

**Begründung**  
zur 1. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplans  
**Nr. 21 „Schwarzer Berg“**  
der Gemeinde Buchholz (Aller)  
Ortsteil Buchholz  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2016

■ Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

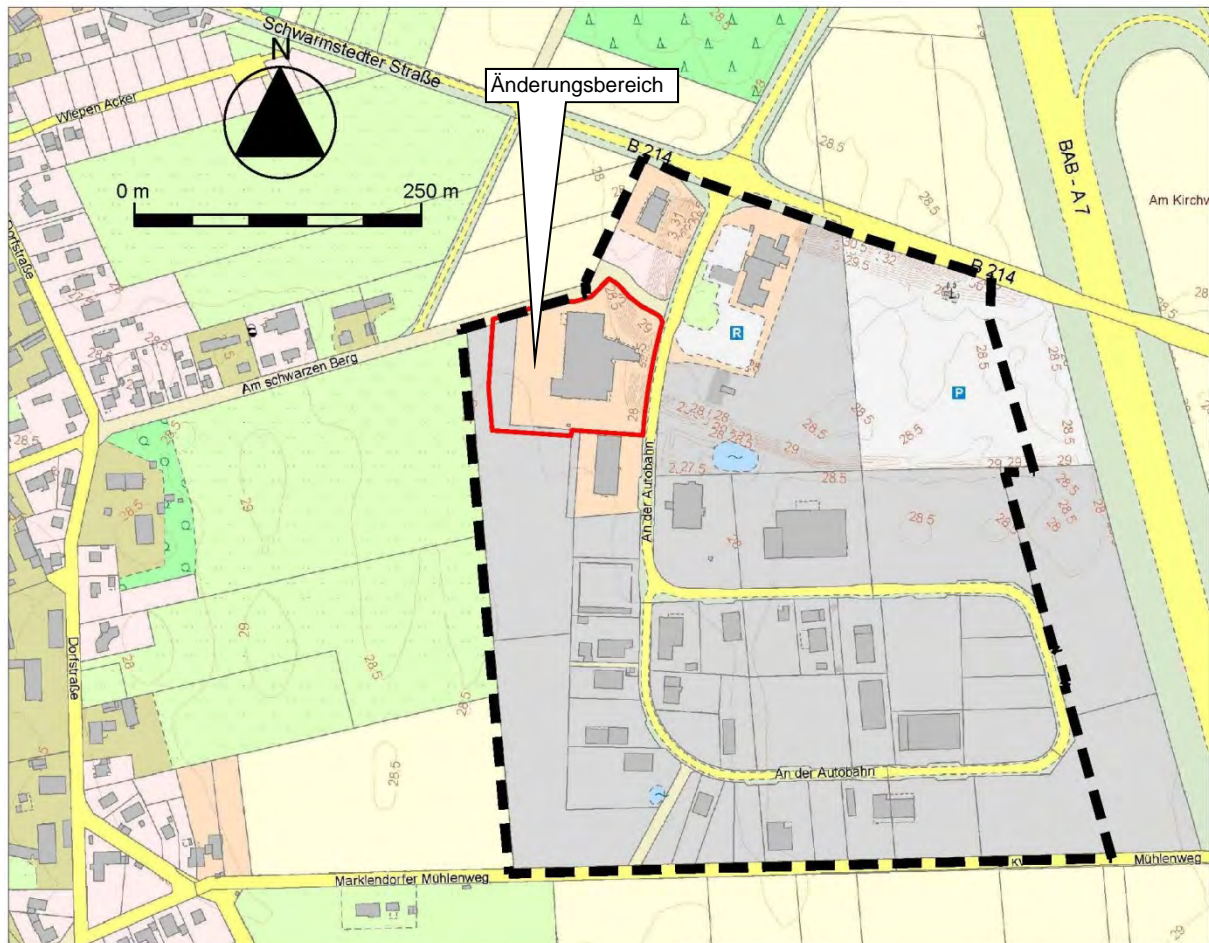
## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| 1. Einleitung .....  | 3  |
| 2. Änderung im vereinfachten Verfahren.....                                    | 3  |
| 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....                               | 4  |
| 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....                            | 5  |
| 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                               | 5  |
| 6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung und Ergänzung .....                   | 6  |
| 7. Begründung der geänderten Festsetzungen .....                               | 8  |
| 8. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des<br>Umweltschutzes ..... | 9  |
| 9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....                                  | 9  |
| 10. Private Belange .....  | 13 |
| 11. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....                                | 14 |
| Verfahrensvermerke .....   | 14 |

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ ist am 23.08.2008 rechtsverbindlich geworden. Er umfasst das Gewerbegebiet von Buchholz auf der Westseite der Bundesautobahn A 7, südlich der Schwarmstedter Straße (B 214) mit Ausnahme des rd. 70 m breiten Streifens direkt im Anschluss an die A 7, der derzeit noch für die sogenannte „Y-Trasse“ freigehalten wird.

