



Begründung
zum **Bebauungsplan Nr. 25**
„**Berkhofer Weg Ost**“
mit **örtlicher Bauvorschrift**
der **Gemeinde Buchholz (Aller)**
- **beglaubigte Abschrift** -

Ausgearbeitet
Hannover, im März 2020

■ **Susanne Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

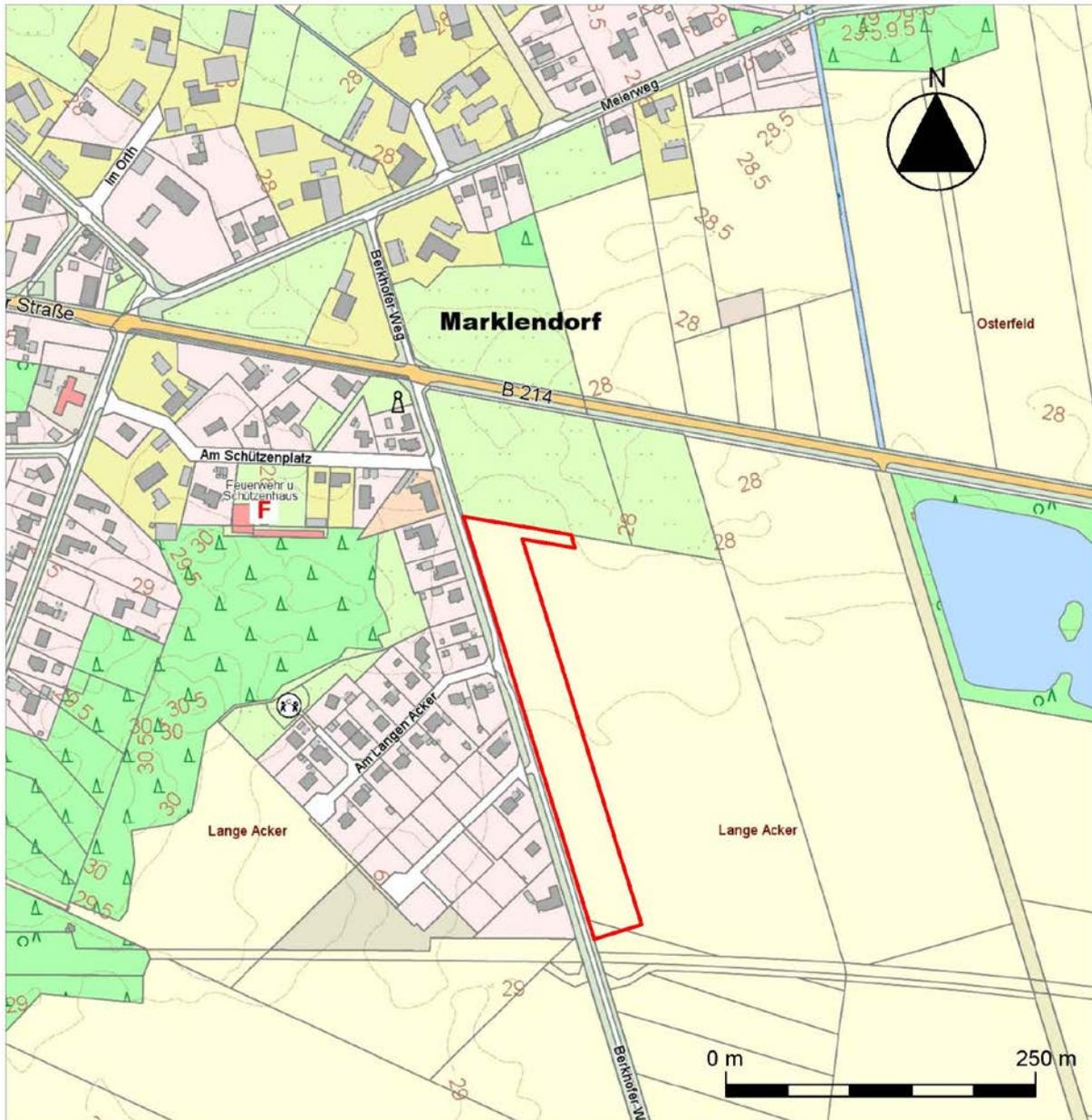
I. Allgemeines	4
1. Ausgangssituation	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
4. Bedarf an Wohngrundstücken	5
5. Standortentscheidung	6
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
7. Ziele der Raumordnung.....	9
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
II. Rahmenbedingungen.....	11
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung	11
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	12
4. Baulich genutzte Flächen	13
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
1. Art der baulichen Nutzung	13
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3. Örtliche Bauvorschrift	14
4. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
5. Öffentliche Grünfläche.....	16
6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	16
8. Flächenübersicht	16
IV. Abwägung: öffentliche Belange (ohne Belange des Umweltschutzes)	17
1. Erschließung	17
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	18
3. Belange der Landwirtschaft.....	18
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	18
5. Belange der Denkmalpflege	19

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	19
1. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	19
a) Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	19
b) Teilschutzgut Biotope/ Pflanzen	20
c) Teilschutzgut Tiere	21
d) Schutzgut Boden	22
e) Erfordernisse des Klimaschutzes	23
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	24
3. Artenschutzrechtliche Betroffenheit	27
a) Rechtliche Grundlagen.....	27
b) Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	28
c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	29
VI. Abwägung: Private Belange	29
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	29
Verfahrensvermerke	30

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ ist der nach wie vor bestehende Bedarf an Wohngrundstücken im Ortsteil Marklendorf, nachdem die Grundstücke in den beiden Baugebieten auf der Westseite des Berkhofer fast vollständig verkauft sind. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Ausweisung neuer Wohngrundstücke auf den Flächen auf der Ostseite des Berkhofers Wegs vorzunehmen. Hier besteht die Möglichkeit ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand neue Wohngrundstücke zu schaffen. Das dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Die Lage des Plangebiets am östlichen Ortsrand von Marklendorf ergibt sich aus der vorstehenden Übersichtskarte. Die geplante Wohnbebauung rundet die Ortslage von Marklendorf am Ostrand ab und dient der Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist eine Erweiterung der Ortslage von Marklendorf mit freistehenden Einfamilienhäusern, wie sie auf der Westseite des Berkhofer Wegs in den letzten Jahren entstanden sind.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Beim Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB.

§ 13b BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB einzubeziehen, wenn

- im Bebauungsplan weniger als 10.000 m² Grundfläche entstehen und
- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Planung erfüllt. Bei der Größe der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen von rd. 11.750 m² und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 2.940 m², also deutlich weniger als 10.000 m². Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird aufgrund der Festsetzung der Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ erreicht (vgl. unten Abschnitt III.1, Seite 13).

Darüber hinaus muss der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst werden.

Durch die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gelten folgende wesentliche Verfahrensvereinfachungen:

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

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

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

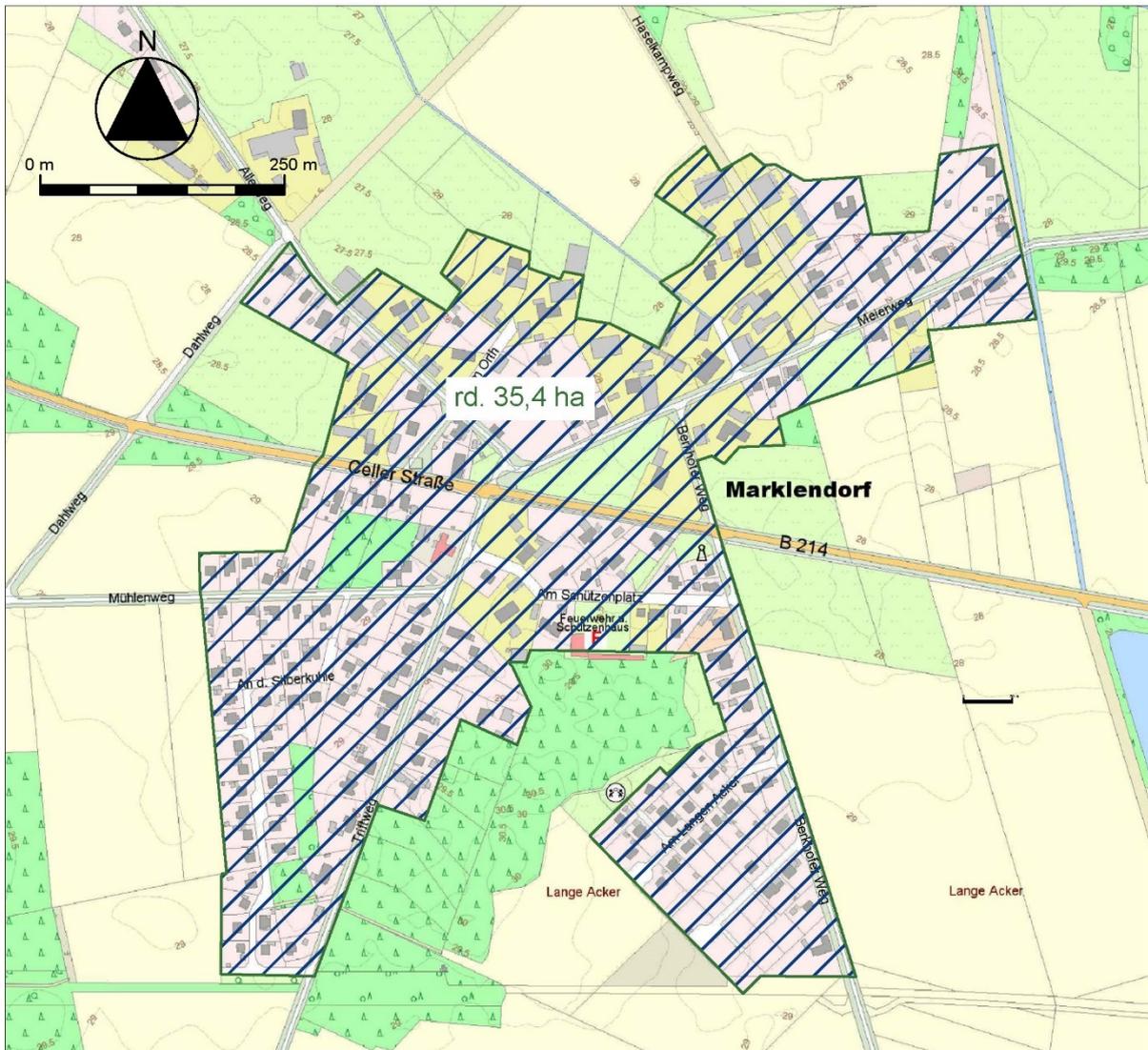
4. Bedarf an Wohngrundstücken

Die Gemeinde hat zuletzt den Bebauungsplan Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ aufgestellt. Die Grundstücke im Plangebiet sind fast vollständig verkauft. Lediglich 2 Grundstücke sind noch nicht verkauft, für sie bestehen aber bereits Reservierungen.

Es besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Wohngrundstücken in Marklendorf. Zur Ermittlung des Bedarfs für die Eigenentwicklung von Marklendorf, die in erster Linie der Deckung des Wohnbedarfs der vorhandenen Bevölkerung dient, wird mangels Vorgaben aus dem

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) das in der Raumplanung übliche Verfahren eines prozentualen Zuwachses der bestehenden Siedlungsfläche für die Eigenentwicklung zugrunde gelegt. Sowohl im regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover als auch im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg (beides benachbarte Kreisgebiete) wird für den jeweiligen Geltungszeitraum des RROP ein pauschaler Wert von 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche / Bruttobaulandfläche den ländlich strukturierten Siedlungen für die Eigenentwicklung zugestanden.

In Marklendorf umfasst die bestehende Siedlungsfläche rd. 35 ha (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Das ergäbe einen Entwicklungsspielraum von 1,75 ha für die nächsten 10 Jahre. Die Flächen im Plangebiet umfassen rd. 1,42 ha. Damit wird hinreichend deutlich, dass die geplante Siedlungsentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs von Marklendorf für die nächsten 10 Jahre erforderlich ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Vorhandene Siedlungsfläche in Marklendorf

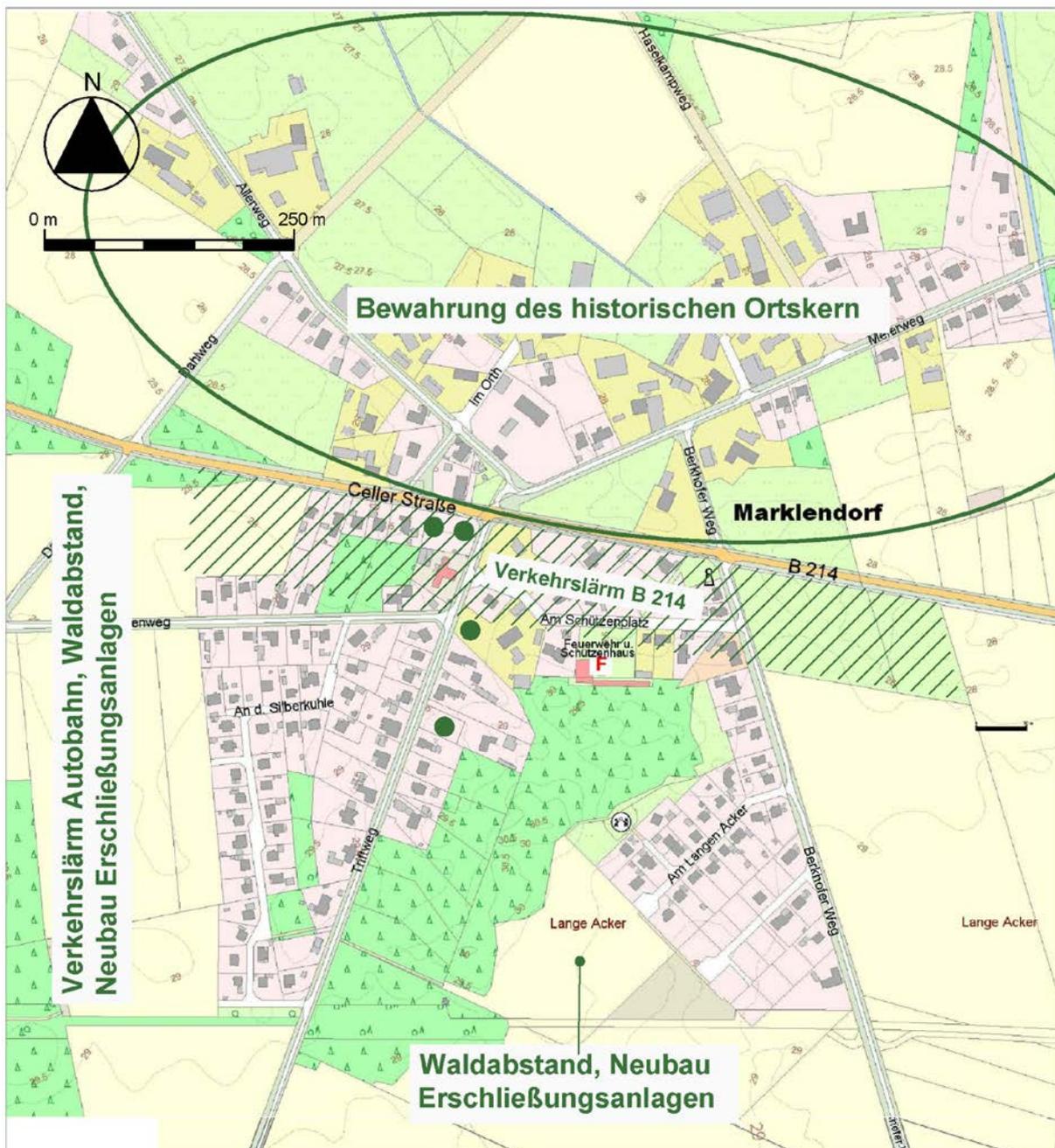
5. Standortentscheidung

Der alte Ortskern von Marklendorf befindet sich nördlich der B 214. Bisher fand nördlich der Bundesstraße keinerlei Neubaugebietsentwicklung statt. Die Neubaugebiete wurden südlich

der Bundesstraße angesiedelt: Damit wurde bewusst auf die alten Strukturen und die landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen sowie die Ortslage gegliedert.

Maßnahmen der Innenentwicklung kommen in Marklendorf nicht in Betracht. Es gibt keine brach gefallenen Flächen im Innenbereich, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Insbesondere im Bereich der alten Hofstellen soll eine Nachverdichtung mit Wohnnutzungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit den landwirtschaftlichen Betrieben vermieden werden. Auch Baulücken gibt es nur in sehr geringem Umfang, die in der Regel auch für eigene Zwecke zurückgehalten werden und nicht zur Bebauung angeboten werden.

Daher ist eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich zur Eigenentwicklung Marklendorfs nicht zu vermeiden, um den Bedarf an Wohngrundstücken zu decken.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte Standortentscheidung

Südlich der Bundesstraße stellt sich die Situation wie folgt dar: Im Westen liegt die Autobahn A 7, die zwar über Lärmschutzeinrichtungen verfügt, jedoch trotzdem eine Lärmbeeinträchtigung und darüber hinaus eine optische Beeinträchtigung darstellt. Eine Erweiterung der Ortslage in westlicher Richtung, wie sie bereits durch Straßenanschlüsse im Baugebiet „An der Silberkuhle“ angedacht war, soll daher vermieden werden. Hier wäre im Übrigen der Bau neuer Erschließungsanlagen erforderlich. Außerdem würde die geplante Bebauung dichter an bestehende Waldflächen heranrücken (vgl. die vorstehende Übersichtskarte).

Auch im Nahbereich der B 214 soll aufgrund der Lärmbelastung eine Ausweitung der Bebauung ebenfalls vermieden werden.

Eine Erweiterung der Baugebiete auf der Westseite des Berkhofer Wegs wurde ebenfalls erwogen. Hier wäre jedoch der Bau neuer Erschließungsanlagen erforderlich. Außerdem führt der erforderliche Abstand zu den westlich angrenzenden Waldflächen zu Nutzungseinschränkungen.

Die Gemeinde hat sich daher für die Entwicklung von Wohngrundstücken auf der Ostseite des Berkhofer Wegs entschieden. Hier besteht die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand neue Wohngrundstücke zu schaffen. Aufgrund der ausgeräumten Ackerflächen entsteht auch nur relativ geringe Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

6. 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 wurden die landwirtschaftlichen Flächen auf der Ostseite des Berkhofer Wegs in einer Bautiefe zwischen der Grünlandfläche im Norden und dem Südrand der Bebauung auf der Westseite der Straße einbezogen. Zur Begrenzung der Bebauung im Süden wird der vorhandene Ortsrand auf der Westseite der Straße aufgenommen.

Das Plangebiet umfasst Flächen am Ostrand der Ortslage von Marklendorf. Sie schließen sich an die Ortslage an, die in diesem Bereich durch Wohnbebauung geprägt ist. Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Westen grenzt die Wohnbebauung auf der Westseite des Berkhofer Wegs an das Plangebiet. Für einen Teil der Grundstücke hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren die Bebauungspläne Nr. 16 „Berkhofer Weg“ und Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ aufgestellt. Die Wohngrundstücke sind darin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte ergeben sich daher nicht.
- Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch die geplanten Grünflächen und den Pflanzstreifen wird ein Puffer zwischen dem neuen Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

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

7. Ziele der Raumordnung

Um eine zeitgemäße, bedarfsgerechte, nachhaltige sowie ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig die Daseinsvorsorge der Bevölkerung zu sichern, werden durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Heidekreises Vorgaben für eine geplante Siedlungsentwicklung im Raum gemacht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Relevant für die Planung sind die sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (i.d.F. der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26.09.2017) (LROP 2017) ergebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sich aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) ergebenden „sonstigen Erfordernisse“ der Raumordnung.

Durch den Beschluss des Kreistages vom 25.09.2015 sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen sind für die Planung relevant:

2.1 06 (RROP 2015): **Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (LROP 2.1 02).** Dieses Ziel wird bei der Planung beachtet. Vgl. oben Abschnitt I.4.

Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind **Maßnahmen der Innenentwicklung** und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen (LROP 2017, 2.1 01 und RROP 2015, 2.1 04). Dieser Ziel, bzw. dieses sonstige Erfordernis der Raumordnung kann nur bezogen auf die tatsächlichen Verhältnisse in Marklendorf betrachtet werden. Es gibt keine brachgefallenen Flächen im Innenbereich, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Insbesondere im Bereich der alten Hofstellen soll eine Nachverdichtung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit den landwirtschaftlichen Betrieben vermieden werden. Auch Baulücken gibt es nur in sehr geringem Umfang, die in der Regel auch für eigene Zwecke zurückgehalten werden und nicht zur Bebauung angeboten werden. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen für die Siedlungsentwicklung in Marklendorf ist daher nicht zu vermeiden.



Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2015 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials dargestellt (vgl. den nebenstehenden Planausschnitt).

Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2015, ohne Maßstab, genordet:

In der Begründung zum Entwurf des RROP 2015 ist ausgeführt, dass Böden mit einem hohen, natürlichem Ertragspotential (Wertstufe mittel, hoch, sehr hoch, äußerst hoch) als »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotentials« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt werden. Weiterhin ist ausgeführt:

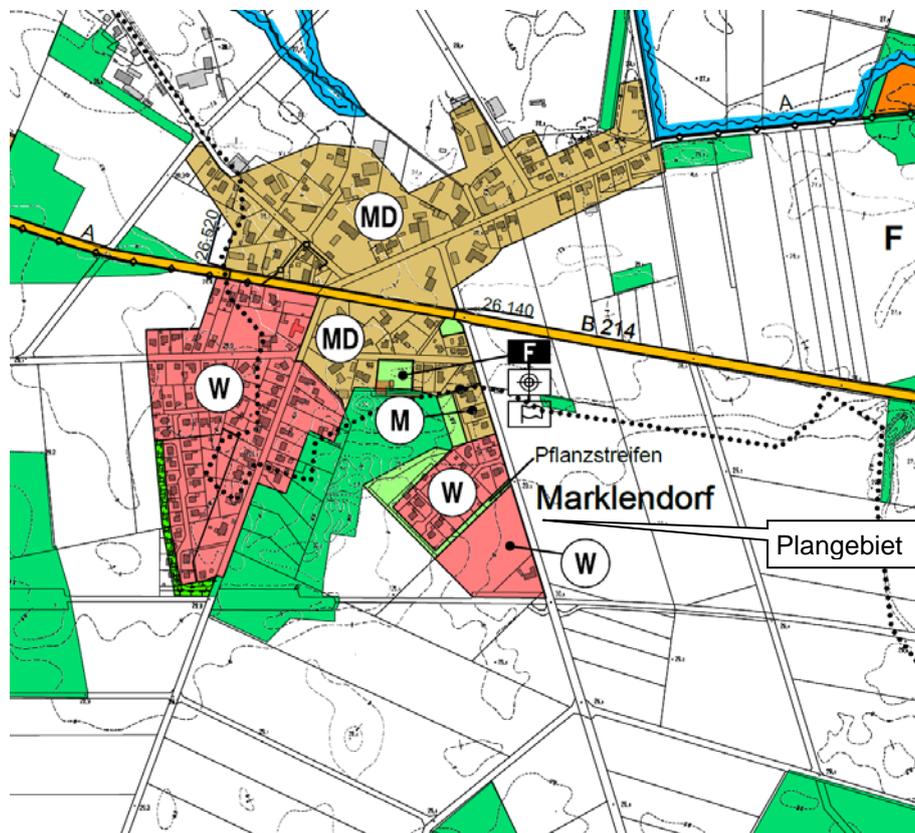
„Grundlage für die Festlegung der »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotentials« bildet die Karte des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotentials des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Die in der Karte dargestellten Ertragspotenzialklassen charakterisieren die Bodeneinheiten hinsichtlich ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit für Ackerbau.“

Im vorliegenden Fall plant die Gemeinde eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des Entwurfs des RROP 2015, das sonstiges Erfordernis der Raumordnung der weiteren Abwägung durch die Gemeinde zugänglich ist (vgl. § 4 Abs. 1 ROG):

- Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage im Anschluss an die Bebauung und aufgrund der geringen Größe keine besondere Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche.
- Wie der vorstehende Kartenausschnitt zeigt, sind ein Großteil der an die Ortslage von Marklendorf grenzenden Flächen »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotentials«. Alle übrigen Freiflächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete oder sogar Vorranggebiet. Eine echte Alternative für die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken, ohne die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu beeinträchtigen, gibt es daher nicht. Die Gemeinde hält daher die Überplanung eines unwesentlichen Teils eines »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotentials« für vertretbar.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, ohne Maßstab, genordet

Von diesen Darstellungen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die Flächen sind durch den Berkhofer Weg bereits vollständig erschlossen. Die geplante Bebauung nimmt Art und Maß der baulichen Nutzung von den westlich angrenzenden Baugrundstücken auf. Sie fügt sich damit an die bestehende bauliche Nutzung an, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

Die Samtgemeinde Schwarmstedt wird die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen und die Flächen im Plangebiet als „Wohnbauflächen“ darstellen.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Ortslage von Marklendorf, auf der Ostseite des Berkhofer Wegs (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 4). Es ist von hier aus problemlos zu erschließen. Vom Berkhofer Weg aus kann der Verkehr auf kurzem Weg auf die Celler Straße (B 214) geführt werden.

Die Flächen im Plangebiet sind praktisch eben. Sie liegen auf einer Höhe von rd. 28 m NHN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet der Aller, die rd. 900 m nördlich des Plangebiet an Marklendorf vorbeifließt. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Bei den überwiegend sandigen Untergrundverhältnissen versickert das Oberflächenwasser auf den Freiflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Flächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S), geringer Zustandsstufe (5). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Boden- und Ackerzahl beträgt 18/20. Wie diese äußerst niedrigen Boden- und Ackerzahlen mit der Festlegung des »Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotentials« im Entwurf des RROP 2015 (vgl. Abschnitt I.7., Seite 9) vereinbar ist, ist nicht nachvollziehbar. Sie stimmt auch nicht mit der Angabe der Bodenfruchtbarkeit im NIBIS Kartenserver überein, der die Bodenfruchtbarkeit als „gering“ einstuft.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Erfahrung in den westlich angrenzenden Baugebieten dürfte eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet problemlos möglich sein.

In der Bodenkarte (BK50) des NIBIS Kartenserver sind die Flächen im Plangebiet mit dem Bodentyp „sehr tiefer Podsol-Gley“ angegeben. Besonders schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

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

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2018

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,42 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

Die Gemeinde hat mit der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode (im Folgenden „GES“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet geschlossen. Die GES wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

4. Baulich genutzte Flächen

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grasacker (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 12). Innerhalb von 5 Jahren kann sie jederzeit wieder in Acker umgewandelt werden. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung wird daher die zulässige und nicht die tatsächliche Nutzung eingestellt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür ist der Bebauungsvorschlag, der auf Seite 16 beigelegt ist.

Das Baukonzept sieht die Schaffung von Wohngrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser in einer Bautiefe auf der Ostseite des Berkhofer Wegs vor. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt direkt vom Berkhofer Weg aus.

Eine Erweiterung der Wohnbebauung von Marklendorf in östlicher Richtung soll nicht ausgeschlossen werden. Daher werden für eine mögliche Erschließung der östlich angrenzenden Flächen zwei Straßenanbindungen vorgesehen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die Flächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der in Marklendorf üblichen Festsetzung für neue Wohngebiete und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sollten entweder an zentralerer Stelle in der Gemeinde untergebracht werden oder aber sie sind zu flächenintensiv, um im Plangebiet untergebracht werden zu können.

Da gem. § 13b Baugesetzbuch durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden muss, werden mit der Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiets“ (WA) die Anforderungen des § 13b BauGB erfüllt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,25 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei der geplanten Bebauung auf max. ein Vollgeschoss begrenzt.

Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 37,5 % des Grundstücks bebaut werden (0,25 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität und die geplante Versickerung des Oberflächenwassers besonders wichtig.

Als Bauweise werden für die geplante Bebauung wie im benachbarten Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Außerdem wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem

Einzelhaus auf max. zwei und in der sogenannten „Doppelhaushälfte“ auf max. eine Wohnung begrenzt.

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

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu der Straße ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt, und
- dass zu dem Pflanzstreifen und den Grünflächen ebenfalls ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt wird.

3. Örtliche Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften der westlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 16 und 20 werden im Wesentlichen übernommen.

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.

Zusätzlich werden Regelungen zur Höhenlage der Gebäude getroffen, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft zu erreichen.

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.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Nach den bisher vorliegenden Unterlagen ist dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 11).

4. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Celler Straße (B 214), die rd. 100 m nördlich des Plangebiets verläuft. Über den Anschluss an die Celler Straße (B 214) kann der Verkehr auf kurzem Weg die überörtlichen Straßen erreichen.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über den Berkhofer Weg, der im Westen an das Plangebiet grenzt und bereits die Grundstücke auf seiner Westseite erschließt. Die Planung dient damit der Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen.

Eine Erweiterung der Wohnbebauung von Marklendorf in östlicher Richtung soll nicht ausgeschlossen werden. Daher werden für eine mögliche Erschließung der östlich angrenzenden Flächen zwei Straßenanbindungen vorgesehen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift

5. Öffentliche Grünfläche

Am Nord- und Südrand der geplanten Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ festgesetzt. Sie dient der Eingrünung der neuen Bebauung zur freien Landschaft und der optischen Abschirmung der geplanten Bebauung von der B 214. Die Art der geplanten Bepflanzung wird durch textliche Festsetzung konkretisiert.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Ostrand wird zur freien Landschaft ein 5 m breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird eine Eingrünung zur freien Landschaft geschaffen. Art und Qualität der Bepflanzung werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nördlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von 120 m die Celler Straße (B 214). Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden auf der Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) ermittelt (vgl. auch Abschnitt V.1.a), Seite 19). Für die Ermittlung der Lärmimmissionen wurde aufgrund der Lage der Ortstafel am Westrand des Plangebiets eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zugrunde gelegt.

Die Lärmberechnung kommt zu folgenden Ergebnissen: Im gesamten Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten bzw. unterschritten.

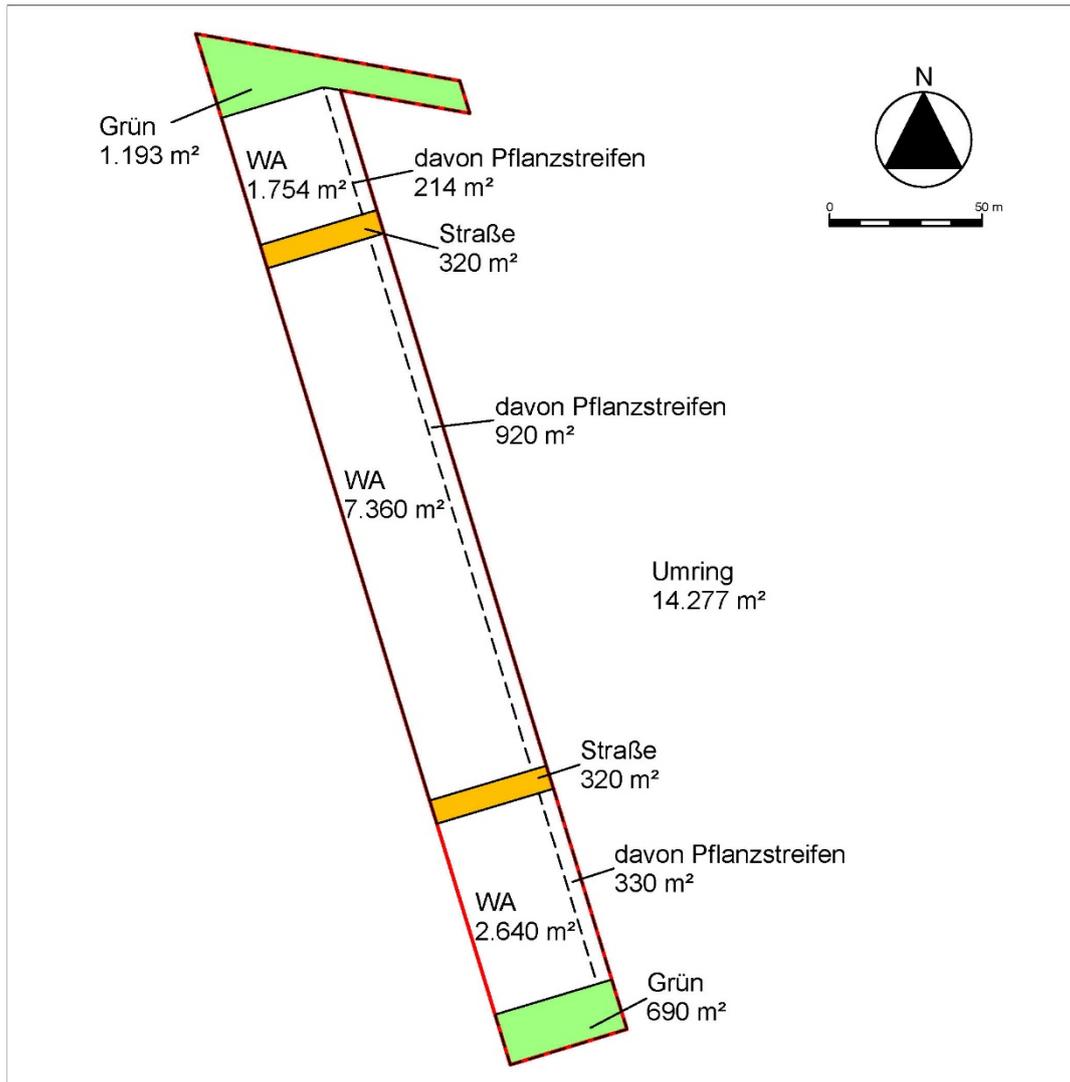
Während der Nachtzeit wird der OW für ein WA von 45 dB(A) erst in einem Abstand von 180 m zur Mittelachse des nächstgelegenen Fahrstreifens der Bundesstraße eingehalten. Er wird am Nordrand der überbaubaren Fläche um rd. 2,5 dB(A) überschritten. Die geringfügige Überschreitung betrifft die nur ersten drei Baugrundstücke von Norden. Für diesen Bereich wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden, auf der Süd-, Ost- oder Westseite der Gebäude angeordnet werden müssen. Hier kann von einem 3 bis 5 dB(A) niedrigeren Lärmpegel ausgegangen werden.

8. Flächenübersicht

Gemeinde Buchholz (Aller)

Bebauungsplan Nr. 25 "Berkhofer Weg Ost"

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	%
Allgemeines Wohngebiet		11.754	82,3%
davon Anpflanzung	1.464		
öffentliche Straßenverkehrsflächen		640	4,5%
öffentliche Grünfläche		1.883	13,2%
Bruttobauland		14.277	100,0%



Flächenübersicht

IV. Abwägung: öffentliche Belange (ohne Belange des Umweltschutzes)

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Durch die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende **Verkehrerschließung** gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Heidekreis**. Die geplante Bebauung kann an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz erfolgen.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist die **Avacon Netz GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch das vorhandene Leitungsnetze versorgt werden.

Träger der Telekommunikationsversorgung ist die **Telekom Deutschland GmbH**. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Heidekreis**. Auf den vorhandenen Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Samtgemeinde Schwarmstedt**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Berkhofer Weg angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung soll wie in den angrenzenden Baugebieten durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Aufgrund der Erfahrungen mit der bestehenden Bebauung und den Bodenverhältnissen (vgl. Abschnitt II.2., Seite 11) ist dies möglich.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Bei der Schaffung neuer Baugrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (vgl. Abschnitt V.1.a), Seite 19).

3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,42 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Das Flächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S), geringer Zustandsstufe (5). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Boden- und Ackerzahl beträgt 18/20. Der Acker besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Der Eigentümer ist bereit, die Fläche für die bauliche Nutzung abzugeben. Die Bewirtschaftung der Flächen ist bereits jetzt eingeschränkt, da der Landwirt den östlichen Teil der Ackerfläche für eine Kompensationsmaßnahme bereitgestellt hat. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 13 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Marklendorf gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und

es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

5. Belange der Denkmalpflege

Der Landkreis Heidekreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass im Umfeld des Plangebiets archäologische Fundstellen in Form einer Nekropole ca. 700 m östlich des Vorhabengebietes (Grabhügelfeld Marklendorf FStNr. 2-23, 37, 42-44 und Urnengräberfeld Marklendorf FStNr. 36) vorhanden sind. Im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet ist daher mit der Aufdeckung von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts sollte im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme mittels Suchschnitten überprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

1. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

a) Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Emissionsquellen:

- Verkehrslärm der Celler Straße (B 214)

In der Verkehrsmengenkarte 2015 ist eine Verkehrsbelastung von rd. 5.300 Kfz./24h angegeben, bei einem LKW-Anteil von 11 %. Für die Lärmbeurteilung muss die künftige Belastung prognostiziert werden. Ausgehend von der bisherigen Verkehrsentwicklung, wie sie sich aus den Verkehrsmengenkarten 2005 und 2010 ergibt, wird der Beurteilung eine pauschale Zunahme um 5 % zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt auf der Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90).

Für die Beurteilung der Immissionsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Danach ergeben sich tagsüber aufgrund des Abstandes von rd. 120 m zur Bundesstraße keine schädlichen Umwelteinwirkungen

durch den Verkehrslärm. Die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005 für ein WA von tagsüber 55 dB(A) werden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Während der Nachtzeit wird der OW für ein WA von 45 dB(A) erst in einem Abstand von 180 m zur Mittelachse des nächstgelegenen Fahrstreifens der Bundesstraße eingehalten. Er wird am Nordrand der überbaubaren Fläche um rd. 2,5 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung betrifft die nur ersten drei Baugrundstücke von Norden. Für diesen Bereich wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden, auf der Süd-, Ost- oder Westseite der Gebäude angeordnet werden müssen. Hier kann von einem 3 bis 5 dB(A) niedrigeren Lärmpegel ausgegangen werden.

- Windpark südlich von Marklendorf

Das schalltechnische Gutachten zur Erweiterung des Windparks südlich von Marklendorf vom 21.03.016 zeigt, dass **keine** Immissionskonflikte mit der geplanten Bebauung entstehen. In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei der geplanten Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Berkhofer Weg II“ eingehalten werden. Die Werte können auf das Plangebiet übertragen werden, da die geplante Wohnbebauung nicht dichter an die Windenergieanlagen heranrückt.

- Erweiterung Contidrom zwischen Marklendorf und Jeversen

Das schalltechnische Gutachten zum Neubau des Nasshandling-Kurses nördlich des Contidroms in Jeversen vom 17.12.2105 kommt zu dem Ergebnis, dass bei der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung am Westrand von Jeversen (Abstand rd. 750 m) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 23,5 dB(A) werktags und mindestens 20,7 dB(A) sonntags unterschritten werden. Das Plangebiet liegt in einem Abstand von rd. 1,5 km zum geplanten Nasshandling Kurs, also deutlich weiter entfernt.

b) Teilschutzgut Biotope/ Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen v. DRACHENFELS (2016). Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen.

0 weitgehend ohne Bedeutung	3 mittlere Bedeutung
1 sehr geringe Bedeutung	4 hohe Bedeutung
2 geringe Bedeutung	5 sehr hohe Bedeutung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grasacker mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Innerhalb von 5 Jahren kann die Fläche jederzeit wieder in Acker umgewandelt werden. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung wird daher die zulässige Nutzung berücksichtigt. Acker hat nach der „Arbeitshilfe“ die Wertstufe 1.

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden für den Arten- und Biotopschutz geringwertige Flächen in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen einer überwiegend lockeren Bebauung mit Hausgärten sowie der Entwicklung eines Pflanzstreifens am Ostrand des Plangebietes und von Pflanzflächen am Nord- und Südrand sind gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

c) Teilschutzgut Tiere

In Frühjahr und Sommer 2019 wurden durch Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen, Geländekartierungen für die Artengruppe Vögel durchgeführt. Aufgrund der Biotopausstattung sind weitere faunistische Artengruppen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet konnten keine Brutplätze nachgewiesen werden. Die Fläche wird aber von vielen Vögeln aus dem Umfeld aufgesucht oder überflogen. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Revierkartierung sowie den Schutzstatus der nachgewiesenen Arten im Untersuchungsgebiet.

Tabelle: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status

N = Nahrungsgast

B = Brutvogel im Plangebiet; (B) = Brutvogel im angrenzenden Gebiet,

BZ = Brutzeitfeststellung; § besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art,

RL-Ni (Rote Liste Niedersachsen), V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Erlöschen bedroht)

Art	Schutzstatus	Status Plangebiet	Anmerkung: U-Gebiet	Bemerkungen allgemein (NLWKN, 2011, bezogen auf Naturraum)
Amsel	§	(B), N		Flächendeckend und dabei fast überall in größerer Anzahl vorhanden.
Bachstelze	§	(B), N		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit Jahren abnehmend, aber noch in allen Regionen regelmäßig anzutreffen.
Blaumeise	§	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Buchfink	§	(B), N		Häufigste Brutvogelart in Niedersachsen. Überall vorhanden.
Dorngrasmücke	§	(B)		Landesweit mehr oder weniger verbreitet auftretender Brutvogel.
Elster	§	(B), N		Verbreitet vorhanden, aber in den Dörfern teilweise nur noch in Einzelpaaren oder überhaupt nicht mehr.
Feldlerche	§, RL-Ni 3,	(B)		Noch nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel, jedoch mit eindeutig abnehmender Tendenz.
Feldsperling	§, RL-Ni V	(B), N		In allen Regionen als Brutvogel vorhanden und dabei zumeist verbreitet, allerdings zumeist im Bestand abnehmend.
Grünfink	§	(B), N		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Hausrotschwanz	§	(B)		Verbreiteter Brutvogel.
Hausperling	§, RL-Ni V	(B), N		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit wenigen Jahrzehnten mit deutlichem Bestandsrückgang und bereits aus vielen Siedlungen verschwunden.
Kohlmeise	§	(B)		Flächendeckend auftretender Brutvogel.
Mäusebussard	§§	N	Einzelbeobachtung im Überflug	Nester in größeren geschlossenen Baumbeständen (Laub- und Nadelholzhochwälder, bevorzugt Waldrandzone) aber auch in kleineren Gehölzen.

Mehlschwalbe	§, RL-Ni V	(B), N	Nester in angrenzender Wohnbebauung	Zwar flächendeckend vorhandener, aber insgesamt im Bestand abnehmender Brutvogel.
Rabenkrähe	§	(B), N		Nunmehr wieder überall verbreitet.
Rauchschwalbe	§, RL-Ni 3	N		Nahezu flächendeckend vorhandener jedoch eindeutig im Bestand abnehmender Brutvogel.
Ringeltaube	§	(B), N		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Rotmilan	§§, RL-Ni 2	N	Einzelbeobachtung im Überflug	Regelmäßiger Brutvogel, nahezu flächendeckend vorhanden.
Schwarzkehlchen	§	(B)		Sehr zerstreut bis zerstreut im Tiefland anzutreffender Brutvogel.
Star	§, RL-Ni 3	(B), N		Als Brutvogel heute viel seltener als noch vor Jahrzehnten. Auch im östlichen Tiefland mit starken Bestandseinbußen.
Weißstorch	§§, RL-Ni 3	(B)	Horst, ca. 300 nördlich der Planfläche	Regelmäßiger Brutvogel

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet. Die in der Revierkarte dargestellten Feldlerchen halten einen arttypischen Abstand von der Wohnbebauung und der Straße ein. Durch die geplante Nutzung wird sich die nutzbare Fläche weiter nach Osten bzw. Süden verschieben. Für die überplante Ackerfläche ist aufgrund der Störungen und Meidewirkungen der Verlust eines Feldlerchenreviers zu bilanzieren (vgl. Brockmann, 2019).

Durch die Entwicklung des Pflanzstreifens am Ostrand und der Gehölzflächen am Süd- und Nordrand des Plangebiets kann es im Plangebiet zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand und zu einer Lebensraumaufwertung für Gehölzbrüter kommen.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen für Tierartenvorkommen im Plangebiet in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans werden in Abschnitt V.4. ausführlich dargelegt.

d) Schutzgut Boden

Das Flächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S), geringer Zustandsstufe (5). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Boden- und Ackerzahl beträgt 18/20.

In der Bodenkarte (BK50) des NIBIS Kartenserver sind die Flächen im Plangebiet mit dem Bodentyp „sehr tiefer Podsol-Gley“ angegeben. Besonders schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Durch die Umwandlung der Ackerflächen in Baugrundstücke entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Das betrifft insbesondere das Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung.



Revierkarte (ohne Maßstab, genordet)
Feldlerche = FL,
Wst = Weißstorchenhorst,
rote Linie = Plangebiet

e) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dabei kommt auch der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Klimaschutzstrategien der Gemeinde Bedeutung zu. Durch klimagerechte Siedlungsplanung werden Voraussetzungen für den Klimaschutz geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Darüber hinaus setzen die Energieeinspar-Verordnung (ENEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards als in der Verordnung und im Gesetz festgelegt sind aus der Sicht der Gemeinde im vorliegenden Fall nicht zu treffen. Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser durch private Bauende ist aus der Sicht der Gemeinde für verbindliche Regelungen, wie sie § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB ermöglicht, wenig geeignet. Es soll den privaten Bauenden überlassen werden, welche Maßnahmen sie zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung ergreifen. Jedoch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Anordnung der Grundstücke und durch die Zulässigkeit von Photovoltaik-Elemente auf den Dächern im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

Maßnahmen zur Minderung des CO₂-Ausstosses sind durch die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien, die vorgesehen Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet und die bestehenden gesetzlichen Vorschriften gegeben. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO₂-Emissionen leistet. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird.

Es lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Da im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. vorgeschriebene Begrünung von Flachdächern leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Eine Eingriffsbilanzierung ist bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Es bleibt allerdings bei der ansonsten uneingeschränkten Beachtung der Belange des Naturschutzes in der Abwägung.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorgesehen:

- Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert: Überplanung einer Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, Begrenzung der

Höhen für die bauliche Entwicklung und Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

Darüber hinaus ist die Versickerung des Niederschlagswassers aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Bei den gemäß der Bodenkarten anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenoberfläche problemlos möglich sein. In der örtlichen Bauvorschrift ist die Versickerung geregelt.

Durch die Festsetzung des Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung so weit wie möglich minimiert. Das gilt auch für die öffentlichen Grünflächen am Nord- und Südrand. Durch die Anpflanzungen wird außerdem ein kleiner Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erreicht.

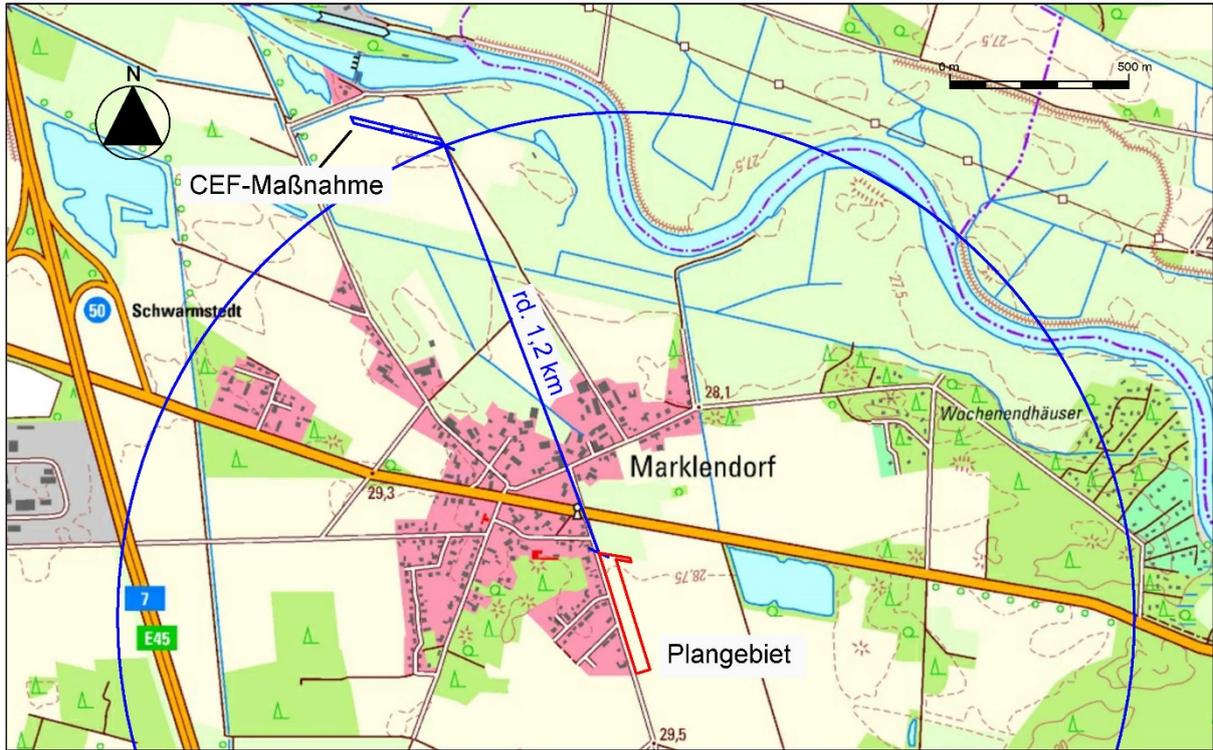
Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche (s.o.) wird zeitlich vorgezogen ein Streifen von 4.000 m² Größe aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln. Der geplante Brachestreifen liegt ca. 1,2 km nördlich des Plangebiets (vgl. den Übersichtplan auf Seite 26). Auf einer Länge von rd. 260 m Länge wird dauerhaft ein 15,5 m breiter Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Die Gemeinde ist damit der Forderung des Landkreises Heidekreis, nach 2 ha optimal angelegter Fläche als Mindestgröße bei der Erstellung von „Kompensationsrevieren“, nicht gefolgt. Was der Landkreis unter 2 ha optimal angelegter Fläche versteht, wird nicht weiter ausgeführt. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der Anlage des Brachestreifens von 4.000 m² eine Lebensraumaufwertung der angrenzenden Umgebung von ca. 2 ha und damit die Aufwertung für ein Feldlerchenrevier erreicht wird (vgl. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) 2010).

