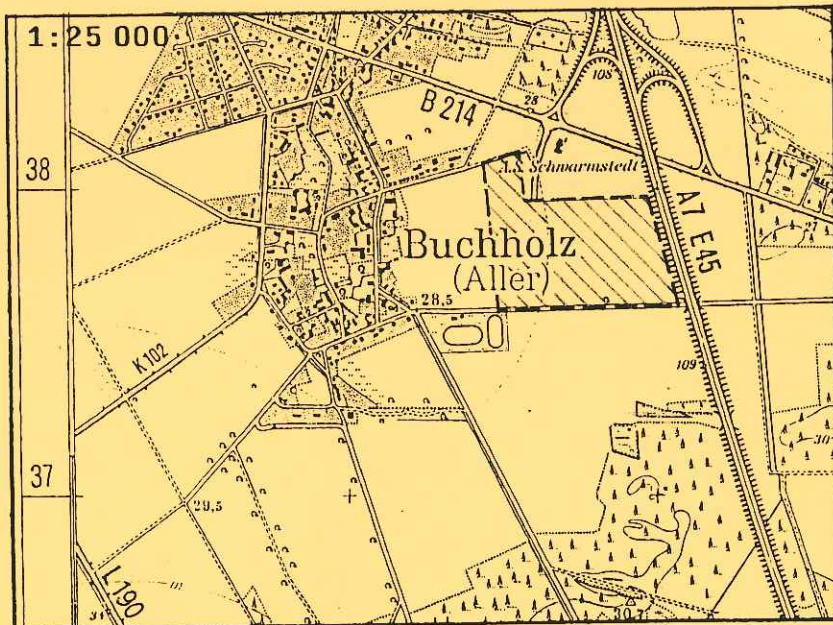


# BUCHHOLZ (Aller)

SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT  
Kreis Soltau-Fallingb.ostel

## Begründung zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/II > SCHWARZER BERG II <



URSCHRIFT

Fassung vom : ~~15.6.94~~ ~~17.11.94~~ / 1.12.94 // 04.04.95



A - Allgemeines Ziel der Planung /  
Entwicklung aus dem Flächenn. plan

Im Gelände zwischen der Buchholzer Ortslage und der Bundesautobahn soll die verkehrliche und ver-/entsorgungsmäßige Erschließung zugelassen werden, um bauliche Nutzungen als Fortsetzung der begonnenen nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzungen zu ermöglichen. Zugleich sollen Teilflächen für Bewuchs-(Aufforstungs-)Maßnahmen in einem Umfang einbezogen und verbindlich festgesetzt werden, daß an Ort und Stelle ein Eingriffs-Ausgleich erreicht wird.

Beide Nutzungen, also Bauflächen mitsamt Verkehrsflächen und Grünflächen, werden in der z.Zt. im Verfahren befindlichen >6.ÄNDERUNG< des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt vorbereitend dargestellt, sodaß am Verfahrensende des Bebauungsplanes die notwendige Entwicklung aus einer Fl.N.Plan-Darstellung gegeben sein wird. Sie weist dabei geringfügige Abweichungen von der im Plan 1:5000 recht grob gezogenen Abgrenzung (gerade Verlängerung der Anschl.-Straße „An der Autobahn“) auf, indem im verbindlichen Plan i.M. 1:1000 auch westlich dieser im Bogen nach Osten verlaufenden Planstraße ebenfalls noch Baugebiet >GE/E< ausgewiesen wird. Das ist das Ergebnis der anders als beim Fl.N.Plan in Einzelheiten gehenden Ausrechnung der Eingriffs/Ausgleichs-Flächenbilanz mit dem Resultat, daß diese bei dieser Verteilung keine außerhalb ursprünglichem Plangelände vorzunehmenden Ersatzmaßnahmen erforderlich macht. Auch rein flächenmäßig überschreiten die östlich von der größeren Trennlinie des Fl.N.Planes/6.ÄNDG. nunmehr festgesetzten Bepflanzungsflächen die nach Westen erfolgte Ausweisung jenseits der Planstr. (rd. 19.300 m<sup>2</sup> zu rd. 17.200 m<sup>2</sup>).

Der detaillierter durchgearbeitete Bebauungsplan verteilt die dem Umfange nach auf Grundlage von Bewertungen >>vor / nach Eingriff<< ermittelten Bepflanzungsflächen anders auf dem Gesamtgelände als der Fl.N.Plan, u.a. auch zur angetriebten an allen Planstraßen vorliegenden beiderseitigen Bebauung.

B - Besonderes Ziel der Planung /  
Anlaß und Erforderlichkeit

Nach Errichtung der Truck-Stopp-Anlage hat sich als erste funktionelle Ergänzung im Zuge der 1.Änderung des Buchholzer Bebauungsplanes NR.11 das Vorhaben eines Hotels angemeldet und ist westlich der Einmündung im Begriffe, verwirklicht zu werden. Die seinerzeit angekündigten Folge-Anlagen auf dem Lkw-Service-Sektor sind jetzt der Anlaß, auch im südlichen Anschluß entlang der Sammelstraße >An der Autobahn< zunächst auf rd. 7.000 m<sup>2</sup> Fläche einem Betrieb mit Lkw-Waschstraßen die Ansiedlung zu gestatten. Damit aber nicht scheibenweise je nach Eingang von Interessentenanträgen planerisch fortgefahren wird, sondern ein Gesamtkonzept entworfen, abgestimmt und genehmigt werden kann, wird unbeschadet einer abschnittsweisen Verwirklichung das ganze Gelände bis an den Mühlenweg einbezogen.

Zwei grundsätzliche Vorbedingungen sollen dabei weiterhin eingehalten werden : a) Verkehrserschließung nur von Norden aus, mit allenfalls Fuß-/Radweg-Anschluß in der Südwestecke, nur in Notfällen nutzbar auch mit Kraftfahrzeugen ; b) Einhaltung größerer Abstände zum bestehenden östlichen Siedlungsrand



der Buchholzer Ortslage und Anordnung der u.a. den Eingriff ausgleichenden Pflanzflächen in diesem Zwischenraum. Zu beiden Aspekten sind auf Grund von Anregungen in einem ersten Erörterungstermin mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange Fachgutachten ausgearbeitet worden. Das eine über die Auswirkungen weiteren Verkehrsaufkommens, das nach und nach aus den zusätzlichen Betriebsansiedlungen erwachsen wird, auf die Autobahn-Abfahrt und auf die Bundesstraße 214 zu beiden Seiten des Anschlußknotens hat ergeben, daß dieser ausreichend bemessen und technisch ausgerüstet ist. Die im Gutachten (Verfasser: Ing.Gem. Dr.-Ing. SCHUBERT / Hannover) enthaltene „Schlußbemerkung“ lautet wie folgt :

» In der vorliegenden Untersuchung wurde nachgewiesen, daß der Knotenpunkt B 214 / BAB-Anschlußrampe Schwarmstedt West / GE-Zufahrt ausreichend leistungsfähig ist und heute und im überschaubaren Zeitraum das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes "Schwarzer Berg II" aufnehmen und abführen kann. «

Das zweite über die zu erwartenden Schallemissionen (Verfasser: TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt) hat zum Ergebnis gehabt, daß bei Ausweisung der ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel im neuen Baugebiet die am Ortsrand liegenden 10 Immissionsorte keine unerlaubt hohen Auswirkungen erfahren werden.

Im Verfahren werden den einschlägigen Trägern öffentlicher Belange Exemplare dieser Gutachten mitgeschickt, und bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB im Bauamt der Samtgemeinde können sie ebenfalls zusätzlich zu den Entwurfsunterlagen eingesehen werden.

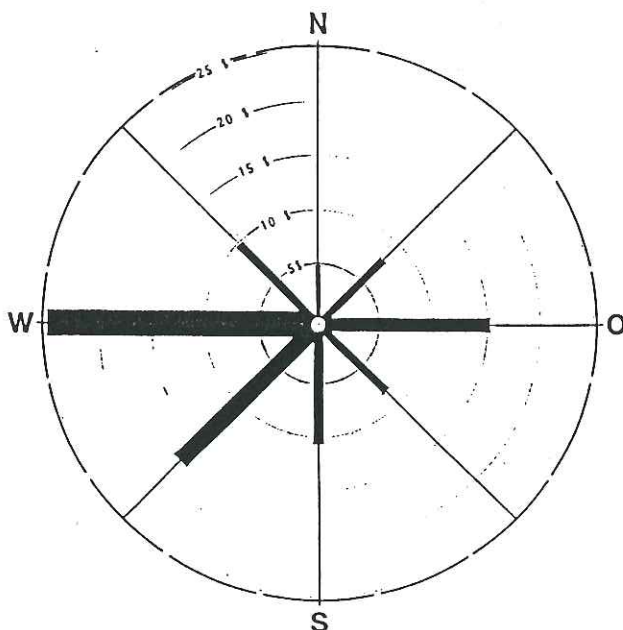
#### C - Natur und Landschaft

Es folgen Auszüge aus dem GRÜNORDNUNGSPLAN NR.1 der Gemeinde, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan BU. NR.11 >Schwarzer Berg< ausgearbeitet wurde und dessen Aussagen wegen der wie üblich vorgenommenen Einbeziehung umfangreicher Nachbargebiete ohne Abstriche auch für das Plangebiet NR.11/II Gültigkeit haben (Verfasser: Dipl.-Ing. S.BEHR BDLA / Celle) :

II - 1. Lage im Raum / Geologie / Oberflächenbildung / Klima /  
Naturräumliche Gliederung / Vegetation

Das engere Plangebiet, Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gehört zur Niederterrasse des Allertales, deren Auenbereich es nicht mehr erfaßt. Entstehung in der Weichselkaltzeit des Pleistozäns mit dem Ergebnis sandiger trockener Böden (Podsole und Podsol-Braunerden, nährstoffarm, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflußt, oberflächlich verwehbar).

Grundklimasituation ist das maritime subkontinentale mit hier mittleren Niederschlägen zwischen 650 und 700 mm/Jahr, 8 1/2 Grad durchschnittlicher Jahrestemperatur. Die durchschnittliche Vegetationszeit beträgt 220 Tage/Jahr. Wind weht überwiegend von Westen, Richtungsverteilung und Stärke siehe folgendes Diagramm :



nach Angaben des Deutsch.  
Wetterdienstes / Wetter-  
amt Hannover-Flughafen,  
Meßzeitraum 10 J.1971-1980,  
Windrichtungen in % des  
Gesamtzeitraumes = 100 %,  
wobei Windstille (Kalmen)  
und schwache umlaufende W.  
mit 0,3 u. 0,9 % = zus.1,2 %  
in der Mitte als weißer  
Fleck dargestellt sind ;  
Windstärke bestimmt die  
Balkendicke der Darstellg.

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Gelände zur Einheit 627 >Aller-Talsandebene<, und darin wieder zur Unter-einheit 627.21 >Berkhofer Dünen-Talsandgebiet< zu der die kurzen Erläuterungen im Handbuch wie folgt lauten :

*Im Winkel zwischen Leine- und Allertal im W und N, begrenzt im S durch die Hoper Niederungen und im O durch die Wietze-Niederung, liegt ein weites, im großen betrachtet fast ebenes Talsandgebiet, das sich in der Hauptsache aus trockenen und grundfeuchten Talsandplatten und Dünenfeldern, vereinzelt auch kleinen Flachmooren zusammensetzt. Das in seiner Vegetation durch trockene und feuchte Stieleichen-Birkenwälder gekennzeichnete, lange Zeit hindurch verwehete Gebiet wird heute von ausgedehnten Kiefernforsten überzogen, welche die Einförmigkeit des Raumes noch unterstreichen. Sie zeichnen sich auf den grundwasserbeeinflußten Podsolböden der feuchten Talsande durch das Bentgras (*Molinia coerulea*) und auf den trockenen Heidepodsolen durch anspruchslose Moose und Zwergsträucher aus. Nur im Bereich der Dünenfelder im O des Gebietes, die ebenfalls von Kiefernforsten überzogen sind, in denen Flechten eine Rolle spielen, ist das Relief etwas bewegter. Einzelne von Grünland bedeckte Flachmoorgebiete unterbrechen die eintönige Kiefernforstlandschaft, die nur randlich auf grundfeuchten Podsolböden von Ackerflächen umgeben ist, auf denen Roggen und Kartoffeln auszeichnende bis gute Ernten bringen. Hier liegen auch die Siedlungen am Rande der angrenzenden Niederungen, so besonders am Allertal, dessen Randzone von jeher siedlungs- und verkehrsgeographische Bedeutung hatte und wo heute die Bundesstraße 214 von Celle nach Nienburg verläuft.*

Die ursprüngliche natürliche Vegetation war hier „Stieleichen-Birkenwald,....seit Beginn des 20.Jahrhunderts immer mehr in Kiefernforsten, Acker oder Grünland umgewandelt“.

Fortsetzung d. Zitats aus dem Grünordn.plan NR.1 :

2. Tatsächliche Nutzungen / Vegetationen ; Landschafts-  
und Ortsbild

Plangebiet und nähere Umgebung werden seit langem durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) und durch die beiden überörtlich bedeutsamen Verkehrsstraßen bestimmt. Erstere hat dazu geführt, daß außer Einzelbäumen an den Rändern der Nutzflächen und den jeweiligen Nutzpflanzen-Monokulturen keine Vegetation außer Feldrainen vorliegt. Die Verkehrsflächen und hier vor allem der mit rd. 10 m Höhe angesichts natürlicher Geländeunterschiede im Dezimeterbereich gewaltig wirkende BAB-Damm sind zu einschneidenden Faktoren für das Bild der Landschaft geworden. Nur in mittlerer Entfernung ergeben sich aus dem Eichenrand der Dorflage Buchholz, Nadelbaumbestand südlich Friedhof sowie kleineren Waldstücken im Süden und Südwesten höhere und dichtere Vegetationen und Rahmen für einerseits des Betrachters Auge, andererseits des nach Vernetzung strebenden Ökologen.

Das Gelände ist kein Bestandteil von Schutzflächen irgendeiner Art, gehört nicht zu Erholungsgebiet. Wasserläufe liegen nicht vor.

Die Fläche ist trotz der verstärkten Anlagen zum Lärmschutz an der BAB den Immissionen aus deren Verkehr und vom Betrieb auf der B 214 ausgesetzt, die neben den Geräuschen aus den Luftverunreinigungen des Kraftverkehrs bestehen. Ein Trasse der in Vorplanung befindlichen Magnet-Schwebebahn TRANSPRAPHIC würde zumindest beim Schall weitere Erhöhung bedeuten.

\_\_\_\_\_  
Zitat ENDE\_\_\_\_\_

Die am Schluß des Textes von 1989 kurz genannte Schwebebahn hat inzwischen andere Trassen aufgesucht.

In diesen beschriebenen Teil bisher un bebauter Landschaft soll durch die Inanspruchnahme für Straßen, Wege und Baugrundstücke ein EINGRIFF im Sinne von § 7 Nds.NatSchGesetz erfolgen. Nach Prüfung weiterer in der Gemeindefläche und in anderen Flächen der Samtgemeinde hat sich dieses Gelände neben dem Truckstopp als das geeignetste ergeben, vor allen wegen der günstigen Verkehrslage ohne die Folgewirkung von Orstdurchquerungen zur Erreichung des Autobahnnetzes / wegen zum Teil funktionaler Zusammenhänge mit dem umfangreichen Stellplatzgelände der Lastwagen / wegen der Lee-Seite im Verhältnis zur Buchholzer Ortslage (siehe d. Wind-Diagramm) / wegen relativ guter Verfügbarkeit und Aufteilung auf eine kleine Zahl von Eigentümern / wegen seiner Lage in einem ohnehin schon durch BAB nebst Anschl.-Rampen und an beiden hohen Dämmen im Landschaftswert und gar Erholungswert stark reduzierten Teilgebiet der bisher noch freien Landschaft.

Für eine erfolgreiche Verfolgung des Planungszieles, Betriebe anzusiedeln, Arbeitsplätze in Wohnnähe zu vermehren und dadurch Pendlerbewegungen zu verringern, Steuerkraft und Infrastruktur-Ausnutzung zu verbessern ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich.

Dagegen ist eine Minimierung seiner Auswirkungen gegeben, wenn mit dem Grund und Boden nicht durch unnötig niedrige Ausnutzungsziffern verschwenderisch umgegangen wird (die GRZ wird 0,7 sein, mit Erhöhung für Anlagen i.S.v. § 19(4) BauNVO bis zum höchstzulässigen Grenzwert von 0,8), wenn das Straßennetz sparsame Dimensionen erhält, wenn die zulässige landschaftgerechte Neugestaltung mit Hilfe der Aufforstungen und der zahlreichen gliedernden inneren Grünzüge im Baugebiet ausgewiesen und verwirklicht wird. Die Voraussetzungen dafür werden mit entsprechender Bemessung des Geltungsbereichs im Verhältnis zum entstehenden Netto-Baugebiet von Anfang an geschaffen.

Die Qualität der Anpflanzungen ist dadurch gesichert, daß die zu den festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1)Nr.20 BauGB gehörenden Pflanz-Listen und -Schemata (Verteilung und Dichte-Angaben) wieder dem schon genannten Grünordnungsplan entnommen sind. Es gehören dazu auch Angaben über das zu verwendende Pflanzgut.

Eine Flächen-BILANZ Eingriff / Ausgleich ist auf der Grundlage eines Bewertungs-u.Berechnungsverfahrens aus Rheinland-Pfalz ausgearbeitet worden („Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz >Landschaftsplanung in der Bauleitplanung : Bewertungsrahmen für 24 Biotop-Typen<“). Sie ist zusammen mit dem Abschnitt „Städtebauliche Werte“ in den Begründungstext eingearbeitet, weil sie mit dessen Flächen-Einzelangaben arbeiten muß.

Um das Ergebnis zumindest einer solchen mathematisierten Berechnung vorwegzunehmen : Es sind außerhalb Geltungsbereich keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### D - Merkmale des Bebauungsplanes

##### a) Geltungsbereich / Kartenunterlagen

Das Plangebiet besteht aus den vier Flurstücken 117, 116/1, 115/3 und 114/1 der Flur 2 Gemarkung Buchholz sowie den

beiden Fl.stücken 233/3 und 234/9 der Gemarkung Marklendorf Flur 1. Sie bilden das Gelände zwischen Truckstopp, Autobahn, Kirchweg und am Buchholzer Ortsrand verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ihr Umfang ist oben bereits erläutert und begründet (einheitliche Planung der Gesamtfläche, zu verwirklichen in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Abschnitten ; ausreichend Maßnahmenfläche zum Eingriffsausgleich, genügend Abstand zum Siedlungsrand).

Die Planzeichnung ist auf neu hergestellter Kartenunterlage Maßstab 1:1000 mit Übersicht 1:10.000 aufgetragen und nur für das Beteiligungsverfahren wieder verkleinert auf den M. 1:2000. Der Gemeinde ist die Vervielfältigung vom Herausgeber Katasteramt Fallingb. gestattet worden.

b) Art der baulichen Nutzung

Es wird durchgehend GE = Gewerbegebiet festgesetzt, da die anfangs für den ersten Abschnitt vorgesehene Ausweisung SO = Sondergebiet im Hinblick auf den engen Zuschnitt auf Lkw-Service wieder fallengelassen wurde, weil zu wenig anpassungsfähig. Ein Zusatz „E“ wird für die Einschränkung durch das Schallschutzgutachten benutzt, denn trotz der Abstände und dazwischenliegenden Aufschüttungen und Anpflanzungen muß zur Vermeidung nicht zumutbarer Störungen am bestehenden Siedlungsrand mit Begrenzung von Schallpegeln gearbeitet werden. In Richtung der übrigen drei Himmelsgegenden Norden, Osten und Süden sind wegen der dort heute und künftig nicht anzutreffenden störungsempfindlichen Nutzungen Lkw-Rasthof, Autobahn mit jenseits gelegenen Äckern, Wald-/Acker- und Grünflächen (Sportplätze im Südwesten) derartige Einschränkungen nicht erforderlich.

c) Art der sonstigen Nutzungen

Es sind entlang der Westseite Grünflächen mit der Zweckbestimmung Aufforstung für Abschirmungs-/Landschaftsgliederung ausgewiesen, an ihrer schmalsten Stelle 50 m breit. Die darin zur Zweckerfüllung vorzusehenden Maßnahmen sind textlich festgesetzt und mit den Pflanzlisten und Pflanzschemata aus dem nördlichen Nachbarplan NR.11 ausgestattet. Die zum

Baugebiet GE/E gehörenden Verkehrsflächen erhalten zu ihrer eigentlichen Funktion hinzu Str.begl.grünstreifen mit festgesetzten anzupflanzenden Straßenbäumen, auf dem Nettobauland GE/E müssen im Umfange von 20 % (GRZ 0,7 u. zul. Anhebung bis 0,8) ebenfalls grüne Nutzflächen in Form von Laubholzbepflanzungen angelegt werden.

d) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es werden die schon mehrfach genannte Grundflächenzahl und eine Baumassenzahl festgesetzt. Anstelle der für gewerbliche Bauten oftmals untunlichen Geschoßzahl wird mit der Festsetzung der >Höhe baul. Anl.< gearbeitet, und zwar hier ausgewiesen auf 12,0 m über der Bezugshöhe Str.-Anschlußhöhe - das fast ebene Gelände macht kompliziertere Bezugspunkte entbehrlich. Für untergeordnet große Bauteile, die wieder in Gewerbegebieten eher nötig sind als bei Wohn- und Mischgebieten, werden mit Grenzen ihrer Einzelgrundflächen (5 x 5 m) und der Höhe (4 m) versehene Ausnahmen von diesen 12 m zugelassen.

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, weil sich das in anderen GE-Gebieten als unflexibel herausgestellt hat und dort nachträglich verändert werden musste.

e) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden entlang der öffentlichen Straßengrenzen auf 6,0 m Abstand ausgewiesen, an den inneren Pflanzflächen sind 5,0 m einzuhalten, am Rad-/Fußweg 4,0 m. Durch die abgerundeten Führungen der Planstraße in ihren Richtungswechseln und bei der einzigen Einmündung entfallen größere vordere Baugrenzabstände, wie sie sonst zur Berücksichtigung der Sichtdreiecke nötig sind. Im Osten muß die 40-m-Bauverbotszone ab BAB-Fahrbahnrand eingehalten werden, was dort einen Grenzabstand zum Fuß der BAB-Böschungen von rd. 15 m ergibt. Für die besonderen baulichen Anlagen „Werbe-Einrichtungen“ - Beispiel: das TRUCKSTOPP-BP-Zeichen - wird die mit 100 m von der selben Bezugslinie wirksame Zone im Plan dargestellt.

Da für die Anpflanzungsflächen auf Bauland textlich eine Verschiebung zum Zwecke einer Anpassung an später erst festzu-



legende Eigentumsgrenzen zugestanden wird, können auch die darauf Bezug nehmenden seitlichen Baugrenzen verschoben werden. In der Auslegungsfassung wird die im vorliegenden Entwurf versehentlich weggelassene textliche Bestimmung stehen, daß die gemäß max. GRZ von 0,8 entstehenden 20 % jedes Baugrundstücks zu bepflanzen sind.

f) Straßen- und Wegenetz

Für die Kfz-Erschließung war der Ausgangspunkt im Nordwesten von dem bis zur Südgrenze vom Plangebiet NR.11 reichenden Straßenansatz >An der Autobahn< gegeben. Aus den Vorwürfen in den Ausschüßberatungen ist die Fassung mit der jetzt dargestellten ringförmigen Planstraße hervorgegangen. Sie wurde in 10,0 m Breite so gelegt, daß an den Seiten zum Truckstopp, zur BAB, zum Kirchweg und Richtung Aufforstungsflächen, sowie im Inneren des „Ringes“, unterschiedlich tiefe Abschnitte von Bauland resultierten. Dadurch kann, allerdings nur im Rahmen von nacheinander zu erschließenden Abschnitten des Gesamtgebietes, unterschiedlichen Bedürfnissen ansiedlungsinteressierter Firmen Rechnung getragen werden.

In der Südwestkurve soll ein ebenfalls 10,0 m breiter Weg abzweigen und zum Mühlenweg führen, benutzbar aber nur für Fußgänger und Radfahrer. Er erhält zwei Baumreihen. Lediglich für Notfälle, etwa baulich bedingte Sperrung oder Brandfall an einer Stelle des Straßenringes, soll er für Kfz-Durchfahrt verfügbar sein. Das heißt, die anzupflanzenden Bäume werden entsprechend plaziert sein. An seiner Südeinmündung sind Sichtdreiecke festgesetzt.

Im gesamten Verlauf der Planstraße, besonders aber an den Richtungsänderungen und dort, wo seitliche Pflanzstreifen aus den Grundstücken heranreichen, werden Anpflanzungen von Laubbäumen festgesetzt. Die zu diesem Zweck durchgehend anzulegenden Straßenbegleitgrün-Streifen sollen nur in größeren Abständen von Längs-Parkflächen unterbrochen werden, ausgeführt mit Rasengittersteinen.

An der Südseite, an der entlang dem Mühlenweg die Pflanzflächen auch nicht disponibel festgesetzt sind, wird ein

Zu- und Ausfahrtsverbot für Kraftwagen festgesetzt, weil auf keinen Fall gewerblicher Verkehr von dort aus die anschließenden landwirtschaftlichen Wege und die Ortsstraßen erreichen soll. Das Verkehrsgutachten für die Anschlußstelle BAB / B 214 / Planstraße hat ja ergeben, daß das Aufkommen aus dem erweiterten Baugebiet verkraftet werden kann.

g) Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Baugebiet kann an die bestehenden Versorgungsanlagen für Wasser, Elektrizität, Telefon, ggf. Erdgas, angeschlossen werden. Das gilt auch für die Entsorgung von Abwasser (zur zentralen Klärung in Schwarmstedt), von Müll (Landkr.-fahrzeuge ohne Schwierigkeit, keine Stichstraßen) und von Oberflächenwasser (dieses soll im Prinzip an Ort und Stelle versickert werden, wozu es im Einzelfall von den unterschiedlichen Eigenschaften der späteren Betriebe und ihrer ggf. verunreinigenden Aktivitäten auf befestigten Flächen her besonderer Anlagen zur Abscheidung, Sammlung usw. bedarf. Zur Wasserversorgung gehört auch die Löschwasserbereitstellung. Detail- u. Ausführungspläne dafür sind nicht schon im Stadium des Beb.planes nötig, die Erfahrungen aus dem nördlichen Nachbargebiet NR.11 und die zunehmenden Abstände zur Aller (Grundwasserhöhen) sprechen nicht für Schwierigkeiten. Wenn im neuen Baugebiet Trafostandorte nötig werden, sollen sie nach dem erst später festlegbaren Energiebedarf der Betriebe plaziert werden. Ihre exakte Ausweisung im Entwurf ist deshalb entbehrlich, womit sich im Beteiligungsverfahren auch der Versor.träger einverstanden erklärt hat.

h) Städtebauliche Werte

I	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	20,7190 ha
II	Davon ist westliche Aufforstungsfläche	4,1370 ha
III	Daher ist das Bruttobaugebiet groß (100,0 %)	16,5820 ha
IV	Darin betragen die Verkehrsflächen ( 7,3 %)	1,2150 ha
V	Das Nettobauland beträgt mithin ( 92,7 %)	15,3670 ha
VI	Davon ist laut GRZ 0,7 und Anhebung auf maximal 0,8 bebau- und versiegelbar 80 %	12,2936 ha
VII	Für die festgesetzten Pflanzfl. bleiben 20 %	3,0734 ha
VIII	In den Straßen und Wegen sind zu bepflanzenden Begleitgrünfl. von 3.703 m <sup>2</sup> Größe, mit rd. 125 Laubbäumen, festgesetzt	

## IX Flächenbilanz EINGRIFF / AUSGLEICH

Mit den Einzelflächen in den Zeilen I bis VIII der obigen städteb. Werte wird mit Hilfe des angekündigten Einteilungs- und Bewertungsverfahrens aus Rhl.-Pfalz (siehe S. 5, vorletzter Absatz) die folgende Bilanz zwischen dem Landschaftseingriff in bisherigen landwirtschaftl. Äcker und der am Schluß vorliegenden Umgestaltung (Intensiv-Bewuchsflächen und von Grünzonen gegliedertes Baugebiet) aufgemacht :

- 1.) Die Eingriffsfläche ist identisch mit dem Plangebiet, ihre Größe beträgt also 207.190 m<sup>2</sup> ; Sie wird eingestuft in Biotoptyp Nr.4 „Intensiv bew. Ackerfläche“ und erhält deshalb den zugehörigen Wertfaktor 0,3 ; Dieser wird aber anhand von acht Einzelkriterien noch überprüft und entweder höher oder niedriger bewertet :

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| a) Vielfalt_____ -      | e) Unersetzbarkeit_____ -   |
| b) Seltenheit_____ -    | f) Vollkommenheit_____ o    |
| c) Natürlichkeit_____ + | g) Repräsentanz_____ o      |
| d) Gefährdung_____ -    | h) strukt.vis. Vielf.____ - |

( o = neutral / + = höher zu bew. / - = niedriger ; und zwar je Einzelzeichen um 1/100 vom zunächst angesetzten Wertfaktor)

Die fünf Minus- und das eine Pluszeichen ergeben 4/100 Abzug, sodaß als einzusetzender Faktor **0,26** bleibt :

Die Eingriffsfläche mit 207.190 m<sup>2</sup> erhält **53.869 Punkte.**

- 2.) Die Ausgleichsmaßnahmen auf drei unterschiedlichen Flächen sind :

- a) Wald-Anlegung auf 41.370 m<sup>2</sup>, sie wird eingestuft in Typ Nr.18 „Laubmischwald“ und erhält Wertfaktor 0,8 ; Eine weitere Differenzierung anhand der oben angewandten acht Kriterien ist nicht möglich, da der Bewuchs und seine Wirkung erst angelegt werden muß und dann festgestellt werden kann. Die Einzelpunktzahl beträgt **33.096 Punkte** ;
- b) Pflanzflächen auf Baugebiet, 30.734 m<sup>2</sup> groß ; Sie sind wie Biotoptyp Nr.20 „Feldgehölze/Hecken/Waldrand“ anzulegen, werden aber vorsichtshalber nur Typ Nr.11 „Flächen mit Fests.n.§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB“ zugeordnet und dort mit dem etwas kleineren Wertfaktor 0,6 ; Detaillierung ist aus den Gründen wie bei >a< nicht möglich ; Die Einzelpunktzahl ergibt sich daraus mit **18.440 Punkten** ;
- c) Str.begl.grünflächen mit umfangreichen Baumreihen und -Gruppen, zusammen 3.703 m<sup>2</sup> groß u. für rd. 125 Bäume ; Einzustufen in den Typ Nr.21 Einzelbäume/-Gruppen/Alleen“ und deshalb mit Wertfaktor 0,8 ; ergibt **2.962 Punkte** ;

Die Summe aus den drei Einzelwerten ist **54.498 Punkte**

und damit geringfügig mehr als für den Eingriff ermittelt.

E - Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs.6 BauGB)

Fünf Hinweise auf dem Plan betreffen Festsetzungen auf der Grundlage anderer Gesetzesbestimmungen :

- 1.) Fernm.anlagen müssen besonders beachtet werden und Erschließungs- und andere Arbeiten in Kabelnähe später müssen rechtzeitig mit dem zuständigen fernmeldeamt schriftlich abgestimmt werden (neun Monate).
- 2.) Bauverbots- und Werbeverbots-Zonen parallel zur Autobahn sind angegeben und in der Planzeichnung dargestellt.
- 3.) Bodenfunde aller Art, die vor allem während der Straßen-, Wege- und Fundamentarbeiten auftauchen können, müssen sofort den Denkm.schutz-Stellen angezeigt werden.

Die Gesetzes-Grundlagen werden in den drei Vermerken angeführt.

- 4.) Der Buchholzer Grünordnungsplan NR.1, erstellt zusammen mit dem Beb.pl. NR.11 im nördlich angrenzenden Gebiet, gilt mit seinen Aussagen und Festlegungen über Arten, Zusammensetzung, Pflanzdichte usw. auch für das Gebiet NR. 11/II.
- 5.) Bei der Oberflächenwasserversickerung sind Vorschriften über Schadstoffabscheidung einzuhalten, wasserrechtliche Genehmigungen müssen eingeholt werden.

Die jeweiligen Gesetzes-Grundlagen sind in den Vermerken angeführt.

F - Kosten der Erschließung / Finanzierung

- a) Die Verkehrsflächen werden für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung bei ihrer Gesamtfläche von 12.150 m<sup>2</sup> und Ansatz von 120,-- DM/m<sup>2</sup> Kosten von 1.458.000,-- DM erfordern. Darin sind die Baumpflanzungen enthalten.
- b) Die Aufforstung mit einer Größe von 4,137 ha wird beim Ansatz von 7.500,-- DM/ha Kosten von 31.027,50 DM verursachen.
- c) Die Ver- und Entsorgungsleitungen und -Anschlüsse an die Grundstücke werden von den unterschiedlichen Trägern direkt mit den Verbrauchern/Einleitern abgerechnet.

Die Gemeindeanteile dieser Kosten - Anliegerleistungen abgezogen - werden rechtzeitig in die Investitionsprogramme und Haushaltspläne aufgenommen und damit in der Finanzierung gesichert.

## G - Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Die als Auslegung durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung und die mit Rundschreiben und Fristsetzung von sechs Wochen vorgenommene Tr.-ö.-B.-Beteiligung haben einige Anregungen, Hinweise und Bedenken ergeben. Sie sind in der nachstehend einkopierten Niederschrift der VA-Sitzung vom 17.11.94 zusammengefaßt - aus der zugleich die Beratungs- u. Abwägungs-Ergebnisse hervorgehen :

»..... Es sind sieben Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange sowie drei Stellungnahmen von Buchholzer Bürgern eingegangen. Das Beteiligungsergebnis ist in der Zusammenstellung des Ortsplaners vom 12.09.1994 mit Ergänzungen vom 13. und 14.09.1994 ersichtlich, die den Ausschußmitgliedern mit der Vorlage zur Verfügung gestellt wird. Soweit Beschlüsse erforderlich sind, enthält die Zusammenstellung die entsprechenden Beschlußvorschläge.

.....  
.....

Nach Beratung werden folgende Beschlüsse gefaßt:

A) Über die Stellungnahmen, die Anregungen und Bedenken enthalten, wird nach Abwägung wie folgt entschieden:

a) Eheleute Nehm und Röhrbein, Verhandlungsniederschriften vom 09. und 11.08.1994:

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Anregung, zusätzliche Lärmschutzwälle vorzusehen, wird nicht berücksichtigt, weil derartige Wälle laut TÜV-Gutachten bei der überwiegend flächigen Lärmquelle in diesem Gewerbegebiet keinen Lärmschutzeffekt erzielen würden.

Der Marklendorfer Mühlenweg ist nicht für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgesehen, so daß mögliche negative Auswirkungen bzw. verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein können. Die Gemeinde wird die Angelegenheit beobachten und evtl. notwendige Entscheidungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens treffen.

b) Eheleute Reichenberg, Schreiben vom 12.09.1994:

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Bedenken können nicht berücksichtigt werden, weil eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge vom Mühlenweg in das Gewerbegebiet nicht vorgesehen ist und weitergehende Verbote - etwa für den Baustellenverkehr - nicht im Bebauungsplan geregelt werden können.

Der Hinweis auf die Lärmbelastigungen während der Nachtzeit ist durch die Textfestsetzung Nr. 1 als Ergebnis des TÜV-Lärmgutachtens bereits in dem für das Bebauungsplanverfahren möglichen Maße berücksichtigt worden.

c) Landkreis Soltau-Fallingb., Stellungnahme vom 12.08.1994:

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Von der schematischen Darstellung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird abgesehen, weil Lärmschutzwälle nicht vorgesehen sind und eine evtl. Modellierung der Grünflächen der späteren Ausführungsplanung vorbehalten bleiben soll. Die Textteile des Planes werden durch Hinweise auf Grünordnung und Löschwassersicherung ergänzt.

d) Staatliches Amt für Wasser und Abfall Verden, Stellungnahme vom 23.08.1994:

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Plan wird durch den vom Ortsplaner vorgeschlagenen Hinweis auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Oberflächenwasserbeseitigung ergänzt.

Die übrigen Anregungen werden ohne eine Beschlußfassung zur Kenntnis genommen.

B) Weiterhin beschließt der Verwaltungsausschuß einstimmig wie folgt:

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/II "Schwarzer Berg II" mit Begründung wird in der vorgelegten Fassung einschließlich der in A) festgelegten Ergänzungen beschlossen. Er ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

.....«

Planzeichnung mit Texten sowie Begründung sind entsprechend überarbeitet worden.

#### H - Ergebnis der Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

In diesem Verfahrensabschnitt sind noch vier schriftliche Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange eingetroffen. Über sie wurde nach Beratung, Erörterung und Abwägung wie folgt entschieden, bevor der Plan als Satzung und die Begründung beschlossen wurden :

2 Str.bau-Ämter (Celle / Verden) wiesen lediglich darauf hin, daß ihre bisherigen Stellungnahmen weiterhin gelten. Da die darin enthaltenen Forderungen, Anregungen, Hinweise jedoch im Verfahrensverlauf berücksichtigt worden sind (u.a. z.B. Einholung des Fachgutachtens über die Kreuzung B 214 / BAB-Anschluß), wurden diese Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen ;

Der Landkreis wies auf nicht konkretisierte Oberflächen- und auch Abwasserbeseitigungsmaßnahmen hin. Diese werden aber von Gemeinde/Samtgemeinde anhand der Erfahrungen und Leitungsanlegungen im Nachbarbaugebiet NR.11 sowie der in Richtung Süden weiter abnehmenden Auswirkungen der Aller auf Grundwasserhöhen als unproblematisch eingestuft und sollen deshalb den Ausführungsplänen der verkehrlichen u. ver-/entsorgungsmäßigen Erschließung überlassen werden.

Zweitens wird auf fehlende Erklärung des verwendeten Planzeichens in den Maßnahmenflächen gemäß § 9(1)20 BauGB verwiesen. Dieses ist inzwischen bei Umzeichnung des Planes dadurch erledigt, daß vom früheren - gemäß § 2(2)Satz 2 d. PlanzV weiterentwickelten Plan-Z. - Zeichen zugunsten der einfachen Randsignatur nach Ziffer 13.1 d.Anl.z.PlzV abgesehen worden ist.

Drittens sollte auf Sicherung der Ausgl.maßn.verwirklichung geachtet werden. Das soll in der Weise geschehen, daß Zug um Zug mit der Inanspruchnahme von Baugebieten die im Plan festgesetzten Bepflanzungsflächen verwirklicht werden.

Diese Flächen werden von der Gemeinde erworben, was mit den Grundeigentümern bereits vertraglich geregelt ist und parallel zum Fortschreiten der Inanspruchnahme für Baugebiete Abschnitt für Abschnitt verwirklicht werden wird. Damit ist die Durchführbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

Aus diesen Hinweisen ergab sich bis auf eine Ergänzung des Begründungstextes im Kapitel >Ver-/Entsorgung< keine Änderung von Planzeichnung und Texten.

Die ÖDP (Ökol.-Demokr.Partei....) regte noch an, die Verkehrsgutachten zu überarbeiten, Verbrauchermärkte im Plan auszuschließen, den Pflanzflächen einen Erdwall hinzuzufügen und Fassaden-Begrünung vorzuschreiben.

Diesen vier Anregungen ist nicht gefolgt worden, weil nach Rückfragen beim Ing.büro Dr.Schubert das Gutachten bereits die ansteigenden Verkehrsbelastungen der nächsten rd. 15 Jahre berücksichtigt und die zitierte Spitze zur Zeit der „Expo 2000“ den Knotenpunkt am Truckstop nicht merkbar überlasten dürfte, weil weiter die Verbr.märkte mit wesentlichen Auswirkungen auf Verkehrsaufkommen im GE-Gebiet ohnehin unzulässig sein werden und in Sondergebiete gehören, weil die Weglassung des anfangs geplanten Baugebietes SO/Kfz-Pflegebetrieb zugunsten von nunmehr durchgehend GE-Festsetzung keinerlei Einfluß auf das (bzw. >die< - Lärm-Gutachten eingeschlossen) hätte, weil ein zusätzlicher Erdwall wegen der sowieso im Mittel rd. 350 m breiten Anpflanzungs- bzw. Abstands-Zone östlich des Buchholzer Siedlungsrandes keine entscheidende Verbesserung der Sichtabschirmung mit sich bringen würde, weil den Betriebsbauten mit ihren von Wohnbauten abweichenden Abmessungen, Fensterflächen, öfters nötigen Um-/An-Bauten sowie mit wenig Nutzen aus den ökonomischen Vorteilen von Wand-Vegetation diese Auflagen nicht gemacht werden sollen.

Deshalb hat sich auch aus dieser Ökoparteien-Äußerung keine Änderung von Festsetzungen mehr ergeben und Gutachten-Grundlagen sind nicht zur Überarbeitung an die Verfasser zurückgegeben worden.

Die Planzeichnung M.1:1000 ist nach der Auslegung von der größeren bis dahin verwendeten Fassung in vermessungstechnisch nachvollziehbarer Darstellung neu gezeichnet worden, verbunden mit ganzflächiger Anwendung der Planzeichen lt.Anl.z.PlanzV.


Die Begründung entspricht mit Ausnahme des obenstehenden Abschnittes >H - Ergebnis der Auslegung gemäß § 3(2) BauGB<, der erst am Verfahrensschluß formuliert werden konnte, sowie der Zeilen 12 bis 15 im Abschnitt D/g - Seite 9 -, die ebenfalls zuletzt eingefügt worden sind, der Entwurfsbegründung.

Ein städtebaulicher Begleitplan „BEBAUUNGS-ENTWURF“ ist zu dieser Begründung nicht ausgearbeitet worden.

I - Verfahrensvermerke

<sup>VA</sup>  
a) Der ~~Rat~~ der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.3.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR.11/II beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2(1) Satz 2 BauGB am 8.7.1994 ortsübl. bekanntgemacht worden.

Schwarmstedt, den 4.4. 1995

  
Gemeindedirektor

b) Am 03.08.1993 fand im Rathaus Schwarmstedt ein Behörden-Erörterungstermin statt, der den Vorentwurf dieses Beb.planes u. die zugehörige Fl.Pl.Änderung zum Gegenstand hatte. Der Vermerk über das Bespr.ergebnis ist den Beteiligten zugestellt worden.


Schwarmstedt, den 4.4. 1995

  
Gemeindedirektor

c) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung ist im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Buchholz (Aller) ausgearbeitet worden von

Hannover, den 15. Juni 1994

**DIPL-ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT/ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**30459 HANNOVER**  
**TEL 05 11 / 42 48 65**

  
Für die Auslegung entsprechend VA-Beschl.v.17.11.94 überarbeitet und vervollständigt am 1.12.94

Endfassung zusammengestellt am 26.4.95

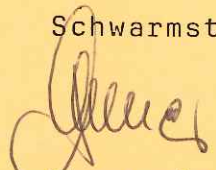
d) Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.11.1994 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes u.d. Begründung haben gemäß § 3(2) BauGB vom 03.Jan. bis 03.Feb.1995 öffentlich ausgelegen.

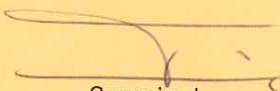
Schwarmstedt, den 4.4. 1995

  
Gemeindedirektor

e) Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan NR.11/II in seiner Sitzung am 04. April 1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, d. 4.4. 1995

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

