

Gemeinde Buchholz (Aller)

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

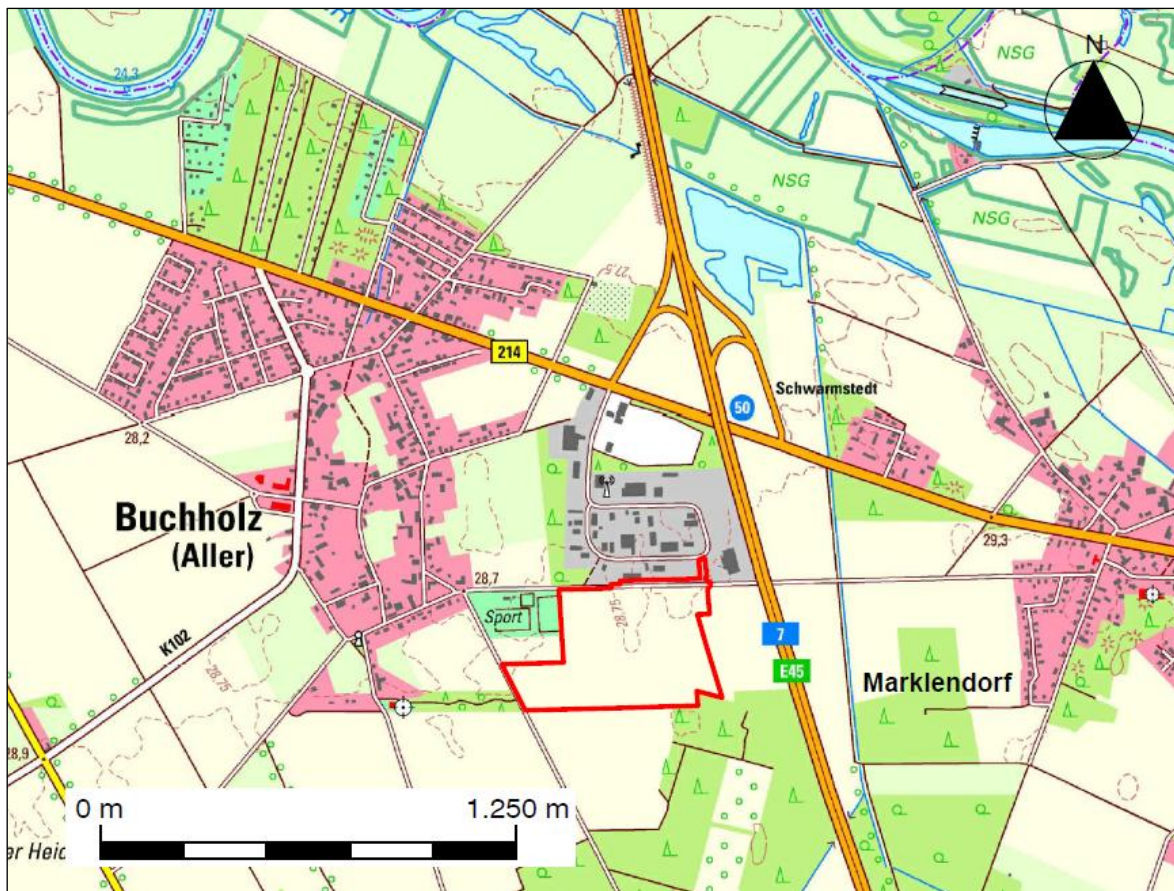
Bebauungsplan Nr. 27

„Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“

mit örtlicher Bauvorschrift



- beglaubigte Abschrift -



Ausgearbeitet,
Hannover im Dezember 2025

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing.in Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ soll die Gewerbeentwicklung am Südrand des bestehenden Gewerbegebiets von Buchholz weitergeführt werden. Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in diesem Bereich kann derzeit nicht gedeckt werden, da in dem angrenzenden Gewerbegebiet keine Flächen mehr verfügbar sind.

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebiets „Schwarzer Berg“, auf der Südseite des Mühlenwegs und westlich der Bundesautobahn A 7. Es umfasst einschließlich der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich eine Größe von rd. 18,7 ha.

Mit der Planung wird in einem kleinen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 21 überplant, um die verkehrliche Anbindung für die neue Nutzung zu sichern und auf angrenzenden Flächen vorhandenen Gewerbebetrieben Erweiterungsoptionen zu erschließen.

Allgemeine **Ziele** des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ sind:

- ein attraktives Gewerbegebiet mit möglichst vielen Arbeitsplätzen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“,
- die Vermeidung von gewerblichem LKW-Verkehr auf dem Mühlenweg,
- die Sicherstellung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten „gewerblichen Bauflächen“,
- die Eingrünung der geplanten Gewerbegrundstücke und
- die Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich.

Zweck der Planung ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt, der die Flächen im Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ darstellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dieser Planung wurden folgende technische Verfahren und Gutachten für die Umweltprüfung herangezogen:

- Landschaftsrahmenplanes Heidekreis (2013).
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS® - Kartenserver.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: NUUMIS – das Niedersächsische Umweltportal.

- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege. Denkmalatlas Niedersachsen, denkmal.viewer.
- Schalltechnische Untersuchung, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Projekt-Nr. B1192509 vom 15.09.2025
- Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2024): Faunistische Bestandserfassung, Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung für die Planung einer Gewerbefläche in Buchholz/Aller. Im Auftrag von IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Oyten. 31. Juli 2024.
- Planungsgruppe Umwelt, Dipl.-Ing. I. Peters 2025: Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung 2025.
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN; 2011, fortlaufend): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz – Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Gewerbegebiets Schwarzer Berg und ist durch den Mühlenweg bereits erschlossen. Es grenzt östlich an die Bundesautobahn A 7. Zwischen der Autobahn und dem Plangebiet soll eine PV-Freiflächenanlage nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 bb) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt werden, daher ist der Streifen von der Planung ausgenommen.

Die Freiflächen im Plangebiet werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Acker. Daher werden bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen überwiegend auch nur gering bis mittelwertigen Biotopflächen in Anspruch genommen. Gehölze und Bäume sind nur am südlichen Rand des Mühlenweges vorhanden. Die können auch nur zum Teil erhalten werden, um eine Verbindung und die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebiets schaffen zu können. Die Flächen sind aufgrund des nördlich bereits angrenzenden Gewerbegebietes und durch die Immissionsbelastung, die von der BAB 7 ausgeht, bereits erhebliche beeinträchtigt.

Schutzgebiete und -objekte des Naturrechts und anderer Umweltschutzgesetze sind von der Planung nicht betroffen.

Um die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch die Verluste dieser Gehölze und die zulässige Bodenversiegelung zu schaffen, wird im Westen/ Südwesten des Plangebietes eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, die rd. 5,2 ha groß ist. Zusätzlich wird an der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches zur Eingrünung der geplanten Nutzung und zur Minderung der unvermeidbaren erheblichen Landschaftsbildbeeinträchtigungen auf rd. 1 ha eine Ortsrandeingrünung bzw. ein Saumstreifen zu den angrenzenden Waldflächen vorgesehen. Die Maßnahmen und Bepflanzungen der dafür vorgesehenen „privaten Grünfläche“ werden durch textliche Festsetzungen präzisiert und ihr Bestand dauerhaft gesichert. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen, die verschiedene Schutzgüter betreffen, werden u. a. durch die Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung und Regelungen zu den Beleuchtungen im Plangebiet und zu möglichen Werbeanlagen getroffen. Bauliche Anlagen sind entsprechend einer textlichen Festsetzung zu begrünen, das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken ist vor Ort zu versickern.

Nach den Ergebnissen der Brutvogelerfassung ist bei Umsetzung der Planung von einem Verlust von drei Brutrevieren der Feldlerche durch Überbauung und Meidewirkungen auszugehen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG sind daher Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen). Dazu wird der westliche Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ackerbrache und Ruderalflur entwickelt.

Als Ergebnis der Umweltprüfung verbleiben unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und der CEF-Maßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Zur Berücksichtigung des Verkehrslärms der Bundesautobahn A7 wurden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt und Betriebswohnungen im östlichen Teil des Plangebiets ausgeschlossen.

Im Einzelnen lauten die Ergebnisse der Umweltprüfung zu den einschlägigen Schutzgütern:

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung und durch die Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. das Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen und durch die weiteren Ausgleichsmaßnahmen neugestaltet.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien wird durch die Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Andere Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich nicht erkennbar beeinträchtigt. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Gemeinde Buchholz (Aller) überwacht.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** ist im Aufstellungsverfahren lediglich im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung eine Äußerung eingegangen.

Die Äußerungen thematisiert die aktuelle und sich möglicherweise verschlechternde Verkehrssituation auf dem Mühlenweg und die Belastung des westlich angrenzenden Gemeindegebietes von Buchholz. Die Gemeinde erläutert, wie sie bei der Planung auf die vorgetragenen Probleme bereits eingegangen ist, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist. Die Erschließung ist so geplant, dass zusätzlicher Verkehr in Buchholz vermieden wird. Die Nutzbarkeit des Mühlenwege als Gemeindeverbindungswege wird gewährleistet.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Der Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung, ein Schallgutachten zur Beurteilung der Immissionsbelastung der Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Buchholz erstellen zu lassen, ist die Gemeinde aufgrund der Abstände der geplanten Nutzung nicht gefolgt. Der Anregung, Betriebswohnungen im Gewerbegebiet auszuschließen folgte die Gemeinde durch Ausschluss von Betriebswohnungen im östlichen Teil des Plangebiets und Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen auf maximal eine Wohnung pro Betrieb teilweise.

Der Forderung des Landkreises, trotz Darstellung des Standortes im geltenden Flächennutzungsplan eine Alternativenprüfung nachzuweisen, folgte die Gemeinde nicht, da der Standort wegen seiner Lage und der Nutzungen in der Umgebung offensichtlich hervorragend für das Erreichen der Planungsziele geeignet ist.

Dagegen folgte die Gemeinde dem Hinweis des Landkreises und hat in der Begründung dargelegt, dass der Bebauungsplan auch mit den geltenden aktuellen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist.

Forderungen des Landkreises auf der Südgrenze des Plangebiets eine deutlich breitere Eingrünung auf Grundstücken der Gemeinde vorzusehen, folgt die Gemeinde aufgrund fehlender Begründungen und Erforderlichkeit nicht.

Forderungen des Landkreises nach einer Vergrößerung der Flächen der CEF-Maßnahmen für die betroffenen Brutbestände der Feldlerche und der dauerhaften Sicherung eines Kulissenraumes ist die Gemeinde nicht nachgekommen. Sie hat entsprechend der Vorschriften des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bei der Umweltprüfung und der Ausgestaltung der CEF-Maßnahmen mit der „PIK-Arbeitshilfe“¹ ein Verfahren angewandt, das dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode entspricht.

Dem Vorschlag des Landkreises ein Schallgutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms der Autobahn erstellen zu lassen, ist die Gemeinde gefolgt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke.

Es besteht ein Bedarf an Gewerbegrundstücken und in besonderem Maße eine Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen. Zudem besteht im konkreten Fall der Wunsch existierender Betriebe im nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebiet nach einer flächenhaften Erweiterung. Mit einem Verzicht auf die Planung würde die Gemeinde die Option der Sicherung und Entwicklung der Bestandsbetriebe sowie die Ansiedlung neuer Betriebe, die einen Standort in Buchholz (Aller) suchen, aufgeben und das Abwandern bestehender Betriebe mit Erweiterungswünschen riskieren. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Vor dem Hintergrund der sehr günstigen Lage der Flächen in unmittelbarer Nähe zur BAB 7 und der bereits bestehenden Anbindung sowie der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch Emissionen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) erübrigt sich eine Untersuchung von Standortalternativen, die zudem bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden hat.

Wegen der bislang ausgeübten intensiven Landwirtschaft auf den Flächen des Plangebietes ist die Realisierung des geplanten GE außerdem mit geringen Umweltauswirkungen verbunden. Zudem stehen in unmittelbarer Umgebung geeignete Flächen für Vermeidungs-, Ausgleichs-

¹ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Hrsg.) (2023): Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensation (PIK). – Inform. d. Naturschutz Niedersachs 42 (1) (1/23): 1-80.

und CEF-Maßnahmen zur Verfügung, so dass die unvermeidbaren negativen Umweltauswirkungen vollständig kompensiert und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden können.

Schwarmstedt, den 08.04.2026

Siegel

gez. Gehrs

gez. Colpan

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den 23.04.2026

gez. Gehrs
Der Gemeindedirektor