

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 21  
**„Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung)**  
der Gemeinde Buchholz (Aller)  
- Urschrift -

Hannover, im Juni 2008

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

☎ (05 11) 44 82 89

Fax (05 11) 45 34 40

Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)

E-Mail: [geffers@eike-geffers.de](mailto:geffers@eike-geffers.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b> .....	<b>10</b>
1. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
a) Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Berg“ mit 1. Änderung.....	10
b) Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ mit 1. und 2. Änderung .....	10
c) Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ mit 1. Änderung .....	11
2. Größe und tatsächliche Nutzung des Plangebiets .....	13
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
1. Emissionskontingente .....	15
2. Pflanzflächen .....	18
a) Festsetzung in den Bebauungsplänen Nr. 11 „Schwarzer Berg“ und Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ .....	19
b) Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ .....	21
3. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	22
a) Sonstiges Sondergebiet „Lastkraftwagen-Rasthof“, Regenwasserrückhaltebecken.....	22
b) Sonstiges Sondergebiet „Restaurant“, Fuß- und Radweg .....	22
c) Gewerbegebiet auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“ .....	23
d) Gewerbegebiet auf der Ostseite der Straße „An der Autobahn“ .....	25
4. Öffentliche Verkehrsflächen.....	25
5. Flächenübersicht .....	26
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>27</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	27
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	27
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>27</b>
1. Erschließung .....	28

a) Verkehrserschließung.....	28
b) Ver- und Entsorgung .....	28
c) Oberflächenentwässerung.....	28
2. Wirtschaftliche Belange .....	29
<b>VI. Umweltbericht .....</b>	<b>30</b>
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>30</b>
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	30
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	30
a) Fachgesetze .....	31
b) Fachpläne.....	31
<b>B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>31</b>
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	31
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	33
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	33
a) Maßnahmen auf Flächen der Gemeinde im Plangebiet .....	34
b) Maßnahmen auf Flächen der Gemeinde außerhalb des Plangebiets.....	34
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	34
<b>C. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>34</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	34
2. Maßnahmen zur Überwachung.....	34
3. Zusammenfassung .....	34
<b>VII. Abwägung: Private Belange.....</b>	<b>35</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....</b>	<b>35</b>

## Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.“ Soviele regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 2a sind in der Begründung

- „die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und
- in dem **Umweltbericht** nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“

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

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, Dez. 2005, § 9 Rn 94 - 96 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

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

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

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt, die mit den Angaben nach § 2a Satz 2 Nr. 2 in dem gesonderten Begründungsteil „**Umweltbericht**“ darzulegen sind.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 8 Abschnitten:

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

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt, soweit sie nicht im Umweltbericht zu behandeln sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert und ergänzend im Umweltbericht (Abschnitt VI.2).

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

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

In den Abschnitten V. bis VIII. wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Der VI. Abschnitt enthält als gesonderten Teil der Begründung den **Umweltbericht**. Zum Inhalt der Abschnitte V. bis VIII. vgl. die **gesonderte Vorbemerkung am Anfang des V. Abschnitts!**

## I. Allgemeines

### 1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) ist die Neuregelung der Emissionskontingente (bisherige Bezeichnung: „flächenbezogene Schalleistungspegel“) für das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“. Mit den Emissionskontingenten werden die zulässigen Geräuschemissionen geregelt, die auf den Gewerbegrundstücken verursacht werden dürfen.

Der neue Bebauungsplan ersetzt **vollständig** den Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ mit seiner 1. Änderung und **teilweise** die beiden Bebauungspläne Nr. 11 „Schwarzer Berg“ und Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ und mit ihren Änderungen. Von den räumlichen Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne wird ein Streifen an der Bundesautobahn A 7 nicht erfasst, in dem nach den Zielen der Raumordnung eine neue Eisenbahnstrecke gebaut werden soll, die sog. **Y-Trasse** (vgl. dazu unten Abschnitt I.3, S. 6).

Ziele der drei genannten Bebauungspläne sind auch die **Ziele** des neuen Bebauungsplans:

- Ein „Lastkraftwagenrasthof“ an der Westseite der Anschlussstelle „Schwarmstedt“ der Bundesautobahn A 7 auf der Südseite der Bundesstraße 214 (Schwarmstedter Straße),
- ein attraktives Gewerbegebiet mit möglichst vielen Arbeitsplätzen im Anschluss an den „Lastkraftwagenrasthof“ nach Süden und
- die Vermeidung unzumutbarer Belästigungen für die schutzbedürftigen Nutzungen („Allgemeines Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“) am Ostrand der Ortslage von Buchholz.

Von den erwähnten drei Bebauungsplänen ist der Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Berg“ vollständig verwirklicht. Vom Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ wird zur Zeit der nördliche Teil verwirklicht: Im Bau sind eine Bäckerei mit Ladengeschäft und Café und ein Erotik-Fachmarkt mit Spielhallen. Geplant ist im Anschluss daran nach Süden eine Gastankstelle.

Im Unterschied dazu ist der Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ nur teilweise verwirklicht. Wie das Luftbild auf Seite 32 zeigt, gibt es noch umfangreiche Freiflächen, die voll erschlossen sind und als „Gewerbegebiet“ genutzt werden können. Die gewerbliche Nutzung ist aber bisher immer wieder durch die einschränkenden Festsetzungen der zulässigen Schallemissionen verhindert worden. Das gilt auch für die Fläche, auf der die Gastankstelle geplant ist. **Zweck** des neuen Bebauungsplans ist es, durch eine Neuregelung der zulässigen Schallemissionen die Verwirklichung der geplanten gewerblichen Nutzung zu erleichtern.

Der neue Bebauungsplan ist notwendig, um die zulässigen Schallemissionen neu zu regeln. Grundsätzlich könnte die Gemeinde dies auch durch Änderungen und Ergänzungen der drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne erreichen. Im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit hält die Gemeinde aber eine Neuaufstellung für erforderlich; denn die planungsrechtlichen Regelungen für das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ sind kaum noch zu übersehen. Sie sind zur Zeit in den drei erwähnten Bebauungsplänen mit zusammen vier Änderungen enthalten, von deren Festsetzungen es eine Reihe von Befreiungen gibt. Vgl. dazu im einzelnen unten Abschnitt II.1 (S. 10)!

### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das

Plangebiet abgegrenzt: Der räumliche Geltungsbereich wird von den räumlichen Geltungsbereichen der drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 „Schwarzer Berg“, Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ und Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ gebildet. Nicht einbezogen wird lediglich der bereits erwähnte Streifen für die geplante Eisenbahnstrecke (Y-Trasse). Vgl. dazu die Ausführungen im folgenden Abschnitt I.3!

Das ursprüngliche Ziel der Gemeinde, die bestehenden Bebauungspläne durch **einen** neuen Bebauungsplan zu ersetzen, kann dadurch, dass der Streifen für die Y-Trasse nicht in das Plangebiet einbezogen wird, nicht mehr erreicht werden. Bis geklärt ist, ob es zum Bau der Y-Trasse kommt, bleiben die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Trassenbereich erhalten. Wenn es nicht zum Bau kommt, kann der neue Bebauungsplan leicht ergänzt werden. Wenn es zum Bau kommt, werden die Bebauungspläne von der Planfeststellung für die Y-Trasse abgelöst.

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

- Im Norden, auf der Nordseite der Schwarmstedter Straße liegen das Ohr der Autobahnanschlussstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie sind nicht besonders schutzbedürftig.
- Im Osten liegt die Bundesautobahn A 7 mit einer bepflanzten Böschung und davor ein Teil des Lastkraftwagenrasthofs und des Gewerbegebiets, die nicht überplant werden. Die A 7 ist gegenüber dem Plangebiet durch Schallschutzwände abgeschirmt. Auf der Ostseite der A 7 schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Im Süden grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet, die im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt sind.
- Auch im Westen grenzen zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Es folgt die Bebauung am östlichen Rand der Ortslage von Buchholz mit den Schutzansprüchen eines „Dorfgebiets“ (MD) und eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Um unzumutbare Belästigungen für die bebauten Grundstücke zu vermeiden, werden die zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet eingeschränkt.

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

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist weitgehend an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach seiner Aufstellung ist aber die Planung für eine neue Eisenbahnstrecke entstanden, die sog. **Y-Trasse**, ein Hochgeschwindigkeitstrasse von Hannover nach Hamburg und Bremen. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat im Beteiligungsverfahren (Äußerung vom 31.08.2007) darauf hingewiesen, dass diese Trasse als Ziel der Raumordnung berücksichtigt werden muss. Aber wie?

Der Planbearbeiter hat sich in dieser Frage von der Regierungsvertretung in Lüneburg beraten lassen. Sie hat am 01.11.2007 folgendes mitgeteilt:

*Die Y-Trasse ist allgemein als Ziel der Raumordnung im LROP 1994 festgelegt. In der zeichnerischen Darstellung folgt die Trasse allerdings der Bahnstrecke Hannover - Soltau, so dass daraus keine konkrete Trassenfestlegung abgeleitet werden kann. Im neuen LROP, das voraussichtlich im Dezember 2007 vom Kabinett beschlossen werden soll, wird die Y-Trasse mit der Trasse aus dem Raumordnungsverfahren (ROV) enthalten sein.*

*Rechtlich bindend ist z. Zt. das Ergebnis des ROV von 2001. Nach § 16 (5) NROG ist das Ergebnis des ROV bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, Genehmigungen usw. zu berücksichtigen. Die Berücksichtigungspflicht trifft auch für die Bauleitplanung zu. Darüber hinaus hat der LK Soltau-Fallingb. die Trasse in seinem RROP 2000 als Ziel der Raumordnung festgelegt, so dass sich daraus die Bindungspflicht an ein Ziel der Raumordnung ergibt.*

*Diese Zielbindung bedeutet aber nach der in Niedersachsen üblichen Interpretation nicht eine aktive Planungspflicht, sondern nur, dass andere Planungen die Durchführung der durch das Ziel der Raumordnung festgelegten Planung nicht verhindern dürfen.*

*Im konkreten Fall heißt das, dass ein entsprechend breiter Korridor westlich neben der Autobahn für die Y-Trasse frei gehalten werden muss.*

*Ich gehe davon aus, dass im Bauleitplanverfahren die DB AG beteiligt wird.*

*Es ist aber sicher sinnvoll, dass vorher abgeklärt wird, wie der Zuschnitt des freizuhaltenden Streifens sein muss. Im Rahmen des ROV war dafür die DB Netz, Hannover, zuständig (DB Netz AG, Regionalbereich Nord, Lindemannalle 3, 30173 Hannover, Tel.: 0511-286-0).*

Der Planbearbeiter hat daraufhin das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover, und die DB Services und Immobilien GmbH, Immobilienbüro Hannover, beteiligt. Aus deren Äußerungen ergibt sich, dass ein 50 – 60 m breiter Streifen an der Westseite der Bundesautobahn A 7 für die geplante Bahnstrecke (Y-Trasse) benötigt wird.

Aus der Antwort der Regierungsvertretung Lüneburg ergibt sich folgendes:

- Da für die Gemeinde keine „aktive Planungspflicht“ besteht, muss sie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 „Schwarzer Berg“ und Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“, deren räumliche Geltungsbereiche von der Y-Trasse betroffen sind, **nicht** ändern.
- Im neuen Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) kann sie den Streifen für die Y-Trasse nicht, wie im Vorentwurf, als Sondergebiet „Lkw-Rasthof“ und als „Gewerbegebiet“ (GE) festsetzen.

Die Gemeinde könnte den Streifen, der für die Y-Trasse benötigt wird, im neuen Bebauungsplan als „Fläche für Bahnanlagen“ festsetzen. Das widerspräche aber ihren Bemühungen um einen Verzicht auf die Y-Trasse oder eine Änderungen des Trassenverlaufs. Deshalb verzichtet die Gemeinde auf eine Überplanung des betroffenen Streifens.

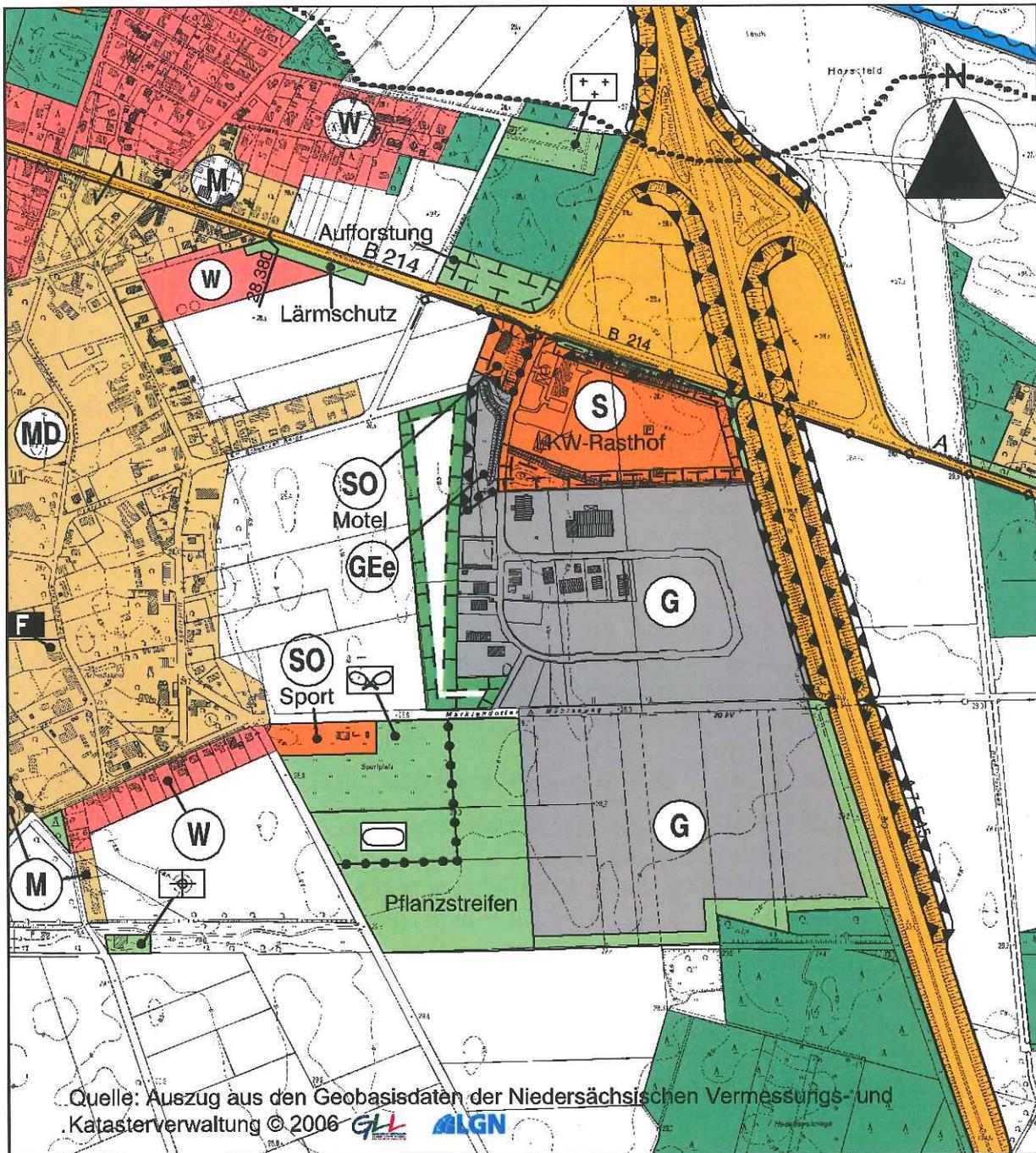
Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) wurde daher im Bereich der Lkw-Raststätte so zurückgenommen, dass er an der Ostseite der Fläche für die Y-Trasse endet.

Im Bereich des Gewerbegebiets (GE) wird der räumliche Geltungsbereich bis an die Ostseite der vorhandenen Straßenschleife (Straße „An der Autobahn“) zurückgenommen. Zwischen der Straße und der Fläche für die Y-Trasse verbleibt nur ein rd. 25 m breiter Streifen. Er ist für eine Nutzung als Gewerbegrundstück zu schmal. Deshalb wird auch für den rd. 25 m breiten Streifen auf eine Überplanung verzichtet. Damit bleibt es östlich der Straße „An der Autobahn“ bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“. Wenn es zum Verzicht auf die Y-Trasse kommt, steht wieder der gesamte Bereich zwischen der Straße und der Autobahn für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Wenn es zum Bau der Y-Trasse kommt, muss im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens über die künftige Verwendung des rd. 25 m breiten Streifens entschieden werden.

Andere Ziele der Raumordnung, die eine über den Flächennutzungsplan hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Vgl. den folgenden Planausschnitt! Der Flächennutzungsplan stellt in Übereinstimmung mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen den Nordteil als Sonderbaufläche „Lkw-Rasthof“ und als Sondergebiet „Motel“ dar und den nach Süden anschließenden Bereich als „gewerbliche Baufläche“. Außerdem ist am Westrand eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2006  

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

Die Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans haben sich ergeben durch den Übergang vom vorbereitenden Bauleit-

Gemeinde Buchholz (Aller), Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“  
(Neuaufstellung)

plan, in dem die Art der Bodennutzung nur **in den Grundzügen** dargestellt wird (§ 5 Abs. 1 BauGB), zum verbindlichen Bauleitplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Folgende Abweichungen sind zu erwähnen:

- Das Sondergebiet „Motel“ wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung durch das Restaurant „McDonalds“, die durch eine Befreiung von der Festsetzung „Motel“ ermöglicht wurde, als Sondergebiet „Restaurant“ festgesetzt.
- Die „Maßnahmenfläche“ wird am Nordrand und am Ostrand teilweise als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Damit wird einerseits die Baugenehmigung für den Neubau einer Bäckerei mit Ladengeschäft und Café berücksichtigt und andererseits eine Erweiterung des Grundstücks, auf dem ein Erotik-Fachmarkt mit Spielhallen im Bau ist.
- Die vorhandene Straße „An der Autobahn“, die das Plangebiet erschließt, ist im Flächennutzungsplan Teil der „gewerblichen Baufläche“ (G). Sie wird entsprechend festgesetzt.
- Am Südrand des Plangebiets wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der im Flächennutzungsplan Teil der „gewerblichen Baufläche“ (G) ist.

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

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ hat die Gemeinde Buchholz (Aller) nacheinander drei Bebauungspläne aufgestellt, die alle drei anschließend noch geändert wurden:

#### a) Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Berg“ mit 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Berg“ ist am 30.04.1990 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des vorhandenen Lastkraftwagen-Rasthofs („BP Truckstop Schwarmstedt“) geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Plan. Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lastkraftwagen-Rasthof“ und an dessen Westseite eine Erschließungsstraße, die jetzige Straße „An der Autobahn“, fest. Auf der Westseite der Erschließungsstraße und am Nord- und Südrand des Sondergebiets sind Lärmschutzwälle festgesetzt.

Eine wesentliche Festsetzung des Bebauungsplans ist die Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen in dem Sondergebiet durch „**flächenbezogene Schalleistungspegel**“ von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) **65 dB(A)/m<sup>2</sup>** und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) **58 dB(A)/m<sup>2</sup>**. Die Festsetzung erfolgte, wie auch die Festsetzung der Lärmschutzwälle, auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens GBL-885 240/1 des TÜV Hannover vom 22.02.1989.

Die **1. Änderung** des Bebauungsplans „Schwarzer Berg“ ist am 30.09.1993 in Kraft getreten. Auf ihrer Grundlage ist das vorhandene Restaurant „McDonalds“ auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“ errichtet worden. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Plan. Zunächst war auf dieser Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 11 als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Schutzpflanzfläche für Ausgleichsmaßnahme“, mit einem Lärmschutzwall festgesetzt ist, ein Motel geplant. Dafür wurde ein Sondergebiet „Motel“ festgesetzt. Die abschirmende Wirkung des Lärmschutzwalls sollte durch das geplante Gebäude und die verbleibenden Lärmschutzwälle im Norden und Süden des Plangebiets erhalten bleiben. Mit der Baugenehmigung vom 28.10.1999 für das Restaurant „McDonalds“ wurde Befreiungen „zur Anlegung von Fahrgassen und Parkplätzen auf vorgesehenen Grünflächen und zur Errichtung des Restaurants statt Motelanlage“ erteilt.

#### b) Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ mit 1. und 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ist am 31.08.1995 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorhandene Gewerbegebiet geschaffen, das sich nach Süden an den BP Truckstop Schwarmstedt anschließt. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Plan.

Eine wesentliche Festsetzung auch dieses Bebauungsplans ist die Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen durch „**flächenbezogene Schalleistungspegel**“ von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) **60 dB(A)/m<sup>2</sup>** und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) **45 dB(A)/m<sup>2</sup>**. Die Festsetzung erfolgte wiederum auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens des TÜV Hannover, und zwar des Gutachtens GBL-895 407 vom 01.02.1994. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> um Werte handelt, die nach DIN 18005 in Gewerbegebieten zugrunde zu legen sind. Im Gutachten, Abschnitt 3.4, wird weiter davon ausgegangen,

- dass an den 10 betrachteten Immissionsorten am Ostrand der Ortslage von Buchholz der Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA), besteht, d. h. 55/40 dB(A), und
  - dass diese schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch die Geräuschimmissionen des vorhandenen BP Truckstops Schwarmstedt ausgeschöpft
- Gemeinde Buchholz (Aller), Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“  
(Neuaufstellung)

werden. Durch die Nutzung der geplanten Gewerbeflächen darf sich daher keine Verschlechterung der Immissionssituation ergeben. Das bedeutet, dass durch diese Gewerbeflächen nur Immissionsschallpegel verursacht werden dürfen, die um mindestens 10 dB(A) unter den schalltechnischen Orientierungswerten für ein WA liegen.

Die Berechnung der Immissionspegel im Gutachten zeigt in der Tabelle 2, dass die Beurteilungspegel an allen 10 Immissionsorten bei den vorgegebenen Emissionspegeln von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> während der Tageszeit um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Das gleiche gilt für bei den um 15 dB(A) niedrigeren Emissionspegeln für die Nachtzeit auch für die sich ergebenden Beurteilungspegel.

Die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> hat sich für die Durchführung des Bebauungsplans als sehr hinderlich erwiesen. Gewerbebetriebe, für die ein Standort an der Autobahn besonders geeignet ist, z. B. Speditionsbetriebe, konnten nicht zugelassen werden, weil sie diese Schalleistungspegel besonders während der Nachtzeit nicht einhalten können.

