

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 20
„Berkhofer Weg II“
in Marklendorf
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Plangebiet: Blick vom Berkhofer Weg

ABSCHRIFT

Juni 2007
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Die vorliegende Abschrift der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 20 stimmt mit der Urschrift überein.

Schwarmstedt, den

Im Auftrag der Gemeinde Buchholz (Aller):
HP Horstmann & Partner GbR,
& Laaten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und der Umgebung	1
1.2	Allgemeine Ziele der Planung / Planerfordernis	2
1.3	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten	2
1.4	Raumordnung	4
1.5	Flächennutzungsplanung	4
1.6	Änderung anderer Pläne	4
1.7	Belange benachbarter Gemeinden	4
2	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Regelungen für den Wasserhaushalt	6
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.4	Allgemeine Hinweise	7
2.5	Örtliche Bauvorschriften	8
3	Flächenbilanz.....	8
4	Spielplatznachweis	8
5	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	10
5.1	Bestandserfassung und -bewertung	10
5.2	Vermeidungsmaßnahmen	10
5.3	Rechnerische Bilanzierung nach Planrealisierung	11
5.4	Ausgleichsmaßnahmen	11
6	Umweltbericht.....	12
6.1	Einleitung / Rahmenbedingungen	12
6.2	Alternativen / Nullvariante	12
6.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
6.4	Zu erwartende Auswirkungen	13
6.5	Vermeidung und Minderung	15
6.6	Kompensation und Überwachung	15
6.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
7	Abwägung und Beschluss der Begründung	17

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Anlage 1: Fachstellungnahme Amphibien

Anlage 2: Erschließungs- und Parzellierungsvorschlag (Variante 2)

1 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit dem Titel „Berkhofer Weg II“, gelegen am östlichen Rand des Ortsteiles Marklendorf, beschlossen. Im südlichen Anschluss an das mittlerweile nahezu vollständig vermarktete Wohnbaugebiet Berkhofer Weg ist die Ausweisung von weiteren ca. 1,5 ha Wohnbauland vorgesehen, um vornehmlich den örtlichen Bedarf zu befriedigen, aber auch Pendlernachfrage nachzukommen. Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischenzeitlich als kommunales Bauland gesichert.

Auf Antrag der Gemeinde Buchholz hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Schwarmstedt für die betroffene Fläche in seiner Sitzung am 20.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde parallel zu diesem Verfahren geändert: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt, Teilplan 4. Diese liegt dem Landkreis Soltau-Fallingb. zur Genehmigung vor.

Rechtsgrundlage für dieses Bebauungsplan-Verfahren ist das Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Der Umweltbericht befindet sich als gesonderter Abschnitt am Ende dieser Begründung. Es wurden keine der Planung entgegenstehenden landschaftsökologischen Belange angetroffen. Besondere Aufmerksamkeit gebührte einem faunistischen Belang: Seitens der Öffentlichkeit wurde im Verfahren auf einen Krötenwanderweg hingewiesen, der durch das geplante Baugebiet berührt würde. Der Belang wurde fachgutachterlich untersucht, das Ergebnis der Untersuchungen wurde in die vorliegende Endfassung der Begründung (Umweltbericht) aufgenommen. Der Belang steht der Planung nicht entgegen.

Am Ende dieser Begründung in Abschnitt 7 wird ausführlicher auf die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden eingegangen.

Mit der Bearbeitung / Betreuung dieses Verfahrens ist die Horstmann & Partner GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt worden.

1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und der Umgebung

Der räumliche Änderungsbereich umfasst das Flurstück 141/12, unmittelbar westlich des Berkhofer Weges am Ostrand von Marklendorf. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 16,5 ha, inklusive des Berkhofer Weges und einer kleinen Ecke der ehemaligen Bahntrasse am Südrand, Flurstück 15/5. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne jedwede Vegetation, auch nicht am Wegesrand Berkhofer Weg. Das Areal fällt leicht von Nordwesten nach Südosten ab.

Nördlich schließt sich das Baugebiet Berkhofer Weg mit aufgelockerter, überwiegend Einzelhausbebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken (im Übergang zum Plangebiet alle über 1.000 m²) an. An der Nordwestecke dieses Wohngebiets befindet sich ein ca. 600 m² großer Spielplatz. Der Bebauungsplan sieht für dieses Gebiet zudem örtliche Bauvorschriften vor.

Südlich des Geltungsbereichs liegt ein Außenbereichsgrundstück: Berkhofer Weg 24 (ehem. Bahnhofsgebäude), das durch die Planung nunmehr an die Ortslage angebunden wird. Gegenüber des Berkhofer Weges befinden sich ebenfalls Ackerflächen. Im westlichen Wegeseitenraum verläuft eine 20 kV-Hochspannungsleitung.

Der Einmündungsbereich des Berkhofer Weges ist unter Berücksichtigung der bestehenden sowie künftig zu erwartender Verkehrsbelastung verkehrsgerecht ausgebaut. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend. Der Berkhofer Weges selbst wird im Zuge der Anbindung des neuen Baugebietes Richtung Süden ausgebaut werden müssen. Inwieweit der nördliche Teilabschnitt auszubessern ist, wird in diesem Zuge geprüft werden.

Aus naturräumlicher Sicht ist von Relevanz, dass das Areal ein Potential als Krötenlebensraum aufweist, siehe Einleitung.

Ca. 1 km südwestlich des Geltungsbereichs grenzt ein großräumiges Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windkraftanlagen an. Planrelevante Auswirkungen auf das neue Baugebiet sind jedoch nicht zu erwarten, u.a. weil bestehende Baugebiete Marklendorfs näher am Gebiet liegen.

1.2 Allgemeine Ziele der Planung / Planerfordernis

Marklendorf weist aufgrund seiner Lage an übergeordneten Straßen eine sehr gute Verkehrsgunst auf und ist damit auch für Pendler attraktiv. Der Hauptgrund für die Aktivierung weiterer Wohnbauflächen ist jedoch der Eigenbedarf, da in Marklendorf neben vereinzelt Baulücken kein Wohnbauland mehr zu Verfügung steht. Das nördlich anschließende Baugebiet Berkhofer Weg mit seinen 19 Grundstücken existiert seit 2002 und ist bereits heute nahezu vollständig belegt.

Um die o.g. Lagevorteile Marklendorfs zu nutzen und damit gleichzeitig den Ortsteil östlich der Autobahn gegenüber den westlich gelegenen übrigen Orten der Samtgemeinde Schwarmstedt zu stärken, beabsichtigen Gemeinde und Samtgemeinde die entsprechenden Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Gemeinde Buchholz (Aller) möchte dabei vor dem Hintergrund der Dauer der Planverfahren sowie der anschließenden Baureifmachung (inkl. Erschließung) des Areals bereits jetzt die planerischen Rahmenbedingungen für eine weitere strukturelle Entwicklung schaffen. Sie ist sich der Tatsache bewusst, dass noch Baulücken in der Ortslage existieren. Diese sind jedoch weder geeignet mittelfristig den Bedarf zu befriedigen noch sind sie alle verfügbar.

Anlass der Planung ist die nunmehr gesicherte Flächenverfügbarkeit bzw. der Flächenerwerb durch die Gemeinde Buchholz (Aller).

1.3 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten

Ziele und Zwecke:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich von Marklendorf.
- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur Marklendorfs unter Berücksichtigung örtlicher Lagegegebenheiten (BAB A 7).
- Arrondierung der Ortslage und Schaffung von kurzfristig verfügbarem Bauland für Wohnnutzung.
- Sicherung von Baulandflächen für kommunales Bauland.

- Weiterentwicklung der durch den B-Plan Berkhofer Weg vorgegebenen Erschließungs- und Bebauungsstruktur.
- Schaffung einer dorfgerechten Erschließungssituation.
- Fußläufiger Anschluss des Baugebietes Richtung Westen / Nordwesten.

Auswirkungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung von Buchholz bzw. Marklendorf als Wohnstandort.
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.
- Zusätzlicher Verkehr auf dem Berkhofer Weg.
- Weiterer Ausbau des Berkhofer Wegs Richtung Süden.
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
- Standortnahe Kompensation durch Pflanzbindungen.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen:

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen können sich beim vorliegenden Plan unter Berücksichtigung der Planungsziele nur auf die Erschließungsstruktur beziehen. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht, siehe folgende verkleinerte Abbildungen. Die letztendlich berücksichtigte Variante 2 findet sich in M 1:1.000 in Anlage 2 zu dieser Begründung.



Variante 1

Die Gemeinde Buchholz möchte die Gruppierung eines Teils der Grundstücke um eine Wendeschleife, wie in Variante 3 konsequent dargestellt, als Element in die Planung einbringen, um die



Variante 3

Attraktivität der Grundstücke weiter zu steigern und eine gestalterische Abwechslung in ihre Neubaugebietsplanungen zu bekommen.

Politik und Verwaltung haben sich letztendlich für Variante 2 entschieden, da sie einen standort-angemessenen Kompromiss der beiden anderen Varianten darstellt: Das Element des Rundlings wird mit einer klaren Stichstraßenerschließung, vgl. Variante 1, kombiniert. Daraus ergeben sich im Umfeld der Wendeschleife günstigere Grundstückszuschnitte, zudem kann der Anteil öffentlicher Fläche verringert werden.

1.4 Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 20 wird nach Wirksamwerden der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 4, aus diesem entwickelt sein. In der Begründung der genannten Änderung wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung dargelegt. Hierauf wird verwiesen.

Auf eine erneute Darlegung an dieser Stelle wird verzichtet.

1.5 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellte das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Außenbereich dar. Er wurde im Zuge eines Parallelverfahrens geändert: 24. Änderung, Teilplan 4. Die Planänderung liegt dem Landkreis Soltau-Fallingb. zur Genehmigung vor. Diese wurde in Aussicht gestellt.

Es werden für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zzgl. des Flurstücks 142/12 (ehem. Bahnhofsgebäude) Wohnbauflächen, W, dargestellt¹. Der Bebauungsplan Nr. 20 entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

1.6 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung oder Anpassung anderer Pläne (Bebauungsplan, Landschaftsplan etc.) ist nicht erforderlich.

1.7 Belange benachbarter Gemeinden

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

2 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

¹ Auf eine Abbildung der Planänderung wie in den vorhergehenden Beteiligungsfassungen wird in der vorliegenden Endfassung der Begründung verzichtet.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete, WA § 4 BauNVO,
- Verkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Pflanzflächen.

1. Allgemeine Wohngebiete

Zulässig sind die „wohngebietstypischen“ Nutzungsarten nach § 4 (2) und (3) BauNVO. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da sie entweder an zentralerer Stelle in der Gemeinde untergebracht werden sollen oder aber zu flächenintensiv sind.

Die übrigen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, abhängig von der Störintensität bzw. Größenordnung. Für Beherbergungsbetriebe wird eine Bettenzahl von ca. 20 als noch gebietsverträglich angesehen.

Die Lage der Baugrenzen entspricht dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16, um eine einheitliche Struktur zu sichern. Es wird ein Abstand von 5 m gesichert, um einen lichten, offenen Straßenraum und ausreichend Abstand zu den nördlichen Nachbarn zu gewährleisten. Dies wird durch textliche Festsetzung noch unterstützt, indem Garagen und Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen zu den Straßen ausgeschlossen werden.

Es wird – ebenfalls analog zum B-Plan Nr. 16 – Eingeschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, ergänzt durch eine Begrenzung der Wohneinheiten.

Hierdurch soll ein dörflich aufgelockertes Erscheinungsbild gesichert und eine Unmaßstäblichkeit der Bebauung verhindert werden.

2. Verkehrsflächen / Erschließung

Die Haupteerschließung weist einen Straßenraum von 8,0 m auf, innerhalb dessen neben einer als Mischfläche ausgebildeten Fahrbahn ausreichend Platz für begrünte Seitenräume (u.a. mit Mulden zur Versickerung anfallenden Fahrbahnwassers) bleibt. Die Erfahrungen aus dem angrenzenden Baugebiet Nr. 16 zeigen, dass der Querschnitt ausreicht, um sowohl den verkehrlichen Belangen gerecht zu werden als auch die Entwässerung zu sichern.

Die Wendeschleife im südwestlichen Bereich ermöglicht das problemlose Durchfahren für einen Entsorgungs-Lkw. Sie ist derart dimensioniert, dass eine geplante Insel ortsbildwirksam begrünt werden kann. Die genaue Gestaltung beliebt der Ausbauplanung vorbehalten.

Richtung Westen ist ein 8,0 m breiter Stich vorgesehen, der die Voraussetzungen schafft, entlang des Westrandes beider Plangebiete Nr. 16 und Nr. 20 fußläufig den im Übergang zum Waldrand gelegenen Spielplatz zu erreichen bzw. die Erreichbarkeit westlich angrenzender Flächen sicher zu stellen.

Hinzuweisen ist darauf, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen vom Bundesstraßenverkehr ausgehende Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Angesichts des Abstandes von 300 m ist dieser Belang für die Planung nicht relevant.

