

Gemeinde Buchholz (Aller)

Landkreis Soltau - Fallingb.ostel

Begründung zum:

Bebauungsplan Nr. 11 / III „Schwarzer Berg III“

mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 11,
Nr. 11, 1. Änderung, und Nr. 11 / II

Urschrift

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand 24.08.2001

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung	1
	1.1. Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches	1
	1.2. Allgemeine Planungsziele / Planungsanlass	2
	1.3. Baurechtliche Ausgangssituation	3
	1.4. Übersicht über d. vorgesehenen Festsetzungen/Planinhalte	5
	1.5. Raumordnung und Landesplanung	5
	1.6. Nachbargemeindliche Belange	6
	1.7. Flächennutzungsplanung	6
2.0	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	6
	2.1. Art der baulichen Nutzung	6
	2.2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen	8
	2.3. Allgemeine Hinweise	9
3.0	Erschließung	9
4.0.	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.0	Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Brandschutz	10
6.0	Immissionsschutz, allgemein	11
	6.1 Schallschutz	11
	6.1.1 Ausgangssituation	11
	6.1.2 Schallschützerische Rahmenbedingungen	12
	6.2.1 Immissionsschützerische Auswirkungen der Planung	12
	6.2.2 Immissionsschützerische Konfliktbewältigung	13
	6.3 Innergebietlicher Schallschutz	14
7.0	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	15
	7.1 Bestandserfassung und -bewertung	15
	7.2 Vermeidungsmaßnahmen	15
	7.3 Auswirkungen	16
	7.4 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	18
	7.5 Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle	18
8.0	Städtebauliche Daten, Flächenbilanz	20
9.0	Durchführung und Kosten	20
10.0	Beschluss der Begründung	20

Anlagen:

- Anlage 1:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der
Samtgemeinde Schwarmstedt
- Anlagen 2a –2c:** Ausschnitte der durch dieses Verfahren teilaufgehobenen
Bebauungspläne
- Anlage 3:** Bepflanzungskonzept Kompensationsfläche, M 1 : 1250

1. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner Sitzung am 17.01.2001 bzw. 23.04.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 / III „Schwarzer Berg III“ gefasst. In zweitgenannter Sitzung wurde der Geltungsbereich angepasst.

Rechtsgrundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für Gewerbebetriebe mit eingeschränktem Immissionsgrad und artverwandte Nutzungen zur Beibehaltung eines gestaffelten Übergangs aller im Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ befindlicher Nutzungen zur westlich gelegenen, bebauten Ortslage von Buchholz.

Dieser Bebauungsplan nimmt dabei u.a. die durch den Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, bereits eröffnete Nutzung auf und ermöglicht deren Zulässigkeit an einem geringfügig verschobenen Standort.

Insgesamt ist es vorwiegendes Ziel dieses Bebauungsplans Nr. 11 / III, die besonders der Autobahn BAB A7 zugeordnete Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei wird ein Standort gestärkt, welcher hinsichtlich seiner Lage und schon vorhandenen Ausstattung hierzu besonders geeignet ist.

Die Belange der Ortslage Buchholz, deren nächstgelegene Bebauung < 200 m westlich des Geltungsbereichs liegt, werden insbesondere bzgl. Lärmschutz und Landschaftsbild in diese Planung eingestellt.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da – wie im Folgenden dargelegt – die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit der Bearbeitung / Betreuung dieses Verfahrens wurde die Planungsgesellschaft Renk - Horstmann - Renk, Laatzen / Soltau, beauftragt.

Verfahren:

Die öffentliche Auslegung und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden statt in der Zeit vom 28.05.2001 bis zum 29.06.2001.

Schwerwiegende Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen. In der Folge der Stellungnahme des Landkreises Soltau-Fallingb. wurde das Planwerk insbesondere betreffs des Zulässigkeitskataloges, der Ausgleichsregelung (Beschreibung und Sicherung der externen Kompensationsfläche) sowie der Belange Löschwasserversorgung und Regenwasserableitung angepasst und konkretisiert. Den vorgetragenen Anregungen und Hinweisen wurde gefolgt.

Unabhängig von den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich des Verfahrens an seiner Nordwestecke geringfügig reduziert, da die Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen hier infolge der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 11, 1. Änderung, entbehrlich sind.

Somit kann der Satzungsbeschluss in der vorliegenden Planfassung, Stand 24.08.2001, gefasst werden.

1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt zwischen der bebauten Ortslage von Buchholz und der BAB A7, unmittelbar westlich der Gewerbestraße „An der Autobahn“ im Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ an der Autobahnabfahrt Schwarmstedt.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein Schnellrestaurant amerikanischer Prägung mit dazugehörigen Parkplatzflächen und Anlagen zum aktiven Schallschutz.

Der Geltungsbereich selbst ist nicht bebaut. Hier befinden sich Lärmschutzwälle als Schutz zugunsten der Ortslage Buchholz vor Immissionen gegenüber dem östlich angrenzenden Lkw-Rasthof mit Tankanlage sowie gegenüber den zugehörigen Stellplätzen. Zusätzlich hatte die Gemeinde Buchholz den Aspekt eines möglichst wirksamen Sichtschutzes zugunsten der Ortslage von Buchholz konsequent verfolgt.

Gleichzeitig wurden im Geltungsbereich Kompensationsmaßnahmen durchgeführt als Ausgleich vorwiegend infolge der Bauvorhaben östlich der Straße „An der Autobahn“.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich die Trasse für eine Rad-/Gehwegverbindung, deren bogenartiger Verlauf in den einander überlappenden Lärmschutzwällen, siehe oben, begründet ist.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke, siehe auch die zeichnerische Abgrenzung im Rechtsetzungsplan:

Gemeinde Buchholz, Gemarkung Buchholz, Flur 2, Flurstücke 112/9 (teilweise), 113/12 (teilweise), 113/9, 117/1 (teilweise), 115/10, 117/5 (teilweise) und 115/30 (teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.500m².

1.2 Allgemeine Planungsziele / Planungsanlass

Die Gemeinde Buchholz plant im Rahmen der strukturellen Stärkung des gesamten Gewerbegebiets „Schwarzer Berg“, welches sich infolge seiner Standortgunst als Schwerpunkt für autobahnahe Versorgung herausgestellt hat (Tank, Rast, Wasch) eine weitere Stützung des Standorts unter Nutzung der Verkehrsgunst.

Dieses Verfahren setzt einen standortangepassten Nutzungsrahmen fest, welcher eine Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen, z.B. mit beispielsweise Beherbergungsbetrieben, ermöglicht. In diesem Zusammenhang soll untergeordnet, mit der eindeutigen Absicht einer gezielten Steuerung dieser Aktivitäten, auch eine begrenzte Anzahl von Spielautomaten innerhalb einer solchen Nutzung zugelassen werden.

Eindeutig nicht zugelassen werden sollen Bordellbetriebe, deren städtebauliche Zuordnung zu Gewerbebetrieben somit eine gesonderte Regelung erfordert, um welche die vorliegende Fassung zum Satzungsbeschluss ergänzt wurde.

Weiteres Planungsziel der Gemeinde Buchholz ist es, dass am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, ausgehend von der Gewerbestraße „An der Autobahn“, Richtung Westen vorsorglich eine ausreichend breite Verbindungsachse für zukünftige Verkehrsbeziehungen abgesichert wird. Somit will sie sich etwaige Optionen zur Erschließung von westlich angrenzenden Bereichen erhalten.

Eindeutig nicht vorgesehen ist eine kfz-taugliche Verbindung bis zur Ortslage Buchholz.

Wie vorab ausgeführt bleibt entsprechend der bisherigen Anforderungen der Bauleitplanung ein wirksamer Lärm- und Sichtschutz für die Ortslage Buchholz nach wie vor Gegenstand und Zielsetzung auch dieser Planung.

Am Südrand des Geltungsbereichs erfolgt eine Arrondierung der überbaubaren Flächen, um die Bebaubarkeit des künftigen Grundstücks zu verbessern.

Der Eingriff in den Naturhaushalt sowie der Verlust der bestehenden Kompensationsflächen werden standortnah ausgeglichen.

- **Unmittelbarer Anlass**

für dieses Bebauungsplanverfahren sind Anfragen potentieller Investoren betreffs der Nutzung der verkehrsgünstig gelegenen Flächen des Geltungsbereichs für gewerbliche Vorhaben.

1.3 Baurechtliche Ausgangssituation

Dieser Bebauungsplan Nr. 11 / III leistet durch seine Festsetzungen für Teilbereiche der im Folgenden näher beschriebenen rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Buchholz gleichzeitig eine entsprechend lautende Aufhebung. Die Aufzählung erfolgt dabei von Nord nach Süd:

- Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich dieses Verfahrens besteht ein per Befreiung nach § 31 BauGB genehmigtes Schnellrestaurant, welches ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche des Verfahrens Nr. 11, 1. Änderung, in Anspruch nimmt. Die verbleibende restliche Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung, liegt nunmehr auch im Geltungsbereich dieses Verfahrens Nr. 11 / III und wird somit innerhalb der betroffenen Flächen gleichzeitig aufgehoben. Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, hatte hier Teilabschnitte von Lärmschutzwällen, Gemeinschaftsstellplätzen sowie einen Fuß-/Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im nordwestlichen Eckbereich des vorliegenden Änderungsverfahrens greift nach wie vor der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, mit seinen Festsetzungen zum Immissionsschutz – siehe auch Anlage 2b. Hier waren die gleichlautenden Festsetzungen des Entwurfs des vorliegenden Änderungsverfahrens obsolet. Daher wurde der Geltungsbereich hier zum Satzungsbeschluss um ca. 300m² reduziert.
- Im südlichen Anschluss werden ebenfalls Teilflächen von Bebauungsplan Nr. 11 durch dieses Verfahren Nr. 11 / III aufgehoben. Im überwiegenden Teil dieses Bereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 11 bisher Aufschüttungen bzw. Abgrabungen fest. Diese sind mit Pflanzflächen als Ausgleichsmaßnahme infolge der Nutzungen überlagert, welche Bebauungsplan Nr. 11 östlich der Straße „An der Autobahn“ eröffnet.
- Der Bebauungsplan Nr. 11 / II setzt entlang der westlichen Kante des Geltungsbereichs dieses Verfahrens ebenfalls Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest. Am Südende des Geltungsbereichs dieses Verfahrens setzt Bebauungsplan Nr. 11 / II eine Fläche für Aufschüttungen (bis 3m Höhe) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (hier: ein 6m breiter Streifen nicht überbaubarer Fläche) fest. Die genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 / II werden ebenfalls aufgehoben.

Die **Anlagen 2a – 2c** enthalten Ausschnittlagepläne der teilaufgehobenen Bebauungspläne Nr. 11, 1. Änderung, Nr. 11 sowie Nr. 11 / II.

- **Vereinfachtes Verfahren**

Dieses Bauleitplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung (hier: der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung) nicht berührt werden.

Die Grundzüge der bestehenden Bebauungsplanung stellen sich derzeit wie folgt dar: Beiderseits der Gemeindestraße „An der Autobahn“ werden Nutzungen festgesetzt, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit den Versorgungsinteressen der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 stehen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der östlichen Seite bei den Ansprüchen von Fernfahrern. Westlich ist bisher ein Sondergebiet „Motel“ festgesetzt. Statt der letztgenannten Nutzung ist am Standort ein Schnellrestaurant realisiert worden. An dieser räumlichen Zielsetzung wird unverändert festgehalten. Alle genannten Nutzungen werden durch bestehende Bebauungspläne als Planungskonzeption der Gemeinde Buchholz eindeutig abgesichert, s.o.

Dabei sind inhaltlich als beizubehaltende Planungselemente wesentlich:

Die Ortslage Buchholz wird durch eine aufwendige Verwallungen abgeschirmt. Im südlichen bzw. westlichen Teil dieses Geltungsbereichs sieht die bestehende Bauleitplanung der Gemeinde zusätzlich standortnahe Kompensationsflächen vor. Außerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens, im weiteren Übergang Richtung Westen, setzt Bebauungsplan Nr. 11 / II durch weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fort. Im nördlichen Bereich dieses Verfahrens sichert die bestehende Bebauungsplanung eine Fuß-/ Radwegverbindung.

Durch diesen nunmehr aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 11 / III wird das festgesetzte und bereits einmal baugenehmigte Motel, siehe oben, hinsichtlich seiner Zulässigkeit lediglich räumlich in Richtung Süden verschoben. Es werden hinsichtlich des Zulässigkeitskatalogs nunmehr ausschließlich ergänzende Nutzungen im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebietes, GEe, festgesetzt. Immissionsschutzrechtlicher Störgrad und Nutzungskatalog sind somit eindeutig gegenüber der zulässigen Gesamtnutzung untergeordnet.

Es findet bezogen Insofern auf das gesamte Baugebiet „Schwarzer Berg“ ein Lückenschluss /eine Arrondierung westlich der Gewerbestraße „An der Autobahn“ bzw. zwischen den südlich angrenzenden, gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen statt. Auf die nördlich angrenzenden, per Befreiung genehmigten Nutzung wurde vorab verwiesen. Insofern gilt auch hier, dass diese Planung einen ergänzenden Charakter hat.

Hinsichtlich der nunmehr durch dieses Verfahren Nr. 11 / III in Anspruch genommenen Kompensationsflächen nach Westen gilt, dass diese standortnah wiederhergestellt werden, siehe im Einzelnen Abschnitt 7 dieser Begründung.

Die verbleibenden großflächigen Ausgleichsflächen als wirksame Abschirmung zur Ortslage Buchholz werden in ihrer diesbezüglichen Funktion nicht berührt.

Die zur Zeit rechtskräftig gesicherte Geh-/Radverbindung wird durch dieses Verfahren lediglich zwischenzeitlich aufgehoben. In einem zweiten Schritt soll sie wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auf den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Buchholz nordwestlich des Geltungsbereichs verwiesen.

Dieses Bebauungsplanverfahren sichert nunmehr als erster Schritt und als eindeutig vorrangiges Ziel die uneingeschränkte Gewährleistung des Schallschutzes aller westlich angrenzenden Baugebiete von Buchholz gegenüber allen gewerblichen Immissionen aus dem gesamten Gewerbegebietsbereich „Schwarzer Berg“. Es darf zu keinem Zeitpunkt zu einer immissionsschutzrechtlichen Verschlechterung der bestandsgeschützten Abwehransprüche der betroffenen Anwohner in Buchholz kommen. Die Bezirksregierung Lüneburg hatte im Rahmen eines Beratungsgesprächs hierauf hingewiesen.

Gegenwärtig, d.h. in diesem Verfahren Nr. 11 / III, erfolgt bis auf den Verlauf des erforderlichen Schallschutzwalles dennoch eine möglichst umfassende Freihaltung der Trasse durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Die vorliegende, verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Buchholz ist für das gesamte Gebiet eindeutig belegt. Die geschilderten Grundzüge dieser Gesamtplanung hinsichtlich Art der Nutzung und insbesondere Nutzungsabfolge in Ost-West-Richtung werden somit nicht nachhaltig berührt. Dieser Bebauungsplan Nr. 11 / III kann erkennbar dem planerischen Gesamtkonzept der Gemeinde zugeordnet werden. Die Nutzungsergänzungen sind deutlich untergeordnet. In der Gesamtbeurteilung ist festzustellen, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gerechtfertigt ist.

1.4 Übersicht über die vorgesehenen Festsetzungen / Planinhalte

- Eingeschränkte Gewerbegebiete, GEe, § 8 BauNVO, mit überbaubaren Flächen,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 (1) Nr. 21 BauGB,
- Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

sowie textliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan regelt weiterhin den sich aus der vorgesehenen Nutzung ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 8a BNatSchG, insbesondere unter Berücksichtigung des Verlustes bauleitplanerisch festgesetzter und überwiegend hergestellter Ausgleichsflächen aus anderen Verfahren.

1.5 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Buchholz ist als Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt Teil des ländlichen Raumes gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994. Hierfür definiert das LROP die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Entsprechend Teil I, B 3, des LROP sind diese Bereiche so zu entwickeln, dass u.a. ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt und die Siedlungsstruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Gemäß Teil II, C 1.3, soll vorhandenes Entwicklungspotential erschlossen und gefördert werden, wobei der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen ist.

Diese Planung trifft Festsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Einschränkung und ähnlichen Nutzungen und dient der Sicherung und Schaffung des Gewerbebestandes Schwarzer Berg und seiner Arbeitsstätten und somit der Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Sicherung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Samtgemeinde Schwarmstedt.

Diese Planung nutzt die Flächenpotentiale sowie die Erschließungsgunst am in Rede stehenden Standort. Infolge dieser Planung geht Kompensationsfläche verloren, welche unabhängig vom durch diese Planung selbst ausgelösten naturschutzrechtlichen Ausgleichsanspruch 1 : 1 ersetzt werden muss.

Insgesamt ist diese Planung mit den Belangen der Landesplanung zu vereinbaren.

Anmerkung: Das Regionale Raumordnungsprogramm, RROP, für den Landkreis Soltau-Fallingb. ist derzeit außer Kraft, da in Überarbeitung befindlich.

Der vorliegende Entwurf des RROP 2000 bestätigt und vertieft die o.g. Zielsetzungen des LROP. Eine Vereinbarkeit dieser Planung mit der Regionalen Raumordnung ist erkennbar gegeben.

1.6 Nachbargemeindliche Belange

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

Es sei darauf hingewiesen, dass zu erwartende weitere gewerbliche u.ä. Nutzung langfristig verstärkten Verkehr nach sich ziehen wird, welcher jedoch infolge der eindeutigen Zuordnung zur BAB A7 keine benachbarten Ortslagen tangiert.

1.7 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich im nördlichsten Teil ein Sonderbaugelände SO, Zweckbestimmung Motel, dar. Dabei gilt der durch die Baugenehmigung / Befreiung festgeschriebene Stand der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Im südlichen Teil stellt der wirksame Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dar.

Der Gesamtbereich ist überlagert mit der Darstellung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Jenseits einer mittleren Tiefe von 40m westlich der Straße „An der Autobahn“ sowie am südlichen Ende des Geltungsbereichs dieses Verfahrens stellt der wirksame Flächennutzungsplan ausschließlich Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden den Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung bei nächster Gelegenheit angepasst, so dass eine Entwicklung gemäß § 8 (2) BauGB gegeben ist.

2.0 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Dieses Bebauungsplanverfahren setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, innerhalb dessen zum Einen die am Standort bestehenden oder geplanten Nutzungen zulässig sind und welches zum Anderen darüber hinaus auch langfristige Standortperspektiven eröffnet.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE, § 8 BauNVO, mit dem Störgrad eines Mischgebiets festgesetzt. Der Nutzungskatalog ist § 1 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

§ 1

Es werden **eingeschränkte Gewerbegebiete, GEE**, § 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird eine nähere Baugebietsbeschreibung hinsichtlich schalltechnischer Bedürfnisse / Eigenschaften der Baugebiete GEE nach Maßgabe von § 5 dieser textlichen Festsetzungen 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 Bordellbetriebe, 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 (Vergnügungsstätten, § 4a BauNVO) mit max. 10 Geldspielautomaten auf einer Nettonutzfläche von insgesamt max. 300 m². Spielhallen sind ausschließlich in Zuordnung zu Beherbergungsbetrieben zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Gewerbebetriebe aller Art i.S. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, einschließlich Bordellbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke,
- Sonstige Vergnügungsstätten.

Die Herabstufung des Baugebiets hinsichtlich des Störgrades begründet sich in der Nähe der bebauten Ortslage von Buchholz zum Plangebiet: Um unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse aus zurückliegenden Verfahren, siehe auch Abschnitt 6, anforderungsgerechte Immissionsverhältnisse im Bereich der nächstgelegenen Bebauung zu sichern, ist ein reduzierter Störgrad analog eines Mischgebietes unumgänglich. Dabei geht die Planung davon aus, dass eine weitere Intensivierung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht mehr mit den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild zu vereinbaren ist und der dafür notwendige Aufwand und Flächenanspruch zudem zu hoch wäre.

Weiterhin ist anzuführen, dass es im vorrangigen Interesse der Gemeinde Buchholz liegt, im Entree-Bereich zum bestehenden Gewerbegebiet Nutzungen unterzubringen, welche vorrangigen Bezug zur Autobahn aufweisen, mithin starkem Nutzerwechsel und damit Verkehrsaufkommen unterliegen.

Genannte Nutzungen können hinsichtlich ihres Störgrades i.d.R. einem Mischgebiet gleichgestellt werden, so dass auf diesem Wege auch eine Lenkung bezüglich der Art der Nutzung erfolgt.

Im Einzelnen gilt:

Beherbergungsbetriebe werden gemäß § 1 (9) BauNVO aus dem Katalog der regelmäßig zulässigen Nutzungen (hier als branchenbezogene Unterordnung zu Gewerbebetrieben) herausgenommen und lediglich für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ist daran geknüpft, dass ihre Nutzung eindeutig den örtlichen Gegebenheiten und Nutzungsansprüchen Rechnung trägt. Das heißt, städtebauliches Ziel ist es, Beherbergungsbetrieb auf den durchreisenden Autofahrer / Fernfahrer zuzuschneiden und so eine Ergänzung des diesbezüglichen Angebotes am Standort herzustellen (Motel, Hotel garni o.ä.).

Als branchenbezogene Unterordnung von Vergnügungsstätten wird eine Spielhalle in Zuordnung zu einem Beherbergungsbetrieb gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen, sofern sie die genannten Größenbeschränkungen erfüllt.

Hiermit soll örtlichen Standortanforderungen entsprochen werden, gleichzeitig jedoch eine Obergrenze gesetzt werden, um keine überörtlichen Bezüge mit entsprechendem Nachfrageverhalten zu schaffen.

Klarstellend werden nunmehr zum Satzungsbeschluss Bordellbetriebe als unzulässig festgesetzt. Sie waren bereits im Entwurf unzulässig, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art anzusprechen sind.

Der Zulässigkeitskatalog erfährt insofern eine im weiteren Sinne als redaktionell anzusprechende Ergänzung.

Die weiteren Nutzungen, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, weisen hinsichtlich ihrer Flächeninanspruchnahme, ihres Verkehrsaufkommens, ihres Emissionsverhaltens Anforderungen auf, welche mit dem Standort oder den planerischen Zielvorstellungen (letzteres gilt insbesondere für Anlagen für kirchliche . . . Zwecke) nicht vereinbar sind.

Zusammenfassend kann der Nutzungskatalog die bereits ansässige Struktur sichern und weiterentwickeln und so dem Eingangsbereich des Gewerbegebietes „Schwarzer Berg“ ein attraktives Nutzungsprofil verleihen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Zweiteilung des Geltungsbereichs:

Grundsätzlich betrachtet die Gemeinde Buchholz eine Gebäudehöhe von ca. 12m für angemessen, entsprechend der Festsetzungen der umgebenden (südlich und östlich angrenzenden) Bebauungspläne. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird daher – genauso wie die entsprechende Baumassenzahl und GRZ – für den südlichen Teil des Geltungsbereichs übernommen. Dieses Maß der baulichen Nutzung ermöglicht anforderungsgerechte gewerbliche und sonstige Bauformen.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird das Maß der baulichen Nutzung dahingehend geringfügig modifiziert, dass eine Dreigeschossigkeit zugelassen wird. Somit wird etwaigen Nutzern die Möglichkeit offeriert, gegebenenfalls Satteldächer herzustellen, ohne dass die absolute Höhe von 12m dem entgegensteht. Die Gemeinde Buchholz ist hierdurch bestrebt, im Eingangsbereich des Gewerbegebietes und im Sichtbereich der B214 die Voraussetzungen für eine landschafts- und ortsbildgerechte Integration etwaiger Baukörper zu schaffen.

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche gilt:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teil auf eine Grundflächenzahl von 0,6 beschränkt. Auf § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird hingewiesen.

Diese Regelung korrespondiert mit der Zielsetzung der Gemeinde, innerhalb dieses Verfahrens Vorhaben vorzubereiten, welche hinsichtlich ihres Störgrades Mischgebietsqualitäten aufweisen und welche dementsprechend auch hinsichtlich ihrer Flächenansprüche entsprechend einzuordnen sind - siehe soweit auch obige Ausführungen zu Art der baulichen Nutzung.

Im südlichen Teil werden die Regelungen des anschließenden Bebauungsplanes Nr 11 / II aufgenommen, welcher eine Baumassenzahl von 7,0 bei einer GRZ von 0,7 festsetzt und somit gewerblichen Bauformen den Vorrang gibt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird angesichts der vorgesehenen Nutzungen sowie des lediglich eine Grundstückstiefe umfassenden Gebietszuschnitts im Geltungsbereich verzichtet.

Die **überbaubaren Flächen** sind großzügig angelegt und halten überwiegend lediglich den Mindestabstand nach NBauO von den jeweilig angrenzenden Verkehrsflächen ein, um gute Ausnutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

An der Südkante erfolgt ein Zusammenschluss der überbaubaren Flächen dieses Verfahrens mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 / II.

Auf die weiteren textlichen Festsetzungen wird abschnittsweise im jeweiligen Sachzusammenhang eingegangen.

2.3 Allgemeine Hinweise

Der allgemeine Hinweis I dient der möglichst umfassenden Sicherung potentieller denkmalschützerischer Belange.

Es wird als allgemeiner Hinweis II zur bauplanungsrechtlichen Situation darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 11 / III in den jeweils betroffenen Teilflächen die durch Bebauungsplan Nr. 11, Bezeichnung: „Schwarzer Berg“, durch die 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 11 sowie die durch Bebauungsplan Nr. 11 / II, Bezeichnung: „Schwarzer Berg II“, getroffenen Festsetzungen aufgehoben werden.

Der allgemeine Hinweis III dient der Darlegung, dass die Gemeinde Buchholz aus den vorab dargelegten Gründen für den durch diese Planung betroffenen Standort eine städtebauliche / planungsrechtliche Entwicklung in mehreren Schritten durchführen wird.

3.0 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von Osten, von der Straße „An der Autobahn“. Da lediglich eine Bebauungstiefe vorgesehen ist, entfallen Aussagen zur internen Gebietserschließung.

Im nördlichen Teil wird als Optionsfläche für eine künftige Erschließung der westlich angrenzenden Bereiche auf einer Breite von 12 m Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, § 9 (1) Nr. 21 BauGB, vorbereitet. Unabhängig von künftigen angrenzenden Nutzungen und Planungen soll zukünftig der zur Zeit angestrebte Fuß-/ Radweg mit der Straße „Am Schwarzen Berge“ verknüpft. Die endgültige und durchgehende Anbindung nach Westen erfolgt jedoch erst nach dem Erreichen aller schallschützerischen Voraussetzung im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 11 / III.

Bis dahin verzichtet die Gemeinde Buchholz auf die umgehende Verwirklichung der zumindest als Trasse gesicherten Funktion des Rad- und Gehwegs. Die Voraussetzungen zu dessen Herstellung werden voraussichtlich ca. Mitte 2002 erreicht sein. Bis dahin wird die Trasse als Verbindung nicht hergestellt werden.

Es sei nochmals betont, dass keine Kfz-Verbindung in Richtung Ortslage Buchholz vorgesehen ist.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

Dieses Verfahren verzichtet auf grünordnerische Regelungen, abgesehen von Bepflanzungs- und Durchgrünungsvorschriften, deren primäre Zielsetzung die standortnahe Kompensation des Eingriffs gemäß §§ 8, 8a BNatSchG, ist. Im Sinne einer landschaftsbild- und gebietswirksamen Eingliederung der geplanten Vorhaben wird besonderes Augenmerk auf die Bepflanzung der Wälle sowie die Durchgrünung etwaiger Stellplatzflächen gelegt.

§ 7

Grünordnerische Festsetzungen:

Festgesetzte Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste § 9, zu bepflanzen.

§ 8

Für **ebenerdig angeordnete Stellplätze / Sammeleinstellplätze mit 5 und mehr Einstellplätzen** wird festgesetzt:

Bei einer einseitigen Anordnung ist je 5 Einstellplätze, bei einer zweireihigen Anordnung ist je 10 Einstellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm gemäß der Pflanzliste § 9 zum Pflanzzeitpunkt innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligen Raster anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB.

Zweck: Standortwirksame Durchgrünung zur Sicherung eines Mindestanspruchs an städtebaulicher Qualität im verkehrlich stark frequentierten Eingangsbereich des Gewerbegebietes / Beitrag zur naturschutzrechtlichen Kompensation.

5.0 Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Brandschutz

Für das Plangebiet werden Anlagen zur Versorgung mit Strom, Wasser bzw. zur Abwasserbeseitigung an bestehende Leitungen angeschlossen.

Sämtliche Leitungen sind im Straßenverlauf der Gewerbestraße „An der Autobahn“ vorhanden.

Per textlicher Festsetzung wird geregelt:

§ 2 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB:

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Grundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung oder ähnliche Systeme entsorgt werden
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Nutzflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen.
- Ausnahmsweise sind abweichend von den vorab getroffenen Regelungen zur Regenwasserentsorgung Versickerungsbecken innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

§ 3

Die Errichtung von **Gebäuden im Grundwasser** ist unzulässig. Ausnahmen bei Herstellung von wasserdichten Bauausführungen können zugelassen werden, § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Zweck: Gewährleistung eines umfassenden Grundwasserschutzes / Schutzes des Grundwasserkörpers.

Im Einzelnen soll unter Beachtung der Eigenschaften des örtlich anstehenden Bodens grundsätzlich eine örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers im Geltungsbereich verwirklicht werden.

Versickerungsbecken sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Möglichkeiten einer örtlichen flächigen Versickerung aufgrund des Ausnutzungsgrades des betroffenen Grundstücks nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sind.

Zu berücksichtigen ist:

Die Bodeneigenschaften stehen einer Versickerung gemäß örtlicher Aussage nicht entgegen. Der Flurabstand muss zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Grundwasser mind. 1m betragen. Dies ist im Plangebiet gegeben, wenn auch stark wechselnde Grundwasserstände vorhanden sind.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann im unbefestigten Seitenstreifen bzw. anzulegenden Sickermulden z.B. als Rohrversickerung abgeführt werden. Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden ist ein fünfzehn-minütiges Regenereignis mit der Häufigkeit $n = 0,2$ anzusetzen.

Eventuell notwendigen Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden.

Die Einleitung in den Untergrund ist erlaubnispflichtig.

Die Einleitung über Versickerungsbecken ist ebenfalls erlaubnispflichtig.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingb. sichergestellt.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Erforderlich ist eine Menge von mind. 3200l/min über mindestens 3h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300m Entfernung. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150m erreicht werden können.

Hydranten zur zusätzlichen Entnahme von Löschwasser sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Buchholz bzw. Samtgemeinde Schwarmstedt.

6.0 Immissionsschutz, allgemein

Diese Planung eröffnet die weitere Ansiedlung von gewerblichen / dienstleistenden Betrieben. Hieraus ergeben sich bis auf den Belang Schallschutz keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Es finden keinerlei weitere straßenplanerischen Veränderungen z.B. durch Verdrängungseffekte etc. statt. Weitere immissionsschutzrechtliche Belange, z.B. Gewässerschutz, Luftreinhaltung oder Sonstige werden planungsbedingt nicht betroffen.

6.1 Schallschutz

6.1.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 250 m östlich der Begrenzung der bebauten Ortslage von Buchholz. Diese wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als Baugebiet MD i.S. der BauNVO dargestellt. Somit hat der potentiell durch diese Neuaufstellung betroffene Bereich von Buchholz einen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch gemäß DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, sowie der TA-Lärm von 60/45 dB(A) bezogen auf gewerbliche Immissionen.

Innerhalb der Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 11, hier insbesondere: Errichtung des Autohofs Schwarmstedt, der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sowie des Bebauungsplans Nr. 11 / II hatte sich die Gemeinde umfangreich mit dem Belang

Schallschutz gegenüber gewerblichen Immissionen zugunsten der Ortslage Buchholz auseinandergesetzt.

Begleitend zu den genannten Bebauungsplanverfahren waren schalltechnische Untersuchungen durch den TÜV, Hannover, in die Planungen eingestellt worden. Es handelt sich dabei um die folgenden Gutachten: GBL-885 240/1, GBL-885 240/2, GBL-885 240/01, GBL-885 407. Diese Gutachten können auch im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 11 / III bei der Gemeinde Schwarmstedt während der Sprechzeiten erneut eingesehen werden.

6.1.2 Schallschützerische Rahmenbedingungen

Im Einzelnen hatte Bebauungsplan Nr. 11 auch aufgrund der Ausführungen des Gutachters für den Bereich der Wallanlage zwischen B 214 und Rad-/Gehweg westlich der Gemeindestraße „An der Autobahn“ eine Wallhöhe von 5,00 m festgeschrieben. In südlicher Fortsetzung wurde eine Wallhöhe von 3,00 m vorgegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 hatte die genannte Wallhöhe von 5,00 m bestätigt. Bei der Festlegung des Wallverlaufs am Durchlass für den Rad-/Gehweg war ein schallunterbrechender Versatz quasi als „Schleuse“ vorgesehen worden.

Für die Baugebiete SO bzw. GEe östlich und südöstlich angrenzend wurden durch den Bebauungsplan Nr. 11 /II flächenbezogene Schalleistungspegel in unterschiedlicher Abstufung festgesetzt.

Damit hatte die Gemeinde insgesamt eine hinreichende Bewältigung aller schallschützerischen Abwehransprüche, insbesondere hinsichtlich der Belastungen nachts, für die unmittelbar betroffenen Bereiche von Buchholz geleistet.

Auch für dieses Verfahren 11 / III ist materiell wesentlich / unverzichtbar, dass zur bebauten Ortslage von Buchholz die flächig wirksamen Schallquellen (Autohof einschließlich südlich angrenzender Gewerbeflächen) gemeinsam durch die oben genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel und eine durchgängige und wirksame Schallabschirmung mittels eines 5,00 m bzw. (als Mindeststandard) 3,00 m hohen Schallschutzwalles gewährleistet bleibt.

Dem Gutachten GBL-885 407, Abschnitt 3.4 (Schalltechnische Orientierungswerte), ist als wichtige Vorgabe auch für dieses Verfahren Nr. 11/ III zu entnehmen, dass bei der Entwicklung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen davon ausgegangen worden ist, dass durch die bestehenden Anlagen wie z.B. durch den „Truckstop“ die schalltechnischen Orientierungswerte „ausgeschöpft werden“. In der Folge darf sich für bestehende schutzbedürftige Baugebiete im Umfeld keine weitere Verschlechterung durch weitere Immissionsbelastungen ergeben. Der Gutachter hatte deshalb Immissionspegel empfohlen, die mindestens 10 dB(A) unter dem anzuwendenden schalltechnischen Orientierungswert liegen. Dem war die planende Gemeinde Buchholz durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60/45 dB(A) / m² gefolgt.

Der Gutachter hatte dabei nachgewiesen, dass tagsüber Immissionswerte für Einzelpunkte der betroffenen Baugebiete von max. 44 dB(A) entstehen. Dem war ein Tagesorientierungswert von 55 dBA) gegenübergestellt worden.

Hinsichtlich der Nachtzeit hatte der Gutachter festgestellt, dass der festgesetzte Nachtwert für den flächenbezogenen Schalleistungspegel der genannten Vorgabe entspricht, siehe Abschnitte 4.1 und 4.2 des Gutachtens.

6.2.1 Immissionsschützerische Auswirkungen dieser Planung

Für diese Bebauungsplanverfahren Nr. 11 / III gilt nunmehr als plangewollte Immissionsbewertung:

1. Gegenüber der Ostseite der bebauten Ortslage von Buchholz wird eine weitere bauliche Nutzung durch die Ausweisung von Baugebieten GEE und damit von zusätzlichen Schallquellen eröffnet. Dabei reduziert sich plangewollt der Abstand zur Ortslage.
2. Die betroffenen Bereiche der Ortslage dürfen keine weitere immissionsschützerische Schlechterstellung erfahren, siehe Gutachten TÜV GBL-895 407, Abschnitt 3.4.
3. Die bestehenden Schallschutzanforderungen der betroffenen Baugebiete innerhalb von Buchholz haben auch gegenüber dieser Planung gemäß TA-Lärm, Abschnitt 6.1, einen gesicherten Anspruch auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Baugebiete MI/MD von 60/45 dB(A) gegenüber gewerblichem Schall.

6.2.2 Immissionsschützerische Konfliktbewältigung

Diese Planung leistet deshalb durch zeichnerische und textliche Festsetzungen folgende Konfliktbewältigung:

- Im Geltungsbereich werden Baugebiete GEE mit dem Störgrad von Mischgebieten („... für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“) festgesetzt, siehe § 1 der textlichen Festsetzungen.
- Für die festgesetzten Baugebiete GEE werden flächenbezogene Schalleistungspegel von 55 / 40 dB(A) / m² festgesetzt, **aktiver Schallschutz**, siehe § 5 der textlichen Festsetzungen.
- Entlang der gesamten westlichen Begrenzung der Baugebiete GEE werden Lärmschutzwälle / -wände vorsorglich mit einer Höhe von 5,00 m über Ausbauniveau der Gemeindestraße „An der Autobahn“ festgesetzt, **aktiver Schallschutz**, siehe § 6 der textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen (Auszug):

§ 5 Schallschützerische Festsetzungen

Zur angemessenen Berücksichtigung des Belangs **Schallschutz in der städtebaulichen Planung** wird gemäß § 1(4) BauNVO hinsichtlich schalltechnischer Bedürfnisse und Eigenschaften die folgende Regelung getroffen:

In Baugebieten GEE, § 8 BauNVO, dürfen Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

55 / 40 dB(A)/m² (Tag- / Nachtwert)

§ 6 Aktiver Lärmschutz

Aufgrund verkehrs- und anlagenbedingter Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden gemäß **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB Flächen für einen Lärmschutzwall / -wand bzw. eine kombinierte Anlage** mit einer **Mindesthöhe von 5,00 m** über Ausbauniveau der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gemeindestraße „An der Autobahn“ festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der höchstgelegene Punkt der genannten Gemeindestraße innerhalb des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitts.

Der festgesetzte Katalog zulässiger Nutzungen schließt aus, dass sich nachhaltige Zusatzbelastungen/-nutzungen im Geltungsbereich etablieren können. Zielsetzung für die Zulässigkeiten ist die Ansiedlung von Nutzungsergänzungen und eine Anpassung der bestehenden Nutzungsstruktur in unmittelbarer Nähe zur BAB A7 - siehe hierzu auch Abschnitt „Allgemeine Planungsziele“ dieser Begründung.

Die getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 / 40 dB(A) / m² stellen sicher, dass sich für die im Grundsatz schutzbedürftigen Nutzungen in Buchholz plangewollt keine weiteren Schallbelastungen ergeben. Die von den Regelwerken wie auch vom Gutachter im vorab benannten Einzelgutachten empfohlene Schallpegeldifferenz von 10 dB zwischen zulässiger Emission und Einzelimmission sind danach hinreichend gesichert.

Weiterhin wird die bestehende, flächenwirksame Abschirmung des gesamten Gewerbegebietes gegenüber den westlich gelegenen Baugebieten von Buchholz durch Lärmschutzwälle auch weiterhin gewährleistet. Es wird die bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 11 für den nördlichen Abschnitt im unmittelbaren Anschluss an die B 214 empfohlene Höhe des Walles entlang der Straße „An der Autobahn“ vorsorglich für deren gesamten Verlauf bis zur südlichen Geltungsbereichsbegrenzung fortgesetzt. Damit soll dem Umstand entsprochen werden, dass die den Schall brechende / ableitende Kante um ca. 40 m weiter nach Westen verschoben wird.

Es findet vorsorglich eine weitere Optimierung statt:

§ 6 der textlichen Festsetzungen dieses Verfahrens Nr. 11 / III setzt als Bezugshöhe für die Lärmschutzanlagen das Ausbauniveau der Gemeindestraße „An der Autobahn“ fest. Das stellt eine zusätzliche Erhöhung der Schallbrechkante von ca. 0,30 bis 0,35 m über dem anstehenden Gelände zugunsten der schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Umfeld dar.

Hinsichtlich der weiteren bauplanungsrechtlichen Zielsetzungen der Gemeinde Buchholz gilt in diesem Zusammenhang:

Die Gemeinde Buchholz beabsichtigt nordwestlich des Geltungsbereichs dieses Verfahrens weitere gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Hierzu bereitet dieses Verfahren die Erschließungsvoraussetzungen vor, siehe festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das angrenzende Bebauungsplanverfahren (in Aufstellung befindlich: Vorhabenbezogener Bebauungsplan zugunsten der Ansiedlung einer Großbäckerei) wird unter Rückgriff auf ein beauftragtes Schallschutzgutachten eine Teilaufhebung der lärmschützerischen Festsetzungen dieses Verfahrens vornehmen. Der Erschließungsschicht wird Richtung Westen verlängert. Aktiver Schallschutz wird durch die Stellung der künftig angrenzenden Baukörper und erforderlichenfalls weitere Maßnahmen gewährleistet.

Für das vorliegende Verfahren gilt jedoch unabhängig davon, dass jedweden schallschützerischen Ansprüchen durch die vorgenommenen Festsetzungen vollumfänglich nachgekommen wird.

Zusätzliche Immissionsminderungen für durch diese Planung potentiell betroffene Baugebiete in Buchholz sind bei einer entsprechende Längenausbildung zulässiger Gebäude im Geltungsbereich bei der Ausnutzung der festgesetzten Dreigeschossigkeit bzw. der zulässigen Höhe von 12 m zu erwarten.

Anzumerken ist, dass im südlichen Abschluss des festgesetzten Lärmschutzwalles ein unmittelbarer Übergang zu der durch Bebauungsplan Nr. 11 / II festgesetzten Lärmschutzanlage sichergestellt wird.

Die Gemeinde Buchholz wird abweichend von den im Bebauungsplan Nr. 11/II in diesem Sachzusammenhang getroffenen Regelungen eine kontinuierliche Angleichung der Höhe des angrenzenden Wallabschnitts (außerhalb des Geltungsbereichs) auf 5,00 m vornehmen.

6.3 Innergebietlicher Schallschutz

Hinsichtlich des Belangs innergebietlicher Schallschutz trifft § 1 der textlichen Festsetzungen hinreichend Vorsorge. Es wird im Einzelnen geregelt, dass lediglich als Ausnahme Nutzungen für Geschäfts- und Bürogebäude bzw. für Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Entsprechendes gilt auch für Beherbergungsbetriebe. Es ist somit gesichert, dass eine durch die planende Gemeinde besser zu steuernde Ansiedlung von mit der angestrebten gewerblichen Gebietsnutzung verträglichen Vorhaben erreicht werden kann. Wesentlich ist die Feststellung, dass Wohnen als eigenständiger bzw. gleichberechtigter Nutzungsanspruch durch diese Planung nicht eröffnet wird.

7.0 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild § 8a BNatSchG

Dieses Verfahren muss in Anwendung von § 8a BNatSchG den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen, bewerten, einen Nachweis des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatzes erbringen sowie gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen benennen.

Zugrundegelegt werden die folgenden, vom Nieders. Landesamt für Ökologie, NLÖ, Hannover, herausgegebenen Veröffentlichungen: „**Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitung**“ (Stand I/94), sowie Olaf v. Drachenfels (Bearb.), „**Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen**“ (Stand IX/94).

Wesentliches Planungsziel ist eine landschaftsverträgliche Einbindung der vorgesehenen Bebauung in den am Siedlungsrand befindlichen Landschaftsraum sowie der nachhaltige Ausgleich von durch den Eingriff betroffenen Einzelementen des Naturhaushaltes.

7.1 Bestandserfassung und -bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich beim Schutzgut **Arten- und Lebensgemeinschaften** um Rasenflächen sowie intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, jeweils Wertstufe 3 gemäß NLÖ, von Drachenfels.

Bei den **Böden** handelt es sich um anlehmige und grundwasserbeeinflusste Sande, Braunerden, teilweise Podsol-Braunerde, durch anthropogene Nutzung vorbelastet, hier: Wertstufe 2. In tiefen Lagen dominieren nach Aussage des Entsorgungsplaners versickerungsaktive Kiese.

Die **Grundwassersituation** ist durch die landwirtschaftliche Nutzung teilweise beeinträchtigt, die Neubildung und -qualität sind jedoch grundsätzlich gut. Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung).

Sonstige für das **Landschaftsbild** oder den Artenbestand wesentliche Vegetationsbestände sind nicht zu verzeichnen.

7.2 Vermeidung von Eingriffen

Die Vermeidung von Eingriffen hat im Sinne des naturschutzrechtlichen Instruments der Eingriffsregelung Priorität.

Durch die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bereits eine Reihe potentieller Eingriffstatbestände vermieden worden. Insbesondere sind dies:

- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung in Baugebieten durch Festsetzung angepassten Grundflächenzahlen
- Versickerung des Oberflächenwassers in den Straßenseitenräumen bzw. auf den Baugrundstücken.

7.3 Auswirkungen des geplanten Eingriffs

Für die Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens wird von den folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Gesamtfläche Geltungsbereich	1,15 ha
Eingriffsbereich (Geltungsbereich abzüglich der durch die 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 11 naturschutzrechtlich bewältigten Flächen, abzüglich des bestehenden Lärmschutzwalles gemäß Katasterunterlage)	0,63 ha
GEE-Flächen, Nettobauland	1,06 ha
Öff. Verkehrsflächen: Straße	0,09 ha

Eingangs ist festzustellen, dass durch diese Planung Flächen ihrer ökologischen Wertigkeit entzogen werden, die bereits durch die Bebauungsplanverfahren Nr. 11 und Nr. 11 / II, beide Gemeinde Buchholz, als naturschutzsicherische Ausgleichsflächen festgesetzt worden sind. Siehe hierzu § 7 der textlichen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 11) einschließlich Grünordnungsplan Nr. 1 sowie § 6 der textlichen Festsetzungen einschließlich Pflanzvorgaben (Bebauungsplan Nr. 11 / II).

Diese Maßnahmen wurden als Ausgleichsleistungen für die durch die genannten Bebauungspläne begründeten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgesetzt und auch vor Ort hergestellt. Dabei haben Nachfragen bei der Samtgemeinde Schwarmstedt ergeben, dass die im Grünordnungsplan Nr. 1 westlich der Straße „An der Autobahn“ und damit im Geltungsbereich für dieses Verfahren Nr. 11 / III ausgewiesene Wasserfläche mit einer Leitungsverbindung mit dem Regenrückhaltebecken südlich der Truckstops bzw. den östlich angrenzenden Stellplätzen nicht erstellt wurden. Es hat sich gezeigt, dass das bestehende Regenrückhaltebecken auch in Hinblick auf Spitzenergebnisse hinreichend dimensioniert wurde. Es besteht insofern kein Erfordernis zur Schaffung zusätzlicher Rückhalte- und Versickerungskapazitäten.

Damit gilt, dass diese Funktion auch nicht als anrechnungsfähige bzw. erneut zu ersetzende ökologische Funktion beurteilungsrelevant ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 war vorrangig auf eine zusätzliche Pufferfunktion für überschüssiges Regenwasser aus der Anlage Truckstop / Stellplätze abgestellt worden, bei allerdings untergeordnetem naturschützerischen Erfordernis.

Das bedeutet jedoch insgesamt, dass durch dieses Verfahren Nr. 11 / III und damit plangewollt der Flächenverlust der gesamten Ausgleichsfläche von 6.300m² erneut auszugleichen ist.

Diese Flächengröße errechnet sich aus der betroffenen Gesamtfläche von 8.400m² abzüglich des bestehenden Walls mit einer Grundfläche von 2.100m² als nicht ausgleichsfähige Fläche. Im weiteren Verfahren werden darüber hinaus zusätzliche Grundflächen für Lärmschutzwälle (>2.100m²) erforderlich, die jedoch dann als Ausgleichsanspruch anzurechnen sind.

Ausgleichsflächenanspruch 1: 6.300m².

Gegenstand der anschließenden Ermittlungen ist der planbedingte Eingriff i.S. § 8a BNatSchG in die betroffene Grundfläche, die bisher weder durch ein vorangegangenes Bauleitplanverfahren hinsichtlich eines naturschutzrechtlichen Eingriffs bewältigt wurde, noch aufgrund einer genehmigten Flächenutzung abgegolten wurde. In den weiteren

Darlegungen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit vom **Ausgleichsflächenanspruch 2** gesprochen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:**

Gemäß NLO tritt mit der Planungsmaßnahme grundsätzlich eine Verschlechterung der betroffenen Flächen um eine Wertstufe ein. Aufgrund des tatsächlichen ökologischen Funktionsverlustes stellt dieses Verfahren auf die Lebensraumverluste bei Flora und Fauna bezogen ausschließlich auf die bisher nicht in Anspruch genommenen Grundflächen ab. Die durch die 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 11 naturschutzrechtlich bewältigten Flächen sowie der bereits bestehende Lärmschutzwall ist als durch dieses Verfahren Nr. 11 / III eingriffsbetroffene Fläche nicht anzurechnen.

Insgesamt ist der im Folgenden näher beschriebene Eingriff unvermeidbar. Nutzungsalternativen sind nicht gegeben. Besonders durch das Naturschutzgesetz geschützte Gebiete oder Arten / Individuen sind planungsbedingt nicht betroffen. Der Eingriff ist insgesamt erkennbar zulässig.

Es wird somit 6.300m² Grundfläche, bezogen auf eine mittlere Grundflächenzahl, GRZ, von 0,65 betroffen bzw. um eine ökologische Wertstufe gemindert (6.300m² x 0,65 = 4.100 m²)
Um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche: 4.100 m².

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Grundwasser:**

Abgesehen von den beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung erfolgt durch die Versiegelung von Bodenflächen eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes, da die bestehende Wertstufe 2 auf die Wertstufe 3 abnimmt. Betroffen ist eine Fläche von ca. 4.100 m². Das Schutzgut ist vorbelastet. Die Versiegelung ermittelt sich wie folgt:

Zulässige Nutzfläche GEe zu 100%, GRZ zu 0,65,	=	4.100 m ²
Zulässige Nutzfläche GEe, GRZ zu max. 0,8, § 19(4) BauNVO	=	615 m ²
Summe:	=	4.715 m²

Daraus leitet sich gemäß NLO ein Ersatzflächenanspruch von ca. **1.414 m² um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche ab** (entsprechend 1/3.)

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da Oberflächengewässer nicht betroffen sind. Der Belang Grundwasser wurde vorab dargelegt.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima**

In Verbindung mit der Bebauung kann die Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas führen: Gegenüber dem heutigen Freiflächenklima kann sich auf den betroffenen Flächen ein Siedlungsklima mit eingeschränkter Frischluftproduktion entwickeln. Als Kompensation sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen anzurechnen. Es werden keine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftproduktion erwartet.

• **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen lassen einen neuen angepassten Siedlungsrand entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Ausgleichsflächenanspruch 2: 5.510 m².

Ausgleichsflächenanspruch 1 und 2 insgesamt: 11.810 m².

7.4 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Auch unter Berücksichtigung der aufgezählten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen bleiben erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden / Grundwasser zurück. Hierfür ergibt sich plangewollt der vorab aufgeführte eingriffsbezogene Ausgleichsanspruch.

Es sind im Geltungsbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzstreifen zu 66% der anrechenbaren Grundfläche der Lärmschutzwälle mit standortheimischen Gehölzen, entsprechend **2.050 m²**,
- Baumpflanzungen pro 500m² nutzbarer Grundstücksfläche sowie bei der Realisierung von Stellplatzanlagen, ca. 18 Bäume, entspr. **180 m²**,
- Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen, 5 Bäume, entspr. **50 m²**.

Gegenüberstellung:

Ausgleichsanspruch - Soll:	11.810 m ²
Kompensation, intern - Ist:	2.280 m ²

Die Durchführung dieser Pflanzmaßnahmen stellt eine ökologische Aufwertung um eine Wertstufe dar. Sie wird durch § 9a der textlichen Festsetzungen sowie durch die §§ 7,8 plangesichert.

§ 9 Naturschützerische und grünordnerische Festsetzungen

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, §§ 8/8a BNatSchG. Siehe hierzu auch Abschnitt 7 der Begründung. Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

a) **Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs,**
§ 1a Abs. 3 S. 1 BauGB:

- Innerhalb festgesetzter **Geh-, Fahr- und Leitungsechte, § 9 (1) Nr. 21 BauB**, sind insgesamt 5 mittelkronige Gehölze, ST.U. 14-16cm, anzupflanzen.
- Festgesetzte **Lärmschutzwälle** sind anteilig mit standortheimischen Laubgehölzen auf einer Grundfläche von insgesamt 2.050 m² flächig zu bepflanzen.
- **Auf den Baugrundstücken** ist je 500 m² nutzbarer Grundstücksfläche ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum, ST.U. 14-16cm, anzupflanzen.

7.5 Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle

Bei Gegenüberstellung des möglichen Ausgleichs im Geltungsbereich mit dem Ausgleichsanspruch ergibt sich somit, dass ein rechnerisches Defizit von 9.530 m² vorhanden ist. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind daher erforderlich, siehe oben textliche Festsetzung § 9b.

b) Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB:

Eine außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Fläche, Flurstück 62/8, Flur 2, Gemarkung Buchholz, Gemeinde Buchholz ist **ökologisch um eine Wertstufe** gemäß Breuer (NLÖ, Hannover) **aufzuwerten**, § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Im Einzelnen ist: [auf Abdruck wird verzichtet – siehe folgender Textabschnitt].

c) Pflanzliste, § 1a Abs. 3 S. 1, 2 BauGB:

Es sind folgende Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB.

[auf Abdruck wird an dieser Stelle verzichtet].

Die Gemeinde Buchholz wird deshalb eine in ihrem Eigentum stehende Fläche, die sich ca. 250m nördlich des Eingriffsbereichs befindet, zur Verfügung stellen, um entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Fläche befindet sich nördlich der B214 bzw. westlich der BAB-Abfahrt Schwarmstedt unmittelbar am Kreuzungsbereich. Die Fläche wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Ausgleichsfläche vorgehalten. Ihre Gesamtgröße beträgt 10.502 m². Sie hat die Bezeichnung:

Flur 2, Flurstück 62/8, Gemarkung Buchholz, Gemeinde Buchholz.

Die Fläche ist als Graseinsaat, artenarm, ehemals Intensivgrünland, anzusprechen. Der Bereich weist sporadischen Gehölzanflug auf. Markante Gehölze oder Stauden mit Ausnahme einzelner Ginster sind nicht vorhanden. Ökologisch ist der Bereich gemäß NLÖ-Klassifizierung mit Wertstufe 3 anzusprechen (analog gemäß Städtetagsmodell mit Wertstufe 1). Dabei sind die Belastungen aufgrund der Lage an vielbefahrenen Straßen zu berücksichtigen. Lage und Begrenzung sind dem Übersichtslageplan im Planwerk zu entnehmen.

Zielsetzung der Kompensationsmaßnahme auf dem genannten Flurstück ist die Weiterentwicklung der nördlich angrenzenden Waldfläche Richtung Süden im Sinne einer naturschützerisch anzustrebenden Waldrandzonierung.

Im Einzelnen sind dementsprechend folgende kompensationswirksame Maßnahmen auf der Gesamtfläche vorgesehen:

Die Fläche wird gegliedert – **siehe Anlage 3:**

1.

Unmittelbar entlang der B214 sowie der Autobahnauffahrt, d.h. entlang der Süd- und Ostkante der Kompensationsfläche wird als Pufferzone eine Hecke aus Sträuchern und niedrigen Bäumen angelegt. Die Breite der Strauch-Baumhecke beträgt i.M 7m.

Artenzusammensetzung gemäß Pflanzliste (empfohlene Auswahl):

Feldahorn	Schlehe
Hainbuche	Pfaffenhütchen
Salweide	Hasel
Eberesche	Weißdorn.

2.

Der nördliche Rand / westliche Rand wird zu einer Gras- und Hochstaudenflur entwickelt. Die Fläche wird einer begrenzten Sukzession überlassen. Sie ist einmal im Spätsommer zu mähen. Die Entwicklung einzelner Sträucher kann zugelassen werden.

3.

Im zentralen Bereich wird ein Feldgehölz entwickelt. Der Gehölzbestand wird gestuft gestaltet. Es wird ein ca. 10m breiter Saum aus Gebüscharten und mittelhohen Baumarten

aufgebaut. Im Bestandsinneren sind hochwüchsige Baumarten zulässig. Die Pflanzungen sind mit variablen Abständen auszuführen.

Baumarten: Sträucher:
Siehe oben siehe oben, sowie:
Gem. Schneeball
Hunds- und Heckenrose

Im Inneren auch: Stieleiche und Hängebirke; Unterpflanzung mit o.g. Straucharten.

Für die strauchartigen Pflanzungen ist Forstware, 60-120cm zu empfehlen. Heister sollten punktuell in Gruppen von 2-3 Pflanzen gesetzt werden.

Gegebenenfalls ist die Pflanzung mit Wildschutzzaun zu schützen.

In der Summe kann infolge der genannten Maßnahmen, siehe § 9 der textlichen Festsetzungen, eine Flächenaufwertung um mind. 1 Wertstufe gemäß NLO erreicht werden und somit eine rechnerische Kompensation erzielt werden¹.

Der Eingriff infolge dieses Verfahrens ist damit ausgeglichen.

8.0 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Geltungsbereich	1,15 ha
GEE-Flächen, Nettobauland	1,06 ha
Erschließungsflächen	0,09 ha

9.0 Durchführung und Kosten

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Buchholz kurzfristig keine Kosten. Sämtliche Maßnahmen werden durch die jeweiligen Investoren getragen bzw. sind bereits getragen worden.

Hinsichtlich des durch diese Planung vorbereiteten Erschließungsstichs gilt ebenfalls, dass dessen Realisierung an ein entsprechendes Vorhaben im betroffenen, westlich angrenzenden Bereich gebunden sein wird.

10.0 Beschluss der Begründung

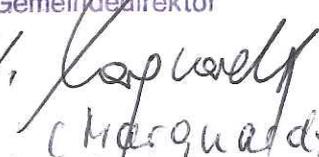
Der Rat der Gemeinde Buchholz hat in seiner heutigen Sitzung die vorstehende Begründung beschlossen.

Buchholz,

05.09.2024

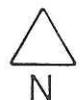
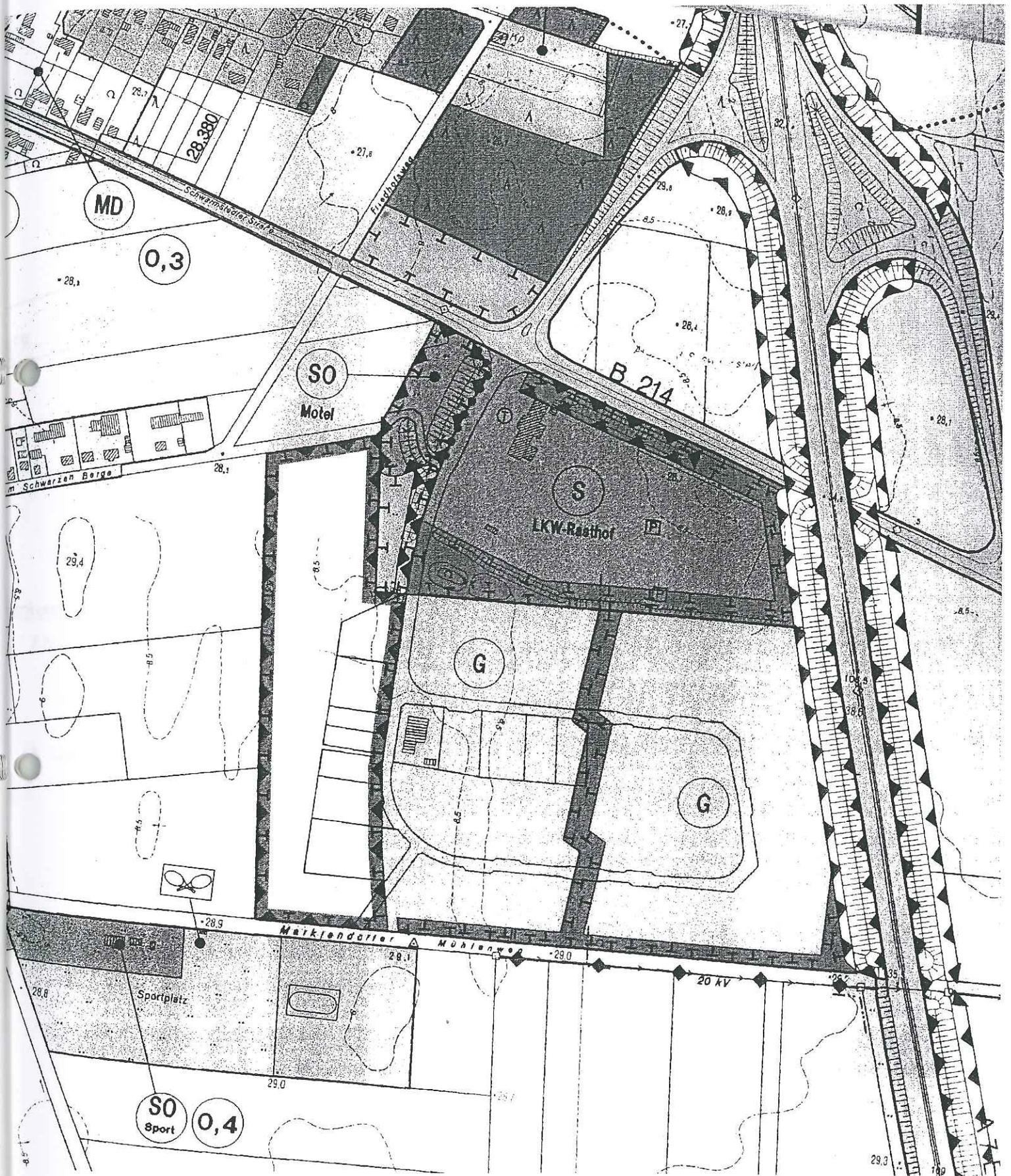
Bürgermeister  

Gemeinde Buchholz
Der Gemeindevorstand

F.V. 
(Marquardt)

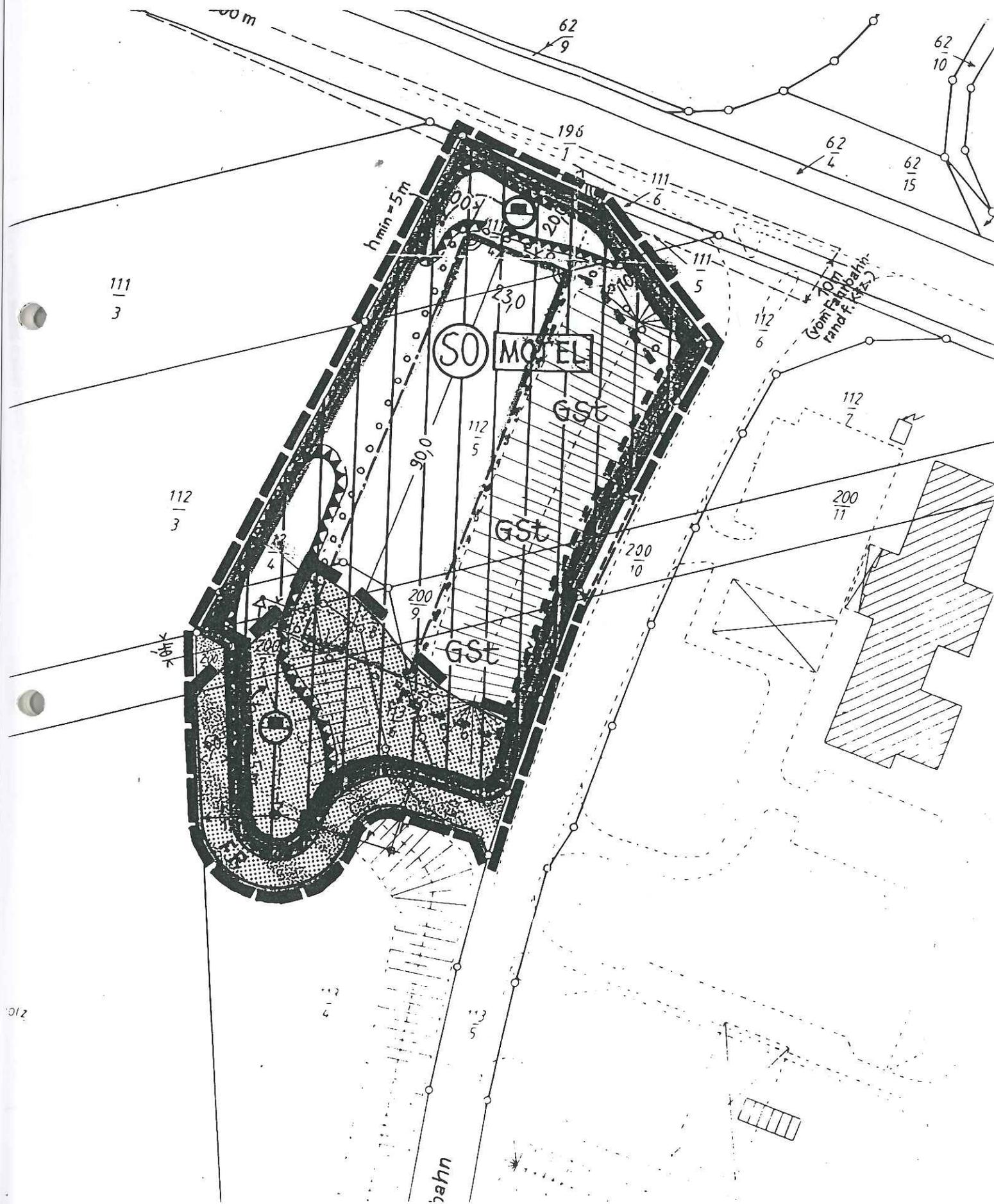
¹ Hinweis: Im Zuge einer bereits erteilten Baugenehmigung für das geplante Vorhaben an einem nahe gelegenen, nunmehr nicht mehr verfügbaren Standort, musste der Eingriffsverursacher eine Bankbürgschaft in Höhe von 40.000DM beim Landkreis Soltau-Fallingb. hinterlegen. Dieses Verfahren geht davon aus, dass die Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie an anderer Stelle in der Summe ähnlich wertig sind, wobei die Nähe der Kompensationsfläche zum Eingriffsort auch eine Unterschreitung der genannten Summe begründen kann.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt



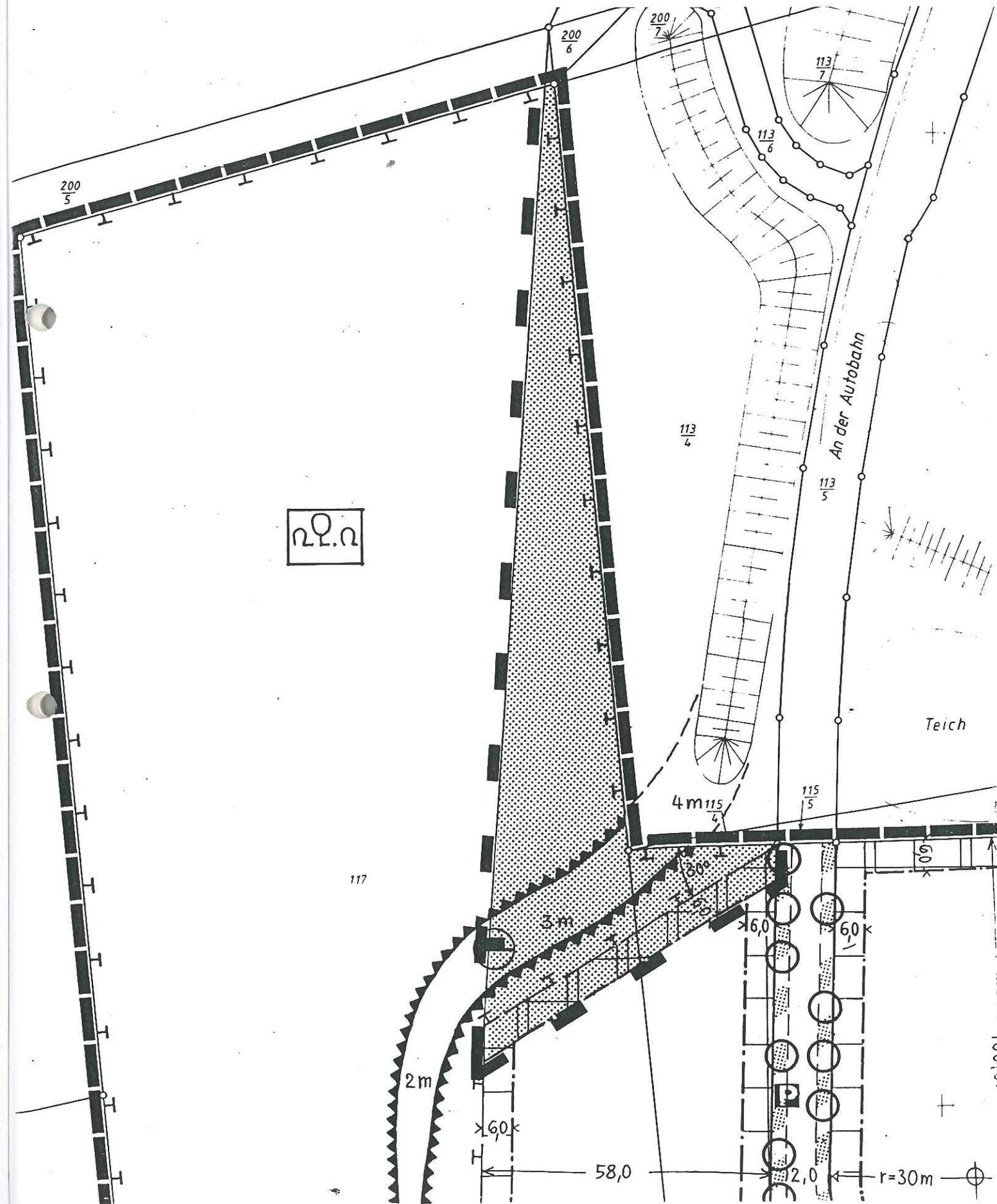
Teilaufhebung von Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung

 Markierung des Bereichs, welcher durch Bebauungsplan Nr. 11 / III überplant wird



Teilaufhebung von Bebauungsplan Nr. 11 / II

 Markierung des Bereichs, welcher durch Bebauungsplan Nr. 11 / III überplant wird



Bepflanzungskonzept Kompensationsfläche, M 1 : 1250