Der Bebauungsplan hat die bereits bestehenden Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 11/II und Nr. 11/III überplant und die zulässigen Emissionskontingente neu geregelt, um die Verwirklichung der geplanten gewerblichen Nutzung zu erleichtern.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtsplan Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“  
■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Anlass für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ ist geplante Erweiterung der Bäckerei Vatter GmbH & Co.KG auf dem Grundstück „An der Autobahn 4“. Die Firma plant eine Erweiterung des Betriebsgebäudes in westlicher in südlicher Richtung. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen und langfristig die Entwicklungsmöglichkeiten an dem Betriebsstandort zu gewährleisten, wird die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erforderlich. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem vorstehenden Übersichtsplan.

## 2. Änderung im vereinfachten Verfahren

Die 1. Änderung und Ergänzung als wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren ist nur zulässig,

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21  
„Schwarzer Berg“ der Gemeinde Buchholz (Aller)

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

Gemäß § 13 Abs. 1 *BauGB* kann eine Gemeinde für die Änderung eines Bebauungsplans das *vereinfachte Verfahren* nur anwenden, wenn - neben weiteren Voraussetzungen - durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindererem Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (Urteil vom 29. Januar 2009 – BVerwG 4 C 16.07).

Im vorliegenden Fall wird ein Gewerbegrundstück mit einer vorhandenen Tiefe von rd. 115 m von der Straße „An der Autobahn“ aus gemessen, um rd. 20 bis 25 m in einen, im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen erweitert. Auch nach der Änderung bleibt ein „substanzieller“ Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 15 m erhalten. Damit wird das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild einer Eingrünung des Gewerbegebiets nicht wesentlich verändert: Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Für einen solchen Fall hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, darf von der Ermächtigung zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens Gebrauch gemacht werden (vgl. Beschluss vom 15.03.2000, BVerwG 4 B 18.00).

Im vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 *BauGB* gelten folgende Regelungen:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 *BauGB* kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist ein attraktiver und leistungsfähiger Gewerbebetrieb auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung des Betriebes an seinem bisherigen Standort zu gewährleisten. Sie fördert damit wirtschaftliche Belange und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen.

#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

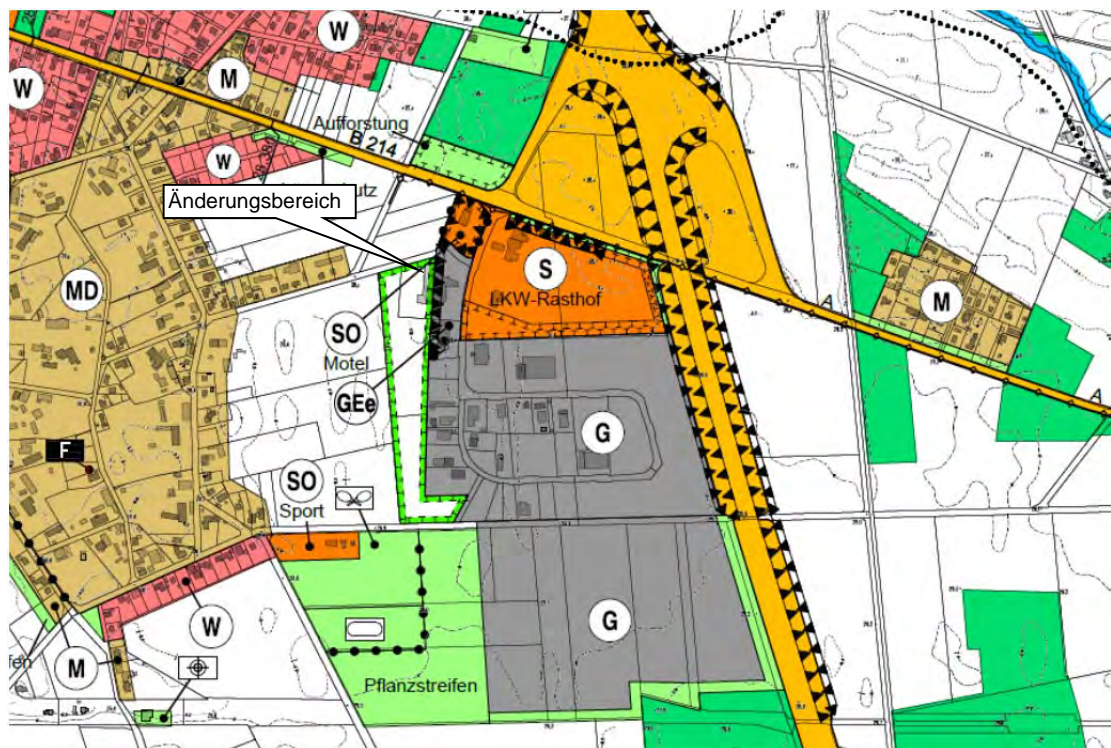
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem Planausschnitt auf Seite 7 (rote Linie). Er umfasst das bestehende Betriebsgrundstück (Flurstück 117/20) einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung.

Das bedeutet jedoch nicht, dass bei allen Flächen Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen werden. Würde die Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung auf die Flächen mit inhaltlichen Änderungen beschränkt, entstünde ein „Flickwerk“, das nur äußerst kompliziert in Zusammenhang mit dem Ursprungsplan zu verstehen wäre. Um mit der 1. Änderung und Ergänzung ein einheitliches und gut lesbares Planwerk zu erhalten, wird daher das gesamte Betriebsgrundstück einschließlich der Erweiterungsflächen in den Änderungsbereich einbezogen.

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das bestehende Betriebsgrundstück im wirksamen Flächennutzungsplan etwa zur Hälfte als „gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (Ausschnitt) - wirksame Fassung – ohne Maßstab, genordet

Die in der 1. Änderung und Ergänzung getroffene Festsetzung als „Gewerbegebiet“ für die geplante Betriebserweiterung westlich des bestehenden Betriebsgrundstücks stimmt mit der Darstellung als „Fläche für Maßnahme...“ nicht überein.

Allerdings weichen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bereits jetzt von der tatsächlichen, genehmigten Situation ab. Sie sind bereits durch die Baugenehmigung überholt, die der Landkreis für den Neubau der Bäckerei im Jahr 2007 erteilt hat. Die Gemeinde hat bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ im Jahr



2008 die Festsetzungen des Bebauungsplans an die genehmigte Situation angepasst. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist bislang mangels Dringlichkeit nicht erfolgt. Die geringfügige Erweiterung des Betriebsgrundstücke um rd. 20 m in den vorhandenen Pflanzstreifen beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht. Durch die geplante Änderung werden keine Konflikte geschaffen: Eine wirksame Eingrünung bleibt bestehen. Für die Reduzierung des Pflanzstreifens wird an anderer Stelle eine Aufwertung geschaffen.

Diese Abweichung ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebsgrundstücks um rd. 20 m in westlicher Richtung liegt im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Vgl. dazu auch Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, 1988, § 5 Rdnr. 10: „Darzustellen ist die Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der Flächennutzungsplan ein räumliches Nutzungskonzept entwerfen soll, das noch Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung offen lässt. Die zeichnerische Darstellung der Art der Bodennutzung in einer Karte bringt allerdings eine Genauigkeit in der räumlichen Abgrenzung mit sich, die mehr ist als nur Darstellung in den Grundzügen. Diese – technisch bedingte - „überschießende Genauigkeit“ ist zu reduzieren. Die **parzellenscharfe Abgrenzung** verschiedenartiger Flächen voneinander gehört i. a. nicht zu den Grundzügen; **Ver-schiebungen in den Abgrenzungen durch einen Bebauungsplan berühren deshalb i. A. die Grundzüge und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht.**“

Auch die Samtgemeinde Schwarmstedt als Träger der Flächennutzungsplanung hat keine Bedenken gegen die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgebracht. Unabhängig davon beantragt die Gemeinde bei der Samtgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem Ziel, den Umfang der dargestellten „Fläche für Maßnahmen...“ zu reduzieren. Die Samtgemeinde hat in Aussicht gestellt, dieses Änderungsverfahren durchzuführen.

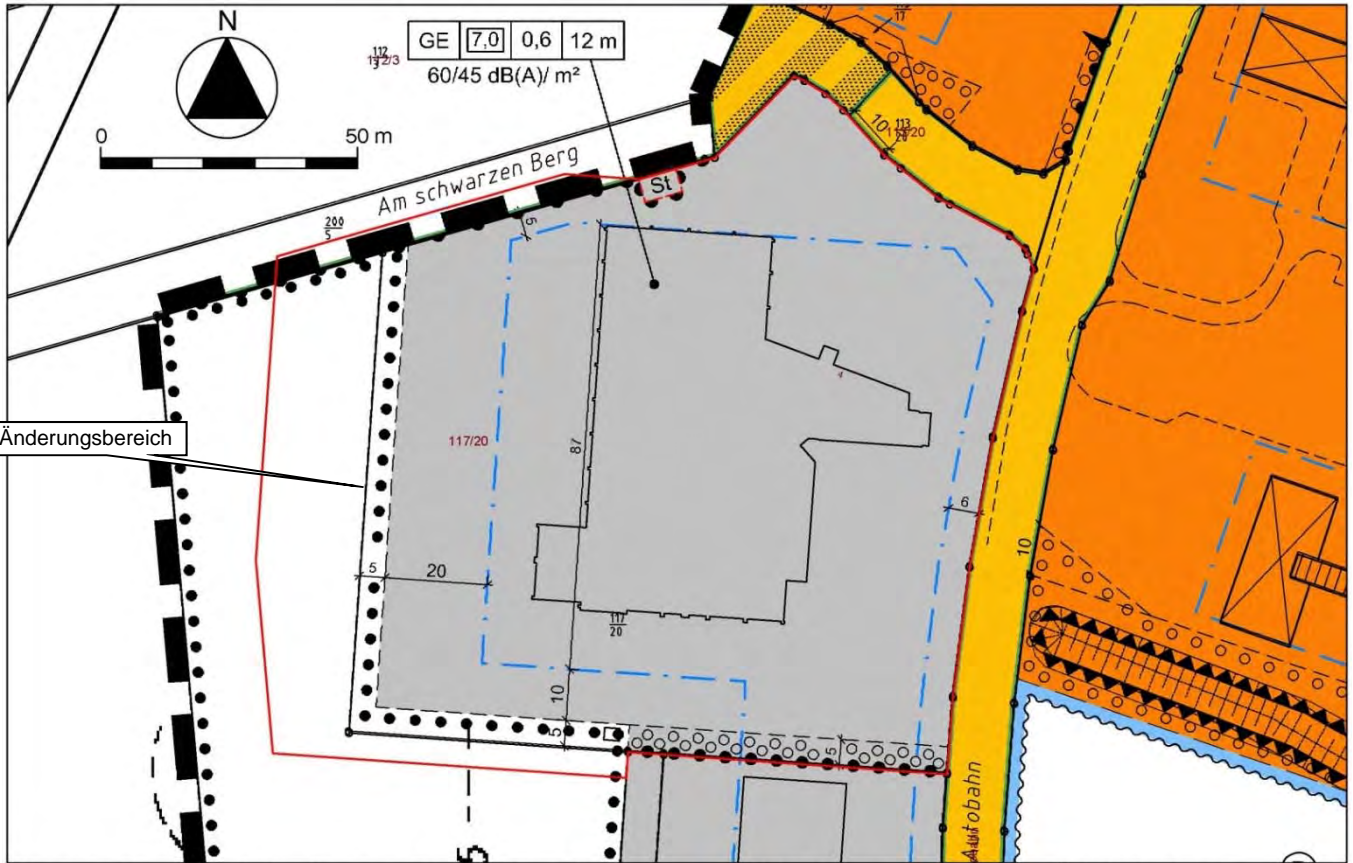
## **6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung und Ergänzung**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“, die für die Beurteilung der Auswirkungen der 1. Änderung und Ergänzung maßgeblich sind, ergeben sich aus Planausschnitt auf Seite 7.

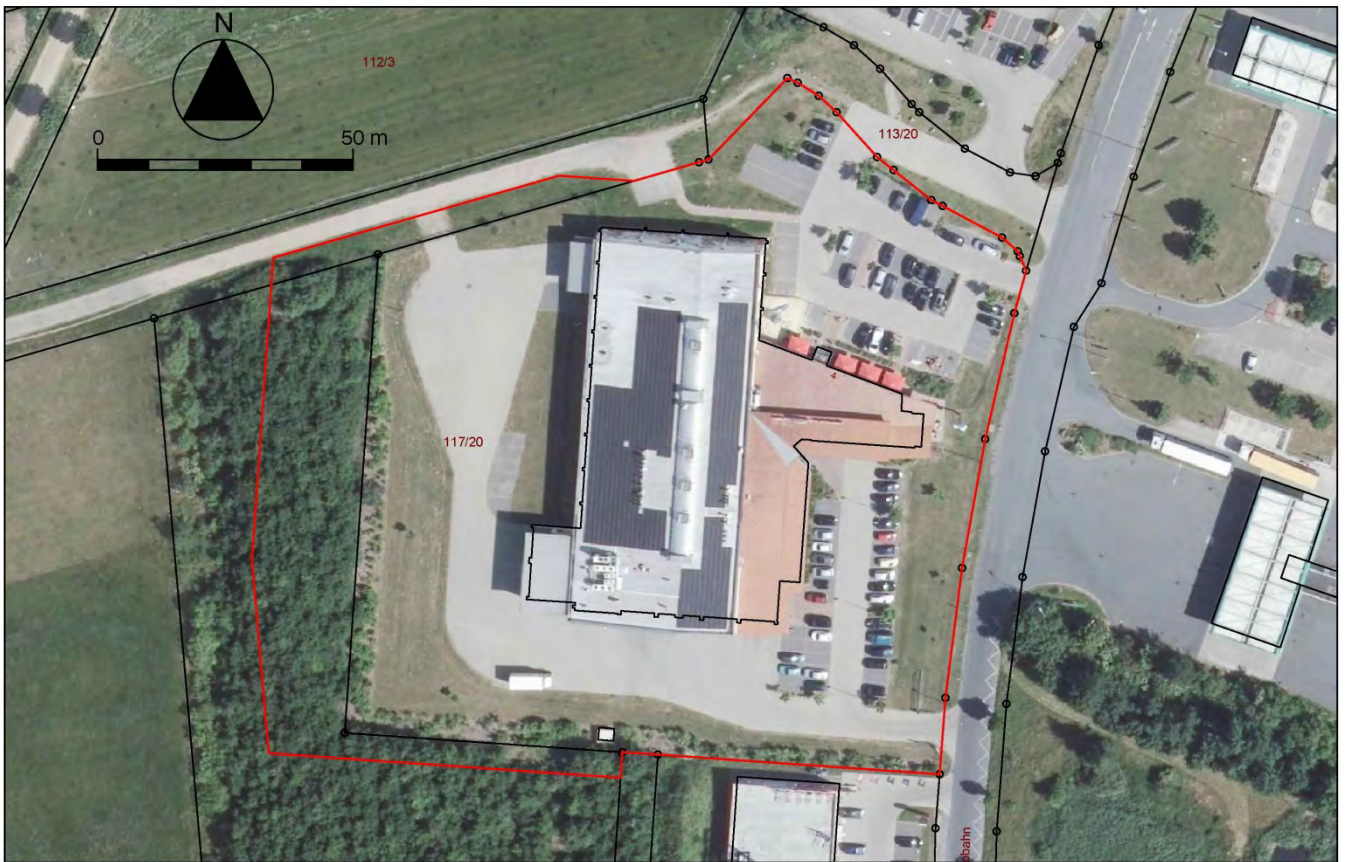
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung ist zum überwiegenden Teil als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Baumassenzahl (BMZ) 7,0 und Firsthöhe baulicher Anlagen maximal 12 m geregelt.

Für die geplante Betriebserweiterung wird ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen westlich und südlich des Betriebsgrundstücks sowie ein Teil der Straßenparzelle „Am Schwarzen Berg“ am Nordrand des Betriebsgeländes in Anspruch genommen.

Die bestehende Situation ergibt sich aus dem Luftbild, Stand August 2015, auf Seite 7.



Gemeinde Buchholz, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg" (Neuaufstellung) mit dem Änderungsbereich (rote Linie)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug August 2015

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21  
„Schwarzer Berg“ der Gemeinde Buchholz (Aller)

## 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans geändert:

### Gewerbegebiet

Die Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt zum überwiegenden Teil auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen. Insgesamt werden rd. 2.830 m<sup>2</sup> Pflanzflächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein kleiner Teil der Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt auf der bisherigen Straßenparzelle „Am Schwarzen Berg“. Der Betrieb benötigt für die Errichtung von Silos auch am Nordrand des Gebäudes eine kleine Erweiterung. Hier werden rd. 330 m<sup>2</sup> Straßenfläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung ausgeweitet, dass die geplanten Erweiterungen des Betriebsgebäudes zulässig sind und Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird von dem bestehenden Gewerbegebiet unverändert für die Erweiterungsflächen übernommen.

§ 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans regelt die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis 0,8. Zur Umsetzung der geplanten Nutzung wird eine höhere Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 um 0,3 auf 0,9 erforderlich. Die textliche Festsetzung (jetzt § 2) wird entsprechend angepasst. Der sich daraus ergebende höhere Kompensationsbedarf wird außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen.

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die am Südrand des Betriebsgeländes festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird teilweise zurückgenommen. Aufgrund der Vergrößerung des Betriebsgebäudes in südlicher Richtung wird eine Verlegung der LKW-Anlieferung nach Süden erforderlich. Das betrifft teilweise auch die Anpflanzungsfläche. Sie wird entsprechend verkleinert.

Außerdem wird § 10 der textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan (jetzt § 4) an die geplante Betriebserweiterung angepasst. Nach dem Ursprungsplan waren 20 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen. Das ist bei der geplanten Nutzung auf dem Grundstück nicht mehr umzusetzen. Daher werden die textlichen Festsetzungen so angepasst, dass nur noch 10 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen.

### Emissionskontingent

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen westlich des Änderungsbereichs werden für die Erweiterungsfläche Emissionskontingente festgesetzt. Durch die schalltechnische Stellungnahme des „Schalltechnischen BeratungsBüros Sarstedt“ (SBBS) vom 21.03.2016, Auftragsnummer SBBS-16/03, wurde nachgewiesen, dass aufgrund dieser Festsetzung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen (nordöstlicher Rand des Baugebiets „Wiepen Acker“ und Grundstück „Am Schwarzen Berg 13) eingehalten werden.



## 8. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 werden wichtige öffentliche Belange gefördert: Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Betriebes werden gesichert. Damit fördert die Gemeinde die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle.

Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher über Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Nach den bisherigen Erfahrungen auf dem Betriebsgrundstück ist dies möglich. Ein entsprechender Nachweis ist Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## 9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

### Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung und Ergänzung nicht beeinträchtigt.

Die schalltechnische Stellungnahme des „Schalltechnischen Beratungsbüros Sarstedt“ (SBBS) vom 21.03.2016, Auftragsnummer SBBS-16/03, hat nachgewiesen, dass aufgrund der für die Betriebserweiterung festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Emissionskontingente für das bestehende Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen (nordöstlicher Rand des Baugebiets „Wiepen Acker“ und Grundstück „Am Schwarzen Berg 13) eingehalten werden.

### Auswirkungen auf den Naturhaushalt – Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplans darf hinsichtlich des Artenschutzes nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst, ein bestehendes Gewerbegrundstück und einen Teil des westlich angrenzenden Gehölzstreifens. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung, der Lage an einem Gewerbegebiet und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten,

wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung des Bauvorhabens ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft innerhalb des Pflanzstreifens ausreichend Ausweich-Lebensräume. Dabei ist zu beachten, dass Gehölze **nur außerhalb der Brutzeit**, also von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

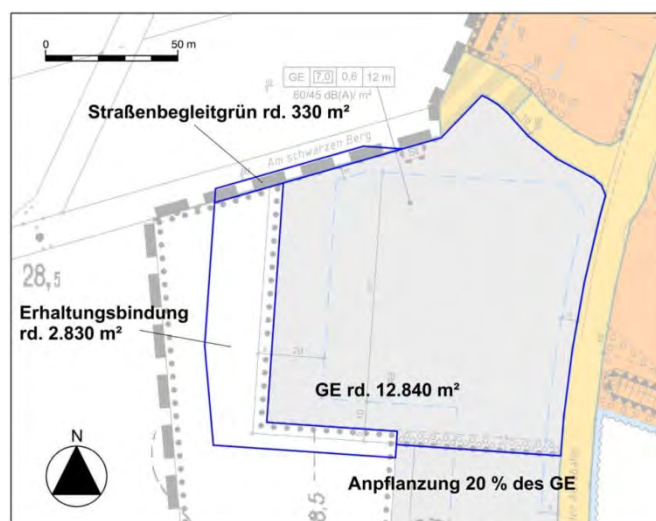
### Auswirkungen auf den Naturhaushalt - Eingriffsregelung

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere des Landschaftsbildes, wird die Betriebserweiterung nur so weit ermöglicht, dass von der vorhandenen Pflanzfläche westlich des Betriebsgrundstücks ein mindestens 15 m breiter Gehölzstreifen erhalten bleibt. Dieser kann nach wie vor eine Eingrünung des Gewerbegrundstücks erreichen. Im Zusammenwirken mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 12 m kann so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Gemeinde Buchholz (Aller), Bebauungsplan Nr. 21 "Schwarzer Berg"

| Festsetzungen des Ursprungsplans im Änderungsbereich |                  |   |                            |             |                   |
|--|------------------|---|----------------------------|-------------|-------------------|
| Nutzung  | Biotop-typen-Nr. | Biotoptyp   | Biotopgröße m <sup>2</sup> | Wert-faktor | Flächen-wert (WE) |
| Gewerbegebiet  |                  | davon   | 12.840                     |             |                   |
| Bebauung   | 13.4             | Gebäude und versiegelte Fläche (X) (80 % des GE)              | 10.272                     | 0           | 0                 |
| Pflanzflächen  | 12.2.1           | Ziergebüsch (BZE) (20% des GE)                                | 2.568                      | 2           | 5.136             |
| Erhaltungsbindung                                    | 12.3             | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) | 2.830                      | 3           | 8.490             |
| Straßenbegleitgrün                                   | 13.3             | Unversiegelte Fläche (UF)                                     | 330                        | 1           | 330               |
| <b>Gesamt</b>  |                  |   | <b>16.000</b>              |             | <b>13.956</b>     |



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### Flächenübersicht Ursprungsplan

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ der Gemeinde Buchholz (Aller)

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist der Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans mit dem Zustand nach der 1. Änderung und Ergänzung zu vergleichen (vgl. die vorstehende Tabelle und die Flächenübersicht).

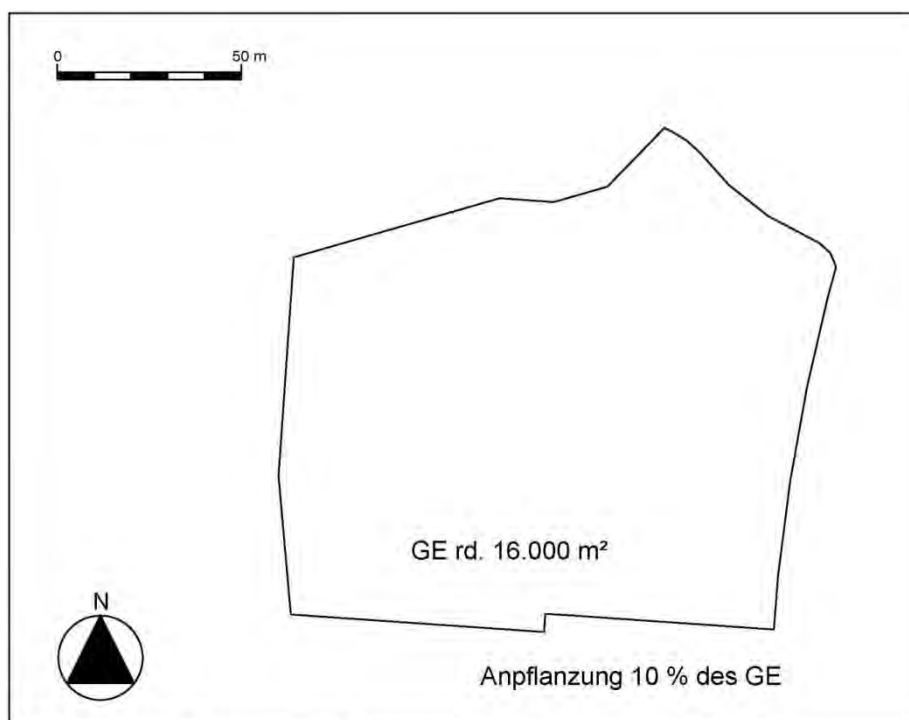
Der Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan mit der Flächenübersicht:

Gemeinde Buchholz (Aller), 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 "Schwarzer Berg"

| geplante Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung |                  |  |                            |             |                   |
|---|------------------|--|----------------------------|-------------|-------------------|
| Nutzung   | Biotop-typen-Nr. | Biotoptyp  | Biotopgröße m <sup>2</sup> | Wert-faktor | Flächen-wert (WE) |
| Gewerbegebiet   |                  | davon  | 16.000                     |             |                   |
| Bebauung  | 13.4             | Gebäude und versiegelte Fläche (X) (90 % des GE) | 14.400                     | 0           | 0                 |
| Pflanzstreifen  | 12.2.1           | Ziergebüsch (BZE) (10 % des GE)                  | 1.600                      | 2           | 3.200             |
| <b>Gesamt</b>   |                  |  | <b>16.000</b>              |             | <b>3.200</b>      |

Kompensationsdefizit

-10.756



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### Flächenübersicht Planung

Es entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und hier insbesondere des Schutzgutes Boden durch die Vergrößerung der versiegelten Fläche sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der Verkleinerung der Pflanzflächen.

Der Vergleich zeigt, dass im Änderungsbereich ein **Kompensationsdefizit von rd. 10.800 Flächenwerten** verbleibt. Dieses Defizit soll durch die Aufwertung an anderer Stelle möglichst im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Geplant ist Entwicklung von Gehölzstrukturen in Form von Baum- oder Strauchpflanzungen entlang des Maschweges auf Flächen der Gemeinde (vgl. den folgenden Kartenausschnitt):



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Buchholz (Aller), 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 21 "Schwarzer Berg", Ausgleichsmaßnahme Maschweg, Übersicht

Im Bereich des Maschweges sollen im Wegeseitenraum nordöstlich der Ortslage von Buchholz Hecken gepflanzt werden. Die Wegerandstreifen sind durch die Zäune, die die Landwirte auf der Wegeparzelle errichtet haben, fast vollständig verschwunden und in die Grünlandflächen einbezogen worden. Auf dem Maschweg ist aufgrund der Parzellenbreite von insgesamt rd. 14 m und Randstreifen mit Breiten zwischen 3,5 und 4,5 m eine beidseitige Bepflanzung möglich.

Da diese Ausgleichsmaßnahme auf Flächen der Gemeinde stattfindet, sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

| <b>Gemeinde Buchholz (Aller), 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Schwarzer Berg", externe Ausgleichsmaßnahmen</b> |                  |                                  |                            |             |                   |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| Aufwertung von Wegeseitenrändern, Maschweg, Gemarkung Buchholz, Flur 2, Flurstück 193/5                               |                  |                                  |                            |             |                   |
| <b>tatsächliche Nutzung</b>   |                  |                                  |                            |             |                   |
| Flächen-Nr.   | Biotop-typen-Nr. | Biototyp                         | Biotopgröße m <sup>2</sup> | Wert-faktor | Flächen-wert (WE) |
| 1   | 9.6              | Artenarmes Intensivgrünland (GI) | 2.885                      | 2,0         | 5.770             |
| <b>geplante Nutzung</b>   |                  |                                  |                            |             |                   |
| Flächen-Nr.   | Biotop-typen-Nr. | Biototyp                         | Biotopgröße m <sup>2</sup> | Wert-faktor | Flächen-wert (WE) |
| 1   | 2.10.2           | Strauch-Baumhecke (HFM)          | 2.885                      | 3,0         | 8.655             |
| <b>Kompensationsüberschuss (in WE)</b>  |                  |                                  |                            |             | <b>2.885</b>      |

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ der Gemeinde Buchholz (Aller)



Aufgrund dieser Maßnahmen ist nur eine teilweise Kompensation der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die 1. Änderung und Ergänzung entstehen, möglich. Vgl. die vorstehende Bilanzierung.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll aus dem Ausgleichspool der Samtgemeinde Schwarmstedt gedeckt werden. Dazu löst der Grundstückseigentümer die erforderlichen Flächenwerte bei der Samtgemeinde ab. Hierzu hat der Grundstückseigentümer eine vertragliche Vereinbarung mit der Samtgemeinde und der Gemeinde geschlossen.

Im konkreten Fall wird die Kompensation durch die Aufwertung erreicht, die durch die Aufforstung auf dem Flurstück 56/1, Flur 2, Gemarkung Engehausen entsteht (vgl. das folgende Datenblatt aus dem Ausgleichspool).

| <b>Samtgemeinde Schwarmstedt, Ausgleichspool, Aufwertung einer Ackerfläche, Gemarkung Engehausen, Flur 2, Flurstück 56/1</b> |  |                     |                |                              |                   |
|--|--|---------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| <b>tatsächliche Nutzung</b>  |  |                     |                |                              |                   |
| Flächen-Nr.  | Biotop-typen-Nr.   | Biototyp            | Biotopgröße m² | Wert-faktor                  | Flächen-wert (WE) |
| 1  | 10.1   | Acker (A)           | 17.042         | 1,0                          | 17.042            |
| <b>geplante Nutzung</b>  |  |                     |                |                              |                   |
| Flächen-Nr.  | Biotop-typen-Nr.   | Biototyp            | Biotopgröße m² | Wert-faktor                  | Flächen-wert (WE) |
| 1  | 1.8  | Hartholzauwald (WH) | 17.042         | 4,0                          | 68.168            |
| <b>Kompensationsüberschuss (in WE)</b>   |  |                     |                |                              | <b>51.126</b>     |
| <b>Abbuchungen für Ausgleichsmaßnahmen</b>   |  |                     |                |                              |                   |
| lfd. Nr.   | Planung / Projekt  |                     | Abbuchung am   | abgebuchte Flächenwerte (WE) |                   |
| 1  | Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 40 "Am Bornberg II"                                    |                     |                | 10.300                       |                   |
| 2  | Gemeinde Schwarmstedt, B-Plan Nr. 41 "Am Bornberg III"                                   |                     |                | 4.200                        |                   |
| 3  | Gemeinde Buchholz (Aller), 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 21 "Schwarzer Berg" |                     |                | 7.871                        |                   |
| <b>verbleibender Kompensationsüberschuss</b>   |  |                     |                |                              | <b>28.755</b>     |

## 10. Private Belange

**Private Belange**, die vom Bebauungsplan betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten führt zu einer Wertsteigerung.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer.

## 11. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich. Die 1. Änderung und Ergänzung dient damit der Förderung wirtschaftlicher Belange und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Sie fördert auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer.

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden durch die Verkleinerung von Pflanzflächen beeinträchtigt. Durch externe Kompensationsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

Insgesamt werden die berührten öffentlichen und privaten Belange gefördert und kaum beeinträchtigt.

## Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2016

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 19. Sept. 2016

gez. Grünhagen

Siegel

gez. Björn Gehrs

---

Bürgermeister

---

Gemeindedirektor

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor