

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19
„Altes Dorf“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Buchholz (Aller)
- beglaubigte Abschrift -

Hannover, im November 2007

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Lage in der Gemeinde, Höhenverhältnisse, Entwässerung.....	9
2. Bodenverhältnisse und Altlasten	10
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	10
4. Bauliche genutzte Flächen	10
a) landwirtschaftliche Hofstellen - Nutzung	10
b) landwirtschaftliche Hofstellen – bauliche Ausnutzung.....	16
c) Wohngrundstücke - Entstehung.....	17
d) Wohngrundstücke – bauliche Ausnutzung	18
5. Sonstige baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	21
6. Bisherige Planungen und Maßnahmen der Gemeinde	23
a) Dorferneuerungsplan Buchholz (Aller)	23
b) Abgrenzungs- und Abrundungssatzung	23
c) Ausbau der Dorfstraße und Erhebung von Straßenausbaubeiträgen.....	25
d) Verlegung der Schmutzwasserkanalisation und Erhebung von Abwasserbeiträgen	25
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	27
1. Konzept für die künftige Entwicklung des Alten Dorfes	27
a) Wohnsiedlung	27
b) Modernisierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude	27
c) Der besondere Charakter des Alten Dorfes	28
d) Das Konzept	30
2. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)	30
3. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse	31
4. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Mindestgröße der Baugrundstücke	32
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	32
6. Örtliche Bauvorschrift	33
7. Öffentliche Verkehrsflächen	35
8. Fläche für die Landwirtschaft	35

9. Flächenübersicht.....	35
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	36
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	36
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	36
V. Abwägungsgebot	36
Vorbemerkung	36
A. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange.....	37
1. Erschließung	37
a) Verkehrserschließung	37
b) Ver- und Entsorgung	37
c) Oberflächenentwässerung	37
2. Belange der Landwirtschaft.....	38
3. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	38
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	38
5. Wirtschaftliche Belange.....	38
6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	38
B. Abwägung: Belange des Umweltschutzes.....	39
1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	39
2. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FHH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete	40
3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	40
4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	40
5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	40
6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	40
7. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	41
8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	41
9. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	41
a) Bodenschutzgebot	41
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	41
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	42
C. Abwägung: private Belange	42
D. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....	43

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Altes Dorf“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich ist ein Gebiet nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird

- „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Schutzgebieten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen (so § 13 Abs. 3 BauGB)

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.“ Soviele regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 2a sind in der Begründung „die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Der Umweltbericht, der nach § 2a außerdem beizufügen ist, entfällt im vereinfachten Verfahren.

Die Begründung ist damit zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, 1988, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die im I. Abschnitt dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Kosten der Gemeinde und auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen dargestellt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

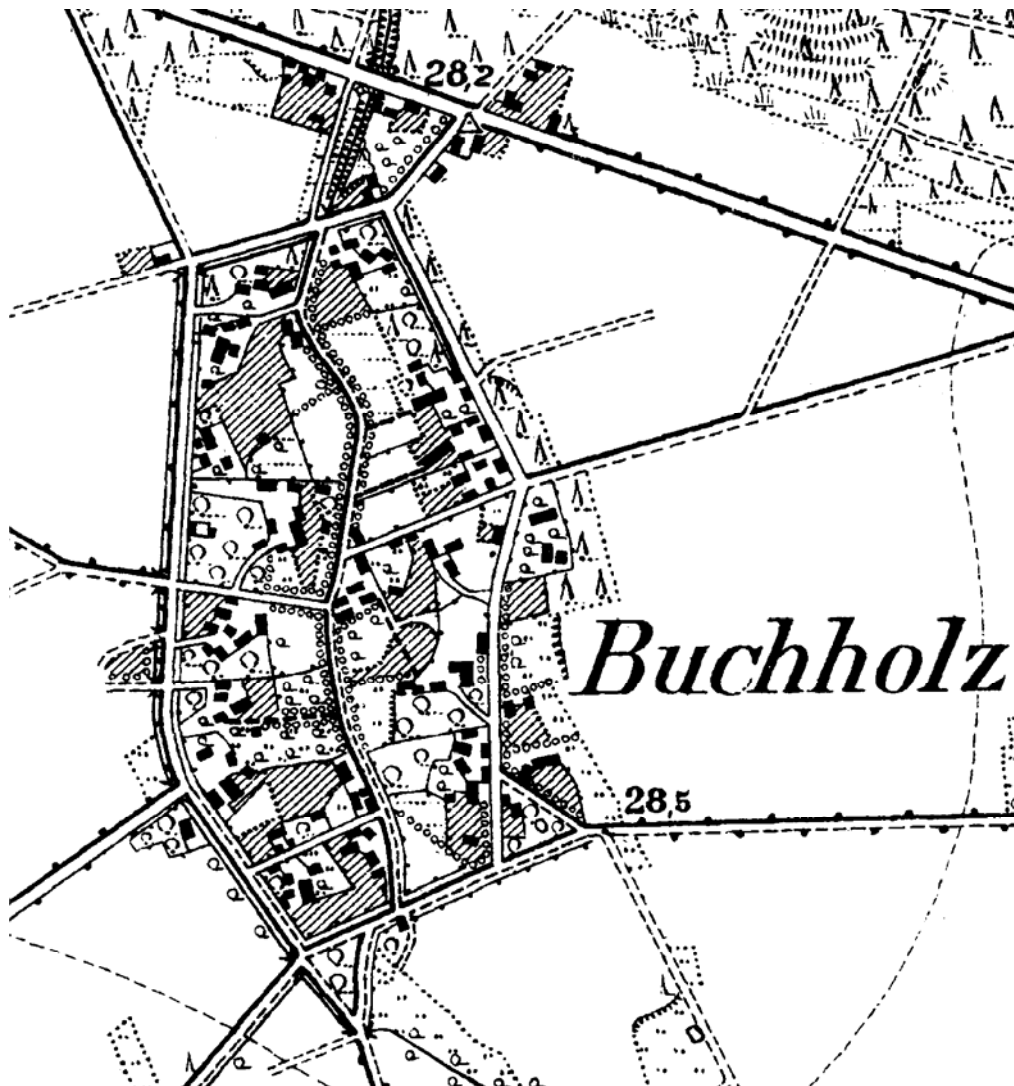
Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des V. Abschnitts!

I. Allgemeines

1. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Altes Dorf“ sind die Veränderungen der Bebauung im „Alten Dorf“, dem Zentrum des Ortsteils Buchholz (Aller). Die landwirtschaftlichen Betriebe werden aufgegeben. Die Hofstellen werden zu Wohnanlagen umgebaut. Auf den Freiflächen der Hofstellen entstehen Einfamilienhäuser: Allein im Jahr 2006 sind so drei Einfamilienhäuser gebaut worden. Es besteht die Gefahr, dass das „Alte Dorf“ dabei seinen einmaligen und unverwechselbaren Charakter verliert und zu einer beliebigen Einfamilienhaussiedlung wird, wie sie im Umland der Großstädte in vielen Orten entstehen.

Das „Alte Dorf“ ist die historische Ortslage von Buchholz (Aller). Sie ist gegenüber den Siedlungsbereichen, die später entstanden sind, durch einen Straßerring abgegrenzt, der überall die Bezeichnung „Dorfstraße“ hat. Noch Ende des 19. Jahrhunderts bestand Buchholz (Aller) allein aus dieser historische Ortslage. Lediglich an der Nordostecke auf der Westseite des Marschwegs und an der Südostseite zwischen und Marklendorfer Mühlenweg auf der Ostseite der Dorfstraße gab es Bebauung außerhalb des historischen Straßennings (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Preußische Landesaufnahme von 1899 (Messtischblatt) – M. 1 : 25.000 (vergrößert)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und

Katasterverwaltung ©  und 

Die Einmaligkeit und Unverwechselbarkeit des alten Dorfes ist in dreierlei Hinsicht in Gefahr:

- Bei der Umgestaltung der Hofstellen entstehen Neubauten mit städtischen Charakter, die für ein Dorf untypisch sind.
- Die Freiflächen beiderseits des Alten Schulwegs, die dem alten Dorf seinen besonderen Charakter geben, werden Stück für Stück zugebaut.
- Durch neue Wohnhäuser und die Wünsche der Bewohner nach Wohnruhe werden die Standortbedingungen der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe verschlechtert.

Diese Entwicklung will die Gemeinde vermeiden.

Die Gemeinde möchte den besonderen Charakter des alten Dorfes erhalten. Sie hat dafür folgende konkreten **Zielvorstellungen**:

- Erhaltung der Bebauungsstruktur, die dadurch geprägt ist, dass die Hofstellen im wesentlichen an dem Straßenring um das alte Dorf liegen.
- Erhaltung der Freiflächen beiderseits des Alten Schulwegs.
- Neue Gebäude, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- Erhaltung der Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe und Vermeidung von Betriebs-einschränkungen durch neue schutzbedürftige Nutzungen in ihrer Nachbarschaft.

Diese Zielvorstellungen haben sich aus der Bestandsaufnahme (vgl. unten Abschnitt II., S. 9 ff.) und dem „Konzept für die künftige Entwicklung des Alten Dorfes“ (vgl. unten Abschnitt III.1., S. 27) ergeben.

Der Bebauungsplan hat den **Zweck**, die künftige bauliche Entwicklung im Alten Dorf von Buchholz (Aller) so zu steuern, dass diese Zielvorstellungen verwirklicht werden. Damit soll die Identität des Dorfes gewahrt werden, das seinen Bewohnern ein Gefühl der Heimat und der Zusammengehörigkeit vermittelt. Die „grüne Mitte“ beiderseits des Alten Schulwegs ist nicht nur ein herausragendes Element der städtebaulichen Gestalt des Ortes, sondern auch wichtiges hofnahes Grünland für die Landwirtschaft.

Diese Ziele und Zwecke lassen sich nur durch einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verwirklichen. Wenn sich die Bebauung weiter nach den Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) entwickelt, sind Fehlentwicklungen nicht zu vermeiden. Das zeigen die oben erwähnte Beispiele deutlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt: Die alte Ortslage wird von den Flächen innerhalb des Straßenrings „Dorfstraße“ gebildet. Sie wird von der Dorfstraße begrenzt.

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

- Im Norden, auf der Nordseite der Dorfstraße liegen Wohngrundstücke. Für sie ergeben sich durch die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen auf der Südseite der Straße keine nachteiligen Auswirkungen. Das Nebeneinander besteht seit längerer Zeit. Die Hofstellen werden nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet. Ihr Betrieb verursacht keine wesentlichen Emissionen. In den Stallgebäuden werden nur noch Kleinpferde gehalten. Andere Tierhaltung gibt es nicht (vgl. unten Abschnitt II.4.a., lfd. Nr. 1 und 5).

- Im Norden, auf der Ostseite der Dorfstraße, gibt es ebenfalls hauptsächlich Wohnhäuser. Außerdem gibt es auf der Südseite der Einmündung „Am schwarzen Berg“ einen landwirtschaftlichen Betrieb, der auf die Haltung und Züchtung von Kleinpferden spezialisiert ist. Auch hier besteht das Nebeneinander seit längerer Zeit. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet bestehen nicht.
- Im Süden, auf der Südseite der Dorfstraße, gibt es nur Wohngrundstücke. Im Plangebiet auf der Nordseite der Straße gibt es ein Wohnhaus und zwei landwirtschaftliche Hofstellen: Auf der Ostseite der Einmündung „Alter Schulweg“ liegt ein landwirtschaftlichen Betrieb, der im Haupterwerb bewirtschaftet wird (vgl. unten Abschnitt II.4.a., lfd. Nr. 17). An der Dorfstraße stehen das Wohnhaus und ein kleines Werkstattgebäude. Die übrigen Wirtschaftsgebäude stehen im nördlichen Teil der Hofstelle. Wesentliche Emissionen verursacht der Betrieb nicht. Auf der Westseite der Einmündung „Alter Schulweg“ liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle (vgl. unten Abschnitt II.4.a., lfd. Nr. 13), die im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Die Flächen an der Nordseite der Dorfstraße werden als Pferdeweide genutzt. Auch er verursacht keine wesentlichen Emissionen.
- Im Westen, auf der Westseite der Dorfstraße, steht auf der Nordseite des Kirchwegs die Schule. Nördlich und südlich davon gibt es einzelne Wohnhäuser. Auch für sie ergeben sich durch die benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen im Plangebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

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

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

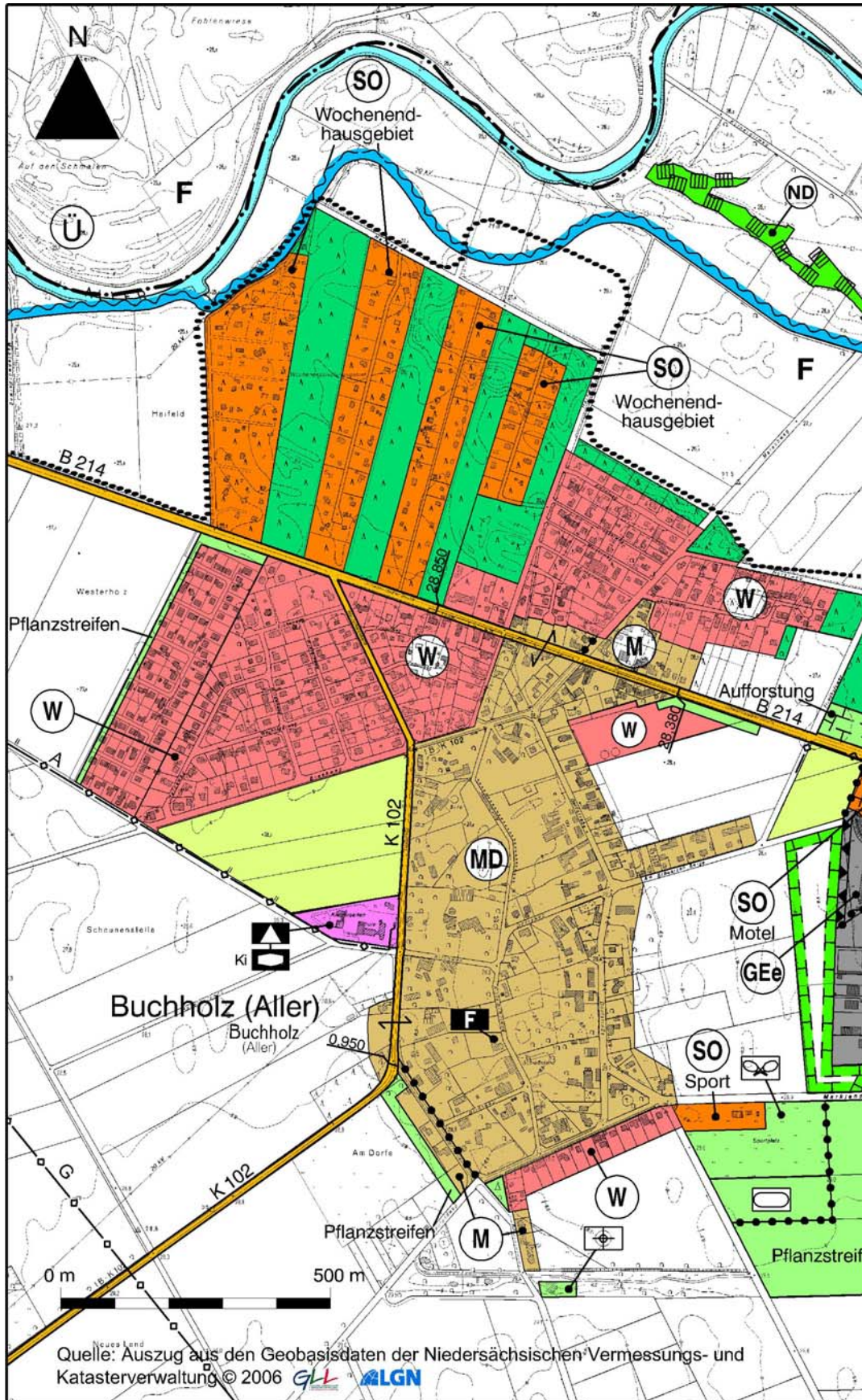
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Vgl. den folgenden Planausschnitt! Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) dar. Lediglich am Alten Schulweg ist zusätzlich der Standort der Feuerwehr ausgewiesen.

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

- Beiderseits des Alten Schulwegs werden die Freiflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Sie sollen für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden und den besonderen Charakter des Dorfes bewahren.
- Die vorhandenen Straße und Wege werden entsprechend festgesetzt.
- Auf eine gesonderte Festsetzung der Feuerwehr wird verzichtet. Sie ist in einem „Dorfgebiet“ (MD) allgemein zulässig.

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

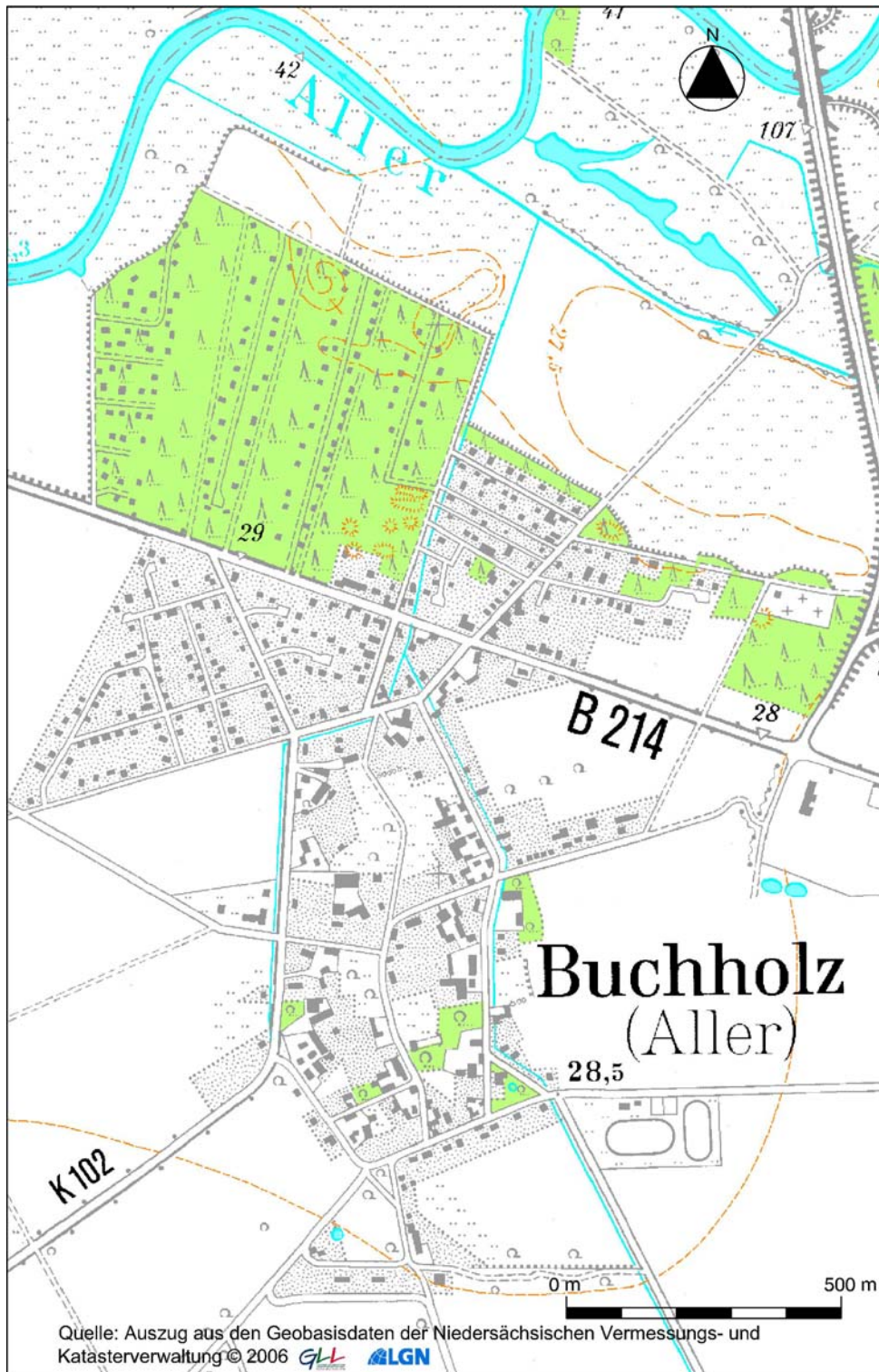


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
(Fassung nach der 21. Änderung, die am 28.02.2007 wirksam geworden ist.)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Gemeinde, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Im Gebiet der Gemeinde Buchholz (Aller) gibt es zwei Ortsteile: Buchholz (Aller) auf der Westseite der Bundesautobahn A 7 und Marklendorf auf der Ostseite der A 7. Das Plangebiet bildet die historische Ortslage des Ortsteils Buchholz (Aller). Das Gelände in der Ortslage fällt von Süden nach Norden. Es gehört zum Entwässerungsgebiet der Aller, die nördlich der Ortslage von Osten nach Westen vorbeifließt. Vgl. den folgenden Kartenausschnitt!



Abfluss des Oberflächenwassers

Das Oberflächenwasser aus der Ortslage versickert vor Ort. Der Oberflächenwasser von den Flächen südlich der Ortslage fließt in zwei offenen Gräben an der Dorfstraße auf der Westseite und auf der Ostseite der Ortslage nach Norden. Der Graben auf der Westseite ist nördlich des Kirchwegs verrohrt. Der Graben auf der Ostseite und der Regenwasserkanal auf der Westseite vereinigen sich nördlich des Plangebiets zwischen Haiweg und Marschweg (K 102) und führen anschließend auf der Ostseite des Haiwegs nach Norden zur Aller.

2. Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen sich den Ergebnissen der Bodenschätzung entnehmen. Danach handelt es sich um **Sandboden** (S) der Zustandsstufe 4, der aus Ablagerung aus der Eiszeit stammt (Diluvialboden). Die Boden- und Ackerzahlen liegen zwischen 18/20 und 25/28. Das sind Wertzahlen, die zum Ausdruck bringen, in welchem Verhältnis die Ertragsfähigkeit eines Bodens zu der des ertragsfähigsten Bodens mit der Wertzahl 100 steht. Sie machen deutlich, dass der Boden im Plangebiet nur eine geringe Ertragsfähigkeit besitzt. Das erklärt die Nutzung der Freiflächen als Grünland.

Für die bauliche Entwicklung im Plangebiet interessieren zwei Fragen:

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

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

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

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von ca. 28,4 ha**.

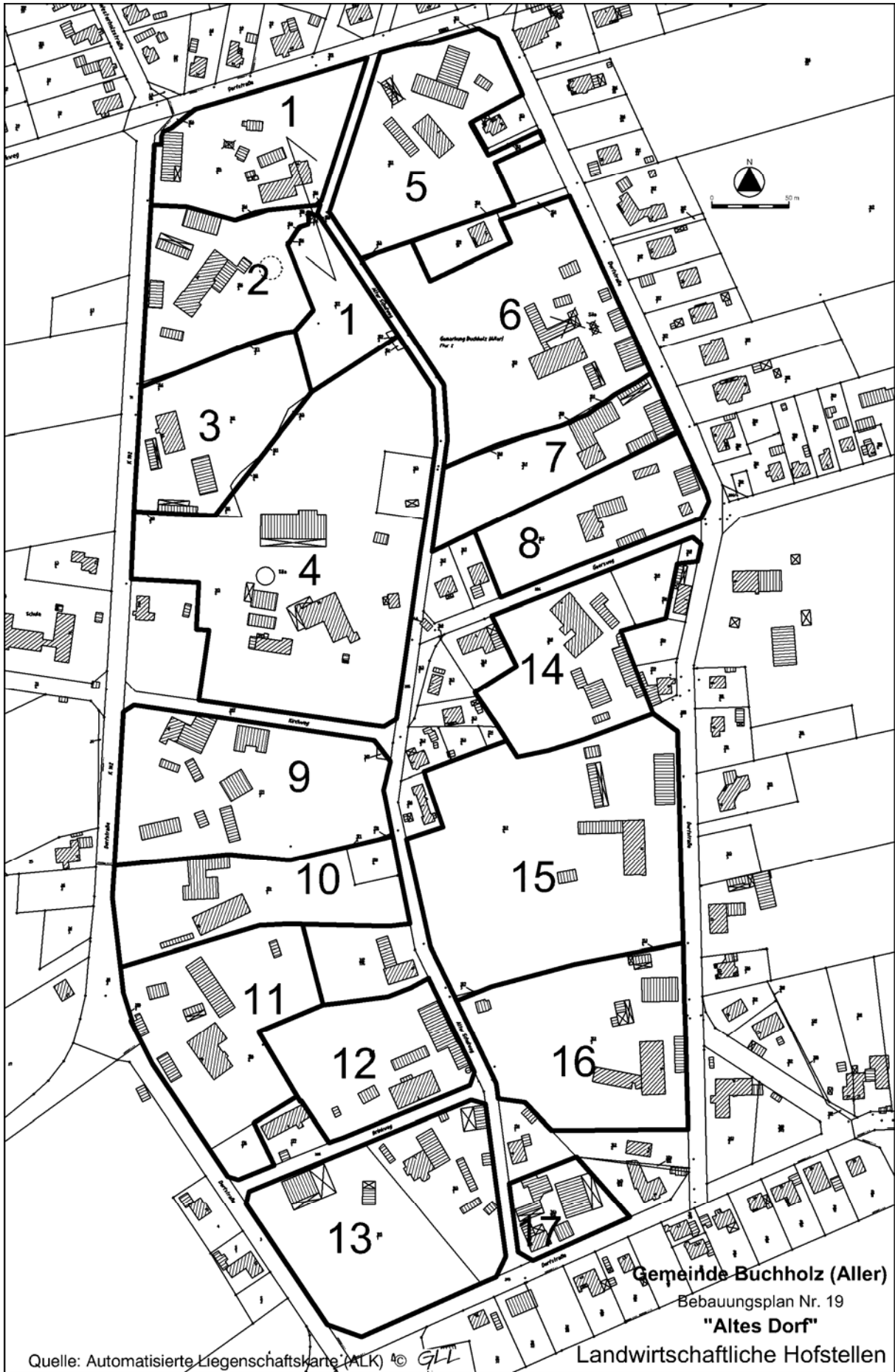
Die Flächen im Plangebiet sind zum größten Teil Privateigentum. Öffentliches Eigentum gibt es bei folgenden Flächen:

- Eigentum der Gemeinde sind das Grundstück mit der Feuerwehr am Alten Schulweg und die Flächen mit den Gemeindestraßen.
- Die Flächen mit der Kreisstraße 102 gehören dem Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.

4. Bauliche genutzte Flächen

a) landwirtschaftliche Hofstellen - Nutzung

Das Plangebiet umfasst die historische Ortslage von Buchholz (Aller), in der fast alle landwirtschaftlichen Hofstellen dieses Ortsteils liegen. Ihre Lage ergibt sich aus dem folgenden Plan „Landwirtschaftliche Hofstellen“. Der Planbearbeiter hat auf den insgesamt **17 Hofstellen** mit den Eigentümern die Bestandsaufnahme durchgeführt und deren Pläne für die künftige Nutzung ihrer Hofstelle erfragt. Das Ergebnis wird im folgenden dokumentiert.



Für die Beschreibung der Hofstellen wird die historische Ortslage in **vier Quadranten** eingeteilt:

Nordwest: Zwischen Dorfstraße und Alter Schulweg, nördlich Kirchweg

1. Hofstelle **Heinrich Reßmann** (Dorfstraße 36): Der Eigentümer hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den er als **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Hauptberuflich ist er außerhalb der Landwirtschaft tätig. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 10 ha) werden im Rahmen einer Genossenschaft bewirtschaftet. Auf der Hofstelle steht an der Ostseite das Wohnhaus und nach Westen daran anschließend ein Stallgebäude. Außerdem gibt es an der Westseite eine große Scheune und an der Nordseite ein kleines Wohnhaus. Das übrige sind kleine Schuppen. Das Stallgebäude ist an Pferdehalter vermietet. Zur Hofstelle gehört die Weide auf dem Flurstück 158/1 am Alten Schulweg. Der südliche Teil ist an den Landwirt Michalzik, die auf der nach Süden angrenzenden Hofstelle (Dorfstraße 34) Milchvieh hält, verpachtet. Den nördlichen Teil nutzen Pferde, die im Stallgebäude untergebracht sind. Der Eigentümer erwartet, dass seine gesamte Hofstelle baulich genutzt werden darf. Die Weide auf dem Flurstück 158/1 soll erhalten bleiben.
2. Hofstelle **Siegfried Michalzik** (Dorfstraße 34): Die Hofstelle wird von einem landwirtschaftlichen **Haupterwerbsbetrieb** bewirtschaftet mit Ackerbau, Milchwirtschaft und Rindermast. Das große Hauptgebäude besteht im Süden aus dem Wohnhaus und Norden aus dem Kuhstall. An der Nordgrenze steht die Scheune, an der Dorfstraße der Rinderstall. Im Nordostteil der Hofstelle gibt es einen großen runden Güllesilo und nördlich davon ein Fahrsilo für Silage (vgl. das Luftbild). Die Freifläche an der Ostseite der Hofstelle wird als Kuhweide genutzt. Der Betrieb hat von den Nachbarn Weideflächen zugepachtet (Teilflächen der Flurstücke 158/1 und 161/4). Zum Betrieb gehören Flächen auf der dem Hof gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße, die ebenfalls als Kuhweide genutzt werden. Der Eigentümer erwartet, dass seine Hofstelle im bestehenden Umfang baulich genutzt werden darf. Der Ostteil soll weiterhin als Weide genutzt werden.
3. Hofstelle **Holger von Tiepermann** (Dorfstraße 32): Der Eigentümer hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den er als **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Hauptberuflich ist er außerhalb der Landwirtschaft tätig. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Die forstwirtschaftlich genutzten werden im Rahmen einer Genossenschaft bewirtschaftet. Auf der Hofstelle gibt es das große Wohnhaus, das teilweise vermietet ist, und die ebenfalls vermietete Scheune. An der Südgrenze steht ein Maschinenschuppen. Die Freifläche an der Ostseite der Gebäude wird als „Holzplatz“ genutzt. Die Weide in der Nordostecke ist an den Nachbarn Michalzik verpachtet. Der Eigentümer erwartet, dass seine Hofstelle im bestehenden Umfang baulich genutzt werden darf. Der Ostteil soll weiterhin als Weide genutzt werden.
4. Hofstelle **Axel Bäßmann** (Dorfstraße 30): Der Eigentümer hat einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Auf der Hofstelle gibt es den Islandpferdehof „Hestagard“ (Internet: www.hestagard.de). Die Freiflächen an der Südseite und an der Nordostseite werden von den Pferden als Weide genutzt. Im Südostteil der Hofstelle steht das alte Wohnhaus mit Wirtschaftsteil (Bj. 1830). Die beiden Wirtschaftsgebäude westlich davon werden für die Pferdehaltung genutzt. Südlich davon steht ein Wohnhaus, das vermietet ist. An der Nordseite steht eine große Gerätescheune (Bj. 1988), die ebenfalls vermietet ist. Zum Betrieb gehören Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße. Der Eigentümer hat dort für die Reiter eine 250 m lange befestigte Ovalbahn und ein Dressurviereck angelegt.

Der Eigentümer hat sich in der Vergangenheit um die Genehmigung von Einfamilienhäusern am Rande seiner Hofstelle bemüht. Geplant waren Wohngrundstücke an der Dorfstraße, am Kirchweg und am Alten Schulweg. Die Gemeinde hat das Einvernehmen dazu abgelehnt. Nach weiteren Gesprächen mit der Gemeinde und dem Landkreis Soltau-Fallingb. ist dem Eigentümer in der Südwestecke seiner Hofstelle südlich des vorhandenen Wohnhauses Nr. 30A der Bau eines Wohnhauses auf einem 1.000 m² großen Grundstück genehmigt worden. Das Haus wird Anfang 2007 fertig. Im Zusammenhang mit der Vermessung des Grundstücks für den Neubau ist für das kleine Wohnhaus an der Dorfstraße (Nr. 30A) ein eigenes Flurstück gebildet worden, und neben dem Neubau ist am Kirchweg ein weiteres Baugrundstück aus der Hofstelle heraus gemessen worden.

Der Eigentümer erwartet, dass seine gesamte Hofstelle baulich genutzt werden darf. Nach seinen Vorstellungen sollte die gesamte Hofstelle für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern parzelliert werden.

Nordost: Zwischen Alter Schulweg und Dorfstraße nördlich Geersweg

5. Hofstelle **Hans-Ludwig Braasch** (Dorfstraße 2): Der Eigentümer hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den er als **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Der Betrieb baut noch **Erdbeeren** an. Hauptberuflich ist der Eigentümer außerhalb der Landwirtschaft tätig. Die nicht für die Erdbeeren benötigten landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Auf der Hofstelle gibt es das große Wohnhaus in der Mitte und die Scheune nördlich davon. An die Scheune sind an der West- und Nordseite Ställe angebaut, die nicht mehr genutzt werden. An der Westseite gibt es einen Stall mit Pferdeboxen. Die Pferde nutzen die Freiflächen im Süden als Weide. In der Südwestecke ist ein Einfamilienhaus genehmigt worden. Dafür ist ein 1.000 m² großes Grundstück aus der Hofstelle abgeteilt und mit einem Wohnhaus bebaut worden, das Anfang 2007 fertig wird.

Der Eigentümer erwartet, dass seine gesamte Hofstelle baulich genutzt werden darf. Er möchte sie für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern parzellieren.

6. Hofstelle **Hans-Heinrich Graas** (Dorfstraße 4): Der Eigentümer hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den er als **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Hauptberuflich ist er außerhalb der Landwirtschaft tätig. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Die forstwirtschaftlich genutzten werden im Rahmen einer Genossenschaft bewirtschaftet. Auf der Hofstelle gibt es das große Wohnhaus. Der Westteil wird vom Eigentümer genutzt. Im Ostteil gibt es drei Mietwohnungen. An der Dorfstraße stehen die Scheune und ein weiteres Wirtschaftsgebäude. Die übrigen kleinen Wirtschaftsgebäude sind Garagen und Schuppen.

Der Eigentümer erwartet grundsätzlich, dass seine gesamte Hofstelle baulich genutzt werden darf, soweit die Erschließung von der Dorfstraße aus möglich ist. Einen Ausbau des Alten Schulwegs für die Erschließung des Westteils lehnt er ab.

7. ehem. Hofstelle **Manfred Bunzel** (Dorfstraße 6): Die Hofstelle hat ein hannoverscher Unternehmer gekauft und zu Wohnzwecken modernisiert. Auf der Hofstelle werden Kleinpferde als Hobby der Familie gehalten. Einen landwirtschaftlichen Betrieb gibt es auf der Hofstelle nicht mehr.

Der Eigentümer erwartet, dass die bestehende Situation auf der Hofstelle und in ihrer Umgebung erhalten bleibt.

8. ehem. Hofstelle **Hedwig Frerking** (Geersweg 5): Die Hofstelle wird von Mietern nur noch zum Wohnen genutzt. Sie halten auch Kleinpferde, die die Freifläche als Weide nutzen. Die Eigentümerin hat nachdrücklich erklärt, dass sie eine bauliche Nutzung der Freifläche ablehnt.

Südwest: Zwischen Dorfstraße und Alter Schulweg südlich Kirchweg

9. Hofstelle **Heinrich Bauermeister** (Dorfstraße 28): Auf der Hofstelle gibt es noch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Eigentümer wirtschaftet aus Altersgründen aber nicht mehr. Er lässt die Ackerflächen bewirtschaften. Die Heidelbeerplantage (8 ha), die der Eigentümer früher bewirtschaftet hat, ist verpachtet. Der Betrieb organisiert aber das Pflücken der Heidelbeeren durch Saisonarbeiter, die während der Erntezeit in Campingwagen auf der Hofstelle wohnen. In dieser Zeit dient die Hofstelle einer Hamburger Firma als Verladestation für die Heidelbeeren, die von ca. drei Dutzend Anbaubetrieben angeliefert werden. Der zum Betrieb gehörende Wald wird von einer Genossenschaft bewirtschaftet.
Der Eigentümer erwartet, dass die Freiflächen, die den Ostteil der Hofstelle bilden, baulich genutzt werden dürfen. Konkrete Pläne für eine bauliche Nutzung bestehen nicht.
10. Hofstelle **Harmut Thies** (Dorfstraße 26): Auf der Hofstelle gibt es noch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Eigentümer wirtschaftet aber nicht mehr. Er hat seine Flächen verpachtet. An der Südseite steht das Wohnhaus. Der Westteil ist vermietet. An der Nordseite steht ein ehemaliges Stallgebäude. Der nördliche Teil war Schafstall, der südliche Schweinestall. Der Gebäude wird vom Eigentümer als Schuppen und Garage genutzt wird. Die Freifläche im Ostteil ist als Pferdeweide verpachtet.
Der Eigentümer erwartet, dass die Freiflächen, die den Ostteil der Hofstelle bilden, baulich genutzt werden dürfen. Konkrete Pläne für eine bauliche Nutzung bestehen nicht.
11. Hofstelle **Heinrich Plesse** (Dorfstraße 24): Auf der Hofstelle gibt es noch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Eigentümer wirtschaftet aus Altersgründen nicht mehr. Er hat seine Ackerflächen verpachtet. Den Wald bewirtschaftet er mit einer Genossenschaft. Auf der Hofstelle wird nur noch gewohnt. In der Mitte steht das Hauptgebäude. Der Nordteil war Kuhstall, der Südteil ist das Wohnhaus (Bj. 1855). Westlich davon an der Dorfstraße steht der ehemalige Schweinestall, nördlich davon das ehemalige Backhaus. Im Norden steht die große Scheune. An ihrer Westseite gibt es noch zwei Geräteschuppen.
Der Eigentümer erwartet, dass die Freiflächen, die den Süd- und Ostteil der Hofstelle bilden, baulich genutzt werden dürfen. Konkrete Pläne für eine bauliche Nutzung bestehen nicht.
12. Hofstelle **Günter Plesse** (Brinkweg 2): Auf der Hofstelle gibt es noch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der Eigentümer wirtschaftet aus Altersgründen nicht mehr. Er hat seine Acker- und Weideflächen verpachtet. Den Wald bewirtschaftet er mit einer Genossenschaft. Auf der Hofstelle wird nur noch gewohnt. Am Brinkweg steht das Wohnhaus (Bj. 1902). Am Alten Schulweg steht die große Scheune. Nach Süden schließt sich ein Holzschuppen an. In dem Gebäude auf der Nordseite des Wohnhauses hat der Eigentümer eine Werkstatt. Westlich des Wohnhauses steht das ehemalige Backhaus (Bj. 1865). Die Freifläche im nordwestlichen Teil der Hofstelle ist Weide.
Der Eigentümer erwartet, dass die Freiflächen im Nordteil der Hofstelle baulich genutzt werden dürfen. Konkrete Pläne für eine bauliche Nutzung bestehen nicht.
13. Hofstelle **Anke Reßmann** (Brinkweg 1): Die Eigentümerin hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den sie mit ihrem Vater im **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Hauptberuflich ist sie außerhalb der Landwirtschaft tätig. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Wald sind verpachtet. Im Ostteil steht das Wohnhaus mit Wirtschaftsteil (Bj. 1854), an den 1938 der Nordteil angebaut wurde. Im Westteil steht eine neue grüne Scheune (Bj. 1983). Südöstlich davon gibt es einen Pferdestall, in dem

die Eigentümerin Pferde als Hobby hält. Außerdem gibt es einige kleine Wirtschaftsgebäude. Der Südteil der Hofstelle ist eine große Weide mit neu angepflanzten Obstbäumen.

Die Eigentümerin möchte die Freiflächen, die den Südteil der Hofstelle bilden, als Obstbaumweide erhalten bleiben. Sie lehnt die bauliche Nutzung dieser Fläche ab.

Südost: Zwischen Alter Schulweg und Dorfstraße südlich Geersweg

14. Hofstelle **Joachim Plesse** (Geersweg 4): Der Eigentümer hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den er als **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Er war hauptberuflich außerhalb der Landwirtschaft tätig und ist Pensionär. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Die forstwirtschaftlich genutzten werden noch bewirtschaftet. Von dem großen Gebäude ist der Nordteil Wohnhaus und der Südteil Stallgebäude, das an einen Züchter von Islandpferde vermietet ist. Das Nebengebäude östlich davon ist Holzlager und Garage. Das Gebäude südlich des Hauptgebäudes enthält im Nordteil Pferdeställe. Der Südteil (alte Scheune) ist vermietet. Das Gebäude an der Ostseite ist hauptsächlich Reithalle. Die Freiflächen in der Nordostecke (Flurstücke 140/7 und 140/8) und an der Westseite werden als Pferdeweide genutzt. Die Hofstelle liegt am Geersweg. Sie hat außerdem in der Südostecke eine großzügige Zufahrt von der Dorfstraße.
Der Eigentümer erwartet, dass die Freiflächen auf seiner Hofstelle baulich genutzt werden dürfen.
15. Hofstelle **Marie Völker** (Dorfstraße 12): Auf der Hofstelle lebt die Eigentümerin mit einem ihrer Söhne. Die zum Betrieb gehörenden Flächen sind verpachtet. An das große Wohnhaus ist nach Westen der ehemalige Schweinestall angebaut. Nördlich davon gibt es einen großen und einen kleinen Geräteschuppen. An der Dorfstraße steht die ehemalige Scheune. An der Südseite der Hofstelle hat die Eigentümerin an der Dorfstraße ihren Garten. Nach Westen schließt sich ein großes Hofgehölz an. Die Freiflächen an der Westseite werden als Pferdeweide genutzt.
Nach den Vorstellungen der Eigentümerin soll alles so bleiben wie es ist.
16. Hofstelle **Karl-Heinrich Lohmann-Heinsius** (Dorfstraße 14): Der Eigentümer hat noch einen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, den er als **Nebenerwerb** bewirtschaftet. Er war hauptberuflich außerhalb der Landwirtschaft tätig und ist Pensionär. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Die forstwirtschaftlich genutzten werden noch bewirtschaftet. Auf der Hofstelle gab es früher eine Gastwirtschaft, die 1993 geschlossen worden ist. Der ehemalige Saal, der an das Hauptgebäude nach Westen angebaut ist, wird jetzt als Sporthalle genutzt. Direkt an der Dorfstraße steht der ehemalige Schweinestall, nördlich davon die ehemalige Scheune. Das kleine Gebäude in der Nordwestecke ist ein ehemaliger Schießstand. Östlich davon gibt es ein Eichengehölz, das sich auf der im Norden angrenzenden Hofstelle Völker fortsetzt. Die übrigen Freiflächen werden vom Eigentümer als Pferdeweide genutzt.
Der Eigentümer erwartet, dass die Freiflächen, die den Ostteil der Hofstelle bilden, baulich genutzt werden dürfen, insbesondere wenn der Alte Schulweg ausgebaut wird. Konkrete Pläne für eine bauliche Nutzung bestehen nicht.
17. Hofstelle **Hans-Georg Polle** (Alter Schulweg 21): Die Hofstelle wird von einem landwirtschaftlichen **Haupterwerbsbetrieb** bewirtschaftet. In der Südwestecke steht das Wohnhaus. Das übrige sind Betriebsgebäude. Freiflächen für eine weitere Bebauung gibt es nicht mehr.

Zusammenfassung

Die Bestandsaufnahme lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Im Plangebiet gibt es nur noch drei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe (Nr. 2, 4 und Nr. 17).
- Auf fast allen übrigen Hofstellen gibt es noch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die im Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Während die Ackerflächen größtenteils verpachtet sind, wird der Wald entweder selbst oder mit einer Genossenschaft bewirtschaftet.
- Im Plangebiet ist die Haltung von Islandpferden verbreitet. Betriebe, die diese Pferde zu Erwerbszwecken halten, gibt es auf den Hofstellen Nr. 4 und Nr. 14. Weitere Pferde werden auf den Hofstellen Nr. 1, 5, 7, 8, 13 und 16 gehalten.
- Die Freiflächen auf den Hofstellen Nr. 1 – 3 werden von den Rindern der Hofstelle Nr. 2 genutzt. Die übrigen Freiflächen werden von den Pferden beweidet.

Die vorhandenen großen Wirtschaftsgebäude (Scheunen, Ställe) werden auf den meisten Hofstellen kaum genutzt. Eine Vermietung als Garage oder „Bastelwerkstatt“ bringt nur geringe Mieteinnahmen. Die Eigentümer haben Schwierigkeiten, die Kosten für die Instandhaltung aufzubringen.

Eine Perspektive für die künftige Nutzung der Hofstellen zeigt sich bei der Hofstelle Nr. 7. Der jetzige Eigentümer hat sie modernisiert und zu einem attraktiven Wohnsitz ausgebaut. Maßgeblich für seine Investitionsentscheidung war der weitläufige, von Freiflächen geprägte Charakter des alten Dorfs.

b) landwirtschaftliche Hofstellen – bauliche Ausnutzung

Die bestehende bauliche Ausnutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen ist für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wichtig. Wesentlich ist die Überbauung der Flächen, die durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gesteuert werden kann. Sie gibt an welcher Anteil eines Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zur Feststellung der bestehenden GRZ wurden die Grundflächen der vorhandenen Gebäude ermittelt. Dabei wurde zwischen Gebäuden (Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauGB) und „Nebenanlagen“ (Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauGB) unterschieden. Für die Ausnutzung durch Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) maßgeblich. Diese darf durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauGB, das sind außer Nebenanlagen mit Sinne von § 14 BauNVO auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, um 50 % überschritten werden.

Als „Baugrundstück“ wurde zunächst die gesamte Hofstelle angesetzt, um einen Anhalt für ihre bauliche Ausnutzung zu bekommen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird nur der als „Dorfgebiet“ festgesetzte Teil als „Baugrundstück“ angerechnet.

Wie die **Tabelle** zeigt, reicht die bauliche Ausnutzung der Hofstellen von einer GRZ von 0,05 bei der Hofstelle Nr. 15 bis zu einer GRZ von 0,40 bei der Hofstelle Nr. 17. Das liegt im wesentlichen daran, dass zu einigen Hofstellen große Freiflächen im Plangebiet gehören, während bei den anderen nur die eigentliche Hofstelle mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Plangebiet liegt.

Auch der Umfang der Nebenanlagen ist sehr unterschiedlich (in der Tabelle: „Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4“). Hinzu kommen die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die in der Tabelle **nicht** erfasst sind.

lfd. Nr.	Anschrift	Grundstücksgröße gem. Liegenschaftskataster	Grundfläche der baulichen Anlagen (nur Anlagen n. § 19 Abs. 2)	GRZ nur bauliche Anlagen n. § 19 Abs. 2	Grundfläche der baulichen Anlagen (nur Anlagen n. § 19 Abs. 4)	GRZ bauliche Anlagen n. § 19 Abs. 2 und Abs. 4
NW						
1	Dorfstrasse 36	8.791	1.062	0,12	92	0,13
2	Dorfstrasse 34	9.532	1.411	0,15	85	0,16
3	Dorfstrasse 32	8.739	942	0,11	0	0,11
4	Dorfstrasse 30	29.710	2.389	0,08	149	0,09
NO						
5	Dorfstrasse 2	12.168	1.281	0,11	1.000	0,19
6	Dorfstrasse 4	17.172	1.123	0,07	337	0,09
7	Dorfstrasse 6	6.730	1.204	0,18	0	0,18
8	Geersweg 5	7.317	738	0,10	124	0,12
SW						
9	Dorfstrasse 28	14.398	1.473	0,10	205	0,12
10	Dorfstrasse 26	9.573	1.031	0,11	74	0,12
11	Dorfstrasse 24	13.197	1.170	0,09	339	0,11
12	Brinkweg 2	8.341	1.015	0,12	284	0,16
13	Brinkweg 1	16.147	1.353	0,08	465	0,11
SO						
14	Geersweg 4	10.419	1.285	0,12	211	0,14
15	Dorfstrasse 12	24.035	1.142	0,05	416	0,06
16	Dorfstrasse 14	13.697	1.166	0,09	525	0,12
17	Alter Schulweg 21	3.159	1.261	0,40	0	0,40

Altes Dorf: bauliche Ausnutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen

c) Wohngrundstücke - Entstehung

Im alten Dorf sind bereits eine Reihe von Wohnhäusern gebaut worden, die nicht mehr Bestandteil der landwirtschaftlichen Hofstellen sind. Ihre Lage ergibt sich aus dem folgenden Plan „Wohngrundstücke“. Die Gründe für die Entstehung dieser Wohnhäuser sind sehr unterschiedlich:

- Der „klassische Fall“ im Dorf ist das Wohnhaus für den „Altenteiler“, d. h. ehemaligen Hofinhaber, der den Hof an seine Nachkommen übergeben hat und nun in ein (kleines) Wohnhaus am Rande des Hofes zieht (Nr. 2, 14).
- Ähnlich sind die Fälle, in denen für Nachkommen, die den Hof nicht übernommen haben, von der Hofstelle ein Grundstück für ein Wohnhaus abgetrennt wurde (Nr. 1, 5).

In diesen Fällen besteht zwischen den Bewohnern der Wohngrundstücke und den Betrieben auf den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen eine verwandtschaftliche Beziehung. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten, weil die Bewohner viel Verständnis für den Betrieb auf den landwirtschaftlichen Hofstellen haben.

Eine Reihe von Wohnhäusern sind, besonders in den letzten Jahren, auch dadurch entstanden, dass Freiflächen von den Hofgrundstücken abgetrennt und veräußert wurden (Nr. 3 und 4, 18 – 20). Die neuen Bewohner haben keine verwandtschaftlichen Beziehungen zu den benachbarten Betrieben. Konflikte können sich dort eher ergeben.

Ähnlich ist die Situation bei den ehemaligen Schulgebäuden, die die Gemeinde als Wohnhäuser veräußert hat (Alter Schulweg Nr. 12, lfd. Nr. 16, und Brinkweg Nr. 4, lfd. Nr. 19).

d) Wohngrundstücke – bauliche Ausnutzung

Auch für die 20 Wohngrundstücke wurde das Maß der baulichen Ausnutzung ermittelt. Dabei wurden die 4 Flurstücke mit den Wohnhäusern „Alter Schulweg“ Nr. 3 und Nr. 5 als ein Grundstück behandelt, weil sie demselben Eigentümer gehören und offensichtlich als ein Grundstück bebaut wurden. Die folgende Tabelle zeigt zunächst, dass die **Grundstücksgrößen** sehr unterschiedlich sind:

- 13 Grundstücke haben zwischen 1.000 m² und 1.600 m².
- Weitere 4 Grundstücke haben zwischen 800 und 1.000 m².
- Kleiner sind nur drei Grundstücke: Die beiden Grundstücke Dorfstraße Nr. 8 (lfd. Nr. 9) mit 478 m² und Nr. 10 (lfd. Nr. 11) mit 595 m² an der Ostseite des Plangebiets südlich des Geerswegs und das Grundstück Alter Schulweg Nr. 7 (lfd. Nr. 8) mit 777 m².

Bei den Wohngrundstücken, die in letzter Zeit von den landwirtschaftlichen Hofstellen abgeteilt wurden (lfd. Nr. 17 – 20) hat die Gemeinde ihr Einvernehmen davon abhängig gemacht, dass eine **Mindestgröße von 1.000 m²** nicht unterschritten wird.

Die bauliche Ausnutzung ist, wie bei den Hofstellen, sehr unterschiedlich (vgl. die folgende Tabelle):

- 12 Grundstücke haben eine GRZ von 0,15 und weniger. Ein weiteres Grundstück (Nr. 19) ist noch unbebaut.
- Weitere 4 Grundstücke haben eine GRZ zwischen 0,15 und 0,25.
- Eine höhere GRZ haben nur die beiden kleinen Grundstücke Dorfstraße 8 und 10 (lfd. Nr. 9 und 11) mit 0,33 bzw. 0,42 und das Grundstück Brinkweg 4 (lfd. Nr. 12, ehemaliges Schulgebäude) mit 0,26.



Ifd. Nr.	Anschrift	Grundstücksgröße gem. Liegenschaftskataster	Grundfläche der baulichen Anlagen (ohne Anlagen n. § 19 Abs. 4)	GRZ
1	Dorfstraße 2A	937	125	0,13
2	Dorfstraße 4A	1.480	152	0,10
3	Geersweg 1	1.000	126	0,13
4	Geersweg 3	862	129	0,15
5	Geersweg 2	1.351	253	0,19
6	Alter Schulweg 1	906	89	0,10
7	Alter Schulweg 3 und 5	2.209	243	0,11
8	Alter Schulweg 7	777	152	0,20
9	Dorfstraße 8	478	156	0,33
10	Dorfstraße ? (8A)	892	78	0,09
11	Dorfstraße 10	595	252	0,42
12	Brinkweg 4	1.192	308	0,26
13	Alter Schulweg 19	1.485	136	0,09
14	Dorfstraße 14A	1.635	132	0,08
15	Dorfstraße 20	1.536	324	0,21
16	Alter Schulweg 12	1.519	275	0,18
17	Dorfstraße 30A	1.313	146	0,11
18	Dorfstraße ? (30B)	1.062	140	0,13
19	Kirchweg ? (4)	1.128	unbebaut	
20	Dorfstraße ? (2B)	994	111	0,11

Altes Dorf: bauliche Ausnutzung der Wohngrundstücke

5. Sonstige baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Außer den landwirtschaftlichen Hofstellen und den Wohngrundstücken gibt es im Plangebiet nur noch das **Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr** an der Nordseite des Wohnhauses „Alter Schulweg“ Nr. 12. Das Wohnhaus war früher ein Schulgebäude der Gemeinde. Es ist im Jahre 2005 veräußert worden.

Gewerbebetriebe sind im Plangebiet mit eigenen Betriebsgrundstücken nicht vertreten. Sie sind lediglich als Mieter von Wirtschaftsgebäuden auf einigen Hofstellen tätig. Zu erwähnen ist die Hamburger Fruchthandelsfirma, die ein Gebäude auf der Hofstelle Nr. 9 als Verladestation für die Heidelbeerernte nutzt, und der Speditionsbetrieb, der den großen Geräteschuppen auf der Hofstelle Nr. 4 nutzt.

Die **Freiflächen** im Plangebiet gehören zu den landwirtschaftlichen Hofstellen. Sie sind auf dem folgenden **Luftbild** gut zu erkennen. Für den besonderen Charakter des alten Dorfes sind folgende Flächen wichtig:

- Die Rinderweide auf der Westseite des Alten Schulwegs, die zu den Hofstellen Nr. 1 – 3 gehört.
- Die von den (Klein)-Pferden genutzten Weiden auf den Hofstellen Nr. 4 (im Nordteil), Nr. 7 (im Westteil), Nr. 10 und Nr. 11 (im Ostteil), Nr. 12 (im Nordteil), Nr. 13 (im Südteil) sowie Nr. 15 und Nr. 16 (im Westteil).
- Das große Hofgehölz auf den Hofstellen Nr. 15 und Nr. 16.



Gemeinde Buchholz (Aller)
Bebauungsplan Nr. 19
"Altes Dorf"
Luftbild
Stand: 2006

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Copyright 2007 GLL LGN

6. Bisherige Planungen und Maßnahmen der Gemeinde

a) Dorferneuerungsplan Buchholz (Aller)

Die Zielvorstellungen des Bebauungsplans sind das Ergebnis langjähriger Beratungen und Planungen für die künftige Entwicklung des Ortsteils Buchholz (Aller). Die Gemeinde ist im Dezember 1994 in das Förderprogramm zur Dorferneuerung des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Sie hat im Februar 1996 eine Dorferneuerungsplanung in Auftrag gegeben. Sie wurde vom Architekten Dipl. Ing. Joachim Desczyk, Hannover, im Rahmen des Aller-Leinetal-Projekts bearbeitet. Die Planung wurde im November 1998 abgeschlossen. Sie ist in einer Broschüre (rd. 100 Seiten) dokumentiert. In ihr wird die historische Siedlungsentwicklung beschrieben, es wird der Bestand der Jahre 1996/97 analysiert, und es werden Vorschläge für die künftige Entwicklung gemacht.

Von den Vorschlägen wurde einiges verwirklicht. Vgl. dazu unten Abschnitt II.6.c), S. 25 und Abschnitt III.1.b), S. 27! Es hat sich aber gezeigt, dass die bauliche Entwicklung durch ein „informelle Planung“ wie den Dorferneuerungsplan nur unzureichend gesteuert werden kann. Der Dorferneuerungsplan ist nicht verbindlich. Es bleibt den Grundstückseigentümern und Bauherren überlassen, ob sie sich daran halten. Fehlentwicklungen können so nicht verhindert werden. Ein Beispiel:

Der Plan „Innerörtliche Grünstruktur – Planung“ enthält einen „Planungsvorschlag Freifläche am Spritzenhaus“. Die Arbeitskreismitglieder hatten das Fehlen eines Dorfplatzes bzw. eines öffentlichen Treffpunktes in Buchholz bemängelt. Auf der vorhandenen Koppel am alten Spritzenhaus (Nordseite des Geerswegs an der Einmündung in den Alten Schulweg) sollte eine „Gemeindewiese“ geschaffen werden. Wie sie gestaltet werden sollte, zeigt der Planungsvorschlag. Inzwischen sind auf dem Westteil der Koppel neben dem alten Spritzenhaus zwei Grundstücke abgeteilt und mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Damit kann der Vorschlag nicht mehr verwirklicht werden.

In dieser Situation hat sich die Gemeinde entschlossen, die Zielvorstellungen, die damals erarbeitet wurden, und die weitgehend noch gelten, durch diese verbindliche Planung abzusichern.

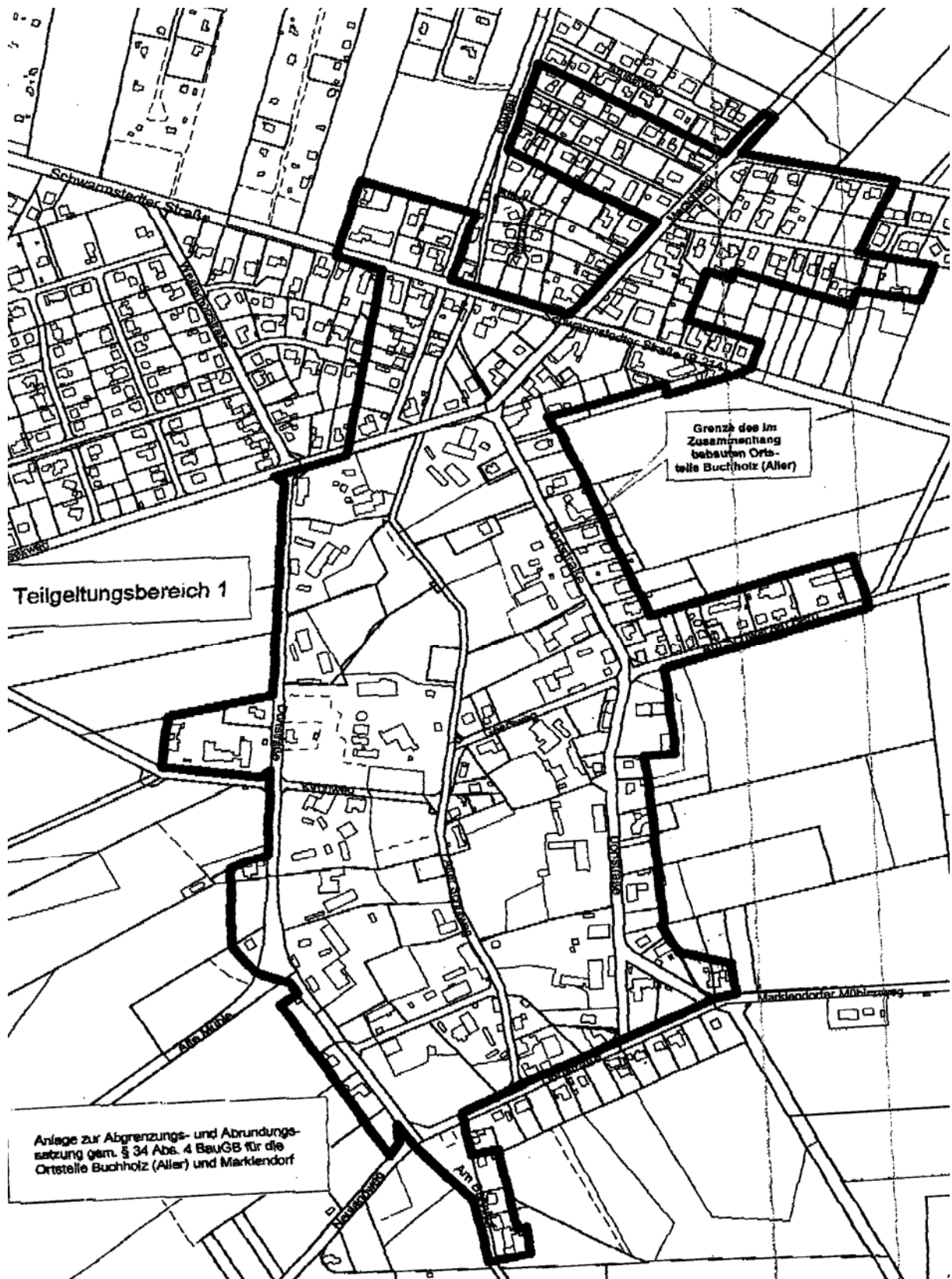
b) Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Der Rat der Gemeinde hat am 10. Feb. 2003 die „**Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf**“ beschlossen. Sie ist am 15. Mai 2005 in Kraft getreten. Mit dieser Satzung wurde das gesamte Plangebiet zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ erklärt. Vgl. den folgenden Plan, der den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im Bereich des Ortsteils Buchholz (Aller) zeigt.

Seit dem Inkrafttreten der Satzung gilt für die Genehmigung von Bauvorhaben im Plangebiet die Regelung des § 34 BauGB für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“. Flächen, die dem „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) zuzurechnen sind, gibt es im Plangebiet also nicht.

Die wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist: Das Vorhaben muss sich „einfügen“. Grundlage der Vorschrift ist die Vorstellung von einer Freifläche zwischen zwei vorhandenen Häusern, der „Baulücke“. Ein Vorhaben auf der Freifläche fügt sich ein, wenn es so ähnlich aussieht, wie die beiden vorhandenen Häuser. Daraus wird deutlich, dass sich Bauvorhaben auf den ausgedehnten Freiflächen im Plangebiet in der Regel wahrscheinlich nicht einfügen. Mit der Satzung, die das Plangebiet zum „im

Zusammenhang bebauten Ortsteil“ erklärt hat, ist also nicht die Bebauung auf allen Freiflächen im Plangebiet ermöglicht worden.



Auszug aus der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortsteile Buchholz (Aller) und Marklendorf

c) Ausbau der Dorfstraße und Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

Im Rahmen der Dorferneuerung hat die Gemeinde die Dorfstraße in zwei Bauabschnitten „dorfgerecht“ ausgebaut. Der I. Bauabschnitt umfasste die Dorfstraße vom Breekweg (Kreisverkehrsplatz) bis zur Einmündung Marschweg. Der II. Bauabschnitt umfasste die Dorfstraße von der Einmündung Marschweg ganz um das Alte Dorf herum bis zur Einmündung in die K 102. Vom Ausbau ausgenommen blieb nur der Abschnitt an der Westseite des Alten Dorfes zwischen Breekweg und K 102, der bereits als Kreisstraße mit asphaltierter Fahrbahn ausgebaut war. In diesem Abschnitt gibt es zwischen Breekweg und Kirchweg an der Westseite einen Gehweg, der durch einen Hochbord von der Fahrbahn begrenzt ist.

Die Grundstücke an den ausgebauten Abschnitten der Dorfstraße hat die Gemeinde zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen. Beitragspflichtig waren die Grundstücke, die an die Dorfstraße angrenzen, mit ihrer gesamten Fläche. Das konnte bei einigen landwirtschaftlichen Hofstellen dazu führen, dass die Fläche bis zum Alten Schulweg herangezogen wurde.

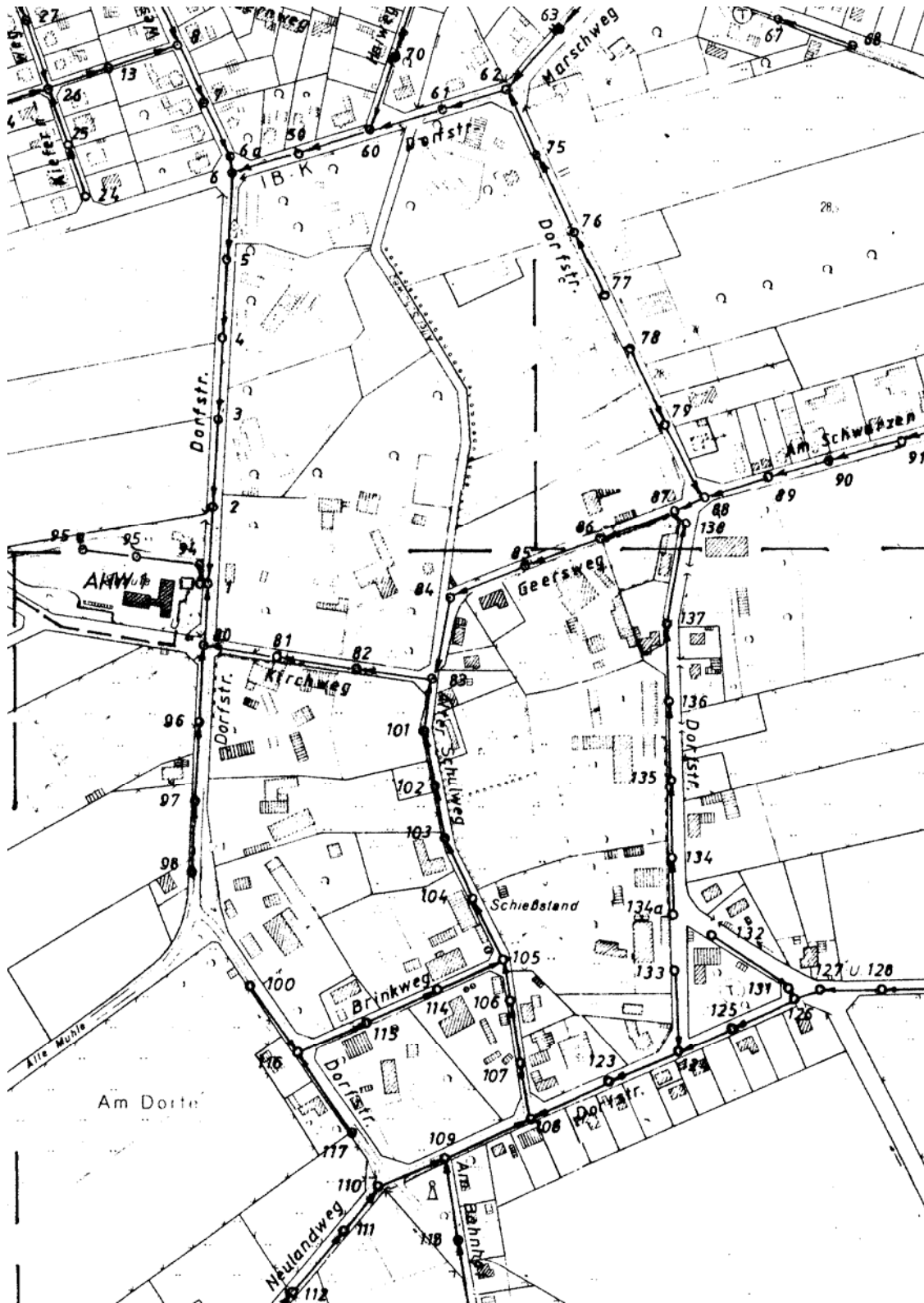
In den Gesprächen des Planbearbeiters mit den Grundstückseigentümern wurde häufig auf den Beitragsbescheid hingewiesen und die Auffassung vertreten, dass das gesamte Grundstück, das zum Beitrag herangezogen wurde, als „Bauland“ anzusehen sei und bebaut werden dürfte. Dem kann nicht gefolgt werden. Das „bevorteilte Grundstück“ im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung ist nicht automatisch ein Baugrundstück im Sinne des Bauplanungsrechts. Wo gebaut werden darf, richtet sich, wie oben dargestellt, nach den Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang Ortsteile (§ 34 BauGB) bzw. in Zukunft nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 30 BauGB).

d) Verlegung der Schmutzwasserkanalisation und Erhebung von Abwasserbeiträgen

Die Gemeinde hat das Alte Dorf Anfang der 90er Jahre an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Lage der Schmutzwasserkanäle im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt.

Die Gemeinde hat anschließend die angeschlossenen Grundstücke zu Abwasserbeiträgen herangezogen. Die Berechnung des Beitrags erfolgte unter Berücksichtigung einer „Tiefenbegrenzung“: Die Grundstücke wurden nur bis zu einer Tiefe von 50 m oder, bei baulicher oder gewerblicher Nutzung in einer größeren Tiefe, bis zu der von der Straße abgewandten Seite dieser Nutzung, herangezogen. Bei sehr großen Grundstücken wurde der Beitrag teilweise zinslos gestundet.

Auch hier vertreten die Eigentümer ähnlich wie bei den Straßenausbaubeiträgen die Auffassung, dass die Flächen, für die Beitrag gezahlt wurde, als „Bauland“ anzusehen sind. Dabei geht es nicht nur um die Flächen an der Dorfstraße, sondern auch um die Flächen an den Wegen innerhalb des Plangebiets, in denen der Schmutzwasserkanal verlegt wurde, und für die anschließend Beiträge erhoben wurden. Es gilt aber das Gleiche wie bei den Straßenausbaubeiträgen.



Lage der Schmutzwasserkanäle

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird zunächst das Konzept erläutert, aus dem sich die Zielvorstellungen und die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben haben. Anschließend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Konzept für die künftige Entwicklung des Alten Dorfes

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass es im Plangebiet landwirtschaftliche Hofstellen, die als Haupterwerb bewirtschaftet werden, kaum noch gibt. Die Zukunft der verbliebenen Haupterwerbsbetriebe ist ungewiss. Die ursprüngliche Funktion des Alten Dorfes als zusammenhängender Standort der landwirtschaftlichen Betriebe des Ortes geht damit verloren. Für die künftige Entwicklung ergeben sich verschiedene Perspektiven:

a) Wohnsiedlung

Die Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstellen stehen fast alle vor dem Problem, wie sie die vorhandenen Gebäude, die ihre Nutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb verloren haben, in Zukunft in Stand halten und nutzen können. Es handelt sich um die Stallgebäude, die von Milchvieh oder Schweinen genutzt wurden, die Scheunen und die Gerätehallen/-schuppen. Wenn sie zur Zeit überhaupt noch genutzt werden und nicht leer stehen, gibt es nur „Kümmernutzungen“: Garage für Autos und Campingwagen, Hobbywerkstatt für Autobastler. Eine Ausnahme bilden lediglich die Scheunen und Stallgebäude, die für die Pferdehaltung vermietet sind, oder in denen Pensionspferde gehalten werden. Das ist noch eine Nutzung, die mit der Landwirtschaft verwandt ist.

Allen diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass die Mieterträge relativ niedrig sind und die Kosten der Unterhaltung der Gebäude (Feuerversicherung, Instandhaltung) kaum decken. In dieser Situation sehen die Eigentümer häufig nur die Möglichkeit, Teile ihrer Hofstelle als Baugrundstück zu verkaufen und sich so zusätzliche Einnahmen zu verschaffen, um die vorhandenen Gebäude zu erhalten oder abzurechen. Ein paar Eigentümer haben die Vorstellung, ihre Hofstelle ganz zu verlassen und auszusiedeln, die vorhandenen Gebäude abzurechen und die Hofstelle für eine Einfamilienhausbebauung zu parzellieren.

Nach den Vorstellungen der meisten Eigentümer soll daher auf ihrer gesamten Hofstelle eine bauliche Nutzung zulässig sein. Die Bebauung, die sie sich vorstellen, sind Einfamilienhäuser. Das ist nachvollziehbar; denn eine Verwertung der Freiflächen als Wohngrundstücke würde die höchsten Erlöse erbringen.

Wenn die Gemeinde diesen Vorstellungen folgte, würde sich das Alte Dorf auf die Dauer zu einer Einfamilienhaussiedlung mit eingestreuten ehemaligen landwirtschaftlichen Wohngebäuden entwickeln. Eine wesentliche Zielvorstellung der Gemeinde, den besonderen Charakter des Alten Dorfes zu erhalten, würde nicht erreicht.

b) Modernisierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude

Die Modernisierung der vorhandenen Gebäude und ein Verzicht auf neue Einfamilienhäuser würde der erwähnten Zielvorstellung der Gemeinde am besten entsprechen. Die Eigentümer müssten in ihren Wohnhäusern attraktive Wohnungen schaffen und ihre Wirtschaftsgebäude für neue Nutzungen umbauen (Wohnungen, Büros, Werkstätten). Die Möglichkeiten sind auf den einzelnen Hofstellen sehr unterschiedlich. Sie hängen im wesentlichen vom Zustand der vorhandenen Gebäude ab. Bei einem Teil der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist die Substanz so schlecht, dass sich eine Modernisierung oder ein Umbau nicht lohnen.

Wenn die Eigentümer zu solchen Maßnahmen nicht in der Lage sind, weil sie zu alt sind und/oder die finanziellen Mittel nicht haben, müssen Investoren gefunden werden, die die Hofstellen übernehmen und die Maßnahmen durchführen. Beide Wege werden gegangen:

- Bis November 2006 sind aus Mitteln der Dorferneuerung private Investitionen in die vorhandenen Gebäude in einem Gesamtumfang von rd.415 Tsd. € gefördert worden. Es ging um kleinere Maßnahmen für weniger als 10 Tsd. € aber auch um große Investitionen für mehr als 100 Tsd. €
- Für die Hofstelle Nr. 7 hat sich ein Investor gefunden, der die vorhandenen Gebäude modernisiert und zu einem attraktiven Wohnsitz ausgebaut hat.

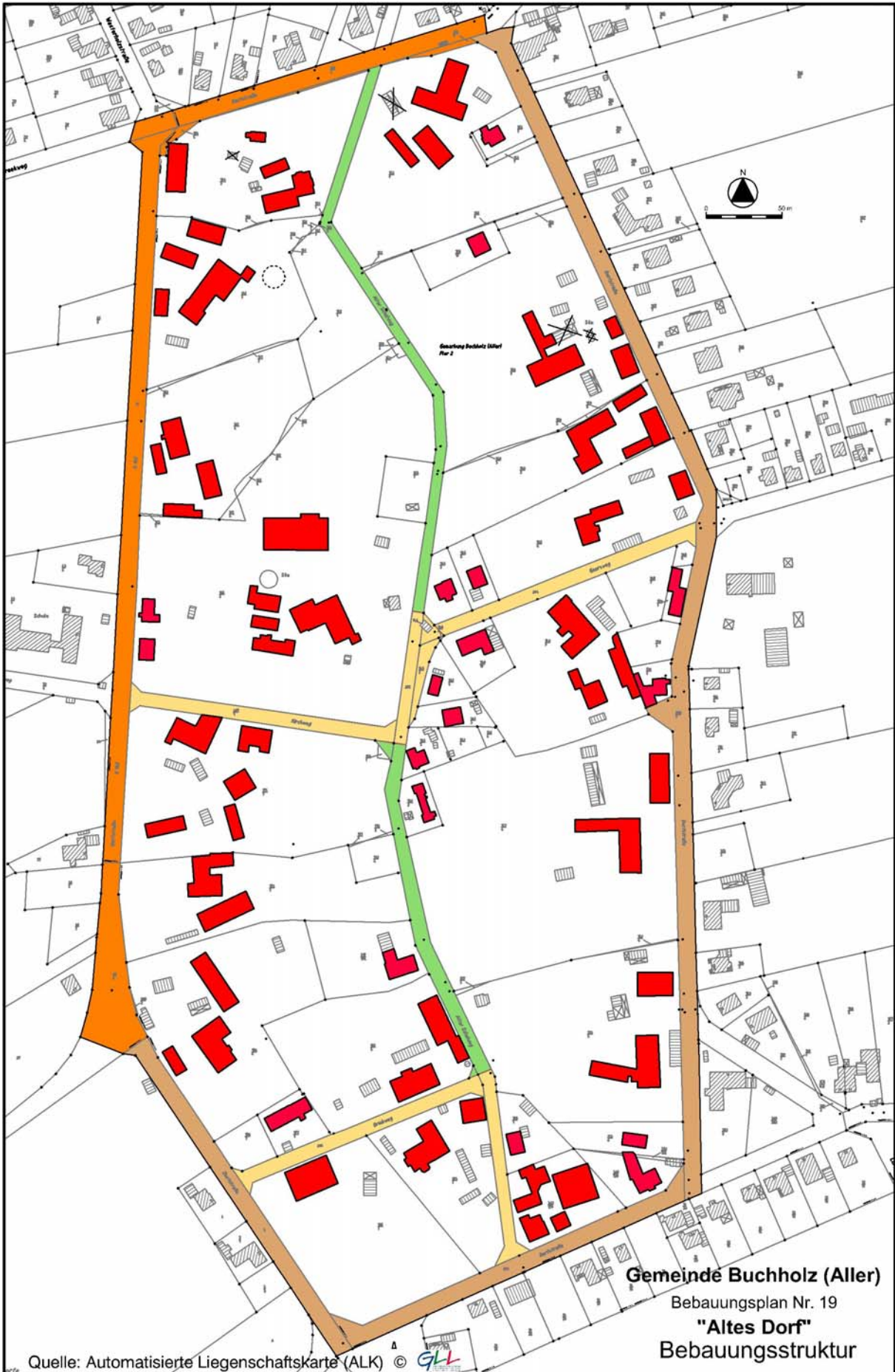
Die Möglichkeiten der Alteigentümer sind auf die Dauer begrenzt. Sie leben häufig von Tätigkeiten außerhalb der Landwirtschaft, oder sie sind im Ruhestand. Wenn Modernisierung und Umbau der vorhandenen Gebäude weitergeführt werden sollen, müssen Investoren wie bei der Hofstelle Nr. 7 gefunden werden. Das wird nur möglich sein, wenn die besondere Qualität und der besondere Charakter des Alten Dorfes bewahrt werden. Nur dann bleibt das Alte Dorf attraktiv. Ein altes Haus oder eine Hofstelle innerhalb eines Einfamilienhausgebiets wird keinen Investor anziehen. Die Chancen für eine Erhaltung der Hofstellen mit modernisierten und umgebauten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind daher umso größer, je besser der vorhandene Charakter erhalten wird.

c) Der besondere Charakter des Alten Dorfes

In Abschnitt I.1 (S. 5) wurde bereits der besondere Charakter des Alten Dorfes herausgestellt. Seine wesentlichen Merkmale, die erhalten werden sollen, sind

- die Dorfstraße, die einen **Straßenring** um das Alte Dorf bildet. Sie grenzt das Alte Dorf von den neuen Siedlungsgebieten ab. Die Gemeinde hat die Dorfstraße im Rahmen der Dorferneuerung ausgebaut und „dorfgerecht“ gestaltet. Von der Maßnahme wurde nur der Straßenabschnitt an der Westseite des Alten Dorfes, der Teil der Kreisstraße 102 ist, ausgenommen. Er ist als Verkehrsstraße ausgebaut mit asphaltierter Fahrbahn und mit einem durch Hochbord abgesetzten Gehweg auf der Westseite.
- die **Bebauungsstruktur**: Die Gebäude sind dem Straßenring und den beiden gepflasterten Straßenzügen innerhalb des Straßenrings zugeordnet (vgl. den folgenden **Plan „Bebauungsstruktur“**). Gepflasterte Straßenzüge sind die Ost-West-Verbindung Geersweg – Kirchweg und die Schleife Brinkweg – Alter Schulweg. Der Alte Schulweg ist nördlich des Geerswegs nur ein unbefestigter Feldwirtschaftsweg und zwischen Kirchweg und Brinkweg nur ein Schotterweg. Da die Hofstellen auf beiden Seiten von der Dorfstraße bis an den Alten Schulweg reichen, schafft er in den ungepflasterten Abschnitten fast nur den Zugang zu den Freiflächen (Wiesen und Weiden).
- die **Freiflächen** beiderseits des Alten Schulwegs. Sie sorgen für den offenen, weitläufigen Charakter des Alten Dorfes. Wenn man sie bebaut, verliert das Alte Dorf ein wesentliches Merkmal seines besonderen Charakters.

Die geschilderten Merkmale zeigen, dass sich das Alte Dorf von den üblichen Dörfern deutlich unterscheidet. In der Regel liegen die Hofstellen um einen Dorfmittelpunkt, der von der Kirche oder einem Dorfplatz gebildet wird. Der Ort Buchholz (Aller) gehörte aber immer zur Kirchengemeinde Schwarmstedt. Die Kirche des Dorfes stand also in Schwarmstedt. Der Straßename „Kirchweg“ verweist auf diese Beziehung. Es gehört zu der Straße, die aus dem Dorf an den alten Weg nach Schwarmstedt anschließt. Das Alte Dorf hat sich daher nicht um einen Mittelpunkt entwickelt, sondern an einem Straßenring, der die Hofstellen „von außen“ umschloss. Die Freiflächen der Hofstellen liegen „nach innen“ mit Zugang über den Alten Schulweg. Auf dem Alten Schulweg konnten die Kinder abseits der Straße zur Schule gehen, die sich im jetzigen Wohnhaus auf dem Grundstück Brinkweg Nr. 4 befand.



d) Das Konzept

Einen Bebauungsplan, der allein die Modernisierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude zulässt, hält die Gemeinde nicht für sachgerecht. An der Dorfstraße gibt es aufgrund des § 34 BauGB für die Freiflächen zwischen den vorhandenen Gebäuden („Baulücken“) Baurechte für Gebäude, die sich „einfügen“. Sie den Eigentümern zu entziehen, könnte erhebliche Entschädigungsansprüche nach sich ziehen. Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer würden erheblich beeinträchtigt. Das entspricht **nicht** den Zielen der Gemeinde. Aus ihrer Sicht kann neue Bebauung zugelassen werden, soweit sie den besonderen Charakter des Alten Dorfes bewahrt. Die Merkmale, die oben herausgestellt wurden, sollen erhalten bleiben. Daraus ergibt sich folgendes Konzept:

- Auf den Freiflächen zwischen den vorhandenen Gebäuden wird Bebauung zugelassen.
- Es wird nur ein niedriges Maß der baulichen Nutzung zugelassen: Mindestgröße des Baugrundstücks für ein Wohnhaus 1.000 m², GRZ 0,15, ein Vollgeschoss.
- Die neuen Gebäude sollen sich harmonisch in den Bestand einfügen. Das erfordert die Einhaltung der vorherrschenden Gestaltungsmerkmale für die Dächer und die Außenwände.
- Die Freiflächen beiderseits des Alten Schulwegs werden für die Landwirtschaft und die Hobby-Pferdehaltung als hofnahe Wiese oder Weide erhalten.

2. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Ausgangspunkt für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist das Ziel der Gemeinde, die Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet zu erhalten und Betriebs Einschränkungen durch neue schutzbedürftige Nutzungen in ihrer Nachbarschaft zu vermeiden. Dieses Ziel gilt nicht nur für die landwirtschaftlichen Hofstellen, die noch bewirtschaftet werden, sondern auch für die Hofstellen, die zwar nicht mehr bewirtschaftet werden, auf denen aber in erheblichem Umfang Pferde als Hobby gehalten werden.

Es soll aber auch die Möglichkeit bestehen, auf den landwirtschaftlichen Hofstellen eine Nachfolgenutzung zu schaffen: Die Hofstellen können zum Wohnen genutzt werden oder für gewerbliche Zwecke, indem Gewerbetreibende in den Wirtschaftsgebäuden ihren Betrieb einrichten.

Der Baugebietstyp „Dorfgebiet“ (MD) entspricht am besten diesen Zielvorstellungen. Die allgemeine Zweckbestimmung und die in einem MD zulässigen Vorhaben ergeben sich aus § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Im gesamten Plangebiet werden daher die Flächen, die nicht für die Landwirtschaft und die Hobby-Pferdehaltung als hofnahe Wiese oder Weide erhalten bleiben sollen, als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Die Feuerwehr, die im Flächennutzungsplan besonders dargestellt ist, ist in einem MD allgemein zulässig. Die erfordert keine gesonderte Festsetzung.

- **Grundsätzlich wird an der Dorfstraße eine Tiefe des MD von 70 m festgesetzt.**
- Eine Tiefe von mehr als 70 m wird dort festgesetzt, wo größere Gebäude weiter von der Dorfstraße entfernt stehen. Der baute Teil der Hofstellen soll im Dorfgebiet liegen.
- Am Straßenzug „Kirchweg – Geersweg“ und an der Schleife „Brinkweg – Alter Schulweg“ wird die Tiefe so festgesetzt, dass die Wohngrundstücke und die bebauten Teile der Hofstellen im Dorfgebiet liegen. Bei den Freiflächen, auf denen eine Bebauung ermöglicht werden soll, ist eine Tiefe von 40 m geplant.

3. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die **GRZ** begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Ziel der Gemeinde ist es, den dörflichen Charakter der Bebauung zu erhalten. Es ist geprägt von den landwirtschaftlichen Hofstellen mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die von großen Freiflächen umgeben sind. Für die künftige Nutzung orientiert sich die Gemeinde an einer Grundstücksgröße von 1.000 m² für ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 150 m². Daraus ergibt sich die festgesetzte **GRZ von 0,15**. Es hat sich gezeigt, dass diese Ausnutzung zu Wohngrundstücken führt, die mit dem Charakter des Dorfes noch vereinbar sind.

Bei der Festsetzung der GRZ von 0,15 ist auf einigen Grundstücken die vorhandene Bebauung nicht mehr zulässig, weil sich für sie eine höhere GRZ ergibt. Die vorhandene Bebauung hätte also nur noch Bestandsschutz. Das entspricht nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Aus ihrer Sicht soll die vorhandene Bebauung zulässig bleiben. Deshalb wird die vorhandene Bebauung mit einer GRZ von mehr als 0,15 durch eine textliche Festsetzung auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans als Ausnahme zugelassen.

Die vorhandene Bebauung verhindert bei einer GRZ von 0,15 bei einigen Hofstellen, dass vorhandene Freiflächen, die sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern eignen, nicht abgeteilt werden können, weil dann auf dem verbleibenden bebauten Teil die GRZ von 0,15 nicht mehr eingehalten wird. Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde soll in diesen Fällen auf dem verbleibenden bebauten Teil eine maßvolle Überschreitung der GRZ von 0,15 bis zu

einer GRZ von 0,25 zulässig sein. Die Gemeinde möchte damit auch bei den Hofstellen, auf denen durch vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude eine erhebliche Überbauung besteht, noch die Möglichkeit geben, unbebaute Teilflächen für Einfamiliengrundstücke abzugeben. Das ist durch eine textliche Festsetzung geregelt.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,15 insgesamt 22,5 % des Grundstücks bebaut werden (0,15 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für den dörflichen Charakter der Bebauung besonders wichtig.

Die **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt die Höhe der Gebäude. Das Plangebiet ist einer Bebauung mit einem Vollgeschoss geprägt, d. h. es gibt ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Häuser mit zwei Vollgeschossen sind die Ausnahme. Bei der eingeschossigen Bebauung soll es auch in Zukunft bleiben. Deshalb wird überall nur ein Vollgeschoss zugelassen. Für die Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss wird wie bei der GRZ eine Ausnahmeregelung festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Wohngebäude im Plangebiet bestehen aus den Wohnhäusern auf den landwirtschaftlichen Hofstellen und aus den Einfamilienhäusern, die zwischen den Hofstellen gebaut worden sind. Die Einfamilienhäuser haben teilweise noch eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung). Auch die Wohnhäuser auf den Hofstellen haben in aller Regel nicht mehr als zwei Wohnungen. Mehrfamilienhäuser gibt es im Plangebiet bisher nicht. Sie charakterisieren eine eher städtische Bebauung, die für das Alte Dorf untypisch ist. Damit es bei der ortstypischen Bebauung bleibt, werden im Plangebiet **in Wohnhäusern grundsätzlich nur zwei Wohnungen** zugelassen, in Doppelhäusern (sog. „Doppelhaushälfte“) nur eine.

Um für diese Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen eine Grundstücksgröße mit den ortstypischen Freiflächen zu gewährleisten, sollen **neue Grundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m²** haben. Bei einer GRZ von 0,15 ergibt sich auf einem Grundstück mit der Mindestgröße eine zulässige GRZ von 150 m². Das reicht für ein großes Einfamilienhaus.

Auf den landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es große Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Die Gemeinde möchte die Umnutzung dieser Gebäude zu modernen Wohnhäusern ermöglichen. Bei der Größe der Gebäude können sich mehr als zwei Wohnungen ergeben. Die Gemeinde hält das für vertretbar. Deshalb werden bei der Nutzungsänderung vorhandener Gebäude in einem Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene Bebauung ist in offener Bauweise errichtet worden, d. h. die Gebäude sind nicht auf der Grundstücksgrenze gebaut worden, sondern sie halten Grenzabstände ein. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Deshalb wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Reihenhäuser entsprechen nicht dem dörflichen Charakter der Ortsmitte, der nach den Zielvorstellungen der Gemeinde bewahrt werden soll. Deshalb sollen Reihenhäuser nicht zugelassen werden. Das lässt sich mit der Festsetzung der Bauweise allein nicht erreichen; denn solange für die einzelnen Reihenhäuser keine Grundstücke gebildet werden, gilt die Reihenhausezeile als „Einzelhaus“. In diesem Fall verhindert aber die Festsetzung, dass in einem Wohnhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind, den Bau der Reihenhäuser. Denn solange sie als Einzelhaus gelten, haben sie mehr als zwei Wohnungen.

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 dörflichen Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die **Bebauungsstruktur** des Alten Dorfes erhalten werden, deren besonderer Charakter oben in Abschnitt III.1.c), S. 28, herausgearbeitet wurde. Neue Gebäude sollen als Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf den Hofstellen entstehen. Eine reine Straßenrandbebauung, die der Dorfstraße und den übrigen Straßen im Plangebiet zugeordnet ist, soll nicht erzwungen werden. Es entspricht eher dem Charakter des Dorfes, wenn neue Gebäude an geeigneten Stellen zwischen den vorhandenen Gebäuden platziert werden. Es ist Sache der Eigentümer, die geeigneten Stellen zu finden. Sie ergeben sich u. a. aus den verfügbaren Freiflächen, den Hausgärten, die zu den vorhandenen Häusern gehören, und dem vorhandenen Baumbestand.

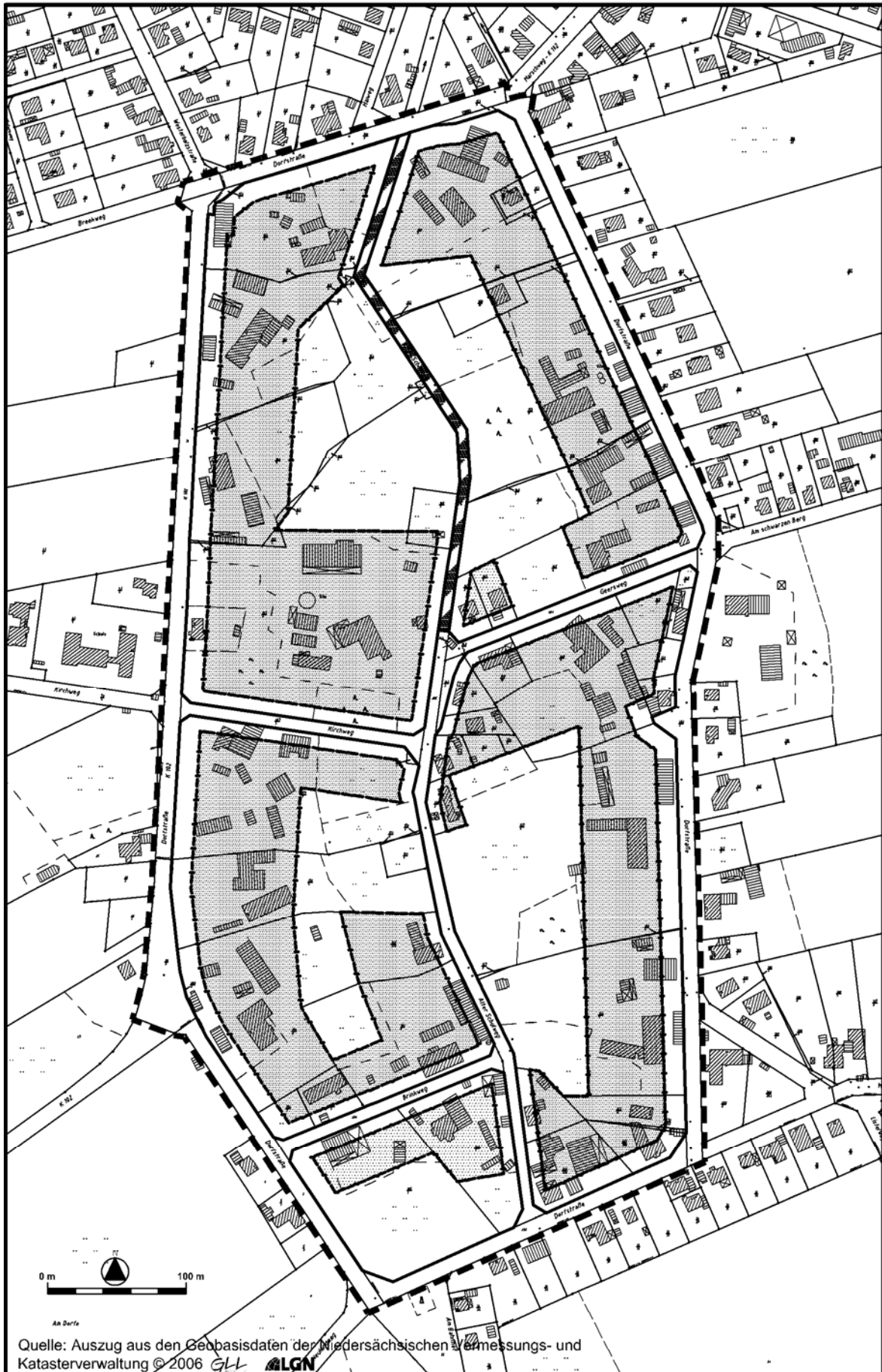
Um dies zu erreichen, werden die als „Dorfgebiet“ festgesetzten Flächen auch als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um den Charakter einer „Straßenrandbebauung“ zu vermeiden, sollen die neuen Gebäude mindestens 15 m Abstand von der Dorfstraße einhalten und mindestens 10 m Abstand von den übrigen Straßen.

Bei dieser Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben eine Reihe vorhandener Gebäude außerhalb. Das gilt besonders für die Gebäude an den Straßen, die den Abstand von 15 m bzw. 10 m nicht einhalten. Diese Gebäude sollen auf jeden Fall zulässig bleiben, denn sie bestimmen wesentlich den bestehenden Charakter des Dorfes. Ihre Zulässigkeit wird durch eine textliche Festsetzung geregelt. Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur für neue Gebäude von Bedeutung. Den Bestand berühren sie nicht.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den Straßen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen einschließlich überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild der Grundstücke wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für Stellplätze gesichert.

6. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen, ländlichen Bebauung prägen. Vgl. dazu den „**Plan zur Dorferneuerung Buchholz/Aller**“, Abschnitt 7.2 „Allgemeine Empfehlungen - Gebäude“ (S. 51 - 66). Die Gestaltungsempfehlungen des Dorferneuerungsplans sind sehr detailliert. Sie verbindlich vorzuschreiben, würde die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren stark einschränken. Das hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Aus ihrer Sicht genügt es, Vorgaben für die wichtigsten Gestaltungselemente eines Gebäudes machen. Das sind die Dächer und die Außenwände. Außerdem wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.



Lage und Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Gemeinde Buchholz (Aller), Begründung zum Bebauungsplan „Altes Dorf“

7. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Alten Dorfes ist vorhanden: Das Alte Dorf wird von dem Straßenring „Dorfstraße“ erschlossen, der an der Nord- und Westseite die Funktion einer Kreisstraße (K 102) hat, die über die Westerholzstraße und den Marschweg (K 102) mit der Bundesstraße 214 (Schwarmstedter Straße) verbunden ist.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch zwei gepflasterte Straßenzüge: Die Ost-West-Verbindung Geersweg – Kirchweg und die Schleife Brinkweg – Alter Schulweg. Der Alte Schulweg ist zwischen Kirchweg und Brinkweg nur ein Schotterweg (mit Schmutzwasserkanal) und nördlich des Geerswegs nur ein unbefestigter Feldwirtschaftsweg.

Die Dorfstraße und die beiden gepflasterten Straßenzüge sowie der Alte Schulweg im Abschnitt Kirchweg – Schulweg werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Alte Schulweg nördlich Geersweg wird der bestehenden Situation entsprechend als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

8. Fläche für die Landwirtschaft

Zur Verwirklichung der Zielvorstellungen des Bebauungsplans sollen die Freiflächen beiderseits des Alten Schulwegs für die Landwirtschaft und die Hobby-Pferdehaltung als hofnahe Wiese oder Weide erhalten bleiben. Sie werden dafür als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Außerdem werden auf den Hofstellen an der Nordseite des Geerswegs und auf der Südseite des Brinkwegs die Vorstellungen der Eigentümer berücksichtigt, die eine bauliche Nutzung der Freiflächen ablehnen.

Auf der „Fläche für die Landwirtschaft“ werden bauliche Anlagen ausgeschlossen. Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist genug Platz für evtl. erforderliche Stallgebäude. Im Beteiligungsverfahren hat sich gezeigt, dass für Wirtschaftsgebäude am Rande der „Fläche für die Landwirtschaft“ eine Erweiterung notwendig werden kann, die wegen des Ausschlusses baulicher Anlagen nicht zugelassen werden kann. Das entspricht nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Deshalb werden auf der „Fläche für Landwirtschaft“ „Anbauten an vorhandene Wirtschaftsgebäude“ zugelassen (§ 2 der textlichen Festsetzungen).

9. Flächenübersicht

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

Art der Nutzung	Größe (m ²)	Größe (m ²)	Anteil (%)
Dorfgebiet (MD) - Hofstellen		143.190	50,4%
Dorfgebiet (MD) - Wohngrundstücke		23.690	8,3%
Dorfgebiet (MD) - Feuerwehr		1.700	0,6%
öffentliche Straßenverkehrsflächen		39.800	14,0%
Fläche für die Landwirtschaft		75.491	26,6%
SUMME		283.860	100,0%

Die Genauigkeit der Angaben wird durch die Genauigkeit der als Planunterlage benutzt Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bestimmt. Die Hälfte des Plangebiets sind Teile der landwirtschaftlichen Hofstellen, die als „Dorfgebiet“ festgesetzt werden. Ein weiteres

Viertel sind die Freiflächen, die auf diesen Hofstellen erhalten bleiben sollen. Das restliche Viertel sind Wohngrundstücke und Straßen.

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Das Plangebiet erfasst das Alte Dorf. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Maßnahmen der Gemeinde zur Durchführung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

V. Abwägungsgebot

Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 10 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
7. gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, der Landwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und unter-

einander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zur Geltung. Es ist Sache der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

A. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.7. (S. 35) erläutert. Veränderungen an den vorhandenen Straßen und neue Straßen sind nicht geplant.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist der WVF Wasserversorgungsverband Landkreis Soltau-Fallingb. Das Plangebiet ist das Leitungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die **Löschwasserversorgung** wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Der WVF hat in seiner Äußerung vom 08.06.2007 mitgeteilt, dass für die Löschwasserversorgung aus den Unterflurhydranten Nr. 19 und Nr. 8 in Buchholz 1.600 l/min bereitgestellt werden kann. Diese Angabe bezieht sich auf einen Brandfall und einen Zeitraum von 3 Stunden. Die Hydranten befinden sich an der Nordwest- und Südostecke des Plangebiets.

Träger der **Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung** ist die E.ON AVACON AG. Das Plangebiet ist an die Leitungsnetze angeschlossen.

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

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Lage der Kanäle ergibt sich aus dem Plan in Abschnitt II.6.d), S. 25.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S 9)! Das Oberflächenwasser versickert auf den privaten Grundstücken an Ort und Stelle. Das Oberflächenwasser von der Dorfstraße wird in die angrenzenden Gräben geleitet. Das Oberflächenwasser von den Wegen innerhalb des Plangebiets versickert im Seitenraum.

2. Belange der Landwirtschaft

Wichtige Ziele des Bebauungsplans sind die Erhaltung der Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe und die Vermeidung von Betriebseinschränkungen durch neue schutzbedürftige Nutzungen sowie die Erhaltung der von ihnen genutzten Weiden als Freiflächen. Damit wird den Belangen der Landwirtschaft besonders Rechnung getragen.

Das vom Bebauungsplan erfasste Alte Dorf ist der Standort zahlreicher land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Das ist oben in Abschnitt II.4 (S. 10) erläutert und in einem Plan dokumentiert. Von den landwirtschaftlichen Hofstellen werden aber nur noch wenige als Vollerwerbsbetriebe bewirtschaftet. Daneben gibt es aber noch einige Nebenerwerbsbetriebe, so dass die Grundstücke im Plangebiet mit wenigen Ausnahmen zu den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehören, oder im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe liegen. Mit Rücksicht auf die Betriebe werden sie als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Vgl. dazu oben Abschnitt III.2 (S. 30). In einem „Dorfgebiet“ ist „auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen“ (§ 5 Abs. 1 BauNVO).

3. Wohnbedarf der Bevölkerung

Innerhalb des Alten Dorfes gibt es neben den landwirtschaftlichen Hofstellen 20 Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern, die nicht zu den Hofstellen gehören. Außerdem gibt es noch Freiflächen, die in Zukunft nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden können. Die Gemeinde rechnet damit, dass die künftige Bebauung vorwiegend aus Wohnhäusern bestehen wird. Da die Freiflächen innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB) liegen, konnten sie bereits ohne den Bebauungsplan bebaut werden. Der Bebauungsplan schafft also keine neuen Baugrundstücke, sondern er steuert lediglich die Bebauung der Freiflächen so, dass sich die neuen Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen. Auch damit leistet er einen Betrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Die Erfordernisse werden im einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze geregelt. Nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes ist für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren in den durch Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebieten **kein** Spielplatz erforderlich. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder in den Dörfern auch ohne öffentliche Spielplätze ausreichend erfüllt werden.

5. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft gefördert. Das „Dorfgebiet“ dient auch „der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben“ (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Damit wird für die vorhandenen Betriebe der Standort gesichert und neue Betriebe können sich ansiedeln.

6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Ziel der Bebauungsplans ist der Erhaltung des dörflichen Charakters des Alten Dorfes und die Steuerung der künftigen Bebauung auf dieses Ziel hin. Damit wird die Entwicklung des Ortes gefördert.

B. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan hat folgende Auswirkungen auf diese Belange:

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter hat auch die Funktion der Prüfung des Vorliegens eines Eingriffs nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zum Ausgleich vgl. unten Abschnitt 7.i)!

Mit dem Bebauungsplan wird die künftige bauliche Entwicklung im Alten Dorf der Ortsteils Buchholz (Aller) geregelt. Die Gemeinde hat das Plangebiet bereits durch Satzung vollständig zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ erklärt. Vgl. dazu oben Abschnitt II.6.b), S. 23! Zusätzliche Bebauung ermöglicht der Bebauungsplan nicht. Die Auswirkungen auf die o. a. Schutzgüter sind daher gering.

Der Bebauungsplan sorgt aber für die Erhaltung von Freiflächen im Alten Dorf, die ohne Bebauungsplan möglicherweise bebaut würden. Mit dieser Wirkung fördert er den Erhalt und die Entwicklung der Schutzgüter.

Artenschutz (§ 42 BNatSchG)

Im Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Soltau-Fallingb. darauf hingewiesen, dass „die teilweise großen, waldartigen, das Ortsbild prägenden (Hof)Gehölze i. d. R. wertvolle Lebensräume für geschützte Arten wie Fledermäuse und Vögel“ darstellen. Die Vorschriften des Artenschutzes seien zu beachten. Es seien daher Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und deren Lebensstätten durchzuführen. Entsprechende Erkenntnisse seien in die Planung einzuarbeiten und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Sollte eine Berücksichtigung der Artenschutzbelange nicht erfolgen, sei die Planung voraussichtlich abwägungsfehlerhaft.

Wenn sich schutzbedürftige Arten im Plangebiet angesiedelt haben oder noch ansiedeln, kann dies dazu führen, dass **die zum Artenschutz erlassenen Verbote des § 42 BNatSchG** beachtet werden müssen. Das sind insbesondere folgende Regelungen:

- Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, „wild lebenden **Tieren der besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.
- Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende **Pflanzen der besonders geschützten Arten** und ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten“.
- Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere **der streng geschützten Arten** und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören“.

Diese Verbote betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar; denn, wie bereits erwähnt, ermöglicht der Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung. Im Gegenteil, er sichert Freiflächen, die ohne den Bebauungsplan möglicherweise bebaut werden können. Der Bebauungsplan führt daher zu keiner Verletzung der Vorschriften des Artenschutzes. Deshalb

hält die Gemeinde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Pflanzen und Tiere im Plangebiet auch nicht für erforderlich.

Unabhängig vom Bebauungsplan müssen die Verbote des § 42 BNatSchG bei der Nutzung der Flächen in seinem räumlichen Geltungsbereich beachtet werden. Das kann dazu führen, dass die Flächen nur auf der Grundlage einer **Befreiung nach § 62 BNatSchG** für die festgesetzte Nutzung in Anspruch genommen werden können.

Die Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Stellungnahme vom 10.10.2007 einen Hinweis auf die Verbote des § 42 BNatSchG und die Erforderlichkeit der Befreiung gem. § 62 BNatSchG im Bebauungsplan für erforderlich gehalten. Dem ist die Gemeinde gefolgt.

2. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FHH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines europäischen Schutzgebiets. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit entstehen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, die von den Nutzungen im Plangebiet verursacht werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die Nutzungen im Plangebiet nicht. Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe haben keine Intensivtierhaltung (Schweine, Hühner), aus der sich Geruchsbelästigungen ergeben können. Die Rinder und Pferde, die auf den Hofstellen gehalten werden, verursachen über die dorfgebietstypischen Emissionen hinaus keine erheblichen Belästigungen.

Geräuschemissionen, die im Plangebiet zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, gibt es durch den Straßenverkehr (**Verkehrslärm**). An der Nord- und Westseite des Plangebiets liegt die Kreisstraße 102. Die Verkehrsbelastung ist gering. Die Gemeinde hält daher besondere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen nicht für erforderlich. Die Flächen an der K 102 werden als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Der sich daraus ergebende Schutzanspruch wird hinreichend erfüllt.

4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale.

5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen verursachen nur die landwirtschaftlichen Betriebe. Diese sind typisch für die Landwirtschaft und in einem „Dorfgebiet“ zulässig.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Für die Abfallbeseitigung sorgt der Landkreis Soltau-Fallingb. Die Abwässer werden in die zentrale Schmutzwasserkanalisation geleitet.

6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

7. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Einen Landschaftsplan und die genannten sonstigen Pläne gibt es für das Plangebiet nicht.

8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG).

9. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan fördert diesen Belange in besonderem Maße, indem er rd. 7,5 ha Freiflächen im Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt und bauliche Anlagen auf diesen Flächen ausschließt. Im übrigen Plangebiet wird die zulässige Bodenversiegelung durch eine niedrige Grundflächenzahl von 0,15 begrenzt.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen oben in Abschnitt V.B.1 (S. 39) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB)

Eingriffe sind nach § 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der von Eingriffen betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Die Freiflächen im Plangebiet, auf denen noch Bebauung entstehen kann, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Sie werden hauptsächlich als Grünland genutzt. Besonders zu erwähnen sind die Flächen beiderseits des Kirchwegs und im anschließenden Bereich auf der Westseite des Alten Schulwegs. Die übrigen Freiflächen, auf denen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, sind kleiner und eher als „Baulücken“ einzustufen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung nur auf Flächen zugelassen, auf denen die Bebauung bereits ohne den Bebauungsplan nach den Vorschriften über das Bauen innerhalb der Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zulässig ist. Für die neue Bebauung wird ein Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 zugelassen. Dadurch soll erreicht werden, dass die großen Freiflächen auf den Baugrundstücken, die den dörflichen Charakter der Ortslage bestimmen, auch bei Neubauten erhalten bleiben.

Außerdem sichert der Bebauungsplan die Freiflächen beiderseits des Alten Schulwegs sowie auf der Nordseite des Geerswegs und südlich des Brinkwegs. Sie werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, auf der keine baulichen Anlagen zugelassen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Inwieweit die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch die zusätzliche Bebauung entstehen können, als „Eingriffe“ anzusehen sind, weil deren Beeinträchtigungen *erheblich* sind, kann dahingestellt bleiben. Es handelt sich bei den Freiflächen um „Innenbereichslagen“, deren Bebauung auch ohne den Bebauungsplan zulässig ist. Ausgleichsmaßnahmen sind daher gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

C. Abwägung: private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die bestehende bauliche Nutzung im Plangebiet bleibt nach den Festsetzungen zulässig.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt; denn die Freiflächen, die als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden, sind auch ohne Bebauungsplan nicht bebaubar.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit wird durch den Bebauungsplan nicht berührt; denn der Bebauungsplan regelt im wesentlichen Nutzungen, die auch ohne Bebauungsplan zulässig waren.

Insgesamt werden die privaten Belange teilweise beeinträchtigt und im übrigen weder gefördert noch beeinträchtigt.

D. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperre*, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er erfasst das Alte Dorf im Ortszentrum von Buchholz (Aller) und trifft Festsetzungen, die den besonderen dörflichen Charakter und die Freiflächen am Alten Schulweg erhalten sollen. Die Bebauung der Freiflächen am Straßenring „Dorfstraße“ und an den gepflasterten Straßenzügen Geersweg – Kirchweg und Brinkweg – Alter Schulweg soll sich harmonisch einfügen.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die private Nutzung eingegrenzt.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Buchholz (Aller). Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Der Bebauungsplan fördert die Belange der Landwirtschaft, indem er die Hofstellen und ihre Umgebung als „Dorfgebiet“ festsetzt. In einem „Dorfgebiet“ ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Das Verbot baulicher Anlagen auf den als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Freiflächen beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft kaum.

Die Umweltbelange werden durch den Bebauungsplan nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden von dem Bebauungsplan wenig berührt, da die bauliche Nutzung, die der Bebauungsplan ermöglicht, auch ohne den Bebauungsplan weitgehend zulässig wäre.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden teilweise beeinträchtigt und im übrigen gewahrt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan wichtige öffentliche Belange. Er sichert den besonderen dörflichen Charakter des Alten Dorfes durch die Erhaltung von Freiflächen am Alten Schulweg, am Geersweg und südlich des Brinkwegs und durch Regelungen für neue Gebäude, die gewährleisten, dass sie die Bebauungsstruktur des Alten Dorfes bewahren und

sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Der dörfliche Charakter wird auch von den landwirtschaftlichen Betrieben getragen. Der Bebauungsplan sichert die Erhaltung ihrer Standorte und gewährleistet, dass Betriebseinschränkungen durch neue schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Altes Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im November 2007

gez. Geffers

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 12. November 2007 den Bebauungsplan Nr. 19 „Altes Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 12. November 2007

gez. Frische

Siegel

gez. Gehrs

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Altes Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor