

Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Soltau - Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 11 / III
„Schwarzer Berg III“

1. Änderung

Änderungsfestsetzungen mit Begründung

URSCHRIFT

*ersetzt durch
B-Plan 21*

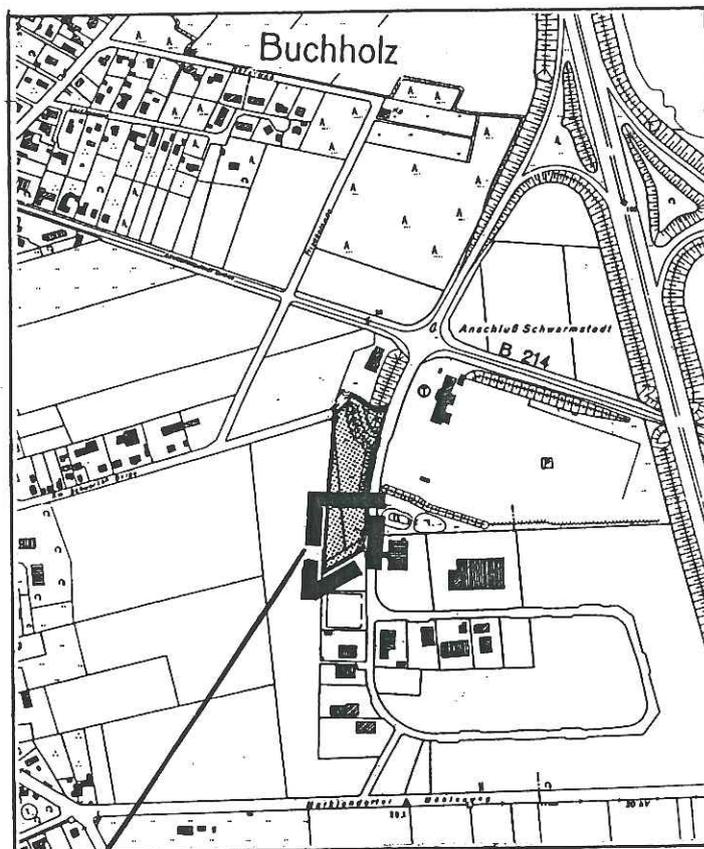
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand 01.03.2004

Gemeinde Buchholz
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

1. Änderung des
B-Planes Nr. 11 /III

Übersichtslageplan Bebauungsplan Nr. 11 /III



Änderungsbereich
1. Änderung

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“, 1. Änderung, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung sowie die Begründung beschlossen**.

Schwarmstedt, 15.06.2004

Bürgermeister
(Gehrs)

LS

Gemeindedirektor
(Frische)

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 26.11.2003 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 11/III, 1. Änderung**, beschlossen.

Schwarmstedt, 16.07.2004

LS

Gemeindedirektor

Der **Entwurf des Bebauungsplans** wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Laatzen, Febr. 2004

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am **26.11.2003** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 /III, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die **öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB** beschlossen. Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **27.02.2004** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11/III und der Begründung haben 08.03.2004 bis **09.04.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, 16.07.2004

LS

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 11/III, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, 16.07.2004

LS

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 11/III, 1. Änderung, der Gemeinde Buchholz (Aller) ist am **01.07.2004** im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung **bekannt gemacht** worden, § 10 (3) BauGB.

Der Bebauungsplan ist damit **in Kraft getreten**, § 10 (3) BauGB.

Schwarmsfeld 16.07.2004




Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften** beim Zustandekommen des Planwerks gemäß §§ 214 (1) und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Schwarmsfeld




Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind **Mängel in der Abwägung** nicht geltend gemacht worden.

Schwarmsfeld

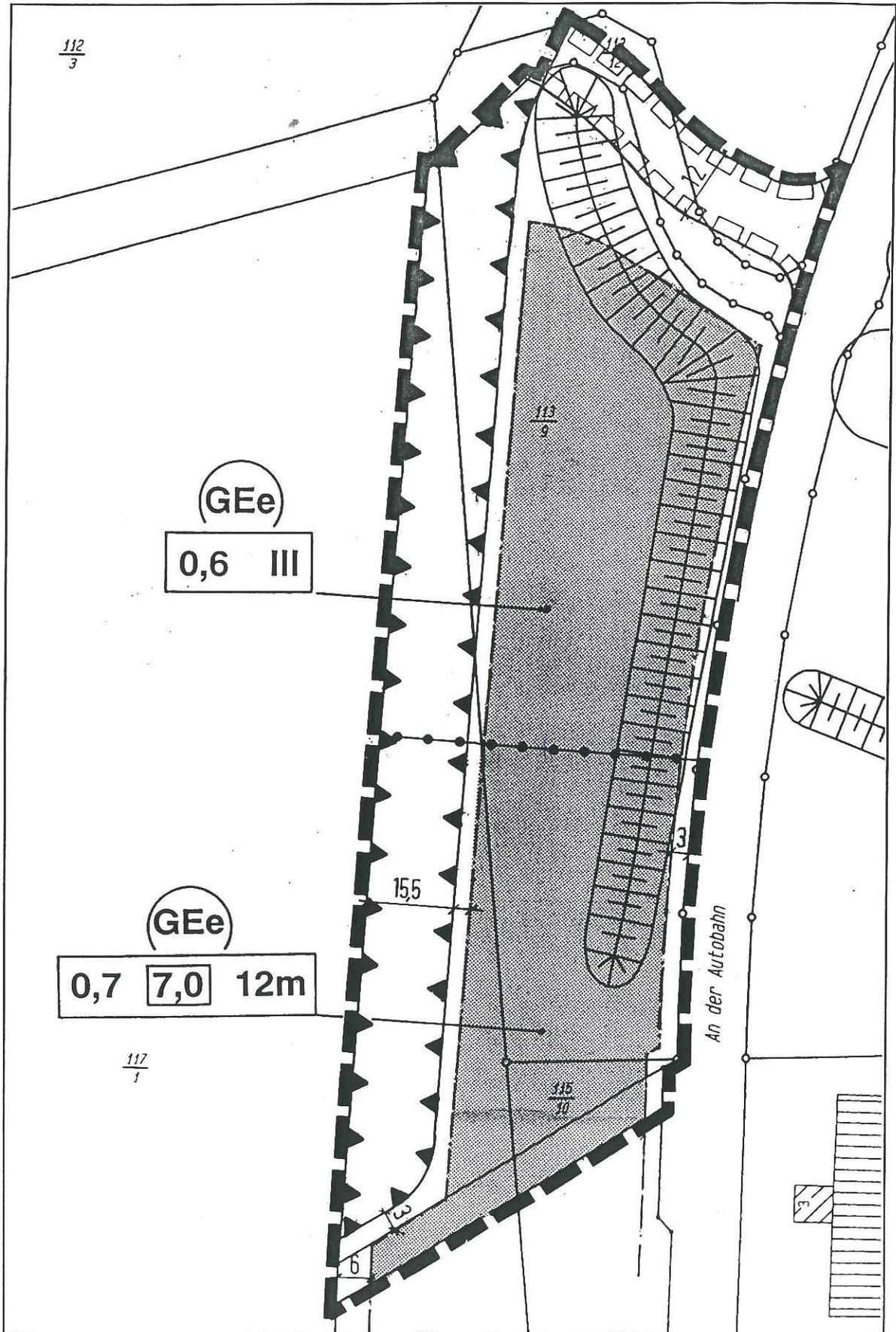
LS

Gemeindedirektor

Für den Bebauungsplan sind folgende **Rechtsgrundlagen** maßgebend:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (**BauNVO**), in der Fassung vom 22.04.1993, Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland, BGBl. I S. 466.

Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 11 /III: Zeichnerische Festsetzungen

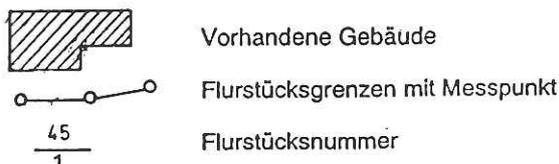


Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 11 /III: Zeichnerische Festsetzungen

Im Maßstab 1:1.000

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenlegende:

PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE



Art der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt, § 8 BauNVO
Siehe auch textl. Festsetzung § 1.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

0,6 GRZ, Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO

7,0 BMZ, Baumassenzahl, § 21 BauNVO

I Zahl der Geschosse, § 20 (1) BauNVO

12m Zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt, hier:
Östlich anschließendes Straßenausbauniveau
(höchstgelegener Punkt innerhalb des östlich
angrenzenden Straßenabschnitts)

Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) BauGB

Baugrenze, § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB :

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Allgemeinheit zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB –
siehe auch allgemeiner Hinweis III.

Sonstige Planzeichen :

Fläche für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes, § 9 (1) Nr. 24 BauGB,
siehe textliche Festsetzungen § 6

Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der
baulichen Nutzung, § 16 (5) BauNVO

ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN

• Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsfestsetzungen

Die folgenden Änderungsfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den südlich des Planzeichens 15.14 nach PlanV 90 („Perlschnur“) gelegenen Teil des festgesetzten Baugebietes GEe. Dieses Teilbaugebiet erhält zur Unterscheidung die Bezeichnung GEe1.

• Anpassung § 1 der textlichen Festsetzungen

(aus redaktionellen Gründen folgend vollständig abgedruckt – Anpassungen *kursiv* markiert):

§ 1

Es wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe1**, § 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich wird eine nähere Baugebietsbeschreibung hinsichtlich schalltechnischer Bedürfnisse / Eigenschaften des Baugebietes GEe1 nach Maßgabe von § 5 der textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes 11 / III festgesetzt.

Zulässig sind, § 8 (2) BauNVO:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Störgradbeschreibung gemäß § 6 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Beherbergungsbetriebe, siehe hierzu Regelung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Bordelle und ähnliche Betriebe, siehe hierzu „Nicht Bestandteil . . . sind . . .“.
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, § 8 (3) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Beherbergungsbetriebe (Motel, Hotel etc.).
- *Spielhallen als Vergnügungsstätten mit max. 40 Geldspielautomaten auf einer Nettonutzfläche von insgesamt max. 600 m².*
- *Sonstige Vergnügungsstätten (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO), sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung zugeordnet sind und hinsichtlich des räumlichen Umfangs sowie des Erscheinungsbildes gegenüber diesen nicht unverhältnismäßig in den Vordergrund treten.*

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Gewerbebetriebe aller Art i.S. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie *Bordellbetriebe, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons / -clubs.*
- Tankstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

- **Ergänzung § 6 der textlichen Festsetzungen**

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB (aktiver Lärmschutz) ist eine Verschiebung der festgesetzten westlichen Baugrenze um 10m Richtung Westen zulässig, sofern eine entsprechende baukonstruktive Ausführung der Lärmschutzanlage (z.B. Wall-Wand-Kombination) die Einhaltung der festgesetzten Höhe von 5m sicherstellt. In der Ansicht von Westen ist die Lärmschutzanlage zu begrünen.

- **Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung:**

BMZ 2,0

H 5,0m

(Redaktionelle Anmerkung: Die GRZ 0,7 gilt weiter)

BEGRÜNDUNG

Stand 01.03.2004

1. Einleitung

Auf Antrag eines Investors hat der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) in seiner Sitzung am 26.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 / III „Schwarzer Berg III“ zu ändern.

Vorgesehen ist eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung, einhergehend mit einer Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine Flexibilisierung der Regelung zur Anlage des (nach wie vor notwendigen) Lärmschutzwalles bzw. dessen räumlicher Ausdehnung. Betroffen von dieser Änderung ist ausschließlich der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 11 / III, da für den nördlichen Teil kein Anlass zur Planänderung besteht.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird durch die vorgenommenen Änderungen nicht in das Interessengeflecht des Bebauungsplanes 11 / III oder der umgebenden Bebauungspläne eingegriffen. Die mit den vorgesehenen Nutzungen verbundenen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen erfahren keine erheblichen Änderungen.

Nach wie vor ist es Zielsetzung der Gemeinde Buchholz (Aller), den Gewerbestandort an der Autobahn als attraktiven Rasthof und Autohof mit entsprechend affinen Nutzungen zu etablieren, siehe hierzu ausführlicher Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 / III.

2. Anlass der Planänderung

Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung war am hier in Rede stehenden Standort, siehe Lageplan, ursprünglich ein Motel vorgesehen, welches eine attraktive Ergänzung der vorhandenen Nutzungen dargestellt hätte. Bereits seinerzeit war in Zuordnung zu dieser Nutzung die Anlage einer Spielhalle vorgesehen.

Nachdem sich diese Ansiedlungsbestrebungen zerschlagen haben und sich eine anderweitige Vermarktung des Standortes mit Nutzungen, welche der angrenzenden Bundesfernstraße im näheren oder weiteren Sinne zuzuordnen sind, schwierig gestaltete, sah sich die Gemeinde Buchholz (Aller) gezwungen, den Bebauungsplan zu ändern, um für potentielle Investoren einen attraktiveren Nutzungsmix anbieten zu können.

Im Einzelnen änderte der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) seine Auffassung hinsichtlich der Standortverträglichkeit von Vergnügungsstätten, da er zu der Überzeugung gelangte, dass sich etwaige Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld beschränken würden und dass insbesondere vermeintliche Auswirkungen auf die Sozialverträglichkeit etwaiger Anlagen keinesfalls für die Ortslage von Buchholz (Aller) zu besorgen seien.

Hintergrund dieser Auffassung ist insbesondere die optische Abschirmung des Gebietes durch die vorgesehene Lärmschutzanlage sowie die Entfernung zur Ortslage und die damit verbundene eindeutige Orientierung zur Autobahn bzw. zum Autohof.

Dabei ist entscheidend, dass bordellartig betriebene Betriebe (nach wie vor) nicht zulässig sind, sondern dass die Erweiterung der zulässigen Nutzungen vorwiegend den Spiel- und Geselligkeitstrieb anspricht.

3. Umfang und Erfordernis der Planänderung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die mit diesem Verfahren vorgenommenen Änderungen. Darüber hinaus wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 / III verwiesen, so z.B. hinsichtlich der weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

An dieser Stelle sei nochmals der räumliche Geltungsbereich der Planänderung betont. Für den nördlichen Teilbereich des Baugebietes GEe gelten die wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes 11 / III weiter. Zur besseren Unterscheidung der (nunmehr) zwei Baugebiete erhält der südliche Teil die Bezeichnung GEe1.

3.1 Änderung der Art der zulässigen Nutzung

Die Planänderung sieht die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – außer bordellartigen Betrieben – am Standort vor. Vergnügungsstätten waren bisher ausgeschlossen, bis auf Spielhallen mit max. 10 Geräten. Deren zulässige Anzahl wird nunmehr auf 40 erhöht.

Zur Begründung:

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) verfolgt weiter konsequent das Ziel, die Bereiche des Gewerbegebietes an der Autobahn, welche der Abfahrt zugeordnet sind, d.h. die nördlichen Bereiche, mit Nutzungen zu besetzen, welche von der Sichtbeziehung und Erreichbarkeit direkt profitieren und / oder den vorhandenen Nutzungsmix nachfragegerecht ergänzen und den Gesamtstandort somit stärken.

Letzteres ist für Vergnügungsstätten eindeutig zu bejahen. Insbesondere an gut besuchten Autohöfen existiert eine rege Nachfrage nach solchen Angeboten. Dabei sieht die Gemeinde Buchholz keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen oder die Ortslage Buchholz, da die räumliche und nutzungsstrukturelle Zuordnung eindeutig auf eine Nutzerklientel abhebt, die sich von der Autobahn rekrutiert. Auswirkungen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens können von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur problemlos verkraftet werden.

Bei dem in Rede stehenden Baugebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, welches hinsichtlich seines Störgrades an ein Mischgebiet, § 6 BauNVO, angelehnt und insofern als eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe, festgesetzt ist. Das Baugebiet weist einen breitgefächerten Nutzungskatalog auf, welcher sich an den Anforderungen infolge der autobahnnahen Lage orientiert.

Zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten:

- Zunächst sei darauf hingewiesen, dass selbst in Mischgebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, sofern die betreffenden Bereiche überwiegend gewerblich

geprägt sind (wenn auch in maßstabsgerechter Größenordnung, so z.B. max. 100m² Fläche für Spielhallen). Insofern ist festzustellen, dass der Gesetzgeber – in Abhängigkeit von der Größenordnung – Vergnügungsstätten grundsätzlich für verträglich mit gewerblichen Nutzungen erachtet. Diese Betrachtungsweise liegt angesichts von mit Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden Auswirkungen (starker Zielverkehr, nächtliche Betriebszeiten, soziale Unverträglichkeit) auf der Hand.

- In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig – ohne Einschränkung hinsichtlich ihrer Größenordnung, wohl aber unter Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes. Auch dieser Betrachtung kann vorbehaltlos gefolgt werden, da mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit Vorbeuge davor getroffen werden soll, dass sich Gewerbegebiete schleichend in Vergnügungsviertel verwandeln.
- Darüber hinaus betrachtet der Gesetzgeber Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch, da sie am ehesten bei Kerngebieten eine zweckbestimmungsgemäße oder damit einhergehende Nutzung darstellen.

In diesem bauplanungsrechtlichen Rahmen muss sich die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung einfügen. Es ist dem gemäß festzustellen:

Der Bebauungsplan 11 / III umfasst eine Fläche von über 10.000m², auf der infolge der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des wirksamen Bebauungsplanes Grundflächen von 6.000m² bis 7.000m² etabliert werden können. Auf die zulässigen Geschossflächen soll gar nicht erst eingegangen werden.

Die vorliegende Planänderung lässt Spielhallen auf einer Nutzfläche von 600m² zu. Zusätzlich werden in eindeutiger Zuordnung zu weiteren Nutzungen sonstige Vergnügungsstätten zugelassen. Insoweit begründet sich die ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungen.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass weder eine Prägung des Bebauungsplangebietes selbst noch des nördlichen Teils des Gewerbebestandes insgesamt durch die infolge dieser Änderung zulässigen Nutzungen eintreten kann.

Die Begrenzung der Anzahl und Nutzflächenausdehnung für Spielautomaten und die Zuordnung der sonstigen Vergnügungsstätten zu anderen gewerblichen Nutzungen tragen Sorge dafür, dass keine selbstständigen Einheiten entstehen, welche das Baugebiet oder den nördlichen Teil des Gewerbebestandes durch ihre Größe oder ihr Erscheinungsbild erheblich beeinflussen.

Zwar mögen 600m² Fläche und eine Anzahl von 40 Spielgeräten im allgemeinen kerngebietstypisch sein. Angesichts der am Standort etablierten, großflächigen und zielverkehrsstarken gewerbegebietstypischen Nutzungen sowie der innerhalb des Bebauungsplanes 11 / III noch freien Nutzungspotentiale, sieht die Gemeinde Buchholz die Änderung der Art der baulichen Nutzung als eindeutig gebietsverträglich und die Zweckbestimmung des Gebietes als eindeutig gewahrt an.

Die Tatsache, dass es sich bei dem in Rede stehenden Baugebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes handelt, steht dem nicht entgegen, da hiermit lediglich das Emissionsverhalten der geplanten Nutzungen angesprochen wird. Eine Nutzungsunverträglichkeit von Vergnügungsstätten oder Spielhallen in der vorgesehenen Größenordnung – auch unter Bezug auf § 15 BauNVO – ist angesichts nicht zulässiger

Wohnnutzung bzw. unter Berücksichtigung des festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegels – siehe § 5 der textlichen Festsetzungen des Verfahrens Nr. 11 / III - nicht erkennbar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet GEe1 reduziert von BMZ 7,0 auf nunmehr 2,0 und von H 12m auf 5m.

Zur Begründung:

Hiermit erfolgt eine Anpassung an aktuelle Ansiedlungsbestrebungen mit dem Bemühen, Eingriffe in den Naturhaushalt und insbesondere das Landschaftsbild zu reduzieren.

3.3 Aktiver Lärmschutz – Flächeninanspruchnahme

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB (aktiver Lärmschutz) des Baugebietes GEe1 ist eine Verschiebung der festgesetzten westlichen Baugrenze um 10m Richtung Westen zulässig, sofern eine entsprechende baukonstruktive Ausführung der Lärmschutzanlage (z.B. Wall-Wand-Kombination) die Einhaltung der festgesetzten Höhe von 5m sicherstellt. In der Ansicht von Westen ist die Lärmschutzanlage zu begrünen.

Zur Begründung:

Angesichts der vergleichsweise geringen Grundstückstiefe soll Bauherren, wenn sie den Aufwand betreiben, statt eines 5m hohen Walls eine kombinierte Lösung zu errichten, die Möglichkeit einer effektiveren Grundstücksausnutzung zugestanden werden.

Zur Klarstellung: Der aktive Schallschutz in einer Höhe von 5m ist beizubehalten. Die Gemeinde Buchholz betrachtet diesen auch als Sichtabschirmung und hält ihn daher nicht für verzichtbar, selbst wenn eine schallmindernde Wirkung bereits durch die baulichen Anlagen erzielt werden könnte. Um von der Ortslage Buchholz eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen, ist die Lärmschutzanlage zu begrünen.

Das bedeutet: Sofern ein Lärmschutzwall angelegt wird, ist dieser zu bepflanzen, siehe soweit auch § 9a der textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 11 / III. Sofern eine Lärmschutzwand oder eine Wall-Wand-Kombination errichtet wird, ist die Wand an ihrer Westseite, in Richtung der Ortslage Buchholz, ebenfalls zu begrünen (Ranpflanzen o.ä.).

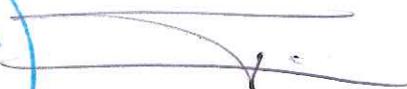
4. Beschlussfassung

Vorstehende Begründung wurde durch den Rat der Gemeinde Buchholz in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Buchholz (Aller), 15.06.2004


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Im Auftrag der Gemeinde Buchholz: H&P, Laatzen, 01.03.2004