Im Nordosten ist eine Fläche für eine Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hierum hatte die E.ON-Avacon AG als Stromversorger gebeten.

3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Westen ist ein Fuß-/Radweg vorgesehen, der über die Straße Am langen Acker eine Anbindung an den nördliche davon gelegenen Kinderspielplatz ermöglicht.

4. Pflanzflächen

Am West- und Südrand sind Pflanzstreifen vorgesehen, um eine landschaftsbildwirksame Eingrünung des Gebiets herzustellen. Diese sind Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes. Die Breite der Streifen ermöglicht erforderlichenfalls eine fünfzeilige Bepflanzung. Diese kann auch in einer 6 m breiten Pflanzfläche ausgeführt werden. Da die Gemeinde die Erstbepflanzung durchführt, ist dies sichergestellt. Aus dem gleichen Grund kann auch auf die Angabe von Pflanzdichten verzichtet werden.

In der Wendeschleife ist ein Einzelbaum als anzupflanzend festgesetzt. Es wird empfohlen, eine ortstypischen Großbaum zu setzen. Dazu werden weitere Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

Per textlicher Festsetzung ist zusätzlich vorgesehen, auf den Baugrundstücken Einzelbäume zu pflanzen, um einerseits Lebensraumverluste zu kompensieren und andererseits das Ortsbild wirksam zu durchgrünen.

2.2 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.

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.

2.3 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Buchholz ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, durch Erweiterung des Kanalnetzes kann das Baugebiet entsorgt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Fallingbostal (WVF) gewährleistet.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist über die E.ON Avacon AG durch Netzerweiterung möglich. Im Nordosten des Plangebietes wird auf Wunsch des Versorgers die Fläche für eine Trafostation geschaffen, indem die Verkehrsfläche geringfügig aufgeweitet wird.

Das Kommunikationsnetz der Telekom AG ist durch Netzerweiterung möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. In der zentralen Grünfläche wird über textliche Festsetzung die Zulässigkeit einer Trafostation vorbereitet.

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingbostal gewährleistet.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Erforderlich ist eine Menge von mind. 1600 l/min über mindestens 3 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300m Entfernung. Die Menge kann aus dem Unterflurhydranten Nr. 51 bereit gestellt werden. Dieser liegt an der Einmündung der Straße Am langen Acker in den Berkhofer Weg.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Buchholz bzw. Samtgemeinde Schwarmstedt.

2.4 Allgemeine Hinweise

Die allgemeinen Hinweise I und II machen auf allgemeine Anforderungen der betroffenen Fachbereiche des Landkreises Soltau-Fallingbostal aufmerksam. Dabei ist in Hinblick auf mögliche Bodendenkmale beachtlich, dass diese im Bereich der Ortschaft Buchholz bereits vermehrt vorgefunden wurden. Daher wird eine fachliche Begleitung der Erschließungsarbeiten nötig. Geeignete Sachverständige können durch die Untere Denkmalschutzbehörde benannt werden, Tel.: 05191 – 970 796. Dem Landkreis ist eine Dokumentation vorzulegen. Funde sind dem Landkreis zur wissenschaftlichen Untersuchung zur Verfügung zu stellen.

Altlasten sind ins Altlastenverzeichnis, Stand 19.07.2006, nicht eingetragen. Bezüglich der In Hinweis II hervorgehobenen Bahntrasse gilt: Grundsätzlich lässt eine Bahnstrecke eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Verunreinigungen erwarten. Die hier in Rede stehende Bahnstrecke Schwarmstedt Celle wurde bereits Ende der 60er Jahre aufgegeben und in den 70er Jahren zurückgebaut. Im Zuge des seinerzeitigen Rückbaus sind keine Altlasten aufgetreten, soweit dies der Verwaltung der Samtgemeinde bekannt ist. Da zudem eine lange Zeitspanne seit Betriebsaufgabe vergangen ist, ist davon auszugehen, dass mögliche Verunreinigungen weitestgehend abgebaut worden sind. Im Zuge des generellen Hinweises zum Umgang mit Altlasten hebt dieses Verfahren dennoch die Bahnstrecke besonders hervor. Anlass für eine örtliche Überprüfung im Zuge dieses Bebauungsplanes besteht nicht.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 werden grundsätzlich übernommen, jedoch aufgrund von Erfahrungen aus der Vergangenheit geringfügig angepasst. Grundlage der Anpassungen ist die Beschlusslage des Rates der Gemeinde Buchholz (Aller) vom 21.06.2006. Generell soll sowohl ein harmonisches, ortsangepasstes Gesamterscheinungsbild des Baugebietes als auch dessen Einfügung in die umgebende Landschaft gesichert werden.

Als Hauptgestaltungsmerkmal gelten die Regelungen dabei den Dächern, was Materialien und Formen angeht. Gleichzeitig soll dem Bestreben nach modernen Bauformen (hier der Verwendung von Solarelementen, Gründächern) nachgekommen werden.

Auf Regelungen zu Materialien und Farben für Wände wird verzichtet, da den Bauherren keine übermäßigen Einschränkungen auferlegt werden sollen und da deren Wirkung auf das Landschaftsbild durch die gebietsumgrenzenden Bepflanzungen ohnehin gemindert werden.

3 Flächenbilanz

Zu diesem Vorentwurf wird hier eine überschlägige Flächenbilanz als Grundlage der Ermittlungen für die folgenden Abschnitte aufgeführt.

Geltungsbereich	(ohne Berkhofer Weg) =		15.500 m ²
Nettobauland			
	GRZ	GFZ*	Fläche
WA inkl. Pflanzstr.	0,25	0,415	13.400 m ²
Pflanzstreifen	1.460 m ²		
Verkehrsfläche**			2.100 m ²

* unter Berücksichtigung des gemäß § 2 (4) NBauO zulässigen 2/3-Dachgeschosses, sofern keine GFZ festgesetzt.

**Fahrschließung und Fußweg an Westkante

4 Spielplatznachweis

Nach § 2 (2) SpielplatzG müssen in Allgemeinen Wohngebieten Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren angelegt werden.

Die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder nach § 2 (2) SpielplatzG ist aufgrund der Festsetzung von nur zwei Wohneinheiten je Baugrundstück nicht erforderlich.

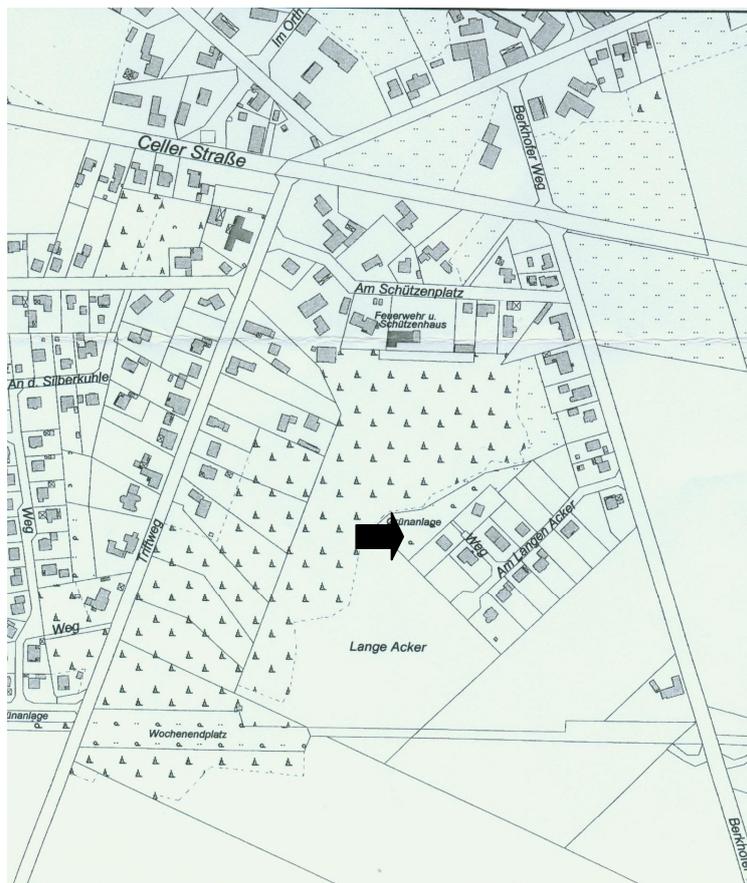
Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass angesichts vorgesehener ortstypisch-großer Grundstücke das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kleinkindern auf den Grundstücken erfüllt werden kann.

Bei der folgenden Ermittlung der notwendigen Spielplatzfläche werden Dachgeschossausbauten auf der Grundlage von § 20 (3) BauNVO mit berücksichtigt (GFZ, brutto).

Somit gilt:

Baugebiet, netto (inkl. Pflanzstreifen)	Größe, qm	GRZ,	GFZ,	BGF, qm netto	Spielplatznutzfläche netto (2% BGF)
WA	ca. 13.400	0,25	0,4	5.400	ca. 108 qm

Somit ergibt sich für das geplante Baugebiet eine erforderliche Spielplatznutzfläche (brutto) von ca. 130 qm.



➡ Standort Spielplatz im Bereich des B-Plan Nr. 16

Der Anspruch, der sich aus dieser Planung ergibt, kann problemlos auf dem in einer Größe von über 600 m² (brutto) im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Spielplatz erfüllt werden. Dieser

liegt fußläufig, über den Berkhofer Weg, ca. 400 m vom südwestlichsten Baugrundstück entfernt, siehe Planskizze.

Der Spielplatz erfüllt aufgrund seiner Lage (Entfernung) die diesbezüglichen Ansprüche der Bauflächen südlich der Celler Straße, östlich des Triftweges. Ohne rechnerischen Nachweis wird durch Blick auf die vorangestellte Übersichtskarte deutlich, dass der 600 m² große Spielplatz noch Reserven für diesen Bebauungsplan Nr. 20 aufweist, da nur eine vergleichsweise geringe Anzahl von Grundstücken im Einzugsbereich liegt.

5 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Dieses Änderungsverfahren stellt die bauleitplanerische Grundlage für einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches dar. Gemäß § 1a BauGB hat diese Verfahren den Eingriff darzulegen, zu bewerten und gegebenenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. des Gesetzes darzulegen.

Im Folgenden wird eine Einschätzung der Situation in Hinblick auf die Eingriffsintensität und Möglichkeiten der Kompensation im Geltungsbereich gegeben. Bewertung und Bilanzierung werden im Verfahrensverlauf konkretisiert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung orientiert sich am Modell des Nds. Städtetages. Der Berkhofer Weg wird nicht berücksichtigt, da hier kein Eingriff vorliegt, vgl. § 1 a (3) Satz 5 BauGB.

Wesentliches Planungsziel ist eine landschaftsverträgliche Einbindung der vorgesehenen Bebauung in den am Siedlungsrand befindlichen Landschaftsraum sowie der nachhaltige Ausgleich von durch den Eingriff betroffenen Einzelementen des Naturhaushaltes.

5.1 Bestandserfassung und -bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, Wertstufe 1. Entsprechend der Fläche von 15.500 m² ergibt sich ein Flächenwert von 15.500². Für die folgende Bilanzierung wird von einem Totalverlust der Biotoptypen ausgegangen.

Für das Landschaftsbild wesentliche Vegetationsbestände sind nicht zu verzeichnen.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet offensichtlich eine Bedeutung hat als Wanderstrecke für Kröten, vergleiche hierzu den Umweltbericht, Abschnitte 6.3 ff dieser Begründung.

5.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen hat im Sinne des naturschutzfachlichen Instruments der Eingriffsregelung Priorität.

Durch die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bereits eine Reihe potentieller Eingriffstatbestände vermieden worden. Insbesondere sind dies:

² Die Dreiecksspitze der ehemaligen Bahnanlagen wird vernachlässigt bzw. ebenfalls mit W 1 bewertet.

- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung in den Baugebieten durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl,
- Versickerung des Oberflächenwassers in den Straßenräumen bzw. auf den privaten Baugrundstücken.
- Verwendung von Baumaterial zur Neubildung einer dem Orts- und Landschaftsbild angepassten Ortsrandsituation,
- Sparsame Erschließungsbreiten.

5.3 Rechnerische Bilanzierung nach Planrealisierung

Eingriffsbereich: 15.500 m²

	Fläche	Wert	Flächenwert
Nettobauland ohne Pflanzstreifen:	11.940 m ²	0,625 ³	7.462
Pflanzstreifen, standortheimisch, >= 7,5 m:	728 m ²	3	2.184
Pflanzstreifen, standortheimisch, 6,0 m:	732 m ²	2	1.464
Straße: 1.750 m ² versiegelt max. 75%:	1.300 m ²	0	0
Straße: unversiegelt, 25%:	450 m ²	1	450
Gehweg, teilversiegelt	350 m ²	0,5	175
Baumpflanzungen privat, mind. 44:	440 m ²	2	880
<u>Baumpflanzungen im Straßenraum, mind. 10:</u>	<u>100 m²</u>	<u>2</u>	<u>200</u>
Summe Flächenwert:			ca. 12.815

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Es sind im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, mit deren Hilfe der Eingriff kompensiert werden kann.

- Pflanzstreifen an der Südseite, 6,0 und 10 m Breite auf ca. 116 m,
- Pflanzstreifen Westseite, 6,0 und 7,5 m auf ca. 95 m,
- Baumpflanzungen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, mind. 30 Bäume, entspr. 300 m² anrechenbar

Zusätzlich werden 10 Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Auf deren textliche Festsetzung wird verzichtet, da die Gemeinde die Pflanzungen selbst durchführen wird und eine Selbstbindung für überflüssig erachtet wird.

Gegenüberstellung:	
Flächenwert – vor Planung:	15.500
Flächenwert – nach Planung:	12.815

Es besteht hinsichtlich der Kompensation eine rechnerische Unterdeckung von ca. 17 %.

Die Gemeinde Buchholz (Aller) sieht den Eingriff trotzdem insgesamt als ausgeglichen bzw. verbleibende Defizite als unerheblich an. Zur Begründung:

In Anspruch genommen wird eine ausgesprochen monotone, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, vgl. Deckblattfoto der Begründung, deren fehlende Strukturierung sich noch weit über den Geltungsbereich dieses Verfahrens hinaus fortsetzt. Die Fläche weist keinerlei für den

³ Resultierend aus GRZ 0,25 x 1,5 (vgl. § 19 (4) BauNVO)

Naturhaushalt wertvolle Elemente auf. Auch bezüglich der Avifauna ist keine Bedeutung bekannt, so dass erst infolge dieser Planung mit ihren großzügigen Randeingrünungen eine Gliederung dieses Landschaftsteilraumes erfolgt – und zwar im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen Eingrünungen des Baugebietes Berkhofer Weg.

Insbesondere dem Aspekt des Landschaftsbildes genügt die Planung, nicht nur durch die Randeingrünungen, sondern auch durch die umfangreich festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken. Die, vornehmlich ortsbildwirksame, Begrünung der Verkehrsinsel in der Wendeschleife sowie die dort vorgesehene Baumpflanzung wurden bei der Bilanzierung zudem erst gar nicht berücksichtigt, da deren Wert relativ gering ist: ca. 200 Wertpunkte.

Insgesamt ist die Gemeinde Buchholz (Aller) der Auffassung, dass in der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit der Planung sowohl in Hinblick auf das Landschaftsbild wie auch in Hinblick auf faunistische oder floristische Anforderungen kein erhebliches, z.B. etwaige zusätzliche externe Maßnahmen rechtfertigendes, Kompensationsdefizit vorliegt.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Buchholz (Aller) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit dem Titel „Berkhofer Weg II“, gelegen am östlichen Rand des Ortsteiles Marklendorf, beschlossen.

Im südlichen Anschluss an das mittlerweile nahezu vollständig vermarktete Wohnbaugebiet Berkhofer Weg ist die Ausweisung von weiteren ca. 1,5 ha Wohnbauland vorgesehen, um vornehmlich den örtlichen Bedarf zu befriedigen. Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischenzeitlich als kommunales Bauland gesichert.

Aus naturräumlicher Sicht ist hervorzuheben, dass das Plangebiet sowie insbesondere das nördlich anschließende Baugebiet Berkhofer Weg offensichtlich im Bereich einer Krötenwanderoute liegt. Zwar lagen der Verwaltung bis dato keine Erkenntnisse hierüber vor, jedoch nährten die Aussagen unmittelbarer Anlieger aus dem Baugebiet Berkhofer Weg, alle wohnhaft auf der Südseite der Erschließungsstraße Am langen Acker, diese Aussagen.

6.2 Alternativen / Nullvariante

Alternative Planungsstandorte werden in der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung untersucht. Hierauf wird in diesem Umweltbericht nicht nochmals eingegangen.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für das Plangebiet können sich beim vorliegenden Plan unter Berücksichtigung der Planungsziele nur auf die Erschließungsstruktur beziehen. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht.

Die Gemeinde Buchholz möchte die Gruppierung eines Teils der Grundstücke um eine Wendeschleife als Element in die Planung einbringen, um die Attraktivität der Grundstücke weiter zu steigern und eine gestalterische Abwechslung in ihre Neubaugebietsplanungen zu bekommen. Politik und Verwaltung haben sich letztendlich für einen standortangemessenen Kompromiss der Varianten entschieden: Das Element des Rundlings wird mit einer klaren Stichstraßener-

schließung kombiniert. Daraus ergeben sich im Umfeld der Wendeschleife günstigere Grundstückszuschnitte, zudem kann der Anteil öffentlicher Fläche verringert werden. Bei Nichtüberplanung des Gebietes ist davon auszugehen, dass die Flächen auch künftig ackerbaulich genutzt werden.

6.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Marklendorf weist aufgrund seiner Lage an übergeordneten Straßen eine sehr gute Verkehrsgunst auf und ist damit auch für Pendler attraktiv. Der Hauptgrund für die Aktivierung weiterer Wohnbauflächen ist jedoch der Eigenbedarf, da in Marklendorf neben vereinzelt Baulücken kein Wohnbauland mehr zu Verfügung steht. Das nördlich anschließende Baugebiet Berkhofer Weg mit seinen 19 Grundstücken existiert seit 2002 und ist bereits heute nahezu vollständig belegt.

Um die o.g. Lagevorteile Marklendorfs zu nutzen und damit gleichzeitig den Ortsteil östlich der Autobahn gegenüber den westlich gelegenen übrigen Orten der Samtgemeinde Schwarmstedt zu stärken, beabsichtigen Gemeinde und Samtgemeinde die entsprechenden Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit ortstypischen Ausnutzungsziffern und Nutzungszulässigkeiten, sparsamer Erschließung sowie örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Strukturell orientiert sich die Planung am nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16.

Im Einzelnen ist eine GRZ von 0,25, ein Straßenquerschnitt von 8,0 m bei einer Mischfläche mit Seitenstreifen zur Versickerung, Eingeschossigkeit und offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, 2 Wohneinheiten) festgesetzt. Zusätzlich ist eine Fußwegeverbindung Richtung Westen vorgesehen, vornehmlich um die Erreichbarkeit des Spielplatzes nördlich des vorhandenen Baugebietes Berkhofer Weg zu sichern.

Als Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich sind wirksame Pflanzstreifen im Westen und Süden vorgesehen.

6.4 Zu erwartende Auswirkungen

Europäische Schutzgebiete

Europäische oder sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Die Planung trägt zur Stabilisierung des Wohnstandortes Buchholz bei. Dabei wird die Erschließungsgunst des Berkhofer Weges genutzt. Der östlich der BAB A 7 gelegene OT Marklendorf wird gestärkt. Die äußere Erschließung des Areals ist gesichert. Verkehrliche Immissionen sind lediglich in einem gebietsverträglichem Umfang zu erwarten. Das gilt auch für die bestehende Bebauung. Sonstige Immissionen sind nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen (Staub) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die vorgesehenen Grünstreifen gemindert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betreffen intensiv genutzte Ackerflächen, AS (Sandacker) mit vergleichsweise geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch seitens privater Einwanderherber zu dessen Vorentwurfsfassung vorgetragen, dass bereits im bestehenden Baugebiet „Berkhofer Weg“ in der entsprechenden Jahreszeit eine Vielzahl von Kröten vorzufinden sind, die mutmaßlich vom westlich gelegenen Waldrand in Richtung des ca. 400 m östlich des Plangebietes gelegenen Teichs (südlich der B 214) wandern. Nachdem offensichtlich bereits das bestehende Baugebiet die Wanderung beeinträchtigt, ist zu prüfen, welche Auswirkungen das neue Baugebiet hätte und inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung getroffen werden können.

Schutzgut Boden und Wasser

Infolge der Planung vollzieht sich eine Versiegelung, die gegenüber der Ausgangslage eine Verschlechterung für die Schutzgüter Boden und Wasser mit sich bringt. Jedoch ist anzuführen, dass die bisherige Intensivlandwirtschaft aufgegeben wird. Zudem werden Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung ergriffen. Insgesamt ist jedoch ein erheblicher Eingriff zu verzeichnen, zumal von der Planung Plaggeneschböden betroffen sind, wie das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zur öffentlichen Auslegung mitteilte. Hierzu ist jedoch auszuführen:

Bei genauerer Betrachtung des räumlichen Umfeldes von Marklendorf fällt auf, dass flächendeckend südlich der B 214 jener Bodentyp vorkommt, abgesehen von den waldbestandenen Flächen, die als Podsolböden anzusprechen sind und für eine bauliche Entwicklung ausscheiden. Darüber hinaus existiert Plaggenesch Richtung Westen bis an die Autobahn und weiter bis an die Ortslage Buchholz heranreichend, sowie Richtung Osten deutlich über den Berkhofer Weg hinausreichend. Das bedeutet zweierlei:

Zum einen bleibt der Gemeinde Buchholz kaum eine andere Wahl, als auf Plaggeneschböden zurückzugreifen, wenn sie eine Neubauentwicklung südlich der B 214 in Marklendorf anstrebt. Die Gründe hierfür wiederum wurde in Abschnitt 4 der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt. Darauf wird verwiesen. Zum anderen stellt die Plaggenesche hier keinen „seltenen“ Bodentyp dar: Auch bei Verwirklichung der Planung geht das kulturhistorische Zeugnis hier nicht verloren.

Insgesamt kann die Gemeinde Buchholz daher bei der Standortwahl diesen Belang nicht weiter berücksichtigen. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im übrigen auch keinen über die getroffenen Regelungen hinausgehenden Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden, da ihr keine städtebaulich sinnvollen Alternativen offen stehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung Marklendorfs verschiebt sich infolge dieser Planung weiter in einen bisher recht unberührten Landschaftsteilraum. Allerdings besteht eine Vorprägung durch die vorhandene, südliche angrenzende Außenbereichsbebauung (ehem. Bahnhof) sowie das bestehende Baugebiet Berkhofer Weg, das die Entwicklung hier eingeleitet hat. Zudem ist die vorherrschende Ackernutzung landschaftlich nicht von Bedeutung.

Insgesamt bestehen keine großräumigen Blickbeziehungen oder Wanderwegbeziehungen von (über-)regionaler Bedeutung, in deren Folge man dem Landschaftsteilraum eine besondere Landschaftsbildbedeutung beimessen müsste. Es gilt: Eine umfassende Eingrünung sowie eine ortsbildgemäß Dachlandschaft vorausgesetzt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu bewältigen. Beides ist gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld der Gemeinde wurden archäologische Fundstellen aufgefunden, die darauf hindeuten, dass auch im Plangebiet u.U. eine größere Wahrscheinlichkeit für derlei Denkmäler existiert.

Anzuführen ist weiter, dass die südliche Spitze des Plangebietes auf ehemaligen Bahngelände liegt. Es besteht aber aktuell keine Kenntnis hinsichtlich möglicher Altlasten. Auf beide Belange weist das Verfahren gesondert hin.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen könnten eintreten, wenn sich herausstellt, dass mit dem Verlust der Acker-/Freifläche tatsächlich eine faunistische Wirkung einhergeht, nämlich potentielle Gefahren für die Wanderung von Erdkröten.

Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter am Standort ausgleichbar, da keine besonders wertvollen Elemente des Naturhaushalts betroffen sind.

Der Belang der Krötenwanderung bedarf einer konkreten Überprüfung im kommenden Frühjahr. Nach Expertenaussage ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der aktuellen Datenlage nicht davon auszugehen, dass die Population gefährdet wird, siehe auch Abschnitt 6.6.

6.5 Vermeidung und Minderung

Die vorliegende Planung nutzt die Lage- und Erschließungsvorteile innerhalb der Ortslage Buchholz zur Schaffung standort- und bedarfsgerechter Baulandreserven. Die Anbindung an die bebaute Ortslage mindert grundsätzlich etwaige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Es wird ein sparsamer Erschließungsquerschnitt gewählt. Die Ausnutzungsziffern sind niedrig. Der Umgang mit anfallendem Regenwasser wird ökologisch optimiert, versickerungsfähige Materialien vorgeschrieben.

6.6 Kompensation und Überwachung

Die Kompensation sieht im wesentlichen Pflanzstreifen vor, ergänzt durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken. Infolge ihrer Breite sind die Pflanzungen geeignet, Eingriffe in Flora und Fauna auszugleichen sowie im Sinne des Landschaftsbildes eine wirksame Eingrünung zu leisten.

Es besteht eine rechnerische Unterdeckung von ca. 2.700 Wertpunkten. Wichtig bei der Beurteilung ist, dass keine wertvollen Elemente für den Naturhaushalt verloren gehen.

Insgesamt ist die Gemeinde Buchholz (Aller) der Auffassung, dass in der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit der Planung sowohl in Hinblick auf das Landschaftsbild wie auch in Hinblick auf faunistische oder floristische Anforderungen kein erhebliches, z.B. etwaige zusätzliche externe Maßnahmen rechtfertigendes, Kompensationsdefizit vorliegt.

Bezüglich der Krötenproblematik gilt:

Eine Ortsbesichtigung Anfang Oktober 2006 durch einen Fachmann ergab, dass das Areal ein Lebensraumpotential für vermutlich Erdkröten aufweist und dass ein Krötenzug vom westlich gelegenen Waldrand Richtung des großen Teichs unmittelbar südlich der B 214 wahrscheinlich ist. Der Gemeinde liegen keine weiteren Erkenntnisse hierüber vor, ebenso anderen Anliegern noch z.B. Landwirten, die die angrenzenden Äcker bewirtschaften.

Dennoch wurde eine Fachstellungnahme zu diesem Belang beauftragt. Diese ist dieser Begründung in Anlage 1 beigelegt. Der Fachgutachter hat weitere Begehungen im November 2006 sowie 5 mal im März und April 2007 vorgenommen. In der Zusammenfassung äußert sich der Fachgutachter wie folgt:

„Im Untersuchungsgebiet konnten 4 Amphibienarten nachgewiesen werden, von denen eine Art, die Erdkröte (*Bufo bufo*), auch im Vorhabensgebiet des Bebauungsplans nachweislich vorkommt. Alle anderen Arten haben ihre primären Land- und Reproduktionshabitate außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Laichgewässer befinden sich in einem Gewässer südlich der B 214; im eigentlichen Vorhabensgebiet befinden sich keine Reproduktionshabitate.

Aufgrund der geringen Frühjahrsaktivitäten und der geringen Totfunde der Amphibien ist von keiner Barrierewirkung des neu auszuweisenden Baugebietes auszugehen. Die erhöhten Mortalitätsverluste konnten nicht bestätigt werden.

Durch die Möglichkeit der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB kann die Gemeinde die Prognoseunsicherheit bezüglich der Spätsommerwanderung junger Amphibien innerhalb des Baugebietes überwinden, da ihr auch nachträglich die Möglichkeit offen steht, ggf. mit geeigneten Maßnahmen, Abhilfe zu schaffen. Diese Maßnahmen sollten in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, LK Soltau-Fallingb. erarbeitet werden“.

Aufgrund der örtlichen Situation ist gemäß Gutachten festzuhalten, dass das bestehende Baugebiet eindeutig ein größeres Hindernis darstellt, als das geplante Baugebiet, da es in unmittelbarer Zugverbindung liegt. Wichtig bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist zudem: Sowohl die Lage der Fahrerschließung des bestehenden Gebietes wie auch die Lage der geplanten Erschließung behindern den Krötenzug nicht erheblich, da diese quasi in „Zugrichtung“ liegen bzw. erstellt werden.

Es wird daher wie folgt verfahren:

Der B-Plan verzichtet auf gesondert festgesetzte Maßnahmen oder Nutzungsregelungen,

- da zum jetzigen Zeitpunkt generell keine Wanderung in erheblichem Umfang vorzuliegen scheint,
- zudem für das Plangebiet Berkhofer Weg II von einer geringen (unter Umständen gar keiner) Betroffenheit auszugehen ist,
- die Baugebietsstruktur (Größe, Dichte, Erschließung, Verkehrsaufkommen etc.) keine Gefährdungen oder erhebliche Beeinträchtigungen der Population erkennen lässt.

Der Bebauungsplan sieht jedoch im Sinne des Monitorings, § 4 c BauGB, eine erneute Überprüfung im Spätsommer vor, um dem Aspekt der Spätsommerwanderung nachzukommen und ggf. entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Dieses Vorgehen wird angesichts der Rahmenbedingungen und der vorliegenden Indizien als wesentlich effizienter als gebietsinterne Maßnahmen oder Regelungen angesehen und insgesamt als ausreichend erachtet.

Das diesbezügliche Monitoring wird verpflichtend als textliche Festsetzung in die Endfassung aufgenommen.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung werden in Ortsrandlage gelegene, gut zu erschließende Flächen, welche aufgrund ihrer von der A 7 abgewandten Lage eine gute Eignung aufweisen, für Wohnnutzungen aktiviert. Das nördlich angrenzende Baugebiet soll dabei in Struktur und Inhalt fortgesetzt werden, was sich insbesondere in den örtlichen Bauvorschriften ausdrückt.

Die Erschließungsstruktur greift historische Siedlungsstrukturen (Rundling) auf, um eine abwechslungsreiche Alternative zu den bestehenden Neubaugebieten zu bieten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist aufgrund der gegebenen, landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung am Standort nicht nachhaltig und kann standortnah ausgeglichen werden.

Insgesamt trägt diese Planung zu einer strukturellen Stärkung Marklendorfs als Wohnstandort bei.

7 Abwägung und Beschluss der Begründung

In der Zeit vom 25.07.2006 bis zum 24.08.2006 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Auslegung des Vorentwurfs statt.

Seitens privater Einwanderheber, hier der unmittelbaren nördlichen Anlieger, wurde neben anderen Aspekten der Verzicht auf den Pflanzstreifen an deren südlichem Grundstücksrand angeregt. Dem kann nicht gefolgt werden, da der Grünstreifen nicht nur der künftigen Gliederung des Gesamtgebietes gilt, sondern auch kompensatorische Wirkungen hat. Zugunsten einer höheren Wohnqualität bestehender Nutzungen an der Südkante des Baugebietes Berkhofer Weg wurde jedoch die Baugrenze auf einen Abstand von 5 m verlegt.

Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden frühzeitig nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Der Landkreis Soltau-Fallingb. äußerte neben diversen redaktionellen Hinweisen vor allem noch einmal das Erfordernis, hinsichtlich des Belangs der Kröten zu recherchieren. Zudem sollte der Umweltbericht den Anforderungen des BauGB angepasst werden. Der Energieversorger forderte den Standort für eine Trafostation ein. Dem kommt dieser Entwurf nach.

Die öffentliche Auslegung mit der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden fand in der Zeit vom 02.05.2007 bis zum 04.06.2007 statt.

Seitens privater Einwanderheber wurden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hinterfragte die Nicht-Einbeziehung des Flurstücks 142/12: hierzu besteht jedoch angesichts der dort verfestigten Nutzung keine Notwendigkeit. Zudem wurde die Modifizierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angemahnt: Dem wurde nachgekommen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit sieht die Gemeinde Buchholz (Aller) als nicht erheblich an, siehe näher Abschnitt 5.4. Den übrigen Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wurde gefolgt. Der Hinweis auf das Sonstige Sondergebiet Windkraftanlagen wurde in die Begründung aufgenommen, wiewohl die Gemeinde angesichts des Abstandes von 1 km keine Immissionsprobleme sieht.

Der Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie auf die besonders bedeutsamen vorherrschenden Plaggeneschböden wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht keine Möglichkeit, der Inanspruchnahme dieser Böden auszuweichen, siehe näher Abschnitt 6.4 (Schutzgut Boden und Wasser).

Diese Begründung wurde mit ihren Anlagen in der heutigen Ratssitzung der Gemeinde Buchholz (Aller) beschlossen.

Schwarmstedt, den 20.06.2007

gez. Gehrs
Bürgermeister

L.S.

gez. Frische
Gemeindedirektor

Im Auftrag der Gemeinde Buchholz (Aller):



Horstmann & Partner GbR,
Laatzen / Soltau

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung darüber beizufügen, wie mit den Umweltbelangen umgegangen wurde und warum der Plan in der vorliegenden Form realisiert wurde.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung orientiert sich am Modell des Nds. Städtetages. Wesentliches Planungsziel ist eine landschaftsverträgliche Einbindung der vorgesehenen Bebauung in den am Siedlungsrand befindlichen Landschaftsraum sowie der nachhaltige Ausgleich von durch den Eingriff betroffenen Einzelementen des Naturhaushaltes.

Es besteht hinsichtlich der Kompensation eine rechnerische Unterdeckung von ca. 17 %.

Die Gemeinde Buchholz (Aller) sieht den Eingriff trotzdem insgesamt als ausgeglichen bzw. verbleibende Defizite als unerheblich an. Zur Begründung:

In Anspruch genommen wird eine ausgesprochen monotone, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, vgl. Deckblattfoto der Begründung, deren fehlende Strukturierung sich noch weit über den Geltungsbereich dieses Verfahrens hinaus fortsetzt. Die Fläche weist keinerlei für den Naturhaushalt wertvolle Elemente auf. Auch bezüglich der Avifauna ist keine Bedeutung bekannt, so dass erst infolge dieser Planung mit ihren großzügigen Randeingrünungen eine Gliederung dieses Landschaftsteilraumes erfolgt – und zwar im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen Eingrünungen des Baugebietes Berkhofer Weg.

Insbesondere dem Aspekt des Landschaftsbildes genügt die Planung, nicht nur durch die Randeingrünungen, sondern auch durch die umfangreich festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken. Die, vornehmlich ortsbildwirksame, Begrünung der Verkehrsinsel in der Wendeschleife sowie die dort vorgesehene Baumpflanzung wurden bei der Bilanzierung zudem erst gar nicht berücksichtigt, da deren Wert relativ gering ist: ca. 200 Wertpunkte.

Insgesamt ist die Gemeinde Buchholz (Aller) der Auffassung, dass in der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit der Planung sowohl in Hinblick auf das Landschaftsbild wie auch in Hinblick auf faunistische oder floristische Anforderungen kein erhebliches, z.B. etwaige zusätzliche externe Maßnahmen rechtfertigendes, Kompensationsdefizit vorliegt.

Besondere Aufmerksamkeit gebührte einem faunistischen Belang: Seitens der Öffentlichkeit wurde im Verfahren auf einen Krötenwanderweg hingewiesen, der durch das geplante Baugebiet berührt würde. Der Belang wurde fachgutachterlich untersucht, das Ergebnis der Untersuchungen wurde in die vorliegende Endfassung der Begründung (Umweltbericht) aufgenommen. Der Belang steht der Planung nicht entgegen:

Es wurde eine Fachstellungnahme zu diesem Belang beauftragt. Diese ist dieser Begründung in Anlage 1 beigelegt. Der Fachgutachter hat u.a. Begehungen im November 2006 sowie 5 mal im März und April 2007 vorgenommen. Aufgrund der örtlichen Situation ist gemäß Gutachten festzuhalten, dass das bestehende Baugebiet eindeutig ein größeres Hindernis darstellt, als das geplante Baugebiet, da es in unmittelbarer Zugverbindung liegt. Wichtig bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist zudem: Sowohl die Lage der Fahrerschließung des bestehenden Gebietes wie auch die Lage der geplanten Erschließung behindern den Krötenzug nicht erheblich, da diese quasi in „Zugrichtung“ liegen bzw. erstellt werden. Es wird daher wie folgt verfahren:

Der B-Plan verzichtet auf gesondert festgesetzte Maßnahmen oder Nutzungsregelungen,

- da zum jetzigen Zeitpunkt generell keine Wanderung in erheblichem Umfang vorzuliegen scheint,

- zudem für das Plangebiet Berkhofer Weg II von einer geringen (unter Umständen gar keiner) Betroffenheit auszugehen ist,

- die Baugebietsstruktur (Größe, Dichte, Erschließung, Verkehrsaufkommen etc.) keine Gefährdungen oder erhebliche Beeinträchtigungen der Population erkennen lässt.

Der Bebauungsplan sieht jedoch im Sinne des Monitorings, § 4 c BauGB, eine erneute Überprüfung im Spätsommer vor, um dem Aspekt der Spätsommerwanderung nachzukommen und ggf. entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wurde seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie darauf hingewiesen, dass das Plangebiet flächendeckend Plaggeneschböden umfasst, die aufgrund ihrer hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung besonders schutzwürdig sind. In der Tat umfasst das Plangebiet Plaggeneschböden, die als kulturhistorisch wertvoll eingestuft werden. Bei genauerer Betrachtung des räumlichen Umfeldes von Marklendorf fällt jedoch auf, dass flächendeckend südlich der B 214 jener Bodentyp vorkommt, abgesehen von den waldbestandenen Flächen, die als Podsolböden anzusprechen sind und für eine bauliche Entwicklung ausscheiden. Darüber hinaus existiert Plaggenesch Richtung Westen bis an die Autobahn und weiter bis an die Ortslage Buchholz heranreichend, sowie Richtung Osten deutlich über den Berkhofer Weg hinausreichend.

Das bedeutet zweierlei: Zum einen bleibt der Gemeinde Buchholz kaum eine andere Wahl, als auf Plaggeneschböden zurückzugreifen, wenn sie eine Neubauentwicklung südlich der B 214 in Marklendorf anstrebt. Die Gründe hierfür wiederum wurde in Abschnitt 4 der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt. Darauf wird verwiesen. Zum anderen stellt die Plaggenesche hier keinen „seltenen“ Bodentyp dar: Auch bei Verwirklichung der Planung geht das kulturhistorische Zeugnis hier nicht verloren.

Insgesamt kann die Gemeinde Buchholz daher bei der Standortwahl diesen Belang nicht weiter berücksichtigen. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im übrigen auch keinen weitergehenden Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden, da ihr keine städtebaulich sinnvollen Alternativen offen stehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich mit Bezug auf die Standortdiskussion im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht auf.