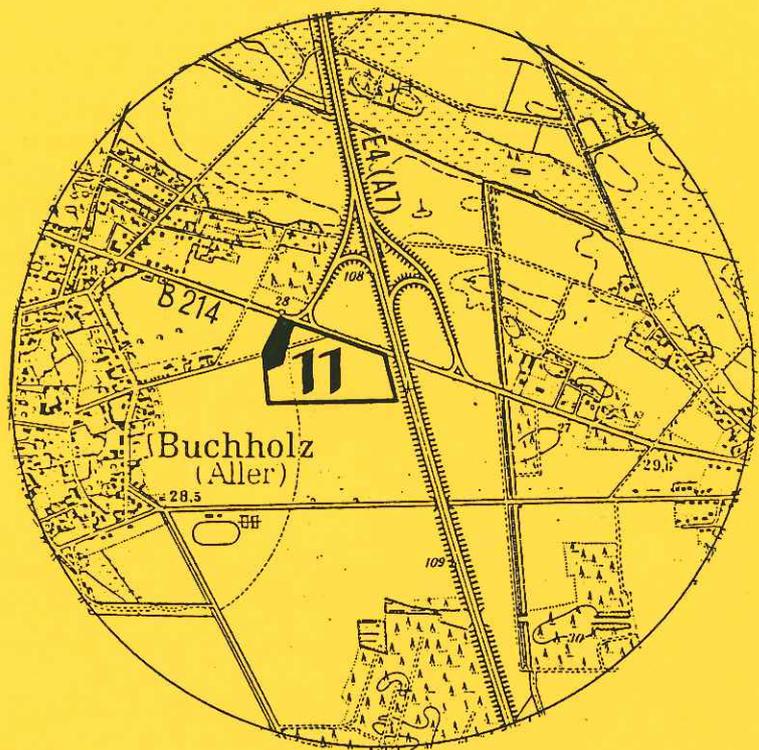




BUCHHOLZ (Aller)

SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT
Kreis Soltau-Fallingb.ostel
BEBAUUNGSPLAN Nr.11
> SCHWARZER BERG <
-1. ÄNDERUNG-



BEGRÜNDUNG URSCHRIFT

FASSUNG VOM : ~~2.2.91~~ ~~11.3.91~~ ~~27.2.92~~ 20.1.93



1. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus den Flächennutzungs-Darstellungen

Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Buchholzer Bebauungsplanes NR.11 ist, anstelle der im Nordwestbereich ausgewiesenen Immissionsschutzfläche, versehen mit 5 m hohem Erdwall und zu bepflanzen, bauliche Nutzung mit funktionellem Zusammenhang zur Lkw-Raststätte zuzulassen. Grundvoraussetzung dabei bleibt die Erhaltung der Abschirmung der Gesamtanlage gegen Nordwesten, also zur Siedlungsfläche des Ortsteiles Buchholz.

In einem gleichzeitigen Änderungsverfahren wird auch der Flächennutzungsplan der SAmtgemeinde Schwarmstedt, Teilplan Buchholz, so geändert, daß die Bebauungsplan-Festsetzungen mit dessen vorbereitenden Nutzungsdarstellungen übereinstimmen. In dieser Änderung werden auch Ersatzmaßnahmen i.S.d. Naturschutzgesetzes vorbereitet, indem unmittelbar benachbart eine Ackerfläche mit einer Darstellung von Flächen gemäß § 5(2)Nr.10 BauGB >für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft< versehen wird. Auf werden die für diesen Eingriff sowie für weitere erforderlichen ausgleichenden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

2. Merkmale des Änderungsplanes

a) Lage, Größe, Kartenunterlage

Wie schon kurz erwähnt, ist das Änderungsgebiet der Nordwestbereich des Plangebietes NR.11, gelegen im Südwest-Quadranten der Kreuzung Bundesstraße 214 / BAB-Anschluß und Raststättenzufahrtsstraße. Seine Größe beträgt rd. 0,88 ha. Die Eingriffsfläche in bisher als Grünfläche festgesetzten Landschaftsteil ist rd. 4.500 m² groß.

Kartenunterlage ist eine neu angefertigten vermessungstechnisch einwandfreie Karte Maßstab 1:1000, versehen mit einer Übersichtskarte M.1:10.000. Sie stellt die inzwischen auf der Grundlage des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes NR. 11 angelegte Straße, die Bauten und die Stellplätze des ersten Rasthof-Abschnittes dar, ebenso die angelegten Abschirmungs-Wälle.



b) Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Das gesamte Änderungsgelände mit Ausnahme des geringfügig verlegten Rad-/Fußweges wird als SO „MOTEL“ festgesetzt, gemäß § 11(2) Satz 2 - erstes Beispiel - („Gebiet für die Fremdenbeherbergung“) - .

Der genannte Weg wird wieder als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, mit der besonderen Zweckbestimmung Radweg und Fußweg. Er mündet wie vorher in das Ende von Am schwarzen berg und beginnt an der selben Stelle der Straße An der Autobahn. Seine Führung ist dergestalt geschwungen, daß die in die Bögen hineinreichenden Wälle ausreichende Überschneidung erhalten, um keine Lücke in der Abschirmung gegen Westen entstehen zu lassen.

Das Baugebiet SO wird auf den unüberbaubaren und den nicht von Stellplätzen eingenommenen Teilflächen überlagert von den Bepflanzungs- und Aufschüttungsflächen. Auch die GSt-Fläche selbst erhält zusätzlich Pflanzbindungen, indem dort je angefangene 10 Pkw-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum oder drei Laubsträucher vorzusehen sind.

Die bauliche Nutzung wird zugelassen, um den Bedarf an Gelegenheit auch für Pkw-Reisende an Übernachtungen zu befriedigen, wobei die Bewirtschaftung, Ver-/Ent-Sorgung etc. gemeinsam mit den schon vorhandenen Anlagen erfolgt. Durch die Anordnung des neuen Baukörpers und die seitlichen Anschlüsse weiterer bepflanzter Wälle tritt keine Schmälerung der Abschirmungswirkung Richtung Westen ein. Der auch vom Ort abgewandte Zu-/Abfahrtsbetrieb kann von den vorhandenen Verkehrsanlagen aufgenommen werden, Landschafts- und Ortsbild werden durch die rundum festgesetzten Anpflanzungen und Beschränkung der zulässigen Bauhöhe nur in einer ortsüblichen und zumutbaren Weise verändert. Eine Ergänzung des seinerzeit erstellten Lärm-Gutachtens (durch den TÜV Hannover e.V.) hat folgendes Ergebnis gebracht (Zusammenfassung in Abschn.5, Seite 4):

>Durch das vorgesehene Motel im Bereich der Autorastanlage Schwarmstedt mit der daraus resultierenden Veränderung der vorhandenen Lärmschutzwälle ist insgesamt an den in der Nachbarschaft zugrunde gelegten Immissionsorten eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.<

Wegen der Wege-Verlegung muß lediglich eine Eltkabel aufgenommen und neu geführt werden.



c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den zweigeschossig vorgesehenen Bau werden keine Verhältniszahlen GRZ und GFZ festgesetzt, sondern die m²-Werte von 1.800 m² für die Grund- und 3.600 m² für die Geschoßfläche. Als Höhenmaß des ebenso mit Satteldach geplanten Gebäudes wie beim bestehenden Truck-Stopp gegenüber werden 12 m ausgewiesen, jedoch verbunden mit dem Mindestmaß 5 m wegen der nötigen, dem bisherigen Lärmschutzwall entsprechenden, Höhe.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil es sich nur um ein Baugrundstück handelt.

Für die Gemeinschaftsstellfläche, zugeordnet dem Motel, wird das Maß zeichnerisch bestimmt, indem die Fläche rd. 1.950 m² groß dargestellt wird, textlich nach § 19(4) Satz 1 Nr.1 und Satz 3 BauNVO durch zugelassene Grundfl.-Überschreitung um 2.000 m² abgesichert.

Die während der Bauzeit entstehende Lücke in den Abschirmungen wird auf höchstens 6 Monate begrenzt, um darüberhinausreichende Beeinträchtigungen für den Siedlungsrand des Ortes zu vermeiden.

d) Verkehrerschließung

Abgesehen von der schon beschriebenen und begründeten Verlegung des Verbindungsweges Richtung Ort erfolgen keine Ausweisungen neuer Verkehrsflächen. Die Erschließung wird von einem rd. 21 m langen Teilstück der westlichen Straßenseite >An der Autobahn< erfolgen, während für die übrigen Teilschnitte der öffentlichen Kfz-Verkehrsflächen ausdrücklich ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt wird.

Von der südlichen Fahrbahnkante der B 214 wird der nötige 20-m-Abstand eingehalten, das wieder mit 10 m / 300 m ausgewiesene Sichtdreieck der Einmündung liegt sowohl außerhalb überbaubarer als auch von Wällen benötigter Flächen. Für die Installierung einer Lichtzeichenanlage, deren Erforderlichkeit u.U. von dem zusätzlichen Aufkommen an Fahrten beschleunigt wird, laufen zur Zeit die Genehmigungs- und Ausführungsvorbereitungen, vom Bauleitplanverfahren unabhängig.

Bei den Anpflanzungen in der Ersatzmaßnahmen-Fläche nörd-



der Bundesstraße werden auch ohne förmliche Festsetzung die Sichtflächen im Einmündungsbereich der BAB-Anschlußstrecke freigehalten.

e) Überbaubare Grundstücksflächen

Die von Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche ist mit 2.070 m² groß genug, um die zulässige Grundfläche der Bauten (1.800 m² = rd. 0,22 des SO-Nettobaulands) aufzunehmen. Sie ist so angeordnet, daß die Gebäuderichtung dem bisherigen Lärmschutzwall entspricht.

3. Eingriff und Ausgleich / Ersatz gemäß Bestimmungen Nds. NatSchG.

Die bauliche Nutzung aus Hochbauten und Flächen für den ruhenden Verkehr beansprucht Teile der Flächen, die bisher zu den Ausgleichsmaßnahmen-Flächen des Vorhabens >Truck-Stop< im Bebauungsplan Buchholz NR.11 gehörten, indem sie landschaftsgliedernd bepflanzt und mit Relief (Aufschüttungen) versehen wurden. Zugleich dienten diese Sicht und Schall begrenzenden Anlagen auch dem Immissionschutz Richtung Ortslage Buchholz. Der Eingriff macht einen Ersatz dieser Funktionen erforderlich, denn Ausgleich an Ort und Stelle - also innerhalb Geltungsbereich Änderung - ist nicht möglich, weil Steigerung des Wertes bezüglich Leistungsfähigkeit Naturhaushalt und bezüglich Landschaftsbild in den nur veränderten Wall- und Pflanzflächen nicht erzielbar ist.

Nach den Festsetzungen des Planes ist eine Grundfläche von 1.800 m² zulässig, die unter Anwendung von § 19(4) Satz 3 BauNVO'90 um 2.000 m² für die in Satz 1 d. § 19(4) genannten Anlagen erhöht werden kann. Diese zusammen 3.800 m² ergeben 0,454 vom gesamten Sondergebiet und reichen bei weitem nicht an 0,8 heran. Ihr Wert für die oben genannten beiden Kriterien aus den §§ 7 bis 12 Nds. Naturschutzgesetz wird, da sich die Geländeteile im ebenen Teilbereich erstrecken, dem einer Aufforstung eines Laubwaldes gleichgesetzt, als welche sich die begonnene Verwirklichung im Anschluß an die Genehmigung des Bebauungsplanes NR.11 auch darbot.

Als Ersatz ist daher in unmittelbarer Nachbarschaft, also



im selben Landschaftsraum, eine Aufforstung von Laubwald aus einheimischen, standortgerechten und unterschiedliche Funktionen und Standorte wie Kraut-/Strauch-/Baum-Schicht oder Waldsaum erfüllenden unterschiedlichen Laubholzarten anzulegen. Das geschieht auf dem von der Gemeinde erworbenen Flurstück 62/8, und zwar abschnittsweise im Umfange der jeweiligen Eingriffe, um späteren Einwänden gegen Anerkennung schon geleisteter Maßnahmen zu entgehen.

Eine Umwandlung der dort angetroffenen bisherigen Ackerfläche ist wegen der niedrig liegenden Bodengüte und in Anbetracht des für Feldfrüchte zu dicht an den schadstoffstreuenden dicht befahrenen Straßen liegenden Standortes kein Verlust für die Landwirtschaft. Die Waldanlegung erfolgt unter Beachtung des zur verkehrlichen Übersicht im Einmündungsbereich B 214 / BAB-Auffahrt freizuhaltenden Dreiecks.

Den Anforderungen aus § 6 Satz 2 Nds. NatSchGesetz ist damit entsprochen worden.

4. Kosten für die Gemeinde / Finanzierung

Auf die Gemeinde kommen außer den Änderungsplan-Kosten die Anteile an der von ihr erworbenen Ersatzmaßnahmen-Fläche zu, die zu diesem Eingriff gehören, rd. 4.500 m². Bei Ansatz von 3,-- DM/m² dieser Ackerfläche sind das also 13.500,-- DM. Sie werden rechtzeitig in den jährlichen Haushaltsplan aufgenommen und ihre Finanzierung dadurch abgesichert.

5. Ergebnis der gleichzeitig durchgeführten Verfahren Beteiligung Tr.ö.B. u. Auslegung

Es haben sich folgende Anregungen, Bedenken, Forderungen und Hinweise ergeben, nach Beratung, Erörterung und Abwägung als zu berücksichtigen oder nicht aufzugreifen beschlossen :

- a) Straßenbauamt C. Einhaltung Bauverb.zone an B 214 und Freihaltg. Sichtdreieck, Hinweis auf Nichtübernahme von Lärmschutzkosten.
Z u r K e n n t n i s g e n o m m e n , keine Pl.änderung.
- b) Bez.regierung L. Hinweis darauf, daß Überlagerung von Baufläche und Maßnahmenfläche (§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB) unrealistisch wegen umfangreicher Überbauung und Versiegelung. Keine Planänderung, weil M.1:5000 zu klein für differenzierte und im Fl.N.Stadium auch nicht bis in Einzelheiten bekannte Aufteilung zwischen frei von Beb.u.Versiegl. bleibenden und übrigen Flächen.

EINDE

Auch Fälle denkbar, bei denen versiegelte Flächen gerade der Einbeziehung in die Maßnahmen nach § 9(1)Nr.20,1.Halbs. BauGB bedürfen, wie hier etwa die Fl.f.d. ruhenden Verkehr durch Ausweisung anzupflanzender Bäume auf fest umrissenen Anteilen d. Gesamt-GSt-Fläche.

- c) Bundespost/Telekom Hinweis auf Erford. frühzt. Abstimmung von Tiefbauvorh. mit Kabelverlegung.
War bereits im Planentwurf enthalten.
- d) Amt f. Agrarstr. V. Anregung auf dorfgerechte Ausbildung der Bepflanzungsflächen.
Nicht besonders berücksichtigt, weil Baugebiet eher zum SO als zum Dorf zu rechnen sein wird.
- e) Landkreis S.-F. Bedenken gegen 12 m zulässige Bauhöhe ; Anregung auf Wall-Schließung zwecks ausreichender opt. Abschirmung gegen Westen (Dorf); Nähere Angaben zu neu erforderl. Ausgl.- u. Ersatzmaßnahmen fehlen ; Baumpflanzung auf Stellplätzen festlegen ; Wasserrechtl. Genehmigungen einholen.
Bauhöhe nicht verändert, weil nach Abstimmung mit Bauherrn und Arch. des Vorhabens nötig für 2 je 3,75 m messende Vollgesch. plus Satteldach wie gegenüber beim Truck-Stop. Wallschließung nicht ausgewiesen, weil auch vom Bewuchs ausreichend Sichtschutz erreicht wird. Begründung ist durch Abschnitt über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt worden (Seiten 4/5). Zu Baumpflanzungen auf Stellpl.flächen gelten die im Altplan.durch den zugehörigen Grünordn.plan eingeführten Festsetzungen weiter, allerdings ohne genaue Festlegung Baumzahl-St.zahl. Wasserrechtliche Erlaubnisse werden beim Bauantrag abgehandelt, deshalb hier im Bauleitplan nicht Gegenstand.
- f) Staatl. A.f.W.u.Abfall V. Vorhaben ist an zentrale Ver- und Entsorgung anzuschließen. Ist so vorgesehen, wird in Begründung nachgetragen.

6. Versorgung / Entsorgung

Auch dieses zusätzlich zum voll ver- und entsorgten TRUCK-STOP geplante Vorhaben wird an die bestehenden Leitungen und sonstigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen (Müllabfuhr / Oberfl.w.ableitung in Rückhalte-mulden, Versickerung / Abwasserkanalisation etc.). Deren Kapazitäten werden dadurch nicht überschritten.

7. Verfahrensvermerke

- a) Die Entwürfe der 1.Änderung des Bebauungsplanes NR.11 und der Begründung sind im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde BUCHHOLZ / Aller ausgearbeitet worden von

H a n n o v e r , den 27.Febr.1992

Endfassung für Satzungsbeschluß mit Ergänzungen versehen am 10.10.1992

/20.1.93

DIPL.ING. K.WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL 0511 / 42 48 65

K. Wlotzka

b) Der Rat der Gemeinde Buchholz / Aller hat in seiner Sitzung am 30.09.1991 den Entwürfen der 1.Ändg.B-Plan NR.11 und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe der 1.Änderung des Bebauungsplanes NR.11 sowie der Begründung haben vom 01.Juni bis 01.Juli 1992 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwar m s t e d t , den 22.3.1993

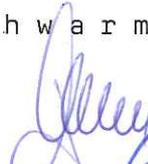



Gemeindedirektor

c) Der Rat der Gemeinde Buchholz / Aller hat in seiner Sitzung am 14.Okt.1992 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB die 1.Änderung des Bebauungsplanes NR.11 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

In seiner Sitzung am 20.Jan.1993 hat der Rat eine Korrektur in Bezug auf die Lärm- und Sichtschutzvorkehrung >Erdwall< beschlossen.

Schwar m s t e d t , den 22.3.1993


Bürgermeister




Gemeindedirektor

³
Diese zusätzliche Seite 8 enthält die als Auflage in der Verfügung des Landkreises Soltau-Fallingb. im Anzeigeverfahren geforderte Ausgleichs-/Ersatz- B i l a n z (Vfg. vom 05.08.1993, Az: 61.31-610/194 F-11 A) :

Abschnitt 3 (Seiten 4 und 5 Begründung) wird wie folgt erweitert :

Zur Ermittlung der nötigen Teilfläche im vorgesehenen Aufforstungsgelände erfolgt Bewertung sowohl von Eingriffsfläche (deren Größe weiter vorne mit 3.800 m² berechnet worden ist) als auch von Ersatzfläche auf Flurstück 62/8. Und zwar wird dazu ein aus Rheinland-Pfalz übernommenes Verfahren angewandt („Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz Rh1-Pfalz >Landschaftsplanung in der Bauleitplanung<, Bewertungsrahmen für 24 Biotop-Typen").

a) Die 3.800 m große Eingriffsfläche wird eingestuft als Typ 20 = >Feldgehölze / Hecken / Waldrand<, als welche sie zwar noch nicht vollständig vorlag, jedoch im Verfahren B-Plan NR.11 angesetzt, ausgewiesen und angerechnet worden ist. Sie hat im Bew.rahmen den zugehörigen Wertfaktor >0,7< und das ergibt für die Bilanzierung die Punktzahl $3.800 \times 0,7 = 2.660$. Eine detaillierte Überprüfung des Wertfaktors anhand der 8 Kriterien VIELFALT / SELTENHEIT / NATÜRLICHKEIT / GEFÄHRDUNG / UNERSETZBARKEIT / VOLLKOMMENHEIT / REPRÄSENTANZ / STRUKT.-VISUELLE VIELFALT kann hier nicht erfolgen, weil die erst vor kurzer Zeit vorgenommene Bepflanzung diese Einzelbewertung noch nicht zuläßt.

b) Für die Ersatzmaßnahme an der gegenüberliegenden Seite der B 214 wird wegen der vorgesehenen flächigen Aufforstung mit Laubmischwald, der in den Übergangszonen dichte Waldränder ausbilden wird, der Typ 18 angesetzt = >Laubmischwald / Laub-Nadel-Mischwald<, versehen mit Wertfaktor >0,8<. Angetroffen wird dort aber bereits eine Fläche Typ 4 = >Intensiv bewirtsch. Acker< mit Faktor >0,3<, sodaß anrechenbar nur die Differenz sein kann : Faktor >0,5<. Zur Erzielung der nötigen 2.660 Punkte muß die Fläche = $2.660 : 0,5 = 5.320 \text{ m}^2$ groß sein.

Auf Grund dieser Ausrechnung ist auch die Angabe der Kosten im Abschnitt 4 der bish. Begründung zu berichtigen, nämlich auf : $5.320 \text{ m}^2 \text{ mal } 3,-- \text{ DM/m}^2 \text{ ergibt } 15.960,-- \text{ DM.}$

