

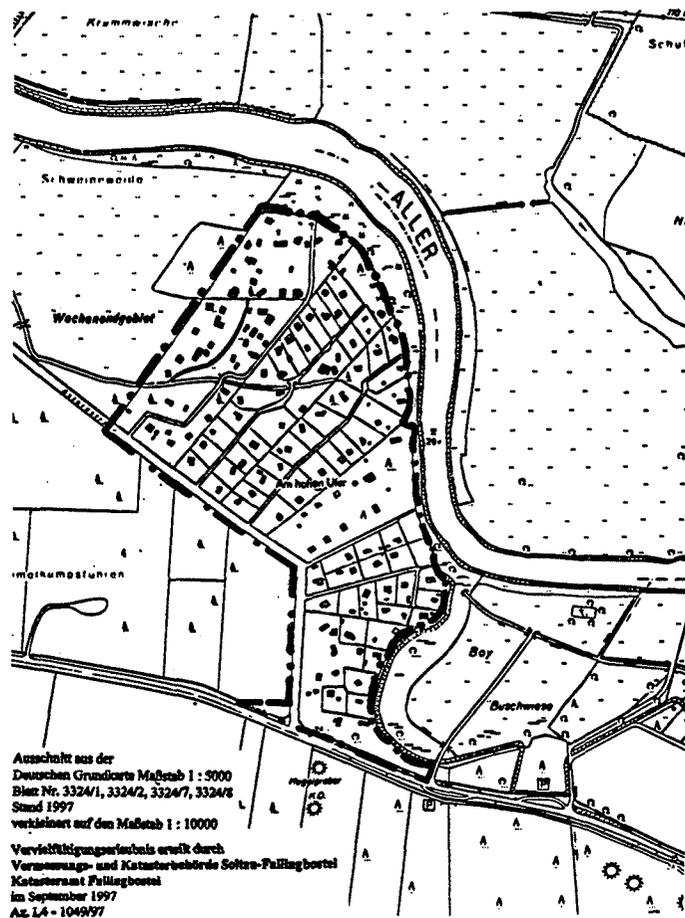
URSCHRIFT

Gemeinde Buchholz (Aller)

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

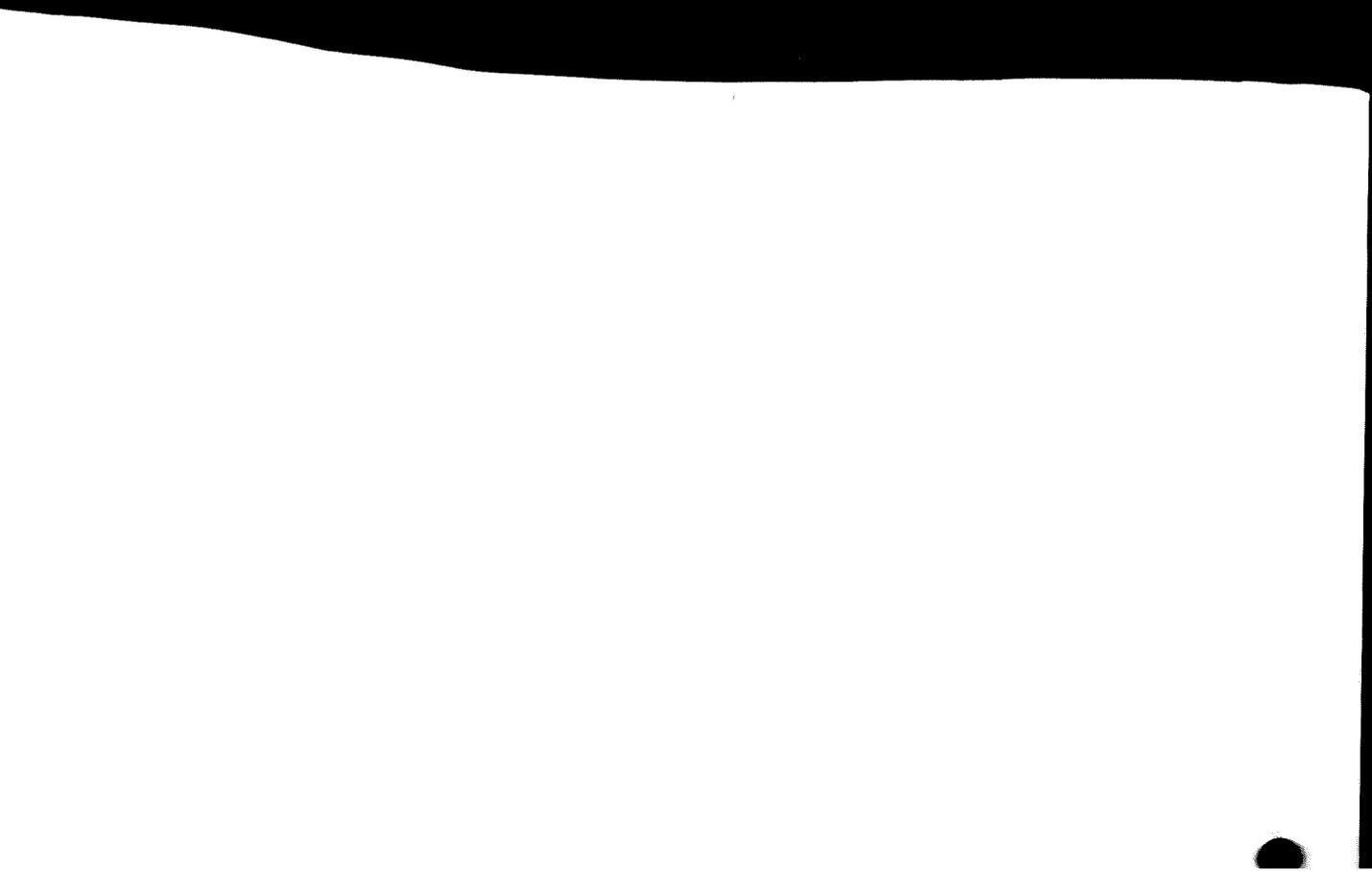
Landkreis Soltau-Fallingb.otel

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf



Inhalt:

Seite 2 bis 4	Satzungstext
Seite 5	Übersichtsplan M. 1:5000
Seite 6 bis 12	Begründung
Seite 13 bis 15	Verfahrensvermerke



Die nebenstehende Satzung wurde aufgrund der Maßgabe in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Soltau-Fallingb. vom 19.11.1998 (AZ: 63.30-610/514 F - 4 A) und des vom Rates der Gemeinde Buchholz (Aller) am 14.12.1998 gefaßten Beitrittsbeschlusses um den § 3 erweitert. Der bisherige § 3 wird § 4. Außerdem wurde der Abschnitt III "Natur und Landschaft" in der Begründung neu gefaßt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf, im folgenden bestehend aus den textlichen Festsetzungen und dem Übersichtsplan (M. 1:5000), am 21.09.1998 als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese 1. Änderung betrifft nach § 2 dieser Satzung den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" (siehe Übersichtsplan Seite 5), einschließlich der bisher ausgeschlossenen Teilfläche des Flurstücks 34 der Flur 2 von Marklendorf. Auf die hier bestehenden Hochwassergefahren wird besonders hingewiesen.

Da diese Änderung textlich gefaßt werden kann, wird hier auf zeichnerische Darstellungen verzichtet.

§ 2 Geänderte Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

Für das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Teilstück des Flurstücks 34 wird, wie für die übrige Fläche des Bebauungsplangebietes, die Art der baulichen Nutzung gem. § 10 BauNVO mit Sondergebiet - Wochenendhausgebiet (SO - Woch) festgesetzt.

(2) Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

1. Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Wochenendhaus wird auf 80 m² festgesetzt, eine Grundflächenzahl wird nicht ausgewiesen. Je Grundstück sind ein Wochenendhaus sowie folgende, nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen zulässig: eine Garage oder ein Carport bis 20 m² Grundfläche und ein Schuppen oder Gerätehaus bis 10 m² Grundfläche.

Außerdem wird ein überdachter, an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m² Grundfläche zugelassen.

Eine Grundflächenüberschreitung im Sinne von § 19 (4) BauNVO ist nur für befestigte Garagenzufahrten und offene PKW- Stellplätze möglich, jedoch nicht für weitere Anlagen nach §19 (4) BauNVO. Diese Überschreitung berechnet sich nach der zulässigen Gesamtgrundfläche von Wochenendhaus und überdachtem Freisitz : 80 m² + 15 m² = 95 m². Die zulässige Grundflächenüberschreitung beträgt somit 50 % von 95 m² = 47,5 m².

2. Vollgeschosse/ Geschoßfläche

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die baulichen Anlagen beträgt eins (I).

Die zulässige Geschoßfläche beträgt 100 m², eine Geschoßflächenzahl wird nicht ausgewiesen. Auf die zulässige Geschoßfläche sind die Flächen von Räumen in anderen als den Erdgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen, und zwar bis zu 1,00 m lichter Höhe nicht, bis zu 2,00 m lichter Höhe halb und über 2,00 m lichter Höhe voll.

Ein an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m² wird nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäudehöhen gelten folgende Höchstwerte:

- a) Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden = 40 cm über der natürlichen Geländehöhe (ohne Abgrabungen und Aufschüttungen).
- b) Traufhöhe (Schnittlinie zwischen Außenkante Außenwand und Oberfläche Dachhaut) = 3,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden.
- c) Firsthöhe = 7,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden.

4. Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit dem Zusatz "nur Einzelhäuser zulässig" festgesetzt.

5. Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt wie bisher 1000 m². Als Grundstücke gelten solche im planungsrechtlichen Sinne. Je Grundstück ist nur ein Wochenendhaus zulässig.

(3) Mindestabstände für bauliche Anlagen

Die Festsetzungen über die Mindestabstände für bauliche Anlagen werden aufgehoben. Hier gelten nun die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit Ausnahme der Mindestabstände für bauliche Anlagen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straße "Zum hohen Ufer", welche auf 5,00 m neu festgesetzt wird.

Ab der Straßenbegrenzungslinie der B 214 ist gem. § 9 FStrG zum Plangebiet hin eine Bauverbotszone von 20,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten (auch von Garagen, Carports Werbung usw.).

Tore von Einfriedungen, die im Bereich von Grundstückszufahrten liegen, sind nur in mindestens 5,00 m Wegeabstand zulässig.

Neufassungen der §§ 3 und 4:

§ 3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 9 (1a) BauGB entsprechend der vorgenommenen Bilanzierung mit einer Kompensationsfläche von 4.650 m² festgesetzt. Die Ersatzmaßnahme erfolgt durch die Anpflanzung von 40 bis 50 Stück einheimische Obstbäume (Hochstamm) auf den Flurstücken 161 und 176/2 der Flur 1, Gemarkung Marklendorf.

§ 4 Inkrafttreten

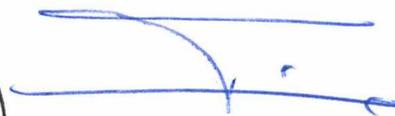
Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in der "Walsroder Zeitung" rechtsverbindlich.

(4) Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an der in die B 214 einmündenden Gemeindestraße werden neu festgelegt, und zwar mit 10,00 m in die Gemeindestraße und jeweils 200,00 m auf der B 214 in Richtung Nienburg und in Richtung Celle. Diese Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten, ausgenommen einzeln stehende Bäume.

~~§ 3 Inkrafttreten~~~~Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in der "Walsroder Zeitung" rechtsverbindlich.~~Schwarmstedt, den 05. Okt. 98

Gemeinde Buchholz (Aller)


Bürgermeister
Gemeindedirektor

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 " Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer " von Marklendorf

I. Allgemeines

Der o.g Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 soll mit dieser 1. Änderung an die in den letzten Jahren aufgestellten bzw. bereits geänderten Bebauungspläne für Wochenendhausgebiete in der Samtgemeinde Schwarmstedt angeglichen werden. Hiermit wird den veränderten Freizeitgewohnheiten und verlängerten Erholungsaktivitäten im Hinblick auf die damit verbundenen höheren Ansprüche an die Freizeitdomizile Rechnung getragen.

Außerdem wird mit dieser Änderung die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gesichert, da der Gebäudebestand bereits erhebliche Abweichungen von den zu ändernden Festsetzungen aufweist.

Um die bisherige aufgelockerte Bebauung beizubehalten, bleiben die Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² sowie die Bebauung mit einem Wochenendhaus je Grundstück bestehen.

Die bisherige Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, Teilplan 5 - Buchholz/ Marklendorf - ist gegeben. Die dort als Maß baulicher Nutzung vorgesehene zulässige Grundfläche von 60 m² kann als Basis für die Entwicklung der neu festzusetzenden Werte angesehen werden (Auskunft der Höheren Verwaltungsbehörde bei Änderungsverfahren in der Mitgliedsgemeinde Lindwedel).

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) beschloß in seiner Sitzung am 07.07.1997 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf.

II. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung

Die Festsetzung über die bislang gültige Grundflächenzahl von 0,06 bzw. die zulässige Grundfläche von 60 m² wird aufgehoben und durch eine zulässige Grundfläche von 80 m² ersetzt. Außerdem wird je Grundstück eine Garage oder ein Carport bis 20 m² Grundfläche, ein Schuppen oder Gerätehaus bis 10 m² Grundfläche sowie ein überdachter, an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m² Grundfläche zugelassen. Die zulässige Geschoßfläche beträgt 100 m². Außerdem werden für die Gebäudehöhen Höchstwerte festgesetzt.

Die Festsetzungen über die Mindestabstände für bauliche Anlagen, wonach die Gebäude einen Abstand von 10,00 m zu Wegen sowie von 6,00 m zu Nachbargrenzen einhalten müssen, werden aufgehoben. Hier gelten nun die Abstandsvorschriften der NBauO mit Ausnahme des Mindestabstandes zur der Straßenbegrenzungslinie der Straße "Zum hohen Ufer", welcher auf 5,00 m neu festgelegt wird sowie der Bauverbotszone von 20,00 m ab Straßenbegrenzungslinie der B214.

Die Sichtdreiecke der in die freie Strecke der B214 einmündenden Gemeindestraße werden mit 10,00 m in die Gemeindestraße und jeweils 200,00 m auf der B 214 in Richtung Nienburg und in Richtung Celle neu festgelegt.

Neufassung von Abschnitt III. Natur und Landschaft

Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG

Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft im Wochenendhausgebiet "Am hohen Ufer" von Marklendorf - Ergänzung zur Bilanzierung in der Begründung -

A. Beschreibung des derzeitigen Zustandes

- a) Wochenendhausgrundstücke mit einer maximalen Überbaubarkeit (versiegelte Fläche) von 96 m² je Wochenendhaus.
- b) Wiese mit rd. 10.000 m².

B. Zustand gem. den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes

- a) Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine größere Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche (versiegelte Fläche) möglich; es kann die versiegelte Fläche von 96 m² auf 125 m² angehoben werden. Das entspricht einer zusätzlich möglichen Versiegelung von 29 m² je Wochenendgrundstück.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer", wie z.B. die Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² und das Zu- und Ausfahrtenverbot entlang der freien Strecke der B 214, bleiben bestehen.

Diese engen Festlegungen stellen sicher, daß das Plangebiet auch weiterhin nach seiner Zweckbestimmung ein Wochenendgebiet und "nur zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) und sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend" bleibt. (Zitat aus "Kommentar zur BauNVO" von Fickert/ Fieseler). Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 03.11.1997 bis 03.12.1997 eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) in seiner Sitzung am 17.02.1998 beschlossen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 34 der Flur 2 von Marklendorf mit in diese 1. Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehen, da vom Landkreis Soltau-Fallingb. bereits einige Wochenendhäuser in diesem Gebiet genehmigt wurden. Auf die hier bestehenden Hochwassergefahren wird besonders hingewiesen, da Teile dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche natürliche Überschwemmungsflächen sind. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt soll in einem späteren Verfahren angepaßt werden.

III. Natur und Landschaft

Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG

A. Bestand

Gesamtfläche des Plangebietes: 16,2090 ha = 162090 m²

abzügl. Graben 2200 m²

Brutto-Baugebiet 159890 m²

Erschließungsfläche 14020 m²

Ausnutzung je Grundstück :

Grundfläche Wochenendhaus 60 m²

Grundfläche Garage oder Carport 20 m²

Abstellraum/ Schuppen 6 m²

max. Gebäudefläche 86 m²

überdachter Freisitz 10 m²

max. versiegelte Fläche 96 m²

ca. 100 Grundstücke * 96 m² = 9600 m² max. versiegelte Fläche durch Gebäude

A.I. Gesamte versiegelte Fläche

max. Gebäudefläche 9600 m²

Erschließungsfläche 14020 m²

max. versiegelte Fläche 23620 m²

Zu Abschnitt B.:

100 Wochenendgrundstücke * 29 m² = 2.900 m²
Erfahrungsgemäß nutzen 50 % diese Möglichkeit tatsächlich > abzügl. 1.450 m²
Bei den restlichen Häusern bleibt es beim vorhandenen Bestand.

Hier wären somit auszugleichen : 1.450 m²

Berechnung des Einzelflächenwertes :

Die Grundstücke sind vor allem bestanden mit Nadelbäumen, Rasen; d.h., es handelt sich um strukturarme Gärten.

Die auszugleichende Fläche von 1.450 m² ist somit mit dem Grundwert 2 zu multiplizieren :

$$1.450 \text{ m}^2 * 2 = 2.900 \text{ m}^2$$

Somit ist im bisher bestehenden Wochenendhausgebiet eine Einzelfläche auszugleichen von : 2.900 m²

b) Mit der Umwandlung von Wiesengelände (rd. 10.000 m²) ist die Versiegelung von max. 125 m² je Wochenendhaus möglich.

Auf 10.00 m² können maximal 10 Wochenendhäuser errichtet werden, da eine Grundstücksgröße von 1.000 m² vorgegeben ist :

$$10 \text{ Wochenendhäuser} * 125 \text{ m}^2 = 1.250 \text{ m}^2$$

Erfahrungsgemäß nutzen 50 % diese Möglichkeit tatsächlich > abzügl. 625 m²

Hier wären somit auszugleichen : 625 m²

Die weiteren Pächter werden erfahrungsgemäß kleinere Häuser errichten und werden mit 100 m² veranschlagt: 5 * 100 m² = 500 m²

Berechnung des Einzelflächenwertes :

Bei der auszugleichenden Fläche handelt es sich um Wiesengelände. Die auszugleichende Fläche ist somit mit dem Grundwert 4 zu multiplizieren:

$$625 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 1.125 \text{ m}^2$$

$$1.125 \text{ m}^2 * 4 = 4.500 \text{ m}^2$$

Somit ist für das Wiesengelände eine Einzelfläche auszugleichen von : 4.500 m²

Insgesamt sind auszugleichen 7.400 m²

Bei den Erschließungsflächen erfolgte keine Änderung.

A.II. Waldfläche

Brutto-Baugebiet	159890 m ²
abzügl. versiegelte Flächen	23620 m ²
abzügl. landwirtschaftl. Nutzfläche	12450 m ²
abzügl. Zier- und Nutzgartenfläche	50000 m ² (ca. 500 m ² je Grundstück)
Waldfläche	73820 m²

B. Zustand gem. neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Brutto-Baugebiet	159890 m ²
vorh. Erschließungsfläche	14020 m ²
zusätzliche Erschließungsfläche	1000 m ²
neue Erschließungsfläche	15020 m²

Ausnutzung je Grundstück :

Grundfläche Wochenendhaus	80 m ²
Grundfläche Garage oder Carport	20 m ²
Abstellraum/ Schuppen	10 m ²
max. Gebäudefläche	110 m²
überdachter Freisitz	15 m ²
max. versiegelte Fläche	125 m²

Anzahl der Grundstücke : 100 + 10 (aus landwirtschaftl. Nutzfläche) = 110 Grundstücke

110 Grundstücke * 125 m² = 13750 m² max. versiegelte Fläche durch Gebäude

B.I. Gesamte versiegelte Fläche

max. Gebäudefläche	13750 m ²
Erschließungsfläche	15020 m ²
max. versiegelte Fläche	28750 m²

Differenz zu vorh. Bestand: 28750 m² - 23620 m² = **5130 m² max. zusätzl. versiegelte Fl.**

B.II. Waldfläche

vorh. Waldfläche	73820 m ²
abzügl. zusätzl. versiegelte Flächen (max.)	5130 m ²
Waldfläche	68710 m²

C. Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf wird folgendermaßen abgedeckt :

1. Umwandlung einer Wiese in Wochenendgrundstücke, wobei aufgrund der Lage (tiefliegend, Nähe zum Bach) die Anlegung von strukturreichen, naturnahen Gärten möglich ist. Zusätzlich können Sträucher und Laubbäume angepflanzt werden. Es wird deshalb ein Grundwert von 4,5 angesetzt.

Berechnung:

$$\begin{aligned} \text{Gesamtfläche ca.} &= 10.000 \text{ m}^2 \\ \text{abzügl. max. überbaubare Fläche (gem. Abschnitt B.)} &= \frac{4.500 \text{ m}^2}{5.500 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Vorher: } 5.500 \text{ m}^2 * 4 \text{ (Wiese)} = \text{Einzelflächenwert von 22.000 m}^2$$

$$\text{Nachher: } 5.500 \text{ m}^2 * 4,5 \text{ (naturnahe Gärten)} = \text{Einzelflächenwert von 24.750 m}^2$$

Der Unterschiedsbetrag von 2.750 m² wird zur Abdeckung der auszugleichenden Fläche eingesetzt.

$$\begin{aligned} 2. Auszugleichende Fläche siehe Abschnitt B. b) &= 7.400 \text{ m}^2 \text{ Einzelwertfläche} \\ \text{abzügl. Überschuß aus Abschnitt C. 1. (siehe oben)} &= \frac{2.750 \text{ m}^2 \text{ Einzelwertfläche}}{4.650 \text{ m}^2 \text{ Einzelwertfläche}} \\ \text{Bleiben auszugleichen} & \end{aligned}$$

D. Bewertung der Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet liegt in einer Waldfläche mit einem überwiegenden Anteil an standortheimischen Nadelbäumen. Die aufgelockerte, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in knappen Grenzen gehaltene, bereits fast vollflächig vorhandene Bebauung auf mindestens 1.000 m² großen Wochenendgrundstücken erlaubt eine ausreichende Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die auch entsprechend genutzt wird, wie man vor Ort sehen kann.

Die durch diese Änderung des Bebauungsplanes mögliche, geringfügige Erweiterung der zulässigen Grundfläche wird das vorhandene Landschaftsbild nicht beeinflussen. Auch durch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als den Erdgeschossen bleibt ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sehr begrenzt. Bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche von 80 m² verbleiben für das Dachgeschoß bei der zulässigen Geschoßfläche von 100 m² lediglich noch 20 m², so daß dann nur relativ flach geneigte Dächer entstehen können. Diese Tatsache unterstreicht den optischen Eindruck des Wochenendgebietes.

Die errechnete auszugleichende Fläche von 4.650 m² ist zu kompensieren.

Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzung von 40 bis 50 Stück einheimischen Obstbäumen (Hochstamm) auf der Weide in der Flur 1 (Flurstücke 161 und 176/2) der Gemarkung Marklendorf. Diese Flurstücke befinden sich im Besitz des Herrn Joachim Meinheit, Allerweg 4, OT. Marklendorf, 29690 Buchholz (Aller); die Anpflanzung und Pflege ist mit Herrn Meinheit schriftlich vereinbart worden.

Der Anhang "Eingriffsbilanzierung" (Formblatt) entfällt und wird aufgehoben.

B.III. Zier- und Nutzgartenfläche

500 m² je Grundstück = 500 m² * 110 = **55000 m²**

B. IV. Fläche für Aufforstungen

Brutto-Baugebiet	159890 m ²
abzügl. versiegelte Flächen	28750 m ²
abzügl. Waldfläche	69670 m ²
abzügl. Zier- und Nutzgartenfläche	55000 m ² (ca. 500 m ² je Grundstück)
Fläche für Aufforstungen	6470 m²

Zur Eingriffsbilanzierung siehe Formblatt Seite 10.

C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet liegt in einer Waldfläche mit einem überwiegenden Anteil an standortheimischen Nadelbäumen. Die aufgelockerte, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in knappen Grenzen gehaltene, bereits fast vollflächig vorhandene Bebauung auf den mindestens 1.000 m² großen Wochenendgrundstücken erlaubt eine ausreichende Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die auch dementsprechend genutzt wird, wie man vor Ort sehen kann.

Die durch diese Änderung des Bebauungsplanes mögliche, geringfügige Erweiterung der zulässigen Grundfläche wird das vorhandene Landschaftsbild nicht beeinflussen. Auch durch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als den Erdgeschossen bleibt ein Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken sehr begrenzt. Bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche von 80 m² verbleiben für das Dachgeschoß bei der zulässigen Geschoßfläche von 100 m² lediglich noch 20 m², so daß dann nur relativ flach geneigte Dächer entstehen können. Diese Tatsache unterstreicht den optischen Eindruck des Wochenendgebietes.

Die negative Gesamtbilanz der Eingriffsbilanzierung von -19900 (siehe Seite 10) läßt einen leichten Kompensationsbedarf vermuten, der jedoch als ausgeglichen angesehen wird, da bei den Betrachtungen die maximal ausnutzbare Fläche angesetzt wurde, die in der Praxis wohl nicht erreicht wird. Außerdem wird der Bilanzwert noch verbessert durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken, welche auf den bereits bebauten Grundstücken schon umfangreich vorhanden sind.

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche werden Aufforstungen vorgesehen, um ein einheitliches Landschaftsbild zu erhalten. Diese Aufforstungen sind zum Teil schon durch die Eigentümer der in diesem Bereich bereits genehmigten Wochenendhäuser vorgenommen worden.

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes ergeben, daß weitergehende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" nicht erforderlich sind.

Anhang

Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 3: Wochenendhaus-Planungsstand 23.06.'98
 gebiet "Am hohen Ufer"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)	
I.	versiegelte Fläche/ Gebäude	1.1	vorh. Gebäude/ Erschließungsfl.	23620	0	1	0	0
II.	Wald	6.6	standortheim. Nadelwald	73820	9	1	9	664380
III.	Garten	4.1	Zier- u. Nutzg.	50000	2	1	2	100000
IV.	Fl. f.d. Landw.	3.1	Acker	12450	2	1	2	24900
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)						789280		

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche	Grund- wert (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)	
I.	versiegelte Fläche/ Gebäude	1.1	gepl. Gebäude- erweiterungen + vorh. Geb. + Erschl.-fläche	28750	0	1	0	0
II.	Wald	6.6	standortheim. Nadelwald	69670	9	1	9	627030
III.	Garten	4.1	Zier- u. Nutzg.	55000	2	1	2	110000
IV.	Aufforstg.	6.7	Aufforstung (Standortheim.)	6470	5	1	5	32350
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)						769380		

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-19900

Aus: "Bewertung von Eingriffen in Natur und
Landschaft" der Landesregierung NRW.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

- 1.) Gemäß § 9 (6) BauGB wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:
"Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht."
- 2.) Gemäß § 9 FStrG ist eine Bauverbotszone von 20,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

V. Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Keine Anregungen und Bedenken kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange :
Deutsche Post AG. Bremen, Gemeinde Winsen (Aller), Landwirtschaftskammer Uelzen, Katasteramt Fallingbostel, Polizeikommissariat Schwarmstedt.

Der Kreisbeauftragte für archäologische Denkmalpflege hat ebenfalls keine Anregungen und Bedenken, lediglich soll nachrichtlich übernommen werden: "Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht".

Dieser Hinweis ist in die vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet worden.

Die Bezirksregierung Lüneburg hat Bedenken gegen die geplante Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 60 m² auf 80 m² geäußert, da dann die baurechtlichen Anforderungen wie an Wohnhäuser erfüllt werden müssen. Außerdem wird zu bedenken gegeben, daß mit dieser höheren baulichen Ausnutzbarkeit eine über die Wochenendnutzung hinausgehende dauernde Wohnnutzung ermöglicht wird.

Die Begründung zum 1. Entwurf wird als unzureichend angesehen.

Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme nicht die Bedenken der Bezirksregierung, da bisher auch bei einer zulässigen Grundfläche von 60 m² eine max. Geschoßfläche von 100 m² durch einen Dachgeschoßausbau genehmigungsfähig war.

Eine Verfestigung der dauernden Wohnnutzung wird hierin nicht gesehen. Die zu ändernden Festsetzungen bedeuten im übrigen eine Angleichung an bestehende Bebauungspläne der Samtgemeinde Schwarmstedt.

Die Begründung zum 1. Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde aufgrund der Anregung der Bezirksregierung vervollständigt und in diese vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet.

Der Landkreis Soltau-Fallingbostel hat keine Bedenken, jedoch wird von hier angeregt, die bislang ausgeschlossene Teilfläche des Flurstücks 34 mit in die 1. Änderung einzubeziehen. Außerdem möchte der Landkreis die Festsetzung über Aufenthaltsräume im Wortlaut geändert haben und gibt zu bedenken, daß wegen der schmalen Zufahrtswege in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden sollte, daß Tore von Einzäunungen, die im Bereich von Grundstückszufahrten liegen, nur im Wegeabstand von 5,00 m zulässig sind.

Diese Hinweise wurden in die vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet.

Einige Privatpersonen haben während der Auslegungsfrist angeregt, die Teilfläche des Flurstücks 34 mit in diese Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Gemeinde hat zur Aufnahme der Teilfläche des Flurstücks 34 eine Beschlußvorlage vorgelegt, welche am 17.02.1998 in der Sitzung des Rates zur Abstimmung kam. Hiernach wurde die Einbeziehung dieser Teilfläche beschlossen.

VI. Ergebnis der öffentlichen Auslegung (3.Entwurf)

Keine Anregungen und Bedenken kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange :

Katasteramt Fallingbostal, HASTRA, Gemeinde Winsen (Aller), Gemeinde Wietze, Amt für Agrarstruktur.

Das Straßenbauamt Celle gibt zu beachten, daß entlang der freien Strecke der B 214 ein Zu- und Ausfahrtenverbot einzutragen ist. Diese Eintragung ist im Bebauungsplan Nr. 3 bereits enthalten.

Außerdem ist gem. § 9 FStrG eine Bauverbotszone von 20,00 m entlang der freien Strecke der B 214 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Sichtdreiecke an der in die freie Strecke der B 214 einmündenden Gemeindestraße sind von 10,00 m in der Gemeindestraße und jeweils 200,00 m auf der B 214 in Richtung Nienburg und Richtung Celle von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe, ausgenommen einzeln stehende Bäume, freizuhalten.

Der Landkreis Soltau-Fallingbostal erinnert daran, die Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich zu überarbeiten, da das bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Teilstück des Flurstücks 34 mit in diese Bebauungsplanänderung aufgenommen wurde. Ebenso ist für dieses Teilstück noch die Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

In der Begründung unter III. (Natur und Landschaft) sollte noch die Untersuchung aufgenommen werden, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu erwarten sind. Gegebenenfalls sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

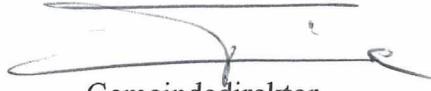
Die Hinweise vom Straßenbauamt Celle und vom Landkreis Fallingbostal wurden in die vorliegende Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingearbeitet.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 07.07.1997 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf die 1. Änderung durchzuführen.

Schwarmstedt, den 05. Okt. 98


Gemeindedirektor

2. Planverfasser

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" einschließlich der Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Buchholz (Aller) ausgearbeitet von:

Architektin Dipl.-Ing. Evelyn Helmers
Mitglied AK Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 29690 Lindwedel
Tel:05073/92090 Fax:05073/92091





Lindwedel, den 29.09.1997

überarbeitet (2. Entwurf) Lindwedel, den 03.02.1998

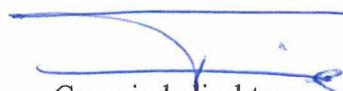
überarbeitet (3. Entwurf) Lindwedel, den 16.03.1998

überarbeitet (4. Entwurf) Lindwedel, den 23.06.1998

3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" wurde in der Zeit vom 03.11.1997 bis 03.12.1997 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.1997 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

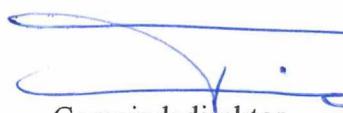
Schwarmstedt, den 05. Okt. 98


Gemeindedirektor

4. Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 17.02.1998 beschlossen, die bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 34 der Flur 2 der Gemarkung Marklendorf mit in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am hohen Ufer" von Marklendorf einzubeziehen.

Schwarmstedt, den 05. Okt. 98


Gemeindedirektor

5. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 17.02.1998 dem geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf und der Begründung zugestimmt und hierfür die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf mit der Begründung dazu hat vom 14.04.1998 bis einschließlich 14.05.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.04.1998 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarmstedt, den 05. Okt. 98


Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 21.09.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung dazu beschlossen.

Schwarmstedt, den 05. Okt. 98


Gemeindedirektor



7. Vermerk der Aufsichtsbehörde im Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.10.98 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/~~mit Ausnahme der durch Rot kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Soltau, 19.10.98 Landkreis Soltau-Fallingb. Ostel
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung/Im Auftrag





8. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer" von Marklendorf ist gemäß § 12 BauGB am 12.01.99 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 15.01.1999




Gemeindedirektor

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 17.11.00



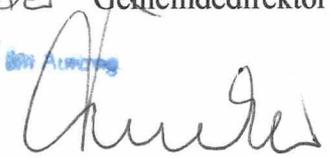
Gemeindedirektor

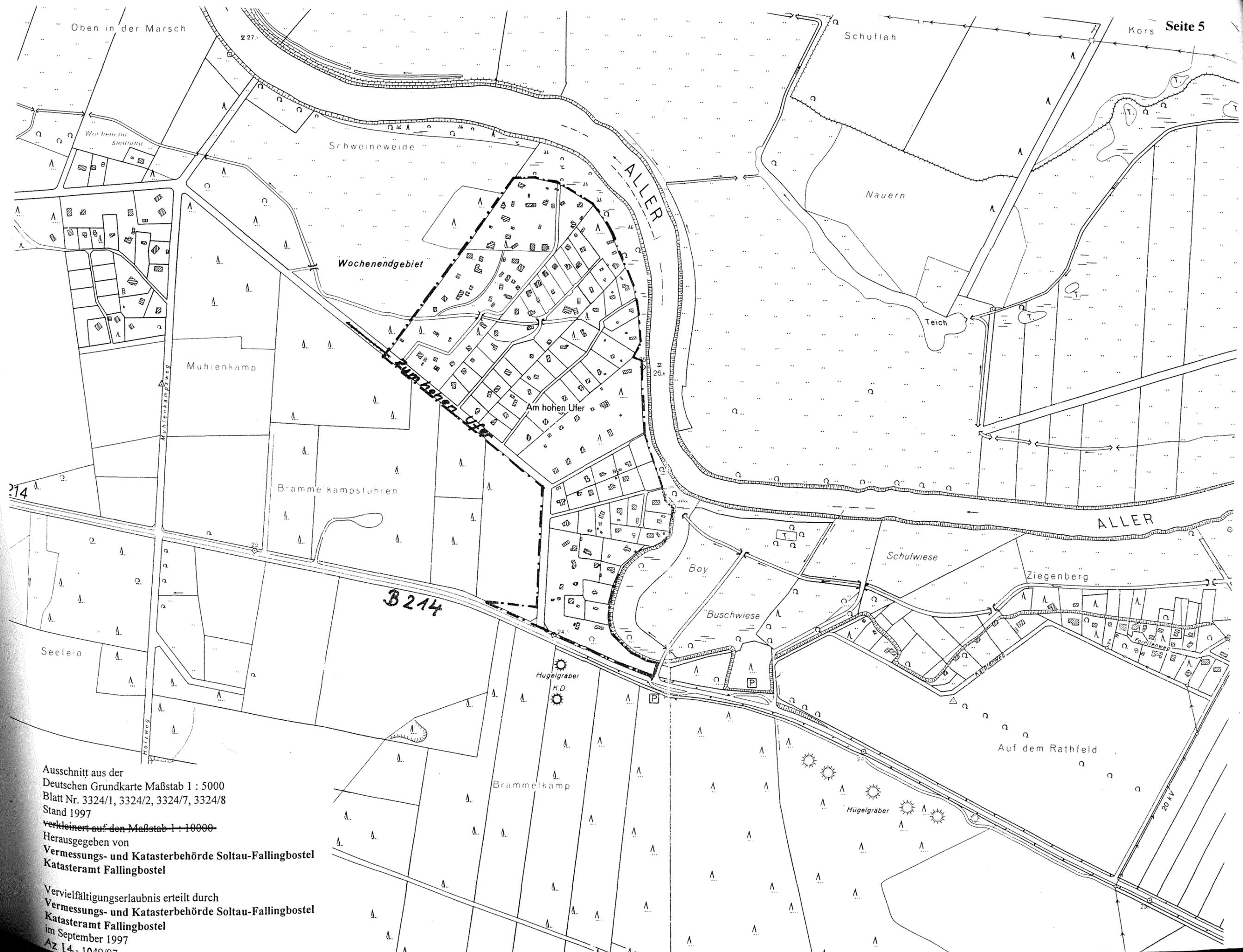
10. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 1.3.2006

Der Gemeindedirektor


1001 AURCHING



Ausschnitt aus der
 Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000
 Blatt Nr. 3324/1, 3324/2, 3324/7, 3324/8
 Stand 1997
~~verkleinert auf den Maßstab 1 : 10000~~
 Herausgegeben von
 Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. **Stel**
 Katasteramt Fallingb. **Stel**

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch
 Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. **Stel**
 Katasteramt Fallingb. **Stel**
 im September 1997
 AZ 14-1049/97