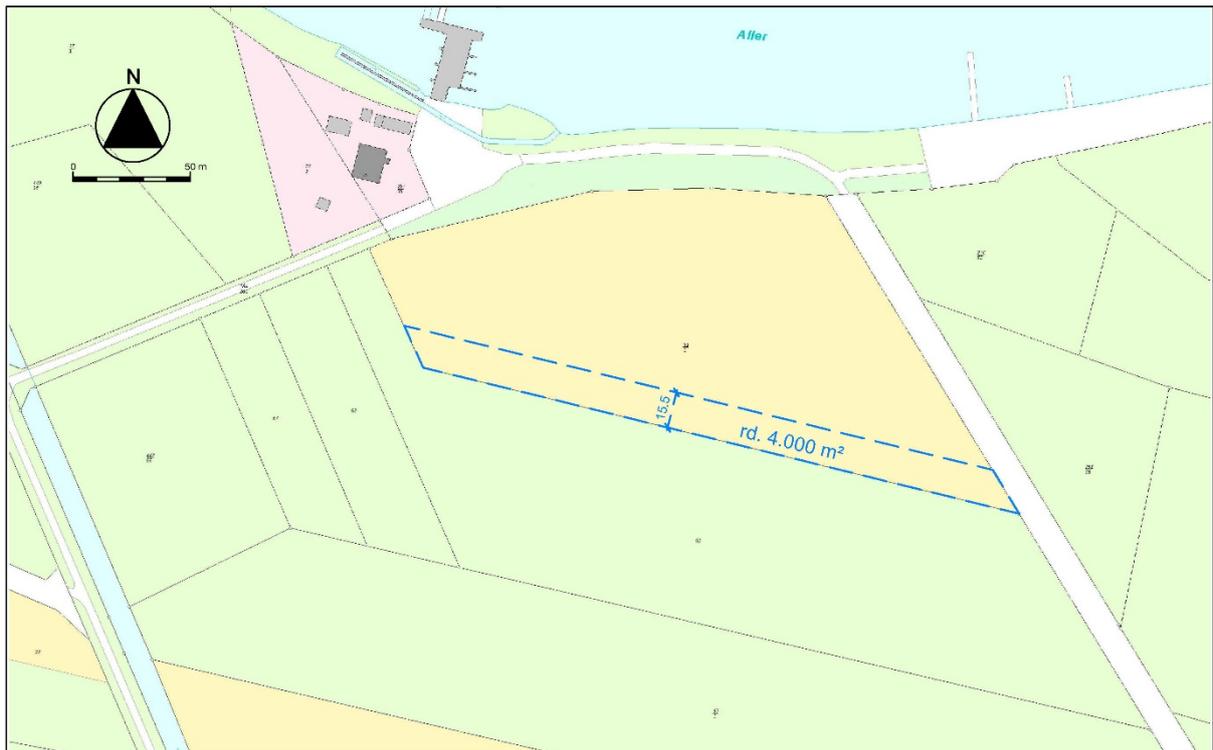
Bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses folgt die Gemeinde umfänglich dem Vorschlag des Gutachters. Art und Umfang der Maßnahme gehen dabei auf einschlägige Untersuchungen zur Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche zurück, (z.B. Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche, Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) 2010).

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich. Der Umbruch des jeweiligen Abschnitts des Brachestreifens darf nur in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.



CEF-Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 61/1, Flur 1, Gemarkung Marklendorf, Übersichtskarte



CEF-Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 61/1, Flur 1, Gemarkung Marklendorf, Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

3. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

a) Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

b) Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Infolge der geplanten Bebauung der Ackerfläche tritt ein Lebensraumverlust von Feldvögeln auf. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Reviere der Feldlerche im 100m-Korridor (Meideraum) östlich der geplanten Bebauung betroffen, da Feldlerchen einen Abstand von ca. 100 m zu Siedlungsrändern und anderen Kulissen einhalten und damit eine Verdrängung des Reviers zu erwarten ist.

Als gefährdete Art ist die Feldlerche in besonderer Weise vom Vorhaben betroffen. Sie weist landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (NLWKN 2011). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den Gärten der geplanten Wohnbebauung sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen führt zu einer Verbesserung der Lebensraumeignung für gehölzbrütende Vogelarten.

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung oder Verletzung von Feldvögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es wird eine Baufeldfreiräumung im Bereich der Ackerfläche für den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli empfohlen.

Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für ungefährdete, ubiquitäre Arten ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung von Vögeln, die zu einer Auslösung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen würde, ist nicht zu erwarten. Besonders stöempfindliche Arten wurden auch im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht festgestellt. Durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen bzw. der hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen entstehen neue Habitatmöglichkeiten und im Umfeld des Plangebietes verbleiben auch ausreichend als Habitate geeignete Gehölzstrukturen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch Überbauung bzw. Baufeldfreiräumung ist die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG denkbar. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Zudem wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) die unmittelbare Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden (Feldlerche).

c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden:

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Feldlerche und zum Erhalt der ökologischen Funktion der von den Festsetzungen des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist zeitlich vorgezogen ein Brachestreifen von 4.000 m² zu entwickeln (s.a. Kap. V.2., Seite 24). Durch diese Maßnahme soll insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte im Umfeld ermöglicht werden. Diese Maßnahme kommt gleichzeitig auch anderen Feldvogelarten zugute.

VI. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan schafft.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit ca. 13 zusätzliche Wohnhäuser zu bauen. Er leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Ortsteil Marklendorf der Gemeinde Buchholz (Aller). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden gewahrt.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und weitere wichtige öffentliche Belange, ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2020

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 den Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 29. OKT. 2020

gez. Kliemann

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Berkhofer Weg Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor