

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
„Haifeld-West“
der Gemeinde Buchholz (Aller)

- Urschrift -

Hannover, im Juli 2010

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

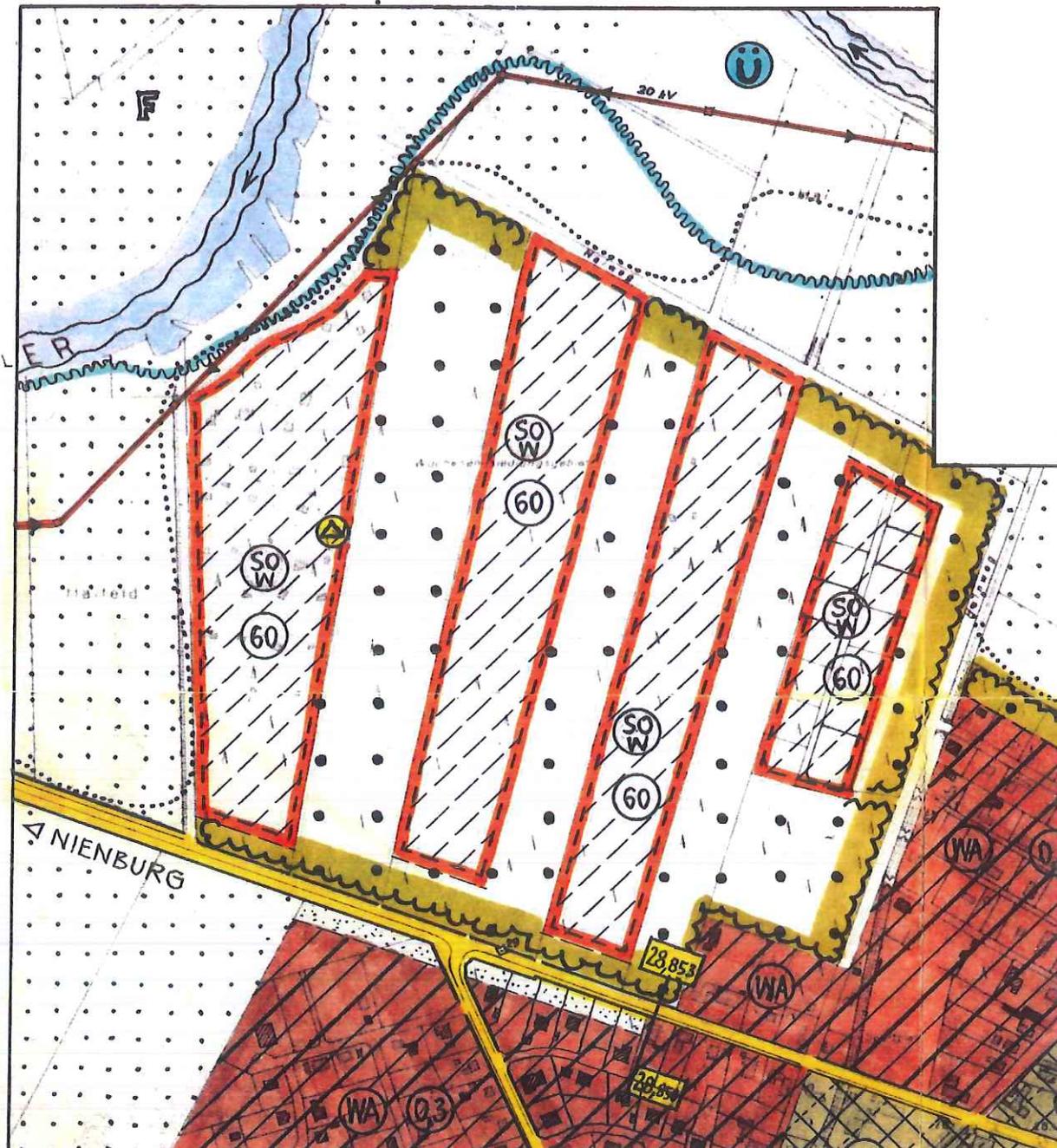
I. Allgemeines	4
1. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	4
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	10
1. Lage in der Gemeinde, Höhenverhältnisse, Entwässerung	10
2. Bodenverhältnisse und Altlasten.....	10
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	10
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	10
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	14
1. Art der baulichen Nutzung: Wochenendhausgebiet (SO Woch)	14
2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Müllsammelplätze	16
5. private Grünfläche „Gehölz“	16
6. Flächenübersicht	16
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	17
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	17
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	17
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	17
1. Erschließung.....	17
a) Verkehrserschließung.....	17
b) Ver- und Entsorgung	18
c) Oberflächenentwässerung.....	18
2. Belange von Freizeit und Erholung.....	18
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	19
1. Einleitung.....	19
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	19
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	19
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	24
3. Zusätzliche Angaben	24
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	24
b) Maßnahmen zur Überwachung	24
c) Zusammenfassung	25
VII. Abwägung: private Belange.....	25
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....	26

I. Allgemeines

1. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Auf der Nordseite der Schwarmstedter Straße (B 214) ist ein ausgedehntes Wochenendhausgebiet entstanden. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, der in den Jahren 1975 bis 1983 aufgestellt und am 19.12.1983 wirksam geworden ist, sind die Grundstücke als „Wochenendhausgebiet“ (SO-W) mit einer „höchstzulässigen Grundfläche“ von 60 m² dargestellt:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, Teilplan 5 Buchholz (Aller) Marklendorf, ursprüngliche Fassung (M. 1 : 5.000, verkleinert)



Luftbild (Bildflug 2006) mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie) des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“

Für den Westteil des vorhandenen Wochenendhausgebiets hat die Gemeinde bereits am 20.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Haifeld-West“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 28.02.1996 eingestellt. Aus der Sicht der Gemeinde sollte der betroffene Grundstückseigentümer die Kosten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernehmen. Dazu war er nicht bereit. Ohne eine einvernehmliche Regelung wollte die Gemeinde keine Baurechte schaffen.

Die Situation hat sich geändert. Ein großer Teil der Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elt) ist inzwischen vorhanden. Die verbleibenden Maßnahmen und ihre Finanzierung wurden vereinbart. Sie sind inzwischen verwirklicht. Vgl. dazu unten Abschnitt II.4 (S. 10)!

Mit der Ergänzung der Erschließungsanlagen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass in dem Wochenendhausgebiet „Haifeld-West“ die gleichen Nutzungen erfolgen können, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“ im Ostteil des Wochenendhausgebiets bestehen. Das lässt sich nur durch einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erreichen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 12 „Haifeld-West“ ist ein attraktives Wochenendhausgebiet.

Zweck des Bebauungsplans Nr. 12 „Haifeld-West“ ist die verbindliche Regelung der zulässigen Nutzung auf den vorhandenen Wochenendparzellen.

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 wird zunächst das Flurstück 13/1 der Flur 1, Gemarkung Buchholz (Aller), mit dem Teil einbezogen, auf dem das vorhandene Wochenendhausgebiet „Haifeld-West“ liegt. Die Fläche wird begrenzt

- im Süden von der Schwarmstedter Straße (B 214),
- im Osten vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“,
- im Westen vom Weg „Am Haifelde“ und
- im Norden von der Nordgrenze der vorhandenen Wochenendparzellen, die sich aus der Liegenschaftskarte ergibt.

Das Grünland unmittelbar an der Aller (ca. 19.500 m²), das auch zum Flurstück 13/1 gehört, wird **nicht** ins Plangebiet einbezogen. Veränderungen sind dort nicht geplant.

In das Plangebiet wird außerdem der Weg „Am Haifelde“ (Flurstück 66) einbezogen, der das Wochenendhausgebiet erschließt.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Norden schließt sich an das Plangebiet Grünland der Allerniederung an. Beeinträchtigungen durch das Freizeitwohnen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.
- Im Osten liegt Wald, der im Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“ als „Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung“ festgesetzt ist. Das Nebeneinander von Wald und Freizeitwohnen besteht seit mehr als 40 Jahren. Das gesamte Wochenendhausgebiet ist als Siedlung im Wald entstanden, wie das Luftbild auf S. 6 zeigt. Der Abstand zum Wald, der von neuen Baugebieten eingehalten werden muss, ließe sich hier entweder nur zu Lasten des Wochenendhausgebiets oder zu Lasten des Waldes oder zu beider Lasten schaffen. Das hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Nachdem sich in der Vergangenheit keine Beeinträchtigungen des Waldes durch die Nachbarschaft der Wochenendhäuser ergeben haben, kann es auch in Zukunft bei dem direkten Nebeneinander bleiben. Die

Beeinträchtigungen des Waldes dadurch, dass einige der Pächter der Wochenendhausparzellen an der Ostseite des Wochenendhausgebiets ihre Grünabfälle in den Wald entsorgen (vgl. unten Abschnitt VII., S. 25), sind Sache der Durchführung der Planung.

- Im Süden liegt die Schwarmstedter Straße (B 214). Die Nutzung des Plangebiets wird so gestaltet, dass durch die Verkehrsimmissionen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Die Wohngrundstücke auf der Südseite der Straße werden durch das Freizeitwohnen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.
- Im Westen schließt sich eine Ackerfläche an das Plangebiet an. Zwischen dem Acker und den Wochenendparzellen liegt der Weg „Am Haifelde“. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung könnte entstehen, wenn die Rücksichtnahme auf das Freizeitwohnen zu erheblichen Erschwernissen bei der Bewirtschaftung führte. Die langjährige Erfahrung hat gezeigt, dass das nicht der Fall ist.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

3. Anpassung an die 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

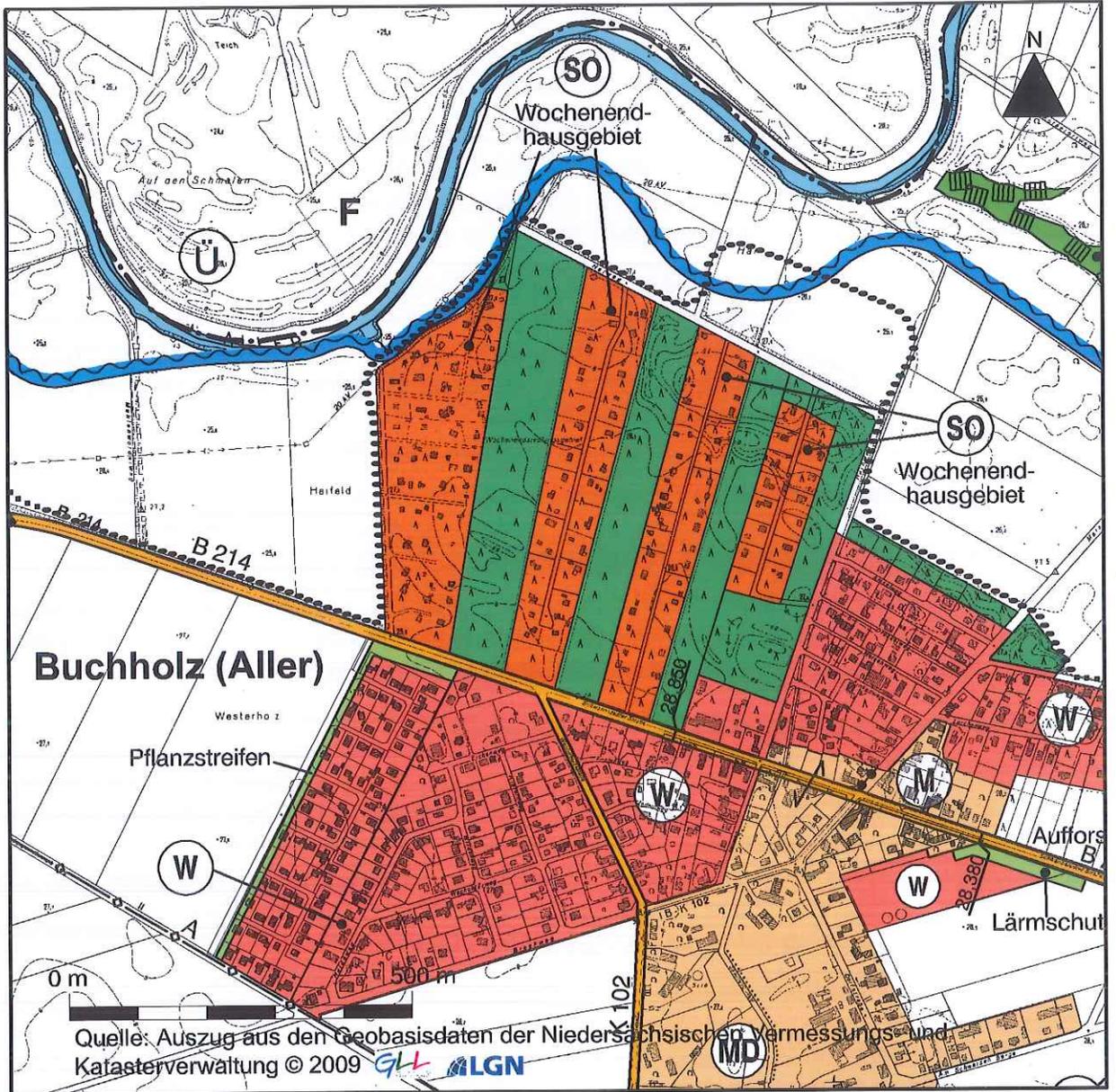
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung stellt das gesamte Plangebiet als „Wochenendhausgebiet“ (SO) dar. Vgl. den folgenden Planausschnitt! Auf die Darstellung einer „höchstzulässigen Grundfläche“ von 60 m², die die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplans enthielt (vgl. den Planausschnitt auf S. 4), wurde bei der Änderung für die Neubekanntmachung verzichtet.

Die Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplans von der Darstellung im Flächennutzungsplan haben sich ergeben durch den Übergang vom vorbereitenden Bauleitplan, in dem die Art der Bodennutzung nur **in den Grundzügen** dargestellt wird (§ 5 Abs. 1 BauGB), zum verbindlichen Bauleitplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Folgende Abweichungen sind zu erwähnen:

- In der Nordostspitze des Plangebiets wird eine vorhandene Wochenendparzelle, die als „Wald“ dargestellt ist, als „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.
- Der Weg „Am Haifelde“ wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.
- An der Schwarmstedter Straße wird ein Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

Diese Abweichungen liegen im Rahmen des „Entwickelns“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Hinweis: Die schwarzen Punkte an der West- und Nordseite des Plangebiets begrenzen die „Fläche mit unsicherem / ungünstigen Baugrund“. Zu dieser Signatur gehört das nördlich der Aller eingezeichnete „F“ für „Flussablagerung“. Das ist die Ursache für den „unsicheren / ungünstigen Baugrund“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
(Fassung nach der 21. Änderung, die am 28.02.2007 wirksam geworden ist.)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Gemeinde, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Im Gebiet der Gemeinde Buchholz (Aller) gibt es zwei Ortsteile: Buchholz (Aller) auf der Westseite der Bundesautobahn A 7 und Marklendorf auf der Ostseite der A 7. Das Plangebiet liegt an der Nordwestseite des Ortsteils Buchholz (Aller). Das Gelände fällt von Süden nach Norden. Es gehört zum Entwässerungsgebiet der Aller, die nordwestlich des Plangebiets vorbeifließt.

Das Plangebiet liegt höher als die Ackerfläche, die nach Westen anschließt, und das Grünland, das noch Norden zur Aller hin anschließt. Dadurch hat sich an der West- und Nordseite die Böschung ergeben.

Das Oberflächenwasser versickert im Plangebiet an Ort und Stelle. Vorfluter zur Ableitung des Oberflächenwassers zur Aller gibt es nicht.

2. Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet dürften denen auf der nach Westen angrenzenden Ackerfläche entsprechen. Nach den Ergebnissen der Bodenschätzung handelt es sich um **Sandboden** (S) der Zustandsstufe 5, der aus Ablagerungen aus der Eiszeit stammt (Diluvialboden). Die Boden- und Ackerzahlen liegen bei 19/20. Das sind Wertzahlen, die zum Ausdruck bringen, in welchem Verhältnis die Ertragsfähigkeit eines Bodens zu der des ertragsfähigsten Bodens mit der Wertzahl 100 steht. Sie machen deutlich, dass der Boden im Plangebiet nur eine geringe Ertragsfähigkeit besitzen dürfte. Das erklärt die Nutzung als Kiefernwald und anschließend als Wochenendhausgebiet.

Bei der baulichen Nutzung des Plangebiets interessieren zwei Fragen:

- Besitzt der Boden für die geplante Bebauung eine ausreichende Tragfähigkeit?
- Lässt sich das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickern?

Die beiden Fragen lassen sich aufgrund der Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung und Entwässerung positiv beantworten.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Daraus folgt, dass es im Plangebiet auch keine **Altlasten** im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG gibt.

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von ca. 6,2 ha**. Er umfasst den Teil des Flurstücks 13/1, Flur 1, Gemarkung Buchholz (Aller), auf dem sich das Wochenendhausgebiet befindet (ca. 5,75 ha), und das Wegeflurstück 66 mit dem Weg „Am Haifelde“ (ca. 0,46 ha).

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

Im Plangebiet gibt es auf dem Flurstück 13/1 insgesamt 45 Parzellen (Nr. 1 - 48 ohne Nr. 43, 45 und 47), von denen 44 mit **Wochenendhäusern** bebaut sind (Parzelle Nr. 38 ist unbebaut). Vgl. das **Luftbild** auf Seite 22! Die einzelnen Parzellen sind **zwischen ca. 1.079 m² (Nr. 21) und 1.875 m² (Nr. 31) groß**. Für sie sind **keine** Flurstücke gebildet worden. Die Behörde für GLL hat aber die Pachtparzellen und die Erschließungswege in der Liegenschaftskarte als tatsächliche Nutzung (Folie 21) nachgewiesen. Die Kartierung des Bestandes ist sehr genau

und aktuell. Nach dem Liegenschaftskataster gibt es auf dem Flurstück 13/1 ca. 53.645 m² „Gebäude- und Freifläche, Erholung“ und ca. 2.814 m² Wegeflächen. Außerdem gibt es einen Streifen Nadelwald (ca. 1.000 m²) an der Schwarmstedter Straße (B 214). Das Grünland an der Aller (ca. 19.500 m²), das auch zum Flurstück 13/1 gehört, liegt nicht im Plangebiet.

Die **Freiflächen** im Plangebiet gehören zu den Pachtparzellen mit den Wochenendhäusern. Im Plangebiet gab es ursprünglich Kiefernwald, wie auf der nach Osten angrenzenden Fläche. Er ist auf den einzelnen Parzellen für die Wochenendhäuser und für die Belichtung und Besonnung der Freiflächen teilweise beseitigt worden. Das Plangebiet vermittelt aber insgesamt immer noch das Bild eine „Waldsiedlung“.

Das Wochenendhausgebiet ist Anfang der 60er Jahre entstanden. In der Planunterlage, die der Planbearbeiter, Dipl. Ing. Wlotzka, 1967 für den Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“ aus der damaligen Flurkarte 1 : 3.200 gezeichnet hat, waren von den 45 Parzellen bereits 43 mit Wochenendhäusern bebaut (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“
(Ausschnitt ohne Maßstab)

Verkehrerschließung

Die Gemeindestraße „Am Haifelde“ an der Westseite des Plangebiets erschließt das Wochenendhausgebiet „Haifeld-West“. An der Westseite des Weges gibt es eine mit Bäumen bestandene Böschung. Durch sie ist das Plangebiet harmonisch in die freie Landschaft eingefügt (vgl. das folgende Foto).



Foto (23.06.2009) vom Westrand des Plangebiets

Die Straße „Am Haifelde“ schließt an die freie Strecke der B 214 (Schwarmstedter Straße) an. Die Einmündung wurde vor kurzem im Zuge der Erneuerung der Fahrbahn der B 214 erneuert (vgl. das folgende Foto). Die übrige Straße hat im Sommer 2009 eine Asphaltdecke erhalten. Sie hatte bis dahin nur eine wassergebundene Befestigung. Von der Straße „Am Haifelde“ werden die Pachtparzellen mit den Wochenendhäusern durch 5 private Wege mit wassergebundener Decke erschlossen. 4 Wege sind relativ kurz (höchstens 100 m). Nur der nördliche Weg, der die Parzellen 29 bis 48 erschließt, ist rd. 260 m lang.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, (NLStbV) als Träger der Straßenbaulast für die B 214 hat zunächst Bedenken gegen die vorhandene Einmündung erhoben. Sie ist davon ausgegangen, dass es sich bei der Straße „Am Haifelde“ nur um einen Feldwirtschaftsweg handelt. Nachdem die Gemeinde nachgewiesen hat, dass es sich um eine Straßenbestandsverzeichnis nachgewiesene Gemeindestraße handelt, ist die NLStbV bereit, die Einmündung in der bestehender Form als Bestand zu akzeptieren, wenn es von der Polizeibehörde aufgrund des Unfallgeschehens keine Bedenken gibt.

Die Gemeinde hat daraufhin bei der Polizei nachgefragt mit folgendem Ergebnis: Die Einmündung ist in der Vergangenheit nicht als "Unfallschwerpunkt" aufgefallen. Allerdings hat es vor einigen Jahren einen tödlichen Unfall gegeben, als ein Motorrandfahrer auf ein

abbiegendes Fahrzeug aufgefahren ist. Aus der Sicht der Polizei sind bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit nicht erforderlich.



Foto (23.06.2009) von der Einmündung des Weges „Am Haifeld“ in die Schwarmstedter Straße

Unabhängig davon fordert die Gemeinde seit langem zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Reduzierung des Verkehrslärms für den Abschnitt der B 214, der etwa 50 m vor dem Ortsrand von Buchholz beginnt, bis zum Anfang der Ortsdurchfahrt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h. Die Verkehrsbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. hat das bisher abgelehnt. Sie sieht für die sog. "Geschwindigkeitstrichter" vor den Ortsdurchfahrten keine Rechtsgrundlage, obwohl in den benachbarten Landkreisen, insbesondere in der Region Hannover, solche "Geschwindigkeitstrichter" gang und gebe sind. Aber möglicherweise gibt es beim Landkreis ein Umdenken.

Ver- und Entsorgung

Die Wochenendparzellen im Plangebiet sind an die Trinkwasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sie sind damit ordnungsgemäß erschlossen.

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. Art der baulichen Nutzung: Wochenendhausgebiet (SO Woch)

Ausgangspunkt für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist das Ziel der Gemeinde, ein attraktives Wochenendhausgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Der Baugebietstyp „Wochenendhausgebiet“ (SO Woch) entspricht am besten diesem Ziel. Nach § 10 Abs. 1 BauNVO gehört das Wochenendhausgebiet zu den „Sondergebieten, die der Erholung dienen“. Im Wochenendhausgebiet sind nach § 10 Abs. 3 BauNVO Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.

Im gesamten Plangebiet werden daher die Wochenendhausparzellen als „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. In die Festsetzung werden die Privatwege, die die Parzellen erschließen, einbezogen. Die Festsetzung der privaten Wege als Verkehrsflächen hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Sie werden lediglich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt (siehe unten Abschnitt III.4).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist das wichtigste Mittel, um die Zweckbestimmung des Baugebiets zu erhalten: Es soll dem „Freizeitwohnen“ dienen und nicht dem „Dauerwohnen“. Deshalb verlangt § 10 Abs. 3 BauNVO, dass im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, „begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten“ festgesetzt wird.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen im Wochenendhausgebiet „Haifeld-West“ die gleichen Wochenendhäuser zulässig sein, die bereits im angrenzenden Wochenendhausgebiet „Haifeld“ zulässig sind. Dort lässt der Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung nach der 1. Änderung, die am 30.07.1994 in Kraft getreten ist, Wochenendhäuser mit einer **Grundfläche von 80 m²** zu. Diese Festsetzung wird übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 regelt außerdem die zulässige **Geschossfläche** (höchstens 100 m²) und die Zulässigkeit von „an mindestens zwei Seiten offenen, **überdachten Freisitzen**“, die mit einer Fläche von bis 15 m² nicht auf die zulässige Grund- und Geschossfläche angerechnet werden. Auch diese Festsetzungen werden übernommen. Sie haben sich als sachgerecht erwiesen.

Mit der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche eines Wochenendhauses regelt der Bebauungsplan nur die Größe der zulässigen Wochenendhäuser, aber noch nicht die Anzahl der Wochenendhäuser bzw. die Dichte der Bebauung. Im Bebauungsplan Nr. 3 war ursprünglich eine Grundflächenzahl von 0,04 festgesetzt, d. h. für ein Wochenendhaus mit 80 m² Grundfläche war eine Grundstücksfläche von 2.000 m² erforderlich. Außerdem enthielt der Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 1.500 m². Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ersatzlos aufgehoben worden. Die erforderliche Mindestgröße der Grundstücke ist mit der 2. Änderung auf 1.000 m² verringert worden. Damit hat die Gemeinde ihren Zielen entsprechend die Ausnutzbarkeit des Wochenendhausgebiets verbessert (vgl. die Begründung zur 1. Änderung).

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird, wie erwähnt, die Dichte der Bebauung geregelt, d. h. das Verhältnis von überbaute Fläche zur Gesamtfläche eines Baugrundstücks. Die Gemeinde hat das für notwendig gehalten und im Vorentwurf des Bebauungsplans ausgehend von einer Mindestgrundstücksgröße der Wochenendhausgrundstücke von 1.000 m² und einer Grundfläche von 80 m² eine Grundflächenzahl von 0,08 festgesetzt, d. h. für ein Wochenendhaus ist eine Fläche von mindestens 1.000 m² erforderlich. Bei der bisherigen Aufteilung des Wochenendhausgebiets in 45 Parzellen, wird diese Grundflächenzahl überall eingehalten. Vgl. zu den Parzellengrößen oben Abschnitt II.4. (S. 10)!

Der Landkreis Soltau-Fallingb. als untere Bauaufsichtsbehörde hat dagegen Bedenken erhoben (Schreiben vom 27.08.2009). Er hält die Festsetzung nicht für praktikabel, weil das Wochenendhausgebiet nicht parzelliert worden ist. Ein Bauherr müsste also für das gesamte Gebiet den Nachweis führen, dass er die GRZ von 0,08 einhält. Dazu wäre es notwendig, für das gesamte Gebiet die bereits vorhandene, zulässigerweise überbaute Fläche nachzuweisen. Der Landkreis müsste das prüfen. Der dafür erforderliche Aufwand sei vom Landkreis nicht zu leisten und dem Bauherrn auch kaum zuzumuten. Die Gemeinde folgt den Bedenken und verzichtet, wie beim Bebauungsplan Nr. 3, auf die Festsetzung einer GRZ.

Die Zulässigkeit von Garage, Stellplätzen und Nebenanlagen möchte die Gemeinde klar begrenzen. Deshalb werden für ein Wochenendhaus **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** nur mit einer Grundfläche von höchstens 20 m² zugelassen und **Nebenanlagen** nur mit einer Grundfläche von höchstens 10 m².

Im Plangebiet wird auch wie im Bebauungsplan Nr. 3 die **Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.000 m²** festgesetzt. Unter "Baugrundstück" versteht man normalerweise ein Grundstück im Sinne des BGB, d. h. die im Grundbuch unter einer Nr. im Bestandsverzeichnis aufgeführten Flurstücke. Solange der Eigentümer das Flurstück 13/1 nicht teilt, würde diese Festsetzung keine Rolle spielen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 sind Flurstücke gebildet worden. Aus der Sicht des Landkreises kann man den Begriff des Baugrundstücks in § 9 aber auch städtebaulich verstehen. Dann kann auch eine Pachtparzelle ein "Baugrundstück" sein.

Die Festlegung einer **Mindestgröße der Pachtparzellen** entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Der Anregung des Landkreises wird daher gefolgt, indem im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass sich die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² auf die Pachtparzellen bezieht.

Die **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt die Höhe der Gebäude. Die Wochenendhäuser haben nur ein Vollgeschoss. Deshalb wird im Plangebiet auch nur ein Vollgeschoss zugelassen. Aus der Sicht der Gemeinde reicht das aber nicht aus, um die Größe der zulässigen Wochenendhäuser sachgerecht zu begrenzen; denn solange Kellergeschosse mit der Unterseite ihrer Decke im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen, sind sie kein Vollgeschoss. Ähnliches gilt für Dachgeschosse (vgl. § 2 Abs. 4 NBauO). Um Kellergeschosse und umfangreiche Dachgeschosse zu vermeiden, wird die **Höhe** des Erdgeschossfertigfußbodens auf 0,4 m über der gewachsenen Geländeoberfläche begrenzt. Für die Traufe (Schnittfläche der Dachfläche mit der Außenwand) wird eine entsprechende Höhe von 3 m zugelassen und für den First eine Höhe von 7 m.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In einem Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 3 BauNVO). Deshalb wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die im Wochenendhausgebiet nicht angestrebt wird.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Wochenendhäuser mit Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von 10 m vom Weg „Am Haifeld“ und von 4 m von den Erschließungswegen einhalten. An der Schwarmstedter Straße (B 214) wird zur Einhaltung der **Bauverbotszone** (20 m vom Rand der Fahrbahn) und im Interesse des Immissionsschutzes ein Abstand von 27 m von der Grenze des Straßenflurstücks festgesetzt. Damit die nicht überbaubaren Flächen tatsächlich frei bleiben, werden auf ihnen Carports, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Müllsammelplätze

Die Verkehrserschließung des Wochenendhausgebiets „Haifeld-West“ ist vorhanden: Das Gebiet wird von der **Gemeindestraße „Am Haifelde“** erschlossen. Vgl. dazu oben Abschnitt II.4 (S. 10). Die Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie hat am Nordende keinen Wendeplatz. Das Müllfahrzeug wendet durch kurzes Zurückstoßen in den Weg zu den Parzellen 29 – 48. Der Müll muss am Abfuhrtag zum Weg „Am Haifeld“ gebracht werden. Er wird an den Einmündungen der Privatwege in die Straße „Am Haifeld“ gesammelt. Dort werden im Bebauungsplan Müllsammelplätze festgesetzt.

Die Straße „Am Haifeld“ mündet an der Südwestecke des Plangebiets bei km 29,300 in die Schwarmstedter Straße (B 214). An der Einmündung steht ein Stoppschild (vgl. das Foto auf S. 13). Für ein sicheres Einfahren in die B 214 muss daher nur die **Anfahrtsicht** freigehalten werden. Dafür ist eine **Sichtfläche** mit Schenkeln von 3 m im Weg und von 100 m in der Straße festgesetzt (vgl. EAE 85/95, Abschnitt 5.2.2.5, S. 61 f.).

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 214. Direkte Zufahrten aus dem Plangebiet auf die B 214 sind nicht zulässig. Deshalb wird an der B 214 ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Außerdem ist der angrenzende Streifen im Plangebiet als private Grünfläche „Gehölz“ festgesetzt. Damit wird deutlich gemacht, dass das Wochenendhausgebiet nicht unmittelbar an die B 214 angrenzt.

Die weitere Verkehrserschließung erfolgt durch **Privatwege**. Sie werden als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Wochenendhausparzellen und mit Leitungsrechten zugunsten der der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen festgesetzt.

5. private Grünfläche „Gehölz“

Zur Eingrünung des Wochenendhausgebiets und als Abstandsfläche zur Straße ist der Gehölzbestand an der Nordseite der B 214 erhalten worden. Dabei soll es bleiben. Der 12 m breite Streifen wird als private Grünfläche „Gehölz“ festgesetzt. Für die Bäume und Sträucher wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

6. Flächenübersicht

Die Größe der festgesetzten Flächen ergibt sich aus der folgenden Übersicht.

Art der Nutzung	Flaeche (m ²)	Flaeche (m ²)	Anteil (%)
Wochenendhausgebiet		56.459	91,0%
davon Wegeflächen	2.814		
private Grünfläche "Gehölz"		1.000	1,6%
öffentliche Straßenverkehrsflächen		4.558	7,3%
Gesamtfläche des Plangebiets		62.017	100,0%

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Das Plangebiet erfasst das Wochenendhausgebiet „Haifeld-West“. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Maßnahmen der Gemeinde zur Durchführung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Maßnahmen der Gemeinde zur Durchführung des Bebauungsplans sind nicht geplant. Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Flächen fest, die noch Privateigentum sind. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist daher nicht erforderlich.

V. Abwägung: 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,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten II.4, (S. 10) und III.4. (S. 16) erläutert. Veränderungen an der vorhandenen Gemeindestraße und an vorhandenen Wegen sowie neue Wege sind nicht geplant.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist der WVF Wasserversorgungsverband Landkreis Soltau-Fallingb. Das Plangebiet ist an das Leitungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die **Löschwasserversorgung** wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die E.ON AVACON AG. Das Plangebiet ist an das Leitungsnetz angeschlossen.

Träger des **Kommunikationsnetzes** im Plangebiet ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Soltau-Fallingb. Die Verkehrsfläche ist so festgesetzt, dass dort Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren können.

Träger der **Schmutzwasserbeseitigung** ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 10)! Das Oberflächenwasser versickert auf den Wochenendhausparzellen an Ort und Stelle. Das Oberflächenwasser von den Wegen innerhalb des Plangebiets versickert im Seitenraum.

2. Belange von Freizeit und Erholung

Das Freizeitwohnen in einem Wochenendhausgebiet dient der Erholung der Bewohner an den Wochenenden, während der Ferien und im Urlaub. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Förderung der öffentlichen Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auf den 45 Wochenendhausparzellen können sich die Bewohner in abwechslungsreicher Landschaft unmittelbar an der Aller erholen.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) liegt am westlichen Rand des Ortsteils Buchholz (Aller) zwischen der Aller im Norden und der B 214 am Südrand. Er umfasst eine Fläche von rd. 6,2 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist ein attraktives Wochenendhausgebiet.

Zweck des Bebauungsplans ist die verbindliche Regelung der zulässigen Nutzung auf den vorhandenen Wochenendhausparzellen.

Das Plangebiet wird dazu im Wesentlichen als „Wochenendhausgebiet“ (SO Woch) festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße "Am Haifelde", die an der Südwestecke des Plangebiets in die B 214 einmündet.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet genutzt. Dabei soll es bleiben. Ein Wochenendhausgebiet ist eine schutzbedürftige Nutzung, für die es keine unzumutbaren Belästigungen geben darf. Im Plangebiet geht es um die Verkehrsimmissionen, die die B 214 verursacht. Für ihre Beurteilung sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verkehrslärmschutzverordnung anzuwenden. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

Es gibt keine Fachpläne, die für die Nutzung des Plangebiets als Wochenendhausgebiet von Bedeutung sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Das Plangebiet wird bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Die einzelnen Wochenendhausgrundstücke sind Pachtparzellen, die die Pächter mit Wochenendhäusern bebaut haben. Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und im Übrigen für das Freizeitwohnen als Rasenflächen angelegt.

Im Plangebiet gibt es auf dem Flurstück 13/1 insgesamt 45 Parzellen (Nr. 1 - 48 ohne Nr. 43, 45 und 47), von denen 44 mit **Wochenendhäusern** bebaut sind (Parzelle Nr. 38 ist unbebaut). Vgl. das folgende **Luftbild!** Die einzelnen Parzellen sind **zwischen ca. 1.079 m² (Nr. 21) und 1.875 m² (Nr. 31) groß**. Für sie sind bisher **keine** Flurstücke gebildet worden. Die Behörde für GLL hat aber die Pachtparzellen und die Erschließungswege in der Liegenschaftskarte als tatsächliche Nutzung (Folie 21) nachgewiesen. Die Kartierung des Bestandes ist sehr genau und aktuell. Nach dem Liegenschaftskataster gibt es auf dem Flurstück 13/1 ca. 53.645 m² „Gebäude- und Freifläche, Erholung“ und ca. 2.814 m² Wegeflächen. Außerdem gibt es einen Streifen Nadelwald (ca. 1.000 m²) an der Schwarmstedter Straße (B 214). Das Grünland an der Aller (ca. 19.500 m²), das auch zum Flurstück 13/1 gehört, liegt nicht im Plangebiet.

Die **Freiflächen** im Plangebiet gehören zu den Parzellen mit den Wochenendhäusern. Im Plangebiet gab es ursprünglich Kiefernwald, wie auf der nach Osten angrenzenden Fläche. Er ist auf den einzelnen Parzellen für die Wochenendhäuser und für die Belichtung und Besonnung der Freiflächen teilweise gerodet worden. Von den Pächtern sind anschließend auch neue Bäume und Sträucher angepflanzt worden, so dass das Plangebiet immer noch das Bild eine „Waldsiedlung“ vermittelt.

Das Wochenendhausgebiet besteht schon sehr lange. Es ist Anfang der 60er Jahre entstanden. In der Planunterlage, die der Planbearbeiter, Dipl. Ing. Wlotzka, 1967 für den Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Haifeld“ aus der damaligen Flurkarte 1 : 3.200 gezeichnet hat, waren von den 45 Parzellen bereits 43 mit Wochenendhäusern bebaut.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Nähe des EU-Vogelschutzgebiets Nr. V23 „Untere Allerniederung“. Das Gebiet liegt auf der Nordseite der Aller. Die Aller bildet die Südgrenze. Der Abstand vom Rand des Plangebiets zum Schutzgebiet ist so groß, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Schutzgebiets nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt außerdem in der Nähe des FFH-Gebiets Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Dieses Schutzgebiet erfasst auch einen Geländestreifen auf der Südseite der Aller, der bis an das Plangebiet heranreicht. Da der Bebauungsplan **keine Erweiterung** des vorhandenen Wochenendhausgebiets nach Norden ermöglicht, werden auch die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebiets nicht beeinträchtigt.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können durch Luftverunreinigungen und Geräusche entstehen, die von den Nutzungen **im** Plangebiet verursacht werden. Das ist bei dem Freizeitwohnen im Plangebiet offensichtlich nicht der Fall.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können aber auch durch Luftverunreinigungen und Geräusche entstehen, die **von außen** auf das Plangebiet einwirken. Solche Luftverunreinigungen gibt es nicht. Aber es gibt Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr (**Verkehrslärm**), die im Plangebiet zu unzumutbaren Belästigungen führen können: Am Südrand des Plangebiets liegt die Bundesstraße 214. Die Verkehrsbelastung ist erheblich. Bei der Verkehrszählung 2005 wurde ein **durchschnittlicher täglicher Verkehr von 8.500 Kfz/24h ermittelt, davon Schwerverkehr (> 3,5 t) 1.100 Kfz**. Der Planbearbeiter hat die sich daraus ergebenden Verkehrslärmmissionen für den Fall freier Schallausbreitung nach den Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung

bzw. RLS90 berechnet. Die Bäume und die vorhandenen Wochenendhäuser bewirken keine wesentliche Verringerung der Beurteilungspegel.

Bei einer künftigen Zunahme des Kfz.-Verkehrs auf der B 214 um ca. 10 % auf rd. 9.350 Kfz/24h und dem Lkw-Anteil von 13 % tagsüber und nachts wird der Orientierungswert für ein „Wochenendhausgebiet“ gem. DIN 18005 von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bei freier Schallausbreitung erst in einem Abstand von ca. 280 m am Tage und 410 m nachts eingehalten. Der Abstand bezieht sich auf die Mittelachse des nahen Fahrstreifens. Bei einem 4 dB höheren Immissionsgrenzwert beträgt der Abstand noch 145 m/225 m. Bei Einhaltung der **Orientierungswerte** wird optimaler Schutz vor Verkehrslärm erreicht. Bei Einhaltung der **Immissionsgrenzwerte** werden unzumutbare Belästigungen durch Verkehrslärm vermieden. Beides gibt es also nur im Nordteil des Plangebiets.

Der Orientierungswert für ein Wochenendhausgebiet ist derselbe wie der für ein „Reines Wohngebiet“ (WR). Aus der Sicht der Gemeinde ist ausreichender Schutz erreicht, wenn wenigstens der Orientierungswert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird; denn der beim „Dauerwohnen“ zumutbare Verkehrslärm kann auch beim „Freizeitwohnen“ in einem vorhandenen Wochenendhausgebiet hingenommen werden. Dieser Orientierungswert wird tagsüber im Abstand von ca. 120 m eingehalten und nachts in einem Abstand von 190 m. Die entsprechenden Abstände für die Immissionsgrenzwerte betragen 60 m und 95 m.

Auf den Parzellen Nr. 2 und 4 am Südrand des Plangebiets können auch die Immissionsgrenzwerte für ein WA nicht eingehalten werden. Die Gemeinde hat daher geprüft, ob dort wenigstens die Immissionsgrenzwerte für ein „Mischgebiet“ (MI) eingehalten werden; denn in einem MI ist das Wohnen auch noch allgemein zulässig. Ergebnis: Die Orientierungswerte für eine MI werden im Abstand 50 m/60 m tagsüber und nachts eingehalten. Für die Immissionsgrenzwerte ergeben sich Abstände von 30 m/ 40 m. Sie werden von den vorhandenen Wochenendhäusern eingehalten. Die Gemeinde hält es daher für vertretbar, auch auf diesen beiden Parzellen eine Nutzung als Wochenendhausgebiet zuzulassen. Die Baugrenze wird im Abstand von 27 m vom Rand des Straßenflurstücks festgesetzt, um sicherzustellen, dass keine Wochenendhäuser näher an die Straße gebaut werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass im Plangebiet umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nur durch den Kfz.-Verkehr auf der B 214 entstehen. Im Nordteil des Plangebiets besteht optimaler Schutz. Im Südteil wird noch ausreichender Schutz erreicht.



Luftbild (Bildflug 2006) mit Flurstücks- und Nutzungsgrenzen