

SATZUNG gemäß § 2 (1) und (4) BauGB

zur **Änderung der Bebauungspläne „Klaepenheide“, „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ und 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“**

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

(1) Als räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung gelten die bestehenden Abgrenzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne „Klaepenheide“ vom 07.06.1968, „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ vom 28.07.1981 und 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ vom 26.02.2003.

(2) Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in einem Lageplan zu dieser Satzung in einer unterbrochenen schwarzen Linie dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)

(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,08 erhöht. Dabei darf die maximal zulässige Grundfläche 80 qm pro Wochenendhaus nicht überschreiten.

(2) Die maximal zulässige Geschossfläche darf 100 qm pro Wochenendhaus nicht überschreiten. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Die bisher maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgehoben.

(3) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

(4) Für jedes Wochenendhaus sind Garagen gemäß § 12 BauNVO bis max. 40 qm Grundfläche und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis max. 25 qm Grundfläche zulässig.

3. Erhalt des Waldcharakters (§ 9 Abs.1 Nr. 9+20, Abs. 1a BauGB)

(1) Waldbäume sind auf den Wochenendhausgrundstücken zu erhalten.

(2) Für bauliche Maßnahmen sind Ausnahmen nur zulässig, wenn eine zulässige bauliche Nutzung anders nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen verwirklicht werden kann. Außerdem sind Baumfällungen zur Gefahrenabwehr zulässig.

(3) Durch Fällung verlustig gegangene Waldbäume sind auf dem Grundstück im Verhältnis 1:1 durch heimische Waldbäume zu ersetzen.

Hinweis

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der geänderten Bebauungspläne bleiben von dieser Änderung unberührt. Sie behalten ihre Rechtswirksamkeit.

Rechtsgrundlage

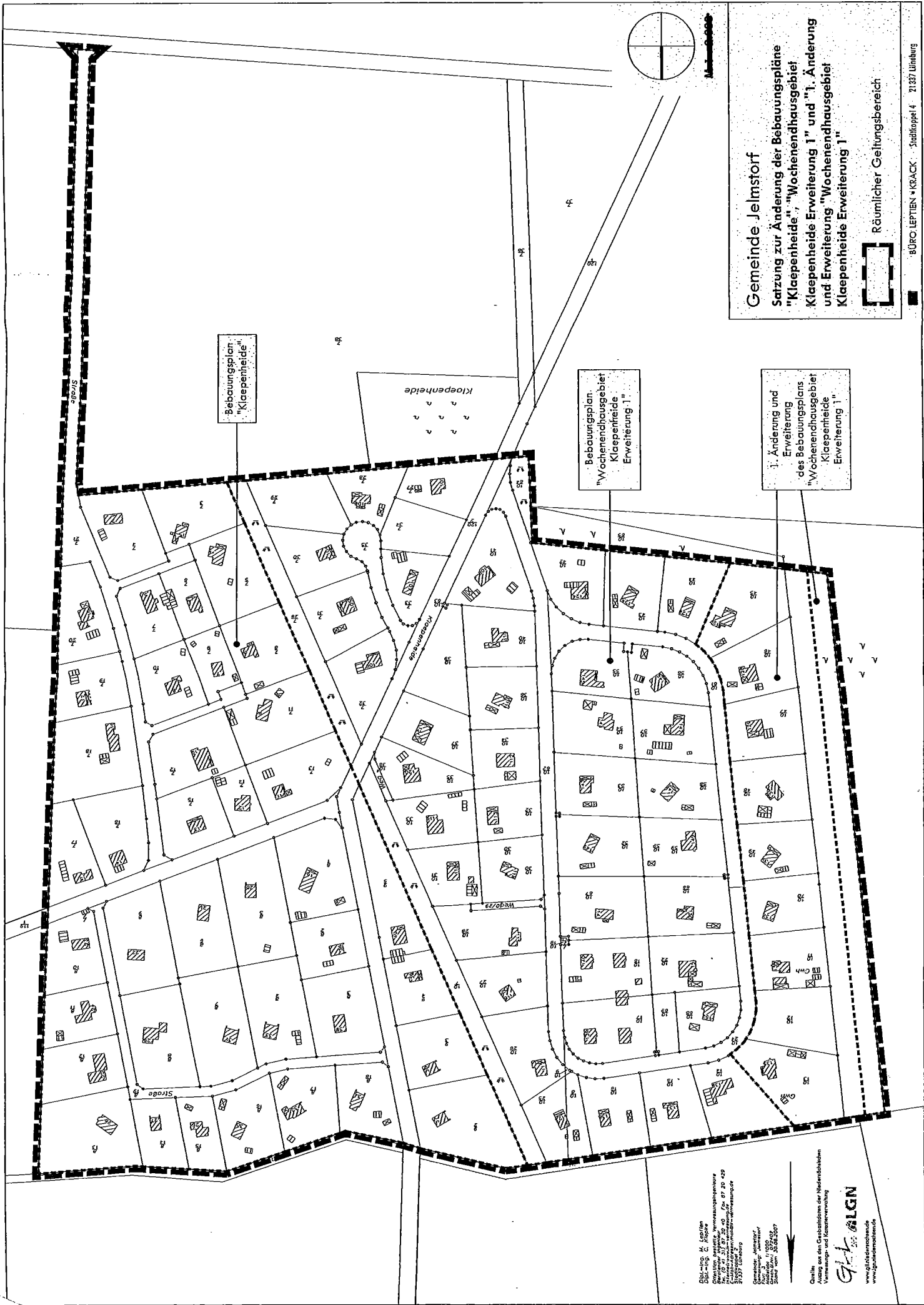
Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - i. d. F. v. 25.03.2002, zuletzt geändert am 10.05.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i. d. F. v. 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzV) - vom 18.12.1990

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) - i. d. F. v. 11.04.1994, zuletzt geändert am 26.04.2007



Bebauungsplan
"Klepenheide"

Bebauungsplan:
"Wochenendhausgebiet:
Klepenheide
Erweiterung 1"

1. Änderung und
Erweiterung
des Bebauungsplans
"Wochenendhausgebiet:
Klepenheide
Erweiterung 1"

Gemeinde Jelmstorf
Satzung zur Änderung der Bebauungspläne
"Klepenheide", "Wochenendhausgebiet
Klepenheide Erweiterung 1" und "1. Änderung
und Erweiterung "Wochenendhausgebiet
Klepenheide Erweiterung 1"



Räumlicher Geltungsbereich

BÜRO LEPTIEN + KRACK · Stadtplatz 4 · 21337 Lüneburg

Dr.-Ing. V. Krieger
 Dr. phil. habil. V. Krieger
 Dr. phil. habil. V. Krieger
 Dr. phil. habil. V. Krieger
 Dr. phil. habil. V. Krieger
 Dr. phil. habil. V. Krieger
 Dr. phil. habil. V. Krieger

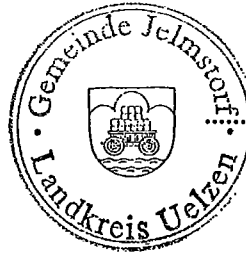
Quelle: Amtliche Geplanderte der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterbehörde



Präambel und Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jelmstorf diese Änderung der Bebauungspläne „Klaepenheide“, „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ und 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Abgrenzung des Geltungsbereichs, als Satzung beschlossen.

Jelmstorf, den 20.02.2008

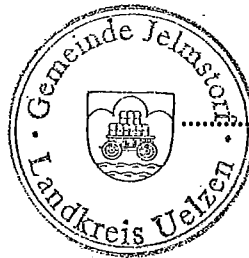


(Brandl)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jelmstorf hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne „Klaepenheide“, „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ und 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Jelmstorf, den 20.02.2008



(Brandl)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom BÜRO LEPTIEN • KRACK, Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131 / 58852, email: leptien-krack@t-online.de.

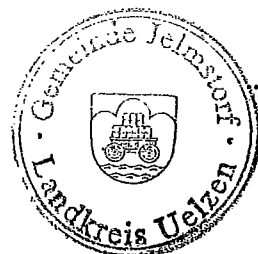
Lüneburg, den 15.02.2008

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jelmstorf hat in seiner Sitzung am 07.12.2007 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 21.12.2007 bis 21.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jelmstorf, den 20.02.2008

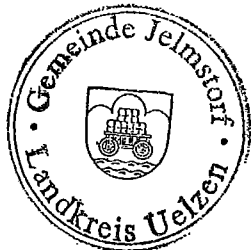


(Brandl)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jelmstorf hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jelmstorf, den 20.02.2008



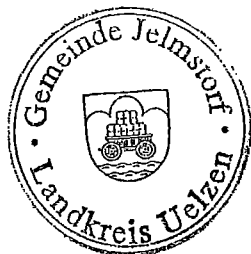
[Handwritten signature]
.....
(Brandl)
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2008 im Amtsblatt Nr.⁴... bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 29.02.2008 in Kraft getreten.

Jelmstorf, den 03.03.2008



[Handwritten signature]
.....
(Brandl)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jelmstorf, den

.....

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jelmstorf, den

.....

GEMEINDE JELMSTORF

Satzung zur Änderung der Bebauungspläne

- „Klaepenheide“,
 - „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ und
 - 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet
Klaepenheide Erweiterung 1“
-

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber

Gemeinde Jelmstorf

Bearbeitung

BÜRO LEPTIEN • KRACK

Stadt- und Landschaftsplanung

Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg

Tel. 04131-58852

FAX 04131-860970

Inhalt

I. Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans	
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Bestand	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Planänderungen	4
5. Städtebauliche Werte	5
II. Umweltbericht	
1. Einleitung	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3. Prognose	8
4. Vermeidung, Verminderung und Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	9
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
6. Zusätzliche Angaben	11
7. Zusammenfassung	11
III. Anlagen	
- Wechselwirkungen	
- Karte: Fläche für Ersatzmaßnahmen	

I. Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel der Planung

Das in der Gemeinde Jelmstorf mit drei Bebauungsplänen gesicherte und im Bestand überwiegend bebaute Wochenendhausgebiet Klaepenheide soll hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksfläche verändert werden.

Ein beachtlicher Teil der Häuser im Plangebiet wurde im Laufe der Jahre ohne Genehmigung sukzessive erweitert und besitzt eine Grundfläche, die sich mit den Festsetzungen der B-Pläne nicht mehr deckt. Dieser Zustand soll planungsrechtlich „geheilt“ werden. Die inhaltliche Zielsetzung der rechtskräftigen B-Pläne - Erhalt des Waldcharakters, lockere Bauungsstruktur - soll mit dieser Planänderung nicht verändert werden.

2. Bestand

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage westlich von Jelmstorf. Es umfasst das Wochenendhausgebiet „Klaepenheide“ in seiner Gesamtheit und ist durch die Bebauungspläne „Wochenendhausgebiet Klaepenheide“ (1968), „Klaepenheide Erweiterung 1“ (1981) und 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ (2003) vollständig überplant. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 18,23 ha.

2.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die äußere Anbindung ist durch die bestehenden und gewidmeten Straßen gesichert. Das Wochenendhausgebiet ist von Süden über zwei Straßen angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über das festgesetzte Straßennetz.

Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Das Gebiet ist an das Stromnetz sowie an das Erdgasnetz angeschlossen.

2.3 Derzeitige Nutzung

Die im Rahmen dieser B-Planänderung durchgeführte Bestandsaufnahme ergab folgendes Bild:

- Die vorhandenen Wochenendhäuser befinden sich auf ca. 800 bis 2.400 qm großen Parzellen.
- Von den insgesamt 93 Parzellen im Plangebiet sind 88 mit Wochenendhäusern bebaut. Lediglich fünf Grundstücke (Flurstücks-Nrn. 7/29, 7/34, 10/39, 10/69 und 10/12) sind nach derzeitiger Parzellierung noch unbebaut. Das Flurstück 10/69 liegt mit ca. 491 qm deutlich unter der üblichen Grundstücksgröße und wird kaum für eine eigenständige Wochenendhausbebauung genutzt werden.
- Insgesamt liegen mit 52 Wochenendhäusern ca. 60 % der Wochenendhäuser über der max. zulässigen Grundfläche von 60 qm. Von diesen besitzen 18 Wochenendhäuser Grundflächen, die über 80 qm liegen.
- Bei 21 Wochenendhäusern wurde ein (nach Rechtslage der B-Pläne „Klaepenheide“ und „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ auf die Geschossfläche anzurechnender) Dachausbau durchgeführt.
- Neben den Wochenendhäusern befinden sich auf den Grundstücken bauliche Nebenanlagen - insbesondere Carports mit ihren Zufahrten, kleinere Schuppen und Unterstände sowie Wege und Terrassen. Hier sind gegenüber der aktuellen Plangrundlage (s. Anlage

zur Satzung) einige Veränderungen festzustellen. Die Anzahl und teilweise das Ausmaß der Nebenanlagen hat zugenommen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bevensen stellt für den Bereich des Änderungsgebiets derzeit ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“ dar. Die B-Planänderung kann somit aus dem wirksamen F-Plan entwickelt werden.

Mit der Aufstellung der Änderungssatzung für die genannten Bebauungspläne wird für den Gesamtbereich neues und einheitliches Planungsrecht geschaffen. Damit verlieren die dort bisher rechtswirksamen textlichen Festsetzungen ihre Rechtskraft. Die nicht geänderten textlichen sowie die zeichnerischen Festsetzungen bleiben von dieser Änderungssatzung unberührt.

4. Planänderung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächen / Geschossflächen

Bisherige Festsetzungen			
	Klaepenheide	Klaepenheide Erweiterung I	1. Änd. u. Erw. Klaepenheide Erweiterung I
mind. Grundstücksgröße	800 qm	--	--
max. Grundfläche	60 qm	60 qm	60 qm
GRZ / GFZ	0,05 / 0,05	0,08 / 0,08	0,08 / 0,08

Das Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass die Grundflächenzahl von 0,08 auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klaepenheide“ ausgedehnt wird.

Zum Erhalt des Gebietscharakters wird für die Grundstücke eine absolute Höchstgrenze der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Maximal 80 qm Grundfläche, statt bisher festgesetzten maximal 60 qm, dürfen nicht überschritten werden. Durch die Erhöhung der Grundfläche um 20 qm liegt der größte Teil der Wochenendhäuser innerhalb des genannten Festsetzungsrahmens. 18 Häuser besitzen Grundflächen, die zum Teil deutlich über 80 qm liegen und somit nicht durch diese Festsetzung geheilt werden.

Eine weitergehende Erhöhung der Grundfläche soll nicht erfolgen, da sich die geänderten Festsetzungen zum einen an dem baulichen Bestand orientieren, der weitestmöglich aufgefangen werden soll und zum anderen auch an einer für die Wochenendhausnutzung städtebaulich und planungsrechtlich vertretbaren Größe und Nutzung der Häuser.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass der Dachraum bei einigen Gebäuden über das zulässige Maß hinaus ausgebaut wurde. Die Festsetzung möchte die Nutzung im Dachraum in einem vertretbaren Rahmen zulassen. Nach alter BauNVO (1968/1977) waren auch die Flächen von Aufenthaltsräumen, wie z. B. im Dachgeschoss mitzurechnen, so dass im Plangebiet aufgrund der realen Grundstücksgröße und der Ausnutzungsziffern die Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum im Rahmen der Festsetzungen kaum möglich war.

Daher wird ergänzend zur Grundfläche von 80 qm festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche 100 qm nicht überschreiten darf. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

• Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Für die Festsetzungen der bisherigen B-Pläne „Klaepenheide“ und „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ ist die BauNVO von 1968 bzw. 1977 maßgeblich. Mit der nun vorliegenden Änderungssatzung kommt die nunmehr gültige BauNVO von 1990 zur Anwendung. Dies führt zu der Festsetzung Nr. 2 (3), die regelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen der zulässigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie von den in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen nicht mitzurechnen sind.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wären nach der aktuellen BauNVO 1990 bei der Ermittlung der versiegelbaren Flächen anzurechnen. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde, mit der Planung keine neuen potentiellen Konflikte zwischen neuer Rechtslage und dem Bestand hervorzurufen. Gleichwohl soll bei der Ausnutzung der Grundstückflächen eine einheitliche und vor allem gebietsverträgliche Entwicklung sichergestellt sein. Es wird daher eine absolute Obergrenze eingeführt. Zulässig sind pro Wochenendhaus Garagen bis max. 40 qm sowie Nebenanlagen bis max. 25 qm Grundfläche.

• Erhalt des Waldcharakters

Bereits in der Begründung des Bebauungsplans „Klaepenheide“ werden unter Punkt II die „bewaldeten Flächen“ als besonderes Merkmal des Plangebiets formuliert in dem „eine Abholzung der bewaldeten Flächen nur für den erforderlichen Teil der Gebäudeerstellung vorgenommen werden darf“ - ohne dass dies zu einer planungsrechtlichen Regelung führte. Die Satzung setzt nunmehr den Erhalt von Waldbäumen verbindlich fest. Baumfällungen sind daher nur ausnahmsweise für die im Rahmen der zulässigen baulichen Maßnahmen benötigten Fläche sowie zur Gefahrenabwehr zulässig. Waldbäume, die durch diese Baumfällungen verlustig gegangen sind, sind außerdem im Verhältnis 1:1 durch heimische Waldbäume zu ersetzen.

5. Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte bleiben gegenüber dem bisherigen Planstand unverändert:

	Klaepenheide	Klaepenheide Erweiterung 1	1. Änd. u. Erw. Klaepenheide Erweiterung 1	Gesamt
Baugebiete	6,43 ha	7,00 ha	1,45 ha	14,88 ha
Straßenverkehrsflächen	1,10 ha	1,04 ha	--	2,14 ha
Grün- /Pflanz- /Waldflächen	--	0,33 ha	0,88 ha	1,21 ha
Gesamt	7,53 ha	8,37 ha	2,33 ha	18,23 ha

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Planänderung stellt eine Überplanung des bestehenden Wochenendhausgebietes dar. Ziel ist, die Nutzungsart und den Charakter einer Wochenendhaussiedlung zu sichern und gleichzeitig eine städtebaulich vertretbare Vergrößerung der Grundfläche auf max. 80 qm zuzulassen.

1.2 Grundlagen der Umweltschutzziele

- Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB) und den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen (BNatSchG, NNatSchG) wurden berücksichtigt.
- Die im RROP 2000 des Landkreises Uelzen festgelegten regionalplanerischen Zielsetzungen wurden berücksichtigt.
- Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Wochenendhaus“ dar.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Die Schutzgüter

Die Bestandserfassung der Schutzgüter sowie die mit der Planung einhergehenden Veränderungen des Umweltzustandes werden auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Dies erfolgt verbal argumentativ, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter. Dabei wird zwischen nicht erheblichen und erheblichen Beeinträchtigungen unterschieden.

• Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet stellt ein bereits vollständig entwickeltes Wochenendhausgebiet dar, dass durch die Planung auf die geänderten Bedürfnisse der erholungssuchenden Menschen reagiert. Sowohl die Nutzung des Wochenendhausgebietes als auch der weiträumige Erholungsraum werden mit der Änderung nicht beeinträchtigt. Sonstige Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, z. B. durch Lärm und Gerüche, sind nicht zu erwarten.

• Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst ein bereits vollständig entwickeltes Wochenendhausgebiet. Die Parzellen der Wochenendhäuser sind geprägt durch eine Vielzahl von Großbäumen (alter Kiefernbestand sowie Fichte, Birke und vereinzelt Eichen) und einem Wechsel von extensiv genutzten Freibereichen mit teilweise flächenhaftem Gehölzbestand und gärtnerisch angelegten Grundstücksbereichen.

Durch den zusätzlichen Verlust der unversiegelten Bereiche ist mit dem Gebiet eine gewisse Abwertung für Arten und Lebensgemeinschaften verbunden, deren Auswirkungen jedoch als nicht erheblich eingestuft werden. Vorkommen gefährdeter Arten sind nicht zu erwarten.

• Wasser

Das Grundwassergefährdungspotential wird als gering eingestuft (Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials Niedersachsen 1990 - Grundwasser -). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Wasserhaushalt ist in dem sehr dünn besiedelten Wochenendhausgebiet relativ wenig gestört. Zusätzliche stoffliche Einträge werden durch die Planung nicht ermöglicht.

Da das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücksflächen versickert wird, wird die Grundwasseranreicherungsrate (200-300 mm/a) im Plangebiet nicht erheblich negativ beeinflusst.

- **Boden**

Die naturräumliche Gliederung weist Bruchtorf dem Bevenser Becken zu, das Teil des Uelzener und Bevenser Beckens ist. Es dominieren nichtbindige zumeist wasserdurchlässige Sandböden.

Die natürliche Bodenfunktion ist vor allem durch überbaute und sonstige versiegelte Flächen (Zufahrten, Stellplätze) gestört. Die Planung bereitet eine zusätzliche Versiegelung des Bodens vor, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens führen wird und zu kompensieren ist. Der Boden kann seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nur noch eingeschränkt erfüllen.

- **Klima**

Das Kleinklima wird von der Lage im bzw. am Wald sowie durch die vorhandene Erschließung und Bebauung im Plangebiet bestimmt. Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas wird sich jedoch aufgrund der kleinteiligen und lockeren Bebauung sowie des nach wie vor sehr hohen Freiflächenanteils wird sich nur in einem unerheblich Maße auswirken.

Das Schutzgut Klima/Luft ist aufgrund der unerheblichen Beeinträchtigung von geringer Bedeutung.

- **Landschaft**

Das Wochenendhausgebiet tritt aufgrund seiner sehr lockeren Bebauung und des in großen Teilen auf den Grundstücken verbliebenen Gehölzbestandes von Außen nicht in Erscheinung. Es ist vollständig in die Waldkulisse eingebunden. Dem Landschaftsbild kommt aufgrund der Lage im Außenbereich ein Schutzbedarf zu, der in der Planung berücksichtigt wird.

Das Landschaftsbild wird durch die Planänderung nicht signifikant verändert, da der Siedlungsbereich weder erweitert noch die Wochenendhausnutzung verändert wird. Der festgesetzte Erhalt des Walcharakters und eine sehr niedrige bauliche Grundstücksausnutzung sichert das Erscheinungsbild des Gebietes und schützt vor einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

- **Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeitigem Wissensstand sind im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

2.2 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle wird die Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen auf die Teilfunktionen der jeweiligen Schutzgüter bewertet

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung als Erholungsraum Keine Beeinträchtigung durch Lärm, Gerüche o. ä.	-
Pflanzen und Tiere	Geringfügiger Verlust von Teillebensräumen.	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention). Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung).	•
Wasser	Potentielle Grundwassergefährdung wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich erhöht. Grundwasserneubildungsrate unwesentlich beeinträchtigt.	-
Luft und Klima	Unwesentliche Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung.	-
Landschaft	Keine signifikante Veränderung des Landschaftsbildes	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	Verschiebung der einzelnen Belange des Umweltschutzes	-

• erheblich

- nicht erheblich

2.3 Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der landschaftsraumtypischen Zusammenhänge als Ergänzung zur sektoralen Betrachtungsweise einzelner Umweltmedien bzw. Schutzgüter.

Aufgrund der sehr dünnen Besiedlung des Baugebietes und einer zumeist nur temporären Nutzung der Gebäude (Wochenendhausnutz) können sich im Plangebiet natürliche Lebensräume für Flora und Fauna behaupten. Vernetzende Elemente mit Biotopen der weiteren Umgebung ergeben sich aus dem vorhandenen Gehölzbestand mit dem umgebenden Wald.

Die Verlagerung der Auswirkungen sowie Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Schutzgüter sind in Wirkung nur vom Grundsatz her und nicht qualitativ oder in Größenordnungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ermittelbar.

Es wird auf Anlage 1 der Begründung verwiesen, die das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern schematisch darstellt.

3. Prognose

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der durch die Planung vorbereiteten Auswirkungen auf den Umweltzustand sind unter Punkt 2 des Umweltberichts beschrieben. Die Planung ist so angelegt, dass bei deren Realisierung keine erheblichen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden verbleibt.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als Wochenendhaussiedlung genutzt werden. Die bestehenden, jedoch sich nicht mehr im Festsetzungsrahmen der bisherigen B-Pläne bewegenden, Gebäude blieben in einem weiterhin planungsrechtlich unzulässigen Bereich.

4. Vermeidung, Verminderung und Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Eingriff kann nicht vermieden werden. Daher ist das durch den Eingriff prognostizierte erheblich beeinträchtigte Schutzgut (Boden) nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich

Durch die Vergrößerung der Grundflächen wird eine gegenüber dem Bestand zusätzliche Versiegelung im Baugebiet vorbereitet. Dieser erhebliche Eingriff bleibt unvermeidbar.

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, da geeignete Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen und eine Kompensation auf den privaten Grundstücksflächen nicht möglich ist, da hier gemäß alter Begründung „eine Abholzung der bewaldeten Flächen (Parzellen) nur für den erforderlichen Teil der Gebäudeerstellung vorgenommen werden darf.“

Der Eingriff wird daher über die Erhöhung der Biotopqualität außerhalb des Plangebietes kompensiert.

4.2 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplante höhere Grundflächenzahl können zusätzliche Flächen versiegelt werden:

		versiegelbare Fläche in qm
A. Potentielle Versiegelung / Bestand		
Sondergebiet B-Plan „Klaepenheide“	40 Baufenster x GR 60 qm	2.400
Sondergebiet B-Plan „Erweiterung Klaepenheide“	- 70.000 qm / GR 60 qm / GRZ 0,08 = 750 qm Grundstück - max. 93 Grundstücke/Häuser 93 x 60=	5.580
Sondergebiet B-Plan 1. Änderung „Erweiterung Klaepenheide“	- 14.500 qm / GR 60 qm/GRZ 0,08 = 750 qm Grundstück - max. 19 Grundstücke/Häuser 19 x 60=	1.140
Summe		9.120
B. Potentielle Versiegelung / Planung		
Sondergebiet B-Plan „Klaepenheide“	40 Baufenster x GR 80 qm	3.200
Sondergebiet B-Plan „Erweiterung Klaepenheide“	- 70.000 qm / GR 80 qm / GRZ 0,08 = 1.000 qm Grundstück - max. 70 Grundstücke/Häuser 70 x 80=	5.600
Sondergebiet B-Plan 1. Änderung „Erweiterung Klaepenheide“	- 14.500 qm / GR 80 qm / GRZ 0,08 = 1.000 qm Grundstück - max. 14 Grundstücke/Häuser 14 x 80=	1.120
Summe		9.920
C. Zusätzliche Versiegelung	B - A =	800

Gegenüber dem Bestand können rechnerisch 800 qm durch die Grundflächen von Wochenendhäusern zusätzlich versiegelt werden. Die zusätzliche Versiegelung resultiert ausschließlich aus den geänderten Festsetzung im B-Plan „Klaepenheide“. In den erweiterten Bereichen des Wochenendhausgebietes wird die zusätzliche Versiegelung dadurch rechnerisch „aufgefangen“, dass die Grundflächenzahl unverändert bleibt und somit die zusätzliche Grundfläche auf einem entsprechend größeren Grundstück nachgewiesen werden muss

(mind. 1.000 qm). Dies ist aufgrund der Bestandssituation möglich, da die Grundstücksgrößen in einem Bereich von 1.240 qm bis 2.240 qm liegen.

4.3 Fläche für Ersatzmaßnahmen

Für die Kompensation der potentiell zusätzlichen Versiegelung ist in der Gemarkung Jelmstorf, Flur 2, Flurstück 6, die Aufwertung einer ehemaligen Mergelkuhle geplant (Karte s. Anlage 2). Die Kuhle besitzt eine Gesamtgröße von ca. 4.300 qm und liegt am Rande einer großflächigen Kiefernforstes, in der sich ein dichter Bestand an hoch aufgeschossenen Nadelgehölzen (überwiegend Fichte) entwickelt hat und nur einen geringen Wert für Natur und Landschaft besitzt.

Als Maßnahme ist auf einer 800 qm großen Teilfläche die Entwicklung eines Waldrandes mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation geplant. Die Fläche wird unter Erhalt der heimischen, standortgerechten Laubgehölze der Baum- und Strauchschicht durchforstet und mit Waldsaumarten angepflanzt.

Für die Kulturpflanzung sollen 2-jährige, verschulte Pflanzen der Größe 50 / 80 cm (Mindestqualität) verwendet werden. Als Pflanzverband ist ein Dreiecksverband mit 1,5 x 1,5 m zu wählen, wobei in Gruppen von 10 - 15 Pflanzen einer Art zu pflanzen ist. Die Arten der nachfolgenden Liste sollen hierfür Anwendung finden:

Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Öhrchen-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Mit der genannten Ersatzmaßnahme kann der geplante Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die Fläche befindet sich vollständig in Gemeindebesitz. Die zukünftige Nutzung dieser Fläche als Fläche für Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 NNatG wird durch eine grundbuchliche Eintragung sichergestellt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Entwicklungsrahmen lässt vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung (Wochenendhausgebiet) und der Größe der Baukörper nur einen eng begrenzten Spielraum für alternative Planungen zu.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 2 (4) BauGB) wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.
- Die Kompensationsmaßnahme erfolgte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen.
- Die Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades erfolgte auf Grundlage der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB sowie der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2004) und der Arbeitshilfe „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ des DEUTSCHEN INSTITUTS FÜR URBANISTIK (2005).

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage des Bebauungsplanes eintretenden baulichen Durchführung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden können um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen bzw. Maßnahmen realisiert wurden und zur Bewältigung der Auswirkungen tatsächlich ausreichend sind.

Schutzgut	Gegenstand / Maßnahme	Zeitlicher Rahmen
Boden	Fachgerechte Herstellung und Entwicklung der genannten Kompensationsmaßnahmen	Durchführung nach Abschluss des Planverfahrens, danach alle 5-10 Jahre

7. Zusammenfassung

Für das bestehende Wochenendhausgebiet Klaepenheide wird mit der Planung die Vergrößerung der Grundflächen der Wochenendhäuser von vorher max. 60 qm auf jetzt max. 80 qm vorbereitet.

Die sonstigen, nicht das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Festsetzungen der B-Pläne „Klaepenheide“ bleiben von dieser Änderungssatzung unberührt.

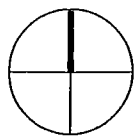
Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die einer Durchführung der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen entgegenstehen.

Die durch die Versiegelung auftretenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

III. Anlagen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander (Schema)

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage; Schönheit des Lebensumfeldes	--	Trinkwassersicherung; Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Boden	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung		Einfluss auf die Bodenentstehung und -- zusammensetzung bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung und -- zusammensetzung bewirkt Erosion	bewirkt Erosion	Bodenabbau; Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher und --filter	Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung	--	wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima / Luft	--	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	--
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart	--		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- u. Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung	--	--	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz	--	



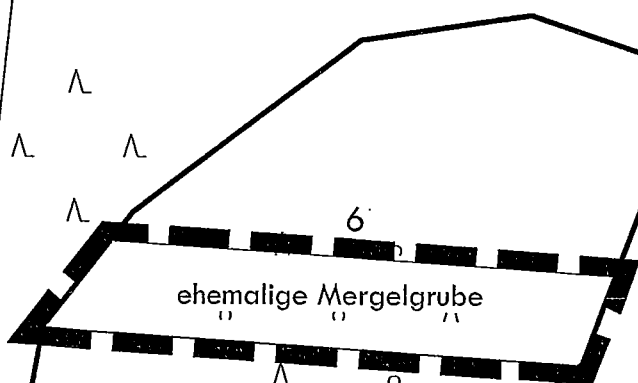
Maßstab 1 : 1.000

Am Buchholz

$\frac{2}{1}$

$\frac{8}{1}$

Heidkoppel



58
Straße

$\frac{59}{1}$ Weg

Fläche für Ersatzmaßnahmen
Gemeinde Jelmstorf, Gemarkung Bruchtorf,
Flur 2, Flurstück 6 (Teilfläche)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Satzung zur Änderung der Bebauungspläne „Klaepenheide“, „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ und

1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht bereit zu halten ist. Hierin ist die Art und Weise darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Ferner ist zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanänderung

Das in der Gemeinde Jelmstorf mit drei Bebauungsplänen gesicherte und im Bestand überwiegend bebaute Wochenendhausgebiet Klaepenheide soll hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche verändert werden.

Ein beachtlicher Teil der Häuser im Plangebiet wurde im Laufe der Jahre ohne Genehmigung sukzessive erweitert und besitzt eine Grundfläche, die sich mit den Festsetzungen der B-Pläne nicht mehr deckt. Dieser Zustand soll planungsrechtlich „geheilt“ werden.

Dabei soll die inhaltliche Zielsetzung der rechtskräftigen B-Pläne - der Erhalt des Waldcharakters und die durch Wochenendhäuser geprägte lockere Bebauungsstruktur - mit dieser Planänderung nicht verändert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht. Soweit unvermeidliche, erhebliche Betroffenheiten festzustellen sind, enthält der Umweltbericht entsprechende Empfehlungen zu deren Ausgleich.

Für das Plangebiet sind vor allem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft von Bedeutung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme bewertet und bilanziert. Im Ergebnis wird im Umweltbericht der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch die potentiell zusätzliche Versiegelung als voraussichtlich erheblich nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt.

Die durch die Planung vorbereiteten nachteiligen Umweltauswirkungen werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Der Eingriff wird durch die Aufwertung einer ehemaligen Mergelkuhle (Gemarkung Jelmstorf, Flur 2, Flurstück 6) ausgeglichen. Als Maßnahme ist auf einer 800 qm großen Teilfläche die Entwicklung eines Waldrandes mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation geplant. Die Fläche wird unter Erhalt der heimischen, standortgerechten Laubgehölze der Baum- und Strauchschicht durchforstet und mit Waldsaumarten angepflanzt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Gemeinde Jelmstorf geprüft. Die Ergebnisse stehen der Planung nicht entgegen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch öffentliche Auslegung vom 24.10.2007 bis 08.11.2007 statt. Anregungen sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 21.12.2007 bis 21.01.2008 sind ebenfalls keine Anregungen eingegangen.

Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurden vom 12.10.2007 (Schreiben) bis 09.11.2007 (Frist) durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (§ 4 Abs. 2 BauGB), wurde vom 10.12.2007 (Schreiben) bis 21.01.2008 (Frist) durchgeführt.

Gegenüber der Planung wurden keine generellen Bedenken erhoben.

Vom Landkreis Uelzen wurden frühzeitig Hinweise und Anregungen gegeben, die zu Ergänzungen, Klarstellungen und Korrekturen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung führten. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zu einem 28a-Biotop im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahme wurde geprüft. Danach liegt die das 28a-Biotop gemäß Kartierung außerhalb der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmenfläche.

4. Planungsalternativen

Der durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Entwicklungsrahmen lässt vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung (Wochenendhausgebiet) und der Größe der Baukörper nur einen eng begrenzten Spielraum für alternative Planungen zu.

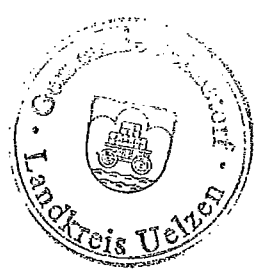
Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich weder als notwendig auf, noch ist damit in Bezug auf die Umweltbelange eine bessere Zielerreichung zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Gesamtbetrachtung durch die Änderung der Bebauungspläne „Klaepenheide“, „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ und 1. Änderung und Erweiterung „Wochenendhausgebiet Klaepenheide Erweiterung 1“ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Die Änderung zu den Bebauungsplänen wurde daher von der Gemeinde Jelmstorf am 19.02.2008 als Satzung beschlossen.

Jelmstorf, den 20.02.2008

Der Bürgermeister
[Handwritten Signature]

.....
(Brandl)



hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende
~~Abchrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /~~
~~Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift /~~
Ablichtung der / des *Natze der*
Gemeinde Jelmstorf
.....
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei



.....
ericilt.
Bad Bevensen, den *06.03.08*
Samtgemeinde Bevensen
Der Samtgemeindebürgermeister