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans wurde die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigem Bewuchs“ am Südrand, die mit einer Breite zwischen 10 m und 20 m festgesetzt war, mit einer einheitlichen Breite von 10 m festgesetzt. Die nach Norden anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen wurden bis an die Grenze der Pflanzfläche erweitert.

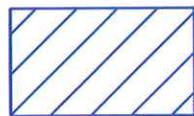
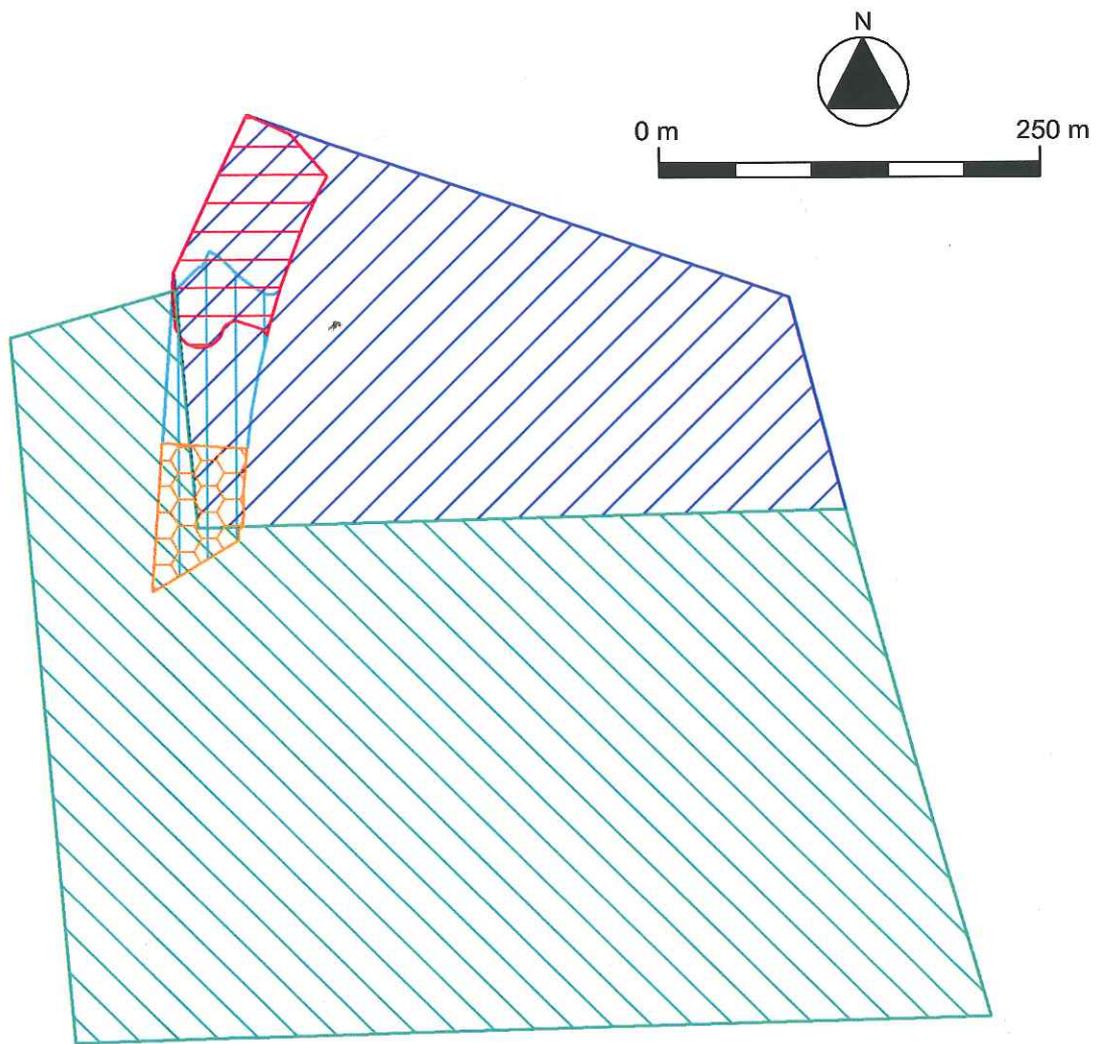
Mit der **2. Änderung** des Bebauungsplans, die am 28.06.2002 in Kraft getreten ist, wurden Bordellbetriebe im Gewerbegebiet und damit im gesamten räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

### **c) Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ mit 1. Änderung**

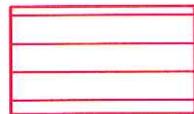
Der Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarze Berge III“ ist am 06.10.2001 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Flächen auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“ geschaffen, die im Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Berg“ als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Schutzpflanzfläche für Ausgleichsmaßnahme“, mit einem Lärmschutzwall festgesetzt sind, und die sich nach Süden an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung anschließen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Plan. Er erfasst sowohl den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 mit der 1. Änderung als auch den des Bebauungsplans Nr. 11/II, reicht aber nicht über die räumlichen Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne hinaus.

Eine wesentliche Festsetzung auch dieses Bebauungsplans ist die Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen durch „**flächenbezogene Schalleistungspegel**“ von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) **55 dB(A)/m<sup>2</sup>** und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) **40 dB(A)/m<sup>2</sup>**. Die Festsetzung erfolgte auf der Grundlage der Schalltechnischen Gutachten für die Bebauungspläne Nr. 11/I und Nr. 11/II. Ein gesondertes Gutachten wurde nicht erstellt. Sicherheitshalber werden nur „nicht wesentlichen störende Gewerbebetriebe“ zugelassen und am Westrand wird ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 5 m festgesetzt.

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans, die am 01.07.2004 in Kraft getreten ist, wurden im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ausnahmsweise „Spielhallen als Vergnügungsstätten mit max. 40 Geldspielautomaten auf einer Nettonutzfläche von insgesamt max 600 m<sup>2</sup>“ und unter einschränkenden Voraussetzungen „sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ zugelassen. Gleichzeitig wurde eine Reihe von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben und Anlagen, u. a. Bordellbetriebe, ausgeschlossen.



B-Plan Nr. 11



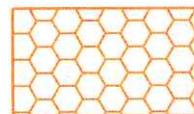
B-Plan Nr. 11,  
1. Änderung



B-Plan Nr. 11/II



B-Plan Nr. 11/III



B-Plan Nr. 11/III,  
1. Änderung

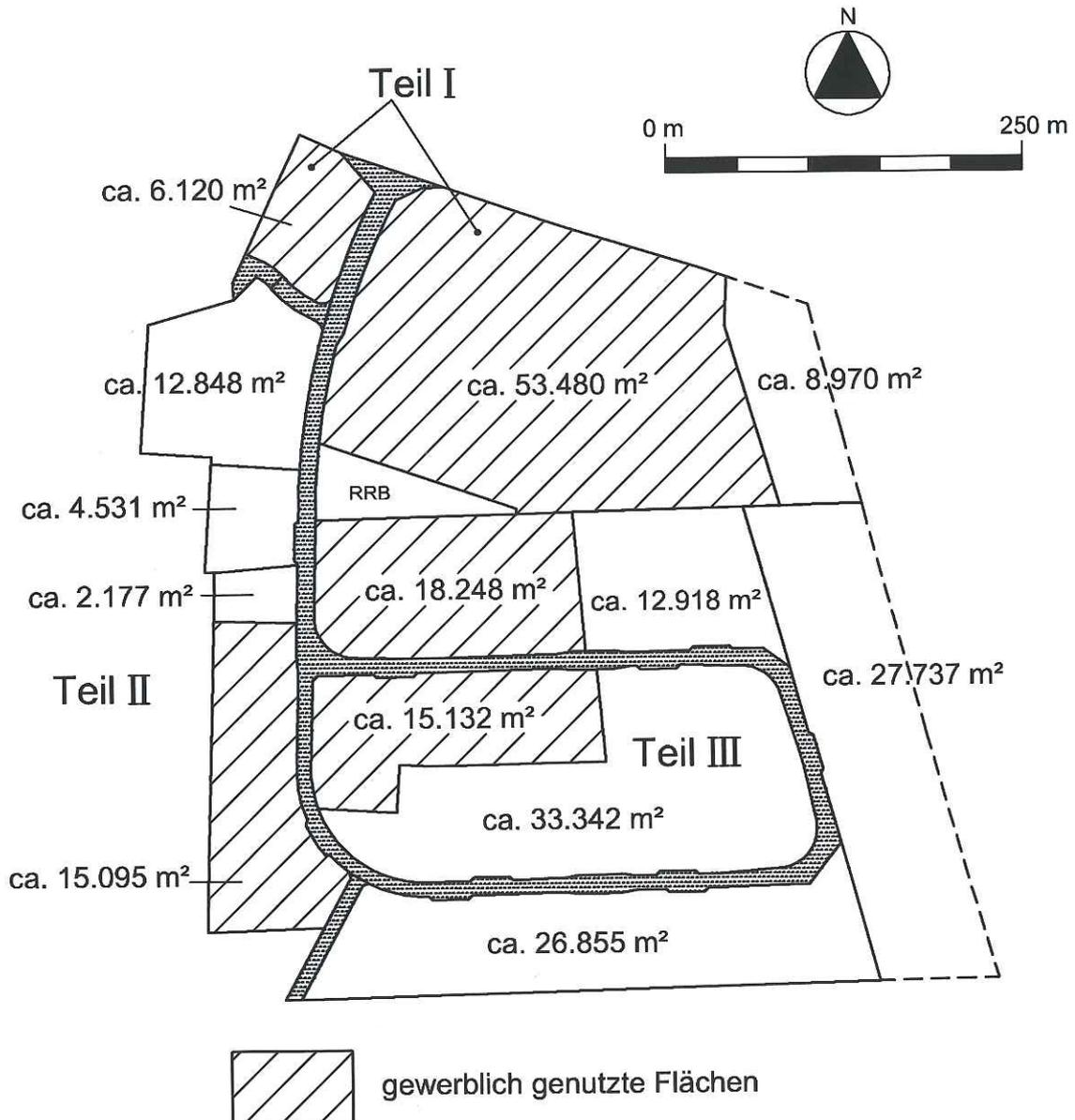
Im Nordteil des Plangebiets und in dem nach Westen anschließenden Bereich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/II ist der Neubau einer **Bäckerei mit Ladengeschäft und Café** genehmigt (Bescheid vom 07.05.2007) und inzwischen im Bau. Für dieses Vorhaben wurden mit Bescheiden vom 01.07.2004 und vom 07.05.2007 mehrere Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 11/II und 11/III erteilt.

Auf der nach Süden anschließenden Fläche ist ein Erotik-Fachmarkt mit Spielhallen genehmigt (Bescheid vom 24.09.2007) und im Bau.

## 2. Größe und tatsächliche Nutzung des Plangebiets

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,56 ha. Bei den als Baugebiet festgesetzten Flächen lassen sich drei Teile unterscheiden (vgl. den folgenden Plan und das **Luftbild** im Umweltbericht auf Seite 32):

- **Teil I (Nordteil):** Dieser Teil ist vollständig gewerblich genutzt. Es besteht aus dem „BP Truckstop Schwarmstedt“ (62.450 m<sup>2</sup>, davon 53.480 m<sup>2</sup> im Plangebiet) und dem Restaurant „McDonalds“ (6.120 m<sup>2</sup>).



- **Teil II (Westteil):** Dieser Teil ist im Süden (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/II) fast vollständig gewerblich genutzt (15.095 m<sup>2</sup>). Der Norden war im Bebauungsplan Nr. 11 zunächst für Lärmschutzwälle vorgesehen, die auch aufgeschüttet worden sind. Anschließend hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 11/III eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Im Bau sind eine Bäckerei mit Ladengeschäft und Café auf ca. 12.848 m<sup>2</sup> und ein Erotik-Fachmarkt mit Spielhallen auf ca. 4.531 m<sup>2</sup>. Geplant ist eine Gastankstelle auf der Restfläche von ca. 2.177 m<sup>2</sup>. Näheres dazu unten in Abschnitt III.3.c) (S. 23).
- **Teil III (Südteil):** Dieser Teil wird erst zu rd. 25 % gewerblich genutzt. Er wird im Süden durch den Marklendorfer Mühlenweg begrenzt, zu dem es aus dem Plangebiet nur eine Fuß- und Radwegverbindung gibt, die im Bebauungsplan Nr. 11/II festgesetzt ist.

Zur Abschirmung des Ortsrandes von Buchholz gegenüber den Geräuschimmissionen sind **Lärmschutzwälle** aufgeschüttet worden und zwar

- An der Nord- und Südseite des „BP Truckstops Schwarmstedt“,
- an der Westseite des Restaurants „McDonalds“ und
- südlich des Restaurants in dem Bereich, in dem Bäckerei und Erotik-Fachmarkt im Bau sind.

Für die „Eingriffe“ (§ 7 NNatG) durch die gewerbliche Nutzung und die Erschließung sind umfangreiche **Ausgleichsmaßnahmen** geplant und verwirklicht worden. Zu erwähnen sind

- die große Pflanzfläche am Westrand und
- die Pflanzflächen am Rande des „BP Truckstops Schwarmstedt“ mit dem Regenwasserrückhaltebecken.

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Für das Plangebiet gibt es drei rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Änderungen. Aus ihnen werden die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) im wesentlichen übernommen.

Abweichungen von den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne haben sich durch die tatsächlich Entwicklung seit ihrer Aufstellung und seit ihren Änderungen und durch die Neuregelung der Emissionskontingente (bisher: „flächenbezogene Schallleistungspegel“) ergeben. Sie werden im folgenden erläutert.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf (Schreiben vom 13.08.2007) die Auffassung vertreten, die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen, die aufgehoben werden, müssten „unabhängig davon, ob sie bereits umgesetzt worden sind oder nicht“ in den neuen Bebauungsplan übernommen werden. Dem kann nicht gefolgt werden. Für den neuen Bebauungsplan ist die „Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung“ über den Bebauungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 BauGB). Der neue Bebauungsplan geht daher von der Situation aus, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehen wird. Die folgende Dokumentation der Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen dient ausschließlich dem Nachweis, dass durch den neuen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird, der ausgeglichen werden muss.

#### 1. Emissionskontingente

Eine wesentliche Festsetzung der drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist, wie erwähnt, die Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen durch „**flächenbezogene Schallleistungspegel**“, deren Einhaltung die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Plangebiet ist. Die Festsetzungen sind auf der Grundlage von Schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover getroffen worden.

Die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts im Bebauungsplan Nr. 11/II hat sich für die Durchführung dieses Bebauungsplans als sehr hinderlich erwiesen und mit dazu geführt, dass erst 25 % des festgesetzten „Gewerbegebiets“ (GE) gewerblich genutzt werden (rd. 3,4 ha von insgesamt 13,4 ha). Gewerbebetriebe, für die ein Standort an der Autobahn besonders geeignet ist, z. B. Speditionsbetriebe, konnten nicht zugelassen werden, weil sie diese Schallleistungspegel besonders während der Nachtzeit nicht einhalten können. Der Bearbeiter des maßgebliche Schalltechnische Gutachten war offensichtlich vor allem daran interessiert, den Schutz des Ortsrandes von Buchholz zu gewährleisten, und weniger daran, die zulässige gewerbliche Nutzung möglichst wenig einzuschränken. Im nachhinein ist es schwer verständlich, dass in einem Gewerbegebiet unmittelbar neben der stark befahrenen BAB A 7 mit ihrem Verkehrslärm nur Betriebe zulässig sein sollen, die nachts nur Geräusche mit nicht mehr als 45 dB(A)/m<sup>2</sup> verursachen dürfen.

Der Rat der Gemeinde hat daher am 20.12.2006 beschlossen, die Bebauungspläne im Hinblick auf die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel überprüfen zu lassen. Er hat außerdem beschlossen, die Bebauungspläne zu ändern, wenn erhöhte Lärmwerte möglich sind, und wenn dadurch die Entwicklung des Gebiets gefördert werden kann.

Anschließend hat die Gemeinde vom Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR eine „**Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 11 /I, /II und /III „Schwarzer Berg“ in Buchholz (Aller)**“ durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 03.04.2007). Mit der Untersuchung sollte geklärt werden, ob in den festgesetzten flächenbezogenen Schall-

leistungspegeln (neue Bezeichnung: „Emissionskontingente“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“) noch Reserven stecken, die für aktuelle Ansiedlungsvorhaben genutzt werden können. Die Ergebnisse der Untersuchung sind für die Gemeinde eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz, die sie sich durch Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu eigen macht. Nicht der Gutachter legt die Anforderungen an den Schallschutz fest, sondern die Gemeinde auf der Grundlage des Gutachtens nach dessen Würdigung.

### Emissionskontingente

gem. DIN 45691 Geräuschkontingentierung  
bisher: flächenbezogener Schalleistungspegel

Teilfläche (TF)	Emissionskontingent gem. schallt. Unters.		flächenbez. Schalleistungspegel nach den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne		Bebauungsplan in dem die Teilfläche liegt
	tags	nachts	tags	nachts	
SO Lkw-Rastplatz	65	57	65	58	B-Plan Nr. 11
TF 1	65	50	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 2	68	53	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 3	68	53	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 4	68	53	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 5	68	53	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 6	65	50	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 7	65	50	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 8	68	53	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 9	65	50	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 10	65	50	60	45	B-Plan Nr. 11/II
TF 11	60	45	55	40	B-Plan Nr. 11/III
TF 12	60	45	---	---	B-Plan Nr. 11/II
TF 13	65	65	60	45	B-Plan Nr. 11/II
SO Restaurant	---	---	---	---	B-Plan Nr. 11, 1. Änd.

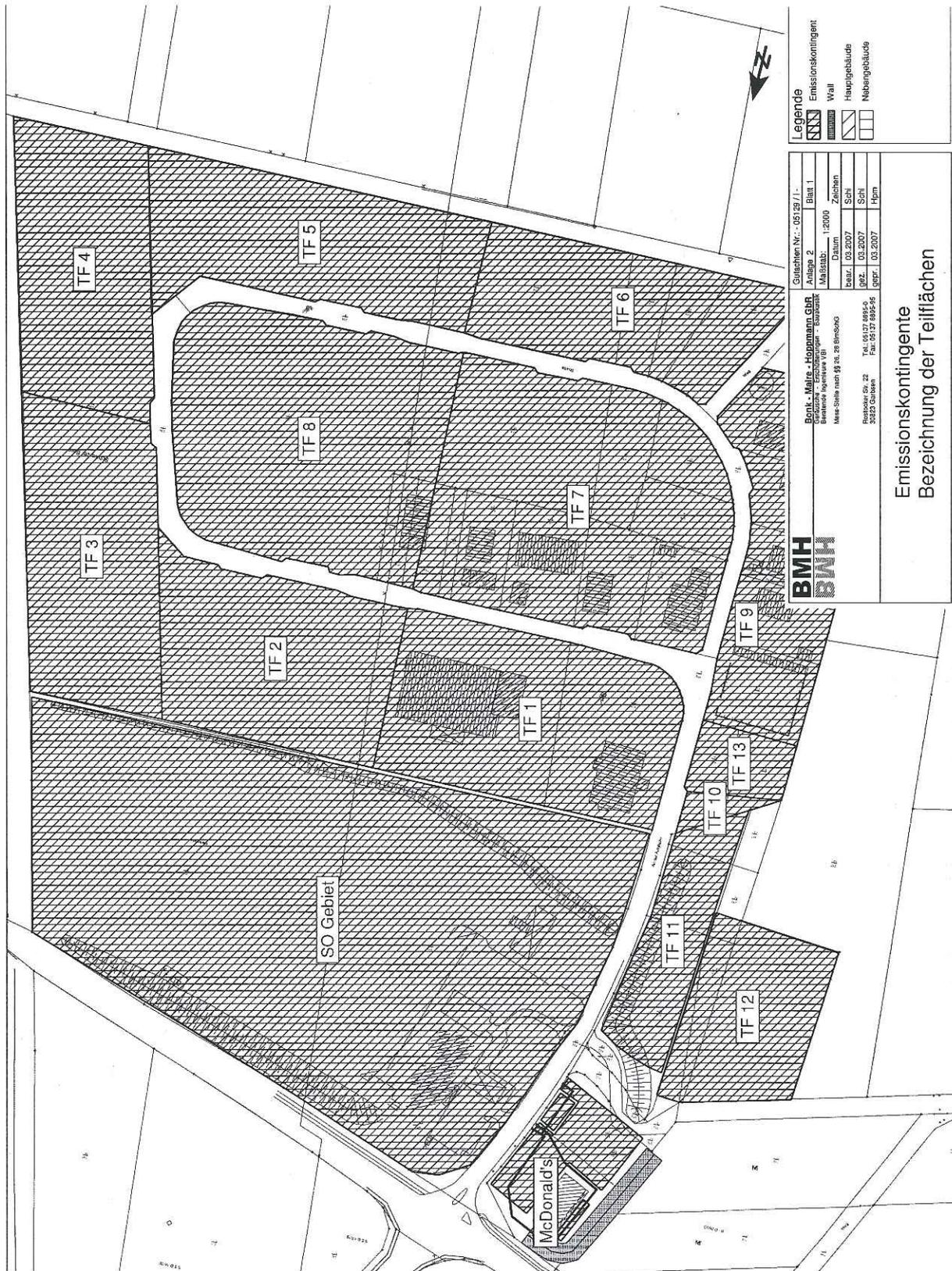
#### Anmerkungen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 11 "Schwarzer Berg" setzt für das SO "Lkw-Rastplatz" 65/58 dB(A)/m<sup>2</sup> fest.
2. Der Bebauungsplan Nr. 11/II "Schwarzer Berg II" setzt für das GE einheitlich 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> fest.
3. Der Bebauungsplan Nr. 11/III setzt für das GE einheitlich 55/40 dB(A)/m<sup>2</sup> fest.

In der Untersuchung werden die folgenden Ansiedlungsvorhaben, die auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“ in der Zeit, als das Gutachten ausgearbeitet wurde, noch geplant waren, besonders berücksichtigt:

- Bäckerei mit Ladengeschäft und Café auf dem Flurstücks 117/20 (Teilflächen 11 und 12),
- Erotik Fachmarkt mit Spielhallen auf den Flurstücken 117/16 und 117/19 (Teilfläche 10) und
- Gastankstelle auf dem Flurstück 115/41 (Teilfläche 13).

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus dem folgenden Plan!



Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bei einer Reduzierung der Emissionskontingente des Sondergebiets für die „BP-Truckstop Schwarmstedt“ nachts um 1 dB(A) Emissionskontingente für die anderen Flächen festgesetzt werden können, die die geplanten Vorhaben einhalten können, und die auf den noch ungenutzten Flächen eine normale gewerbliche Nutzung zulassen. Im Gutachten, Abschnitt 6.2 (S. 32/33), wird gezeigt, dass die Reduzierung um 1 dB(A) zu keiner Nutzungseinschränkung für den „BP-Truckstop Schwarmstedt“ führt, und dass noch genug Reserven für zukünftig erhöhte Tätigkeiten verbleiben.

Gemeinde Buchholz (Aller), Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“  
 (Neuaufstellung)

Der Gutachter meint (Abschnitt 6.2, S. 32), dass bei 53 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts auch die Ansiedlung einer Spedition möglich ist, wenn sie innerhalb des Gewerbegebiets die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm einhält. Ob das der Fall ist, wird erst durch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren festgestellt. Darauf hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt (Stellungnahme vom 13.06.200) ausdrücklich hingewiesen.

In der Untersuchung wird eine neue Verteilung der Emissionskontingente vorgeschlagen. Sie ergibt sich aus der folgenden Tabelle. Der anschließende Plan (Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens) zeigt die Lage und Abgrenzung der Teilflächen.

Der Vergleich der Emissionskontingente mit den bisher geltenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln zeigt, dass auf den noch verfügbaren Flächen deutlich höhere Schallemissionen zugelassen werden. Trotzdem werden die Orientierungswerte am Ortsrand von Buchholz eingehalten.

Auf Lärmschutzwälle kann an der Westseite des Gewerbegebiets südlich des Walls, der an der Westseite des Schnellrestaurants „McDonalds“ aufgeschüttet wurde, verzichtet werden. Bereits das „Schalltechnische Gutachten zum Neubau einer Bäckerei im Gewerbegebiet „An der Autobahn“ in Buchholz (Aller)“ vom 18.12.2006 (Abschnitt 6), das der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG ausgearbeitet hat, hat gezeigt, dass für das Vorhaben „Neubau einer Bäckerei“ auf der Fläche südlich des Schnellrestaurants „McDonalds“ kein Lärmschutzwall erforderlich ist. Dieses Ergebnis wird durch das schalltechnische Gutachten für diesen Bebauungsplans bestätigt. Das Gutachten zeigt außerdem, dass auch am Westrand des nach Süden anschließenden Bereichs bei den festgesetzten Emissionskontingenten kein Lärmschutzwall erforderlich ist.

Die Emissionskontingente, die in dem Schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen werden, werden in dem neuen Bebauungsplan anstelle der bisher geltenden „flächenbezogenen Schallleistungspegel“ in der Verantwortung der Gemeinde entsprechend festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Y-Trasse wurde **das Plangebiet verkleinert** (vgl. oben Abschnitt I.3, S. 6). In der erwähnten Schalltechnischen Untersuchung sind die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 „Schwarzer Berg“ und Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ vollständig berücksichtigt. Die Verkleinerung hat auf die festgesetzten **Emissionskontingente**, die ein wesentlicher Grund für die Neuaufstellung sind, keine Auswirkungen. Nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die für den Streifen zwischen Plangebiet und Autobahn weiterhin gelten, sind im Gewerbegebiet (GE) geringere Emissionspegel (60/45) zulässig als nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung möglich wären (68/53). Lediglich im Bereich des Sondergebiets „Lastkraftwagen-Rasthof“ ist es umgekehrt: nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind 65/58 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig, nach der Schalltechnischen Untersuchung sollten nur 65/57 zugelassen werden. Das eine dB(A)/m<sup>2</sup> mehr wird durch die 8 dB(A)/m<sup>2</sup> weniger im GE auf jeden Fall ausgeglichen. Die geplanten Emissionskontingente gewährleisten daher auch nach der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs den notwendigen Immissionsschutz.

## 2. Pflanzflächen

In diesem Abschnitt wird erläutert, wie die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zum Ausgleich der Eingriffe (§ 7 NNatG) festgesetzt sind, im neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf (Schreiben vom 13.08.2007) die Auffassung vertreten, in die Neuaufstellung seien die Kompensations-

verpflichtungen der bisher geltenden Bebauungspläne vollständig zu übernehmen und im Plan darzustellen. Er hat dies in seiner Stellungnahme zum Entwurf (Schreiben vom 16.06.2008) im wesentlichen wiederholt. Dem wird nicht gefolgt. Die Kompensationsverpflichtungen, die erfüllt sind, müssen nicht übernommen werden. Aus der Sicht der Gemeinde muss nur ihr Fortbestand gesichert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den vorhandenen und geplanten Gewerbegrundstücken durchgeführt werden müssen, werden im neuen Bebauungsplan durch die neuen textlichen Festsetzungen weiterhin verbindlich geregelt. Die Auffassung des Landkreises, die neue Regelung bleibe „weit hin der bisherigen Festsetzungen zurück“, wird nicht gefolgt. Der Grünordnungsplan, auf den der Landkreis verweist, gibt für die Bepflanzung der Gewerbegrundstücke wenig her.

#### **a) Festsetzung in den Bebauungsplänen Nr. 11 „Schwarzer Berg“ und Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“**

Der Bebauungsplan Nr. 11 enthält umfangreiche Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen:

- In dem sonstigen Sondergebiet „Lkw-Rasthof“ werden an der Nord-, Ost- und Südseite „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“ festgesetzt und innerhalb dieser Flächen weitere Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) und für ein Regenrückhaltebecken.
- Die Flächen auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“ werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzfläche als Ausgleichsmaßnahme nach § 10 NNatG“ festgesetzt und innerhalb dieser Fläche weitere Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall).

Konkretisiert werden diese Festsetzungen durch einen Grünordnungsplan. Dazu heißt es in Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen:

„Die Einzelheiten der verschiedenen Bepflanzungsflächen, Wasserflächen, Ausgleichsmaßnahmen-Grünflächen (Artenauswahl, Verteilung, Dichte etc.) richten sich nach dem Grünordnungsplan BUCHHOLZ NR. 1.“

Zusätzlich gibt es die nachrichtliche Übernahme Nr. 1 gem. § 9 Abs. 6 BauGB: „Für das Plangebiet wird ein Grünordnungsplan gemäß § 6 NNatG vom 20.03.1981 aufgestellt.“

#### **Flächen im Sondergebiet „Lkw-Rasthof“**

Die Festsetzungen im Sondergebiet „Lkw-Rasthof“ sind verwirklicht: Die Lärmschutzwälle sind aufgeschüttet und bepflanzt. Die übrigen Flächen sind ebenfalls bepflanzt. Das Regenwasserrückhaltebecken ist angelegt. Vgl. das Luftbild auf Seite 32!

Im neuen Bebauungsplan werden die Pflanzflächen in der bisherigen Abgrenzung festgesetzt. Lediglich die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken wird gesondert als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt. Auf die Konkretisierung der Festsetzungen durch einen Grünordnungsplan wird verzichtet. Sie ist nicht mehr erforderlich, da die Flächen im wesentlichen bepflanzt sind.

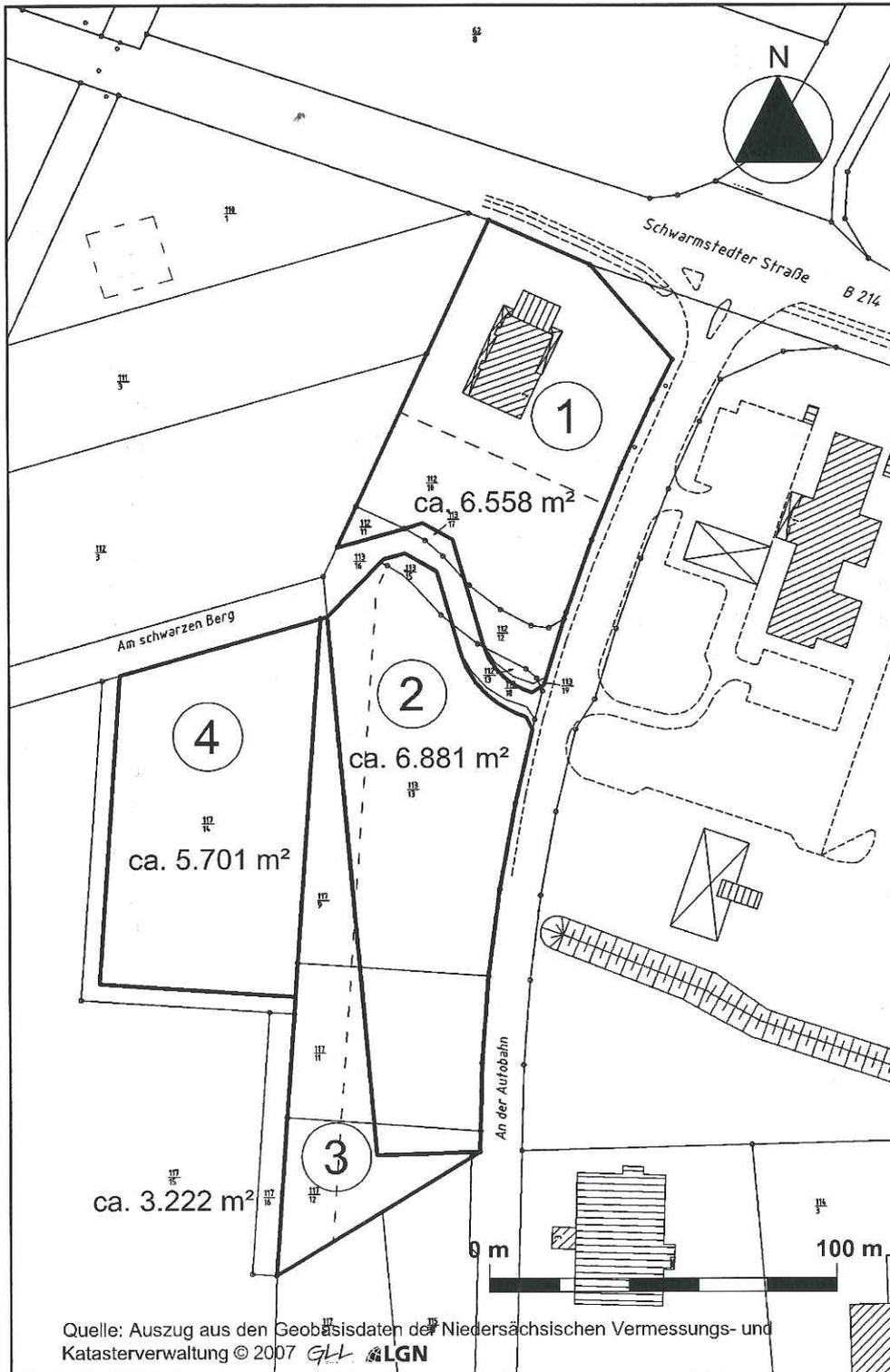
#### **Flächen auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“**

Die Festsetzung der privaten Grünflächen auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“ wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 im nördlichen Bereich aufgegeben (Fläche Nr. 1 im beigefügten Plan „Ausgleichsflächen, die entfallen sind“). Die Flächen wurden als Baugebiet (SO „Motel“) festgesetzt mit einem Lärmschutzwall am Westrand und mit Anpflanzungen am Süd- und Ostrand des Baugebiets. Diese Festsetzungen werden übernommen.

Im südlichen Bereich wurde die Festsetzung der privaten Grünflächen mit dem Bebauungsplan Nr. 11/III aufgegeben (Fläche Nr. 2 im beigefügten Plan „Ausgleichsflächen,

die entfallen sind“). Von den Flächen für Aufschüttungen wurde in dem Bebauungsplan ein Streifen am Westrand für einen Lärmschutzwall beibehalten. Dieser ist bei den neuen Emissionskontingenten nach dem Schalltechnischen Gutachten nicht mehr erforderlich.

Im neuen Bebauungsplan entfällt daher der Lärmschutzwall am Westrand. Der Streifen wird in das Gewerbegebiet einbezogen. Stattdessen werden 20 % des Gewerbegebiets als Pflanzfläche festgesetzt.



### Plan „Ausgleichsflächen, die entfallen sind“

Die Ausgleichsflächen sind in den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 11/II festgesetzt.

Gemeinde Buchholz (Aller), Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“  
(Neuaufstellung)

## Ausgleichsmaßnahme auf der Nordseite der Schwarmstedter Straße (B 214)

Für den Verzicht auf die privaten Grünflächen an der Westseite der Straße „An der Autobahn“ hat die Gemeinde als sog. **Ersatzmaßnahme** (§ 12 NNatG) das landwirtschaftlich genutzte **Flurstück 62/8** (Flur 2, Gemarkung Buchholz) mit einer **Größe von 10.502 m<sup>2</sup>** auf der Nordseite der B 214 erworben. Die geplante Gestaltung der Fläche ergibt sich aus dem Bepflanzungskonzept (Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/III). Es handelt sich um eine Maßnahme auf „von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, für die **keine Festsetzung erforderlich** ist.

### b) Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“

Der Bebauungsplan Nr. 11/II enthält ebenfalls umfangreiche Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen:

- Am Westrand des Plangebiets ist eine große „Fläche für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Maßnahmen ergeben sich aus Nr. 5 der textlichen Festsetzungen. Dazu gibt es Pflanzenlisten und Pflanzschemata.
- Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“ festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird durch Nr. 5 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Daraus ergibt sich aber auch, dass die Pflanzflächen ihrer Lage nach nicht bindend sind, mit Ausnahme des Streifens am Marklendorfer Mühlenweg. Sie können bei Einhaltung des Flächenanteils von 20 % von den ansiedelnden Betrieben individuell platziert werden. Mindestbreite ist dabei 5,0 m. Eine Verbindung mit benachbarten Pflanzflächen ist anzustreben.
- Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind „anzupflanzende Einzelbäume“ festgesetzt.

Zusätzlich gibt es die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 gem. § 9 Abs. 6 BauGB: „Der Grünordnungsplan Buchholz Nr. 1 vom 29.06.1989, aufgestellt beim Bebauungsplan Nr. 11, gilt auch für dieses Plangebiet Nr. 11/II; die unten angefügten Pflanzlisten und -Schemata sind aus ihm übernommen.“

#### Fläche für Maßnahmen

Die Bepflanzung der Maßnahmenfläche am Westrand ist erfolgt (vgl. das Luftbild auf S. 32). Im neuen Bebauungsplan wird daher nicht mehr die Maßnahme festgesetzt, sondern eine **Erhaltungsbinding** für die vorhandene Bepflanzung.

Von der Maßnahmenfläche ist ein Teil (Fläche Nr. 3 im Plan „Ausgleichsflächen, die entfallen sind“) im Bebauungsplan Nr. 11/III als GE und Fläche für einen Lärmschutzwall festgesetzt. Der Ausgleich ist oben beschrieben.

Von der Maßnahmenfläche wird ein weiterer Teil ((Fläche Nr. 4 im Plan „Ausgleichsflächen, die entfallen sind“) mit dem neuen Plan als GE festgesetzt. Es handelt sich um den Westteil der Flächen für die geplante Vorhaben „Bäckerei mit Ladengeschäft und Café“ (vgl. dazu unten Abschnitt III.5.c., S. 24).

#### Pflanzflächen

Von den Pflanzflächen, die im Bebauungsplan Nr. 11/II innerhalb des GE festgesetzt sind, wird in der Planzeichnung des neuen Bebauungsplans nur der Streifen am Marklendorfer Mühlenweg übernommen, und zwar in der Breite von 10 m, die er durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II erhalten hat (vgl. oben Abschnitt II.1.b, S. 10).

Die übrigen Pflanzflächen werden durch eine textliche Festsetzung so wie im Bebauungsplan Nr. 11/II festgesetzt. Da die Lage nach dem Bebauungsplan Nr. 11/II nicht bindend ist, wurden die eingezeichneten Pflanzflächen bei der bisherigen gewerblichen Nutzung auch nicht berücksichtigt. Es ist daher auch nicht erforderlich, sie erneut einzuzeichnen.

Die Festsetzung der Pflanzflächen für Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht übernommen. Die Bäume sind bei der Herstellung der Straße und des Weges zu einem wesentlichen Teil bereits gepflanzt worden. Die übrigen Bäume werden im Zuge der weiteren Erschließung des Gewerbegebiets gepflanzt. Die Bäume werden erhalten und bei Abgang ersetzt. Es handelt sich um eine Maßnahme auf „von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, für die **keine Festsetzung erforderlich** ist.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

In diesem Abschnitt wird erläutert, wie die Baugebiete (SO, GE), die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt sind, im neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### a) Sonstiges Sondergebiet „Lastkraftwagen-Rasthof“, Regenwasserrückhaltebecken

Das Betriebsgelände des vorhandenen „**BP –Truckstop Schwarmstedt**“ ist im Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Berg“ als sonstiges Sondergebiet „Lastkraftwagen-Rasthof“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Sie entspricht der tatsächlichen Nutzung. Veränderungen sind nicht geplant.

Die Festsetzung der Emissionskontingente von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 57 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts wurde oben in Abschnitt III.1 erläutert.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 11 übernommen: Zulässige Grundfläche 3.000 m<sup>2</sup>, zulässige Geschossfläche 4.000 m<sup>2</sup>, ein Vollgeschoss, offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die vorhandenen Gebäude durch Baugrenzen so festgesetzt, dass Erweiterungen möglich bleiben. Der Bebauungsplan Nr. 11 enthält keine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken wurden oben in Abschnitt III.2.a (S. 19) erläutert.

#### b) Sonstiges Sondergebiet „Restaurant“, Fuß- und Radweg

Das Betriebsgelände des **Restaurants „McDonalds“** wird als sonstiges Sondergebiet „Restaurant“ festgesetzt. Das entspricht der tatsächlichen Nutzung. Veränderungen sind nicht geplant.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf (Schreiben vom 13.08.2007) die Auffassung vertreten, Sondergebiete nach § 11 BauNVO seien nur für Nutzungen bestimmt, die in keinem anderen Baugebiet nach den §§ 2 – 10 BauNVO zulässig sind. Da Restaurants keine Sondernutzung i. S. von § 11 BauNVO darstellten, sei diese Darstellung auch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplänen zu übernehmen. Hier sollte eine Integration in das angrenzende Gewerbegebiet erfolgen und der Flächennutzungsplan in einer seiner nächsten Änderungen angepasst werden.

Die Gemeinde folgt dem nicht. Schon aus § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird deutlich, dass das so nicht stimmt; denn Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in den für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten auch in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO zulässig. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 wesentlich unterscheiden. Das ist bei dem Sondergebiet „Restaurant“ der Fall. Die Fläche wird speziell für ein Restaurant reserviert. Auf ihr soll kein „Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 BauNVO entstehen. Deshalb hält die Gemeinde die Festsetzungen eines „sonstigen Sondergebiets“ für gerechtfertigt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist das Gelände als sonstiges Sondergebiet „Motel“ festgesetzt. Für das Restaurant wurde eine Befreiung von dieser Zweckbestimmung erteilt. Im Süden reicht die als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche über das jetzige Betriebsgelände hinaus. Dieser Teil wurde nicht übernommen. Im Süden wird das sonstige Sondergebiet durch eine **Fuß- und Radwegverbindung** von der Straße „An der Autobahn“ zum Weg „Am schwarzen Berg“ begrenzt. Die Verbindung ist schon im Bebauungsplan Nr. 11 und in seiner 1. Änderung enthalten. Ihre Lage wurde an die tatsächliche Situation angepasst. Der Ostteil der Verbindung soll auch dem Kfz.-Verkehr zum Parkplatz von MacDonalds an der Nordseite und der Bäckerei an der Südseite dienen. Er wird daher in die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ der Straße „An der Autobahn“ einbezogen. Der Westteil wird als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Flächen der gesamten Verbindung sind Eigentum der Gemeinde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 übernommen: Zulässige Grundfläche 1.800 m<sup>2</sup>, zulässige Geschossfläche 3.600 m<sup>2</sup>. Die Höhe baulicher Anlagen wird so bestimmt, dass sie als Abschirmung gegenüber dem Ortsrand von Buchholz dienen können: Höhe mindestens 5 m und höchstens 12 m, Werbeanlagen und Beleuchtungsmasten höchstens 30 m.

Die Festsetzung einer Bauweise ist bei der geringen Größe des Sondergebiets nicht erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 übernommen wurden.

Am Westrand wird im Sondergebiet eine Fläche für einen 4 m hohen bepflanzten Lärmschutzwall festgesetzt. Der Wall ist vorhanden.

Am Südrand und an der Ostseite werden Pflanzflächen festgesetzt. Sie werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 übernommen. Das gleich gilt für den „Einfahrtbereich“ an der Straße „An der Autobahn“ und den „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der B 214.

### **c) Gewerbegebiet auf der Westseite der Straße „An der Autobahn“**

Von dem Fuß- und Radweg an der Südseite des Restaurants „McDonalds“ bis zum Südrand des Grundstücks „An der Autobahn Nr. 36“ werden die Flächen, die als Gewerbegrundstücke genutzt werden sollen, als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Die Flächen liegen im räumlichen Geltungsbereich aller drei Bebauungspläne und ihrer Änderungen (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 10).

In dem GE wird der südliche Teil vom Grundstück „An der Autobahn Nr. 36“ nach Norden bis zur Nordgrenze des Flurstücks 117/7 bereits von Gewerbebetrieben genutzt. Die Festsetzung entspricht dieser Nutzung. Sie wird aus dem Bebauungsplan Nr. 11/II übernommen. Änderungen sind nicht geplant.

Für den nördlichen Teil gibt es drei geplante Vorhaben (von Norden nach Süden):

- Neubau einer Bäckerei mit Ladengeschäft und Café vom Nordrand bis zum Nordteil des Flurstücks 117/11,
- Erotik Fachmarkt und Spielhallen auf dem Flurstücken 117/11 (Südteil) und 117/12 sowie dem Nordteil der Flurstücke 117/5 und 115/30 und
- Automatentankstelle auf dem Südteil der Flurstücke 117/5 und 115/30.

### Bäckerei mit Ladengeschäft und Café

Die Fläche ist ca. 12.848 m<sup>2</sup> groß. Sie bestand zunächst aus mehreren Flurstücken, die inzwischen zu einem verschmolzen wurden (Flurstück 117/20). Der Ostteil der Fläche ist zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 11/III überplant worden. Er setzt die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest mit einem Lärmschutzwall am Westrand. Die Fläche war ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 11 für einen Lärmschutzwall festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung ist eine Aufschüttung entstanden, deren Ostteil noch aus der Planunterlage zu entnehmen ist. Die Ausdehnung nach Westen ergibt sich aus dem Luftbild. Die Aufschüttung ist inzwischen für den Bau der Bäckerei abgetragen worden.

Der Westteil (Flurstück 112/14) ist im Bebauungsplan Nr. 11/II als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Fläche sollte mit Laubgehölzen nach einer Pflanzenliste und einem Pflanzschema bepflanzt werden. Das ist geschehen (vgl. das Luftbild auf S. 32).

Die Fläche wird mit diesem neuen Bebauungsplan mit Ausnahme der 5 m-Streifen am West- und Südrand als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 11/III übernommen: GRZ 0,6, Baumassenzahl (BMZ) 7,0. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Westrand. Sie ist bereits im Bebauungsplan Nr. 11/II enthalten. Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die im Bebauungsplan Nr. 11/III mit drei Vollgeschossen geregelt ist, wird verzichtet.

Auf den Lärmschutzwall, der im Bebauungsplan Nr. 11/III festgesetzt ist, wird ebenfalls verzichtet. Er ist nach den Ergebnissen des „Schalltechnischen Gutachtens zum Neubau einer Bäckerei im Gewerbegebiet „An der Autobahn“ in Buchholz (Aller)“ vom 18.12.2006 (Abschnitt 6), das der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG ausgearbeitet hat, für das Vorhaben nicht erforderlich. Dieses Ergebnis wird durch das schalltechnische Gutachten für diesen Bebauungsplans bestätigt (vgl. oben Abschnitt III.1., S. 15).

Durch den Bebauungsplan werden rd. 5.700 m<sup>2</sup> Pflanzfläche als GE festgesetzt (Fläche Nr. 4 im Plan „Ausgleichsflächen, die entfallen sind“). Das führt zu einem Eingriff gem. § 7 NNatG. Der Ausgleich ist vom Büro Ackermann, Hannover, ermittelt und in einem LBP zur Veränderung des B-Planes Nr. 11 „Schwarzer Berg III“ vom 19.03.2007 dargestellt worden. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan übernommen, indem für einen Streifen von 5 m am West- und Südrand des Gewerbegrundstücks eine Erhaltungsbindung für die vorhandenen Bäume und Sträucher festgesetzt wird. Außerdem wird am Südrand im Anschluss an die vorhandene Bepflanzung nach Osten bis zur Straße „An der Autobahn“ ein 5 m breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

### Erotik Fachmarkt und Spielhallen

Die Fläche ist rd. 4.500 m<sup>2</sup> groß. Sie ist im wesentlichen mit dem Bebauungsplan Nr. 11/III und seiner 1. Änderung überplant worden. Er setzt die Fläche als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) fest mit einem Lärmschutzwall am Westrand. Mit der 1. Änderung werden auf der Fläche ausnahmsweise „Spielhallen als Vergnügungsstätten mit max. 40 Geldspielautomaten und einer Nettonutzfläche von insgesamt max. 600 m<sup>2</sup>“ und sonstige Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sofern sie einer allgemein zulässigen

Gemeinde Buchholz (Aller), Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“  
(Neuaufstellung)

Nutzung zugeordnet sind und hinsichtlich der räumlichen Umfangs sowie des Erscheinungsbildes gegenüber dieser nicht unverhältnismäßig in den Vordergrund treten“ zugelassen. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Eine dreieckige Fläche am Südrand wird vom Bebauungsplan Nr. 11/II erfasst und ebenfalls als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Die Fläche wird mit diesem neuen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung werden Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten wie bisher ausnahmsweise zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 11/III übernommen: GRZ 0,7, Baumassenzahl (BMZ) 7,0, zulässige Höhe baulicher Anlagen 12 m.

Auf den Lärmschutzwall am Westrand wird verzichtet. Er ist nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens für diesen Bebauungsplan bei den festgesetzten Emissionskontingenten nicht erforderlich.

#### Automatentankstelle

Die Fläche ist ca. 2.177 m<sup>2</sup> groß. Sie ist im Bebauungsplan Nr. 11/II als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die festgesetzten „flächenbezogenen Schalleistungspegel“ von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

Eine Automatenstelle, die auch nachts genutzt werden soll, lässt sich mit diesen Emissionspegeln nicht betreiben. In dem schalltechnischen Gutachten für diesen Bebauungsplan wurde daher geprüft, ob auf der Fläche Emissionspegel zugelassen werden können, die die Automatenstelle ermöglichen. Ergebnis: Auf der Flächen können Emissionskontingente von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und nachts zugelassen werden. Die Fläche wird daher als GE mit diesen Emissionskontingenten festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 11/II übernommen: GRZ 0,7, Baumassenzahl (BMZ) 7,0, zulässige Höhe baulicher Anlagen 12 m.

#### d) Gewerbegebiet auf der Ostseite der Straße „An der Autobahn“

Die Flächen aus der Ostseite der Straße „An der Autobahn“ und des Fuß- und Radwegs zum Marklendorf Mühlenweg liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/II. Sie sind als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt. Die Einschränkungen betreffen den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetrieben und die Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen durch flächenbezogene Schalleistungspegel (jetzt: Emissionskontingente). Die Festsetzung werden in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die Emissionskontingente werden neu geregelt. Vgl. dazu oben Abschnitt III.1 (S. 15).

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 11/II übernommen: GRZ 0,7, die durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 0,1 auf dann 0,8 überschritten werden darf. BMZ 7,0. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Für Werbeanlagen und Beleuchtungsmasten wird eine Höhe von 30 m zugelassen.

#### 4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist vorhanden: Von der Ampelkreuzung mit der Schwarmstedter Straße (B 214) führt die Straße „An der Autobahn“ nach Süden in das Plangebiet und erschließt zunächst den „BP Truckstop Schwarmstedt“ auf der Ostseite und das Restaurant „McDonalds“ auf der Westseite. Im weiteren Verlauf erschließt die Straße das Gewerbegebiet südlich des „BP Truckstop Schwarmstedt“ in einer großen Schleifen.

Von  
• I  
s  
• J  
Dam  
Buc  
Verf  
Dies  
5.  
Die  
der  
Lieg

Art
Bau
Ve
Flä
Flä
SU

Von der Straße „An der Autobahn“ zweigen zwei Fuß- und Radwege ab:

- Der Weg an der Südseite des Restaurants verbindet die Straße mit dem Weg „Am schwarzen Berg“.
- Der Weg am Südrand verbindet die Straße mit dem Marklendorfer Mühlenweg.

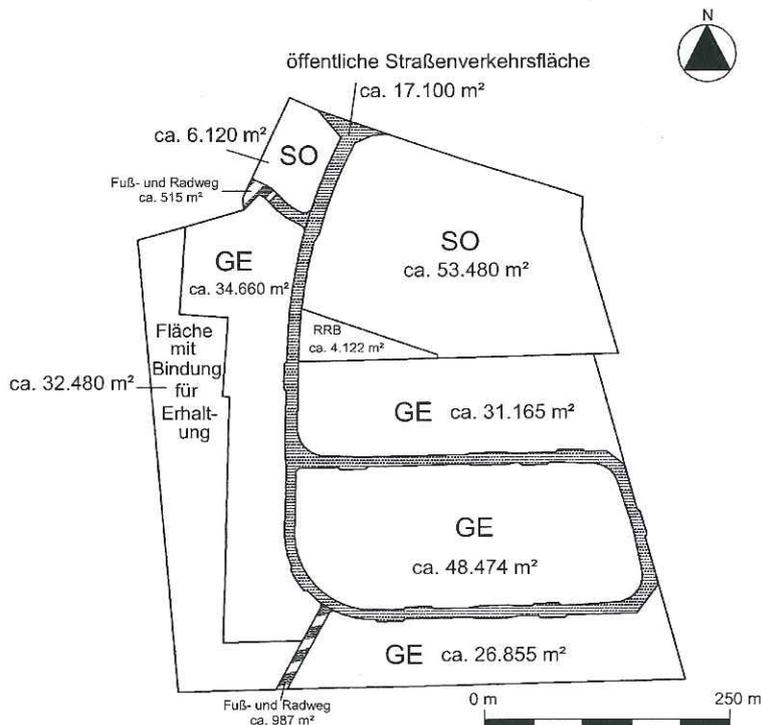
Damit stehen für Fußgänger und Radfahrer Verbindungen zwischen der Ortslage von Buchholz und dem Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ abseits der Verkehrsstraßen zur Verfügung.

Diese Verkehrsflächen werden entsprechend festgesetzt.

### 5. Flächenübersicht

Die Größe der festgesetzten Flächen ergibt sich aus der folgenden Übersicht. Die Genauigkeit der Angaben wird durch die Genauigkeit der als Planunterlage benutzt Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bestimmt.

Art der Nutzung	Größe (m²)	Größe (m²)	Anteil (%)
<b>Baugebiete</b>		200.754	78,4%
sonstiges Sondergebiet "Lkw-Rasthof"	53.480		
sonstiges Sondergebiet "Restaurant"	6.120		
Gewerbegebiet Westseite "An der Autobahn"	34.660		
Gewerbegebiet Ostseite "An der Autobahn"	106.494		
<b>Verkehrsflächen</b>		18.602	7,3%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	17.100		
Verkehrsflächen "Fuß- und Radweg"	1.502		
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)</b>		4.122	1,6%
<b>Flächen mit Erhaltungsbindungen</b>		32.480	12,7%
<b>SUMME</b>		255.958	100,0%



## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Das Plangebiet erfasst das vorhandene Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Maßnahmen der Gemeinde zur Durchführung des Bebauungsplans betreffen nur noch die sog. Ersatznahme auf dem Flurstück 62/8.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes

### Vorbemerkung

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

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

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

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

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 6, Ziffer 1 - 12 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
7. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
8. die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V. die öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes behandelt.

In Abschnitt VI. folgt als gesonderter Teil der Begründung der **Umweltbericht** nach der Anlage 1 zum BauGB.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt VII. dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt VIII). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zur Geltung. Es ist Sache der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

## 1. Erschließung

Die Belange

- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.e BauGB) und
- des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Dies ist gewährleistet.

### a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.4. (S. 25) erläutert. Veränderungen an den vorhandenen Straßen und neue Straßen sind nicht geplant.

Durch die Fuß- und Radwege, die für Fußgänger und Radwege kurze Verbindungen in die Ortslage von Buchholz schaffen, werden die Belange des nicht motorisierten Verkehrs berücksichtigt. Sie fördern die Vermeidung und Verringerung des Kfz.-Verkehrs über das Straßennetz.

### b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist der Wasserversorgungsverband Landkreis Soltau-Fallingb. Das Plangebiet ist das Leitungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt.

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

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

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

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

### c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser von den Gewerbegrundstücken versickert an Ort und Stelle. Dazu bedarf es im Einzelfall in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Aktivitäten auf den befestigten Flächen besonderer Anlagen zur Abscheidung und Sammlung des Wassers. Für

den Lkw-Rasthof gibt es an dessen Südwestecke ein Regenwasserrückhaltebecken. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt.

Das Oberflächenwasser von der Straße „An der Autobahn“ wird in ein Sickerbecken geleitet, das am Westrand des Plangebiets in dem angepflanzten Gehölz liegt (vgl. das Luftbild, S. 32).

## 2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans. Auf den Freiflächen, die als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt werden, sollen sich Betriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.

## VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB.

### A. Einleitung

#### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) (= **Plangebiet**) liegt an der Anschlussstelle „Schwarmstedt“ auf der Westseite der Bundesautobahn A 7 an der Südseite der Schwarmstedter Straße (B 214) zwischen den Ortsteilen Buchholz (Aller) auf der Westseite der Autobahn und Marklendorf auf der Ostseite.

Der Bebauungsplan ersetzt vollständig den Bebauungsplan Nr. 11/III „Schwarzer Berg III“ mit seiner 1. Änderung und teilweise die beiden Bebauungspläne Nr. 11 „Schwarzer Berg“, Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ mit ihren Änderungen. Die Ziele dieser Bebauungspläne sind auch die **Ziele** des neuen Bebauungsplans:

- Ein „Lastkraftwagenrasthof“ an der Westseite der Anschlussstelle „Schwarmstedt“ der Bundesautobahn A 7 auf der Südseite der Bundesstraße 214 (Schwarmstedter Straße),
- ein attraktives Gewerbegebiet mit möglichst vielen Arbeitsplätzen im Anschluss an den „Lastkraftwagenrasthof“ nach Süden und
- die Vermeidung unzumutbarer Belästigungen für die schutzbedürftigen Nutzungen („Allgemeines Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“) am Ostrand der Ortslage von Buchholz.

Von den erwähnten drei Bebauungsplänen ist der Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ nur teilweise verwirklicht. Die gewerbliche Nutzung ist bisher immer wieder durch die einschränkenden Festsetzungen der zulässigen Schallemissionen verhindert worden. **Zweck** des neuen Bebauungsplans ist es, durch eine Neuregelung der zulässigen Schallemissionen die Verwirklichung der geplanten gewerblichen Nutzung zu erleichtern.

In den verwirklichten Teilen der drei Bebauungspläne gibt es den „BP Truckstop Schwarmstedt“ und das Restaurant „McDonalds“. Die von ihnen genutzten Flächen werden als sonstige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die nach Süden anschließenden Flächen, die schon bisher als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt und vollständig erschlossen sind, werden wieder als GE festgesetzt, aber mit anderen Emissionskontingenten (bisherige Bezeichnung: „flächenbezogene Schallleistungspegel“), die das Ergebnis einer neuen schalltechnischen Untersuchung sind.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der vorhandenen Straße „An der Autobahn“, die in einer Ampelkreuzung von der Schwarmstedter Straße (B 214) abzweigt.

Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die gewerbliche Nutzung entstehen, werden aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und den erteilten Baugenehmigungen so übernommen, **kein zusätzlicher Eingriff** entsteht.

#### 2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung

sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

#### a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht keine schutzbedürftige Nutzung. Es gibt aber schutzbedürftige Nutzungen westlich des Plangebiets, für die keine unzumutbaren Belästigungen entstehen dürfen. Bezogen auf die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden: Für den Gewerbelärm gilt die TA Lärm, für die Festsetzung der Emissionskontingente die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

#### b) Fachpläne

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 wurde der **Grünordnungsplan** Buchholz Nr. 1 vom 29.06.1989, aufgestellt. Er gilt auch für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/II. Die Maßnahmen, die darin vorgeschlagen werden, so im wesentlichen verwirklicht. Ihr Fortbestand wird durch den neuen Bebauungsplan Nr. 11 abgesichert.

Andere Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes bestehen für das Plangebiet nicht.

### B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es geht es um die Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan hat. Die Gemeinde hat durch die drei oben erwähnten rechtsverbindliche Bebauungspläne bereits eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets zugelassen. Diese ist teilweise verwirklicht. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!** Auf dem Luftbild sind die Bäckerei mit Ladengeschäft und Café und der Erotik-Fachmarkt mit Spielhallen, die auf den Freiflächen an der Westseite der Straße „An der Autobahn“ im Bau sind, noch nicht zu erkennen.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen des neuen Bebauungsplans Nr. 11 geht es nur um den Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands, die sich mit und ohne den Bebauungsplan ergibt. Dieser Unterschied ist gering; denn zusätzliche Bebauung ermöglicht der Bebauungsplan nicht.

#### 1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands unter Berücksichtigung der Entwicklung, die aufgrund der Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungspläne eintreten kann.

Der derzeitige Zustand ergibt sich aus dem Luftbild. Die **zulässige Entwicklung** beinhaltet eine gewerbliche Nutzung aller im neuen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzten Flächen.



**Luftbild**  
vom Gewerbegebiet  
"Schwarzer Berg"  
Bildflug: 2006

ung des

dürftige  
entstehen  
Bundes-  
dazu  
ng der  
ie DIN

and das  
Abs. 3

nachholz  
ch des  
so im  
Nr. 11

t durch  
utzung  
ftbild!  
hmarkt  
hn" im

es nur  
ne den  
öglich

ustands  
n den

nhaltet  
(GE)

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es um den Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands, die sich mit und ohne den Bebauungsplan ergibt. Für das Plangebiet gibt es die drei erwähnten rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Aus ihnen werden die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im wesentlichen übernommen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich daher keine Änderungen der Entwicklung des Umweltzustands im Hinblick auf die Schutzgüter „Boden“; „Oberflächenwasser“, „Luft und Klima“, „Pflanzen und Tiere“, „Landschaft und biologische Vielfalt“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.

Der Bebauungsplan setzt aber neue **Emissionskontingente** fest, die größere Geräuschemissionen zulassen. Das hat Auswirkungen auf das **Schutzgut „Mensch“**. Die Bewohner am Ortsrand von Buchholz müssen mit mehr Gewerbelärm rechnen als nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig war. Die Gemeinde hat dazu vom Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR eine **„Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 11 /I, /II und /III „Schwarzer Berg“ in Buchholz (Aller)“** durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 03.04.2007). In der Untersuchung wird nachgewiesen, dass trotzdem am Ortsrand von Buchholz ein optimaler Lärmschutz erreicht wird. Optimal heißt für die Gemeinde, dass die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

## 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In den drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes festgesetzt. Die durchgeführten Maßnahmen werden durch den neuen Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Die Maßnahmen, die noch nicht durchgeführt sind, werden weiterhin verbindlich vorgeschrieben, soweit sie auf Privatgrundstücken geplant sind.

In den drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden aber auch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die Gemeinde ist die Auffassung, dass es sich um „sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB handelt. Diese Maßnahmen können „**anstelle** von Festsetzungen“ getroffen werden.

Beim Verzicht auf Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde muss aber in der Begründung dargestellt werden, welche Ausgleichsmaßnahmen die Gemeinde durchführen wird. Damit wird sicher gestellt werden, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Abwägung berücksichtigt wurden, und dass die Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt werden.

### a) Maßnahmen auf Flächen der Gemeinde im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets ist die große Pflanzfläche am Westrand als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ übernommen, obwohl es sich um eine Fläche der Gemeinde handelt. Die Festsetzung verdeutlicht die Planung.

Nicht übernommen wurden die im Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg“ festgesetzten „anzupflanzenden Einzelbäume“ innerhalb der öffentlichen Straßenflächen. Es handelt sich um 92 Einzelbäume in der jetzigen Straße „An der Autobahn“ und um 18 Einzelbäume in der Verbindung zum Mühlenweg. Einen Teil dieser Einzelbäume hat die Gemeinde bereits gepflanzt. Die übrigen werden im Zuge der weiteren Erschließung des Gewerbegebiets noch gepflanzt. Die Bäume werden erhalten und bei Abgang ersetzt.

### b) Maßnahmen auf Flächen der Gemeinde außerhalb des Plangebiets

Für eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets hat die Gemeinde das landwirtschaftlich genutzte **Flurstück 62/8** (Flur 2, Gemarkung Buchholz) mit einer **Größe von 10.502 m<sup>2</sup>** auf der Nordseite der B 214 erworben. Die geplante Gestaltung der Fläche ergibt sich aus dem Bepflanzungskonzept (Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/III).

Außerdem ist im „Grünordnungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 11“, Teil B „Planzeichnung“ die Lage sog. Ersatzmaßnahmen gem. § 12 Nieders. Naturschutzgesetz dargestellt. Es handelt sich überwiegend um **Wege-Randflächen**, auf denen standortgerechte Feldgehölze gepflanzt werden sollen (vgl. dazu die Erläuterungen im Textteil des GOP). Das sind ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, die die Gemeinde durchführen wird.

### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde sieht keine andere Möglichkeit, um die oben angegebenen Ziele zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt werden.

## C. Zusätzliche Angaben

### 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2. Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Sicht der Gemeinde hat die geplante gewerbliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, für die eine Überwachung erforderlich ist.

### 3. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) wird eine rd. 20,1 ha große Fläche für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Diese Nutzung ist im wesentlichen bereits nach den Festsetzungen von drei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und den auf ihrer Grundlage erteilten Baugenehmigungen zulässig und in wesentlichen Teilen auch verwirklicht. Eine Änderung ergibt sich bei den zulässigen Geräuschemissionen. Für sie werden neue „Emissionskontingente“ festgesetzt, die stärkere Geräuschemissionen zulassen. Trotzdem bleibt am Ortsrand von Buchholz (Aller) optimaler Lärmschutz erhalten.

VII.

Privat  
betrof  
der  
Beba

Für  
Beba  
Diese

VIII.

Beim  
Belar  
plätz  
Gewe  
erleic

Durc  
Ortsr  
DIN  
betro  
wese

Der  
Natu

Ande  
beeir

Ver

Der  
wurd  
kom

Han

Der  
Beba  
besc

Sch

## VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die vom Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Für die Eigentümer der Flächen im Plangebiet führt der Bebauungsplan zu einer Erleichterung der gewerblichen Nutzung. Sie fördert ihre Interessen.

Für die Eigentümer der bebauten Grundstücke am Ortsrand von Buchholz führt der Bebauungsplan zu stärkeren Geräuschmissionen. Das führt zu einer Beeinträchtigung. Diese ist aus der Sicht der Gemeinde gering, da ein optimaler Lärmschutz erhalten bleibt.

## VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Beim Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) steht die Förderung der **Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** im Vordergrund. Durch die neuen Emissionskontingente wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den Freiflächen, die bereits als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt sind, erleichtert. Betroffen ist eine Fläche von rd. 7,5 ha.

Durch die **höheren Emissionskontingente** wird der Lärmschutz der Wohngrundstücke am Ortsrand von Buchholz nicht wesentlich gemindert. Die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden eingehalten, so dass ein optimaler Lärmschutz gewährleistet bleibt. Die betroffenen Belange des Umweltschutzes und die betroffenen privaten Belange werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht **keine zusätzliche Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild.

Andere öffentliche und private Belange, die vom Bebauungsplan erheblich gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2008

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 3. Juli 2008 den Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 3. Juli 2008

Gemeindedirektor



Bürgermeister