Gemeinde Buchholz (Aller)
Bebauungsplan Nr. 27
„Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“
mir örtlicher Bauvorschrift

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

Zusammenstellung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Einzelblättern und Stellungnahmen der Gemeinde — Anlage 1

Zusammenstellung der Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahmen der Gemeinde — Anlage 2

Auf eine Unterscheidung zwischen „umweltbezogenen“ und „sonstigen“ Äußerungen wird verzichtet. Beigefügt sind alle Äußerungen.

Verfahrensvermerke

Anlage 1

Betr.: **Gemeinde Buchholz (Aller), Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Zusammenstellung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
mit Einzelblättern

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2025 gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig von der Aufstellung der o.a. Planung unterrichtet. Die Äußerungen werden von der Gemeinde für die Ausarbeitung des Entwurfs des o. a. Bebauungsplans ausgewertet. Dafür ist die folgende Zusammenstellung mit Einzelblättern beigefügt. Sie enthält eine Wiedergabe der eingegangenen Schreiben und eine „Stellungnahme der Gemeinde“ dazu. Aus ihr ergibt sich, wie die Äußerungen im Entwurf berücksichtigt werden.

lfd. Nr.	Name der Behörde und des sonstigen Trägers öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu
01	Landkreis Heidekreis Schreiben vom 14.03.2025: Vgl. das beigefügte Einzelblatt!
02	Abfallwirtschaft Heidekreis Schreiben vom 28.03.2025: Bezugnehmend auf das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd" erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme der Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts gemäß §4 Abs. 2 BauGB: Die Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts erhebt nach erster Prüfung keine Beanstandungen gegen die vorgesehen Planung. Dessen ungeachtet wird auf die "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Bauleitplanung, bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen" verwiesen (Dokument anbei). Diese Belange sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, sodass die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts die ihr hoheitlich übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen kann. **Stellungnahme der Gemeinde:** Die Anforderungen sind bekannt. Sie wurden bei der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt.
03	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg und
04	Avacon AG Keine Stellungnahme.
05	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 17.03.2025: die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 27 Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd, Gemeinde Buchholz (Aller) grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege– und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine

lfd. Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu

Fortsetzung:

Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.
Stellungnahme der Gemeinde: [auf die Wiedergabe der mitgelieferten kartographischen Darstellungen wird verzichtet.] Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise. Sie betreffen die Umsetzung der Planung.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.
Stellungnahme der Gemeinde: Die Deutsche Telekom wird am weiteren Planungsverfahren beteiligt.

06 Die Autobahn GmbH des Bundes, NL Nordwest, Verden
Schreiben vom 20.03.2025: Vgl. das beigefügte Einzelblatt!

07 Feuerwehreinsatz- und Rettungsleitstelle Heidekreis
Keine Stellungnahme.

08 Handwerkskammer, Braunschweig-Lüneburg-Stade
Schreiben vom 26.03.2025: Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

09 htp GmbH
Schreiben vom 14.02.2025: in dem angezeigten Bereich sind Leitungen der htp vorhanden. Den genauen Verlauf entnehmen Sie bitte der beigefügten Karte [auf die Wiedergabe der Karte wird verzichtet].
Hinweis: Für die Richtigkeit der vorgelegten Pläne/der Auskunft wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft befreit nicht von fachgerechter Suche/Ortung der gegenständlichen Leitungsanlagen.
Stellungnahme der Gemeinde: Der Leitungsverlauf wird bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

10 Industrie- und Handelskammer, Lüneburg-Wolfsburg
Keine Stellungnahme.

11 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Schreiben vom 11.03.2025: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.
Stellungnahme der Gemeinde: Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Die Informationen des NIBIS® - Kartenserver wurden bereits bei der Aufstellung des Vorentwurfs berücksichtigt.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.
Stellungnahme der Gemeinde: Danke für den Hinweis. Dies ist Sache der Umsetzung der Planung. In der Bauleitplanung wird regelmäßig geprüft, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass der Baugrund grundsätzlich geeignet ist. Dies ist im vorliegenden Fall zutreffend.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

lfd. Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu

Fortsetzung:

Stellungnahme der Gemeinde: Der Gemeinde liegen keine Informationen vor, dass bei Umsetzung der Planung Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge betroffen sein könnten.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

12 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen
Schreiben vom 07.11.2024 (Datum des Schreibens übermittelt per E-Mail am 06.03.2025):
Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:
Aus städtebaulicher Sicht können die Planungen von uns nachvollzogen werden. Es werden ldw. Nutzflächen nicht unerheblichen Umfangs überplant. Durch bauleitplanerische Aktivitäten inkl. Agri- bzw. Freiflächen-PV-Anlagen (auch gem. § 35 BauGB) besteht ein enormer Druck auf die dort wirtschaftenden Betriebe, so dass wir anregen, zukünftige Planungen in Maßen zu betreiben.
Stellungnahme der Gemeinde: Die Gemeinde befolgt bei ihrer Bauleitplanung grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des BauGB für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (z. B. § 1 Abs. 6 8. b) BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB). Landwirtschaftliche Flächen werden nur dann und nur in dem Umfang in Anspruch genommen, wie dies zur Erreichung der Ziele der Bauleitplanung unbedingt erforderlich ist. Darüber entscheidet die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Hinsichtlich der im Planbereich liegenden Flächen setzen wir das Einverständnis der derzeitigen Bewirtschafter voraus.
Stellungnahme der Gemeinde: Die Rechte der Bewirtschafter von Flächen, die nicht in ihrem Eigentum stehen, richten sich nach den Verträgen, welche sie mit den Eigentümern geschlossen haben (meist Pachtverträge). Auf Flächen mit bestehenden Pachtverträgen kommen Nutzungsänderungen nicht bzw. erst nach deren Auslaufen in Frage oder aufgrund von bilateralen Einigungen zwischen den Bewirtschaftenden und den neuen Nutzern. Nach Auslauf der Pachtverträge ist kein Einverständnis der (ehemaligen) Bewirtschafter für eine Nutzungsänderung erforderlich.

13 LGLN Regionaldirektion Verden, Katasteramt Fallingbostel
Keine Stellungnahme.

14 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)
Schreiben vom 20.03.2025: von der Beteiligung an der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.
Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit in Bezug auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom August 2024 keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
Stellungnahme der Gemeinde: Mit Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen, die zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen, ist aufgrund der geplanten Nutzung und des Abstandes zur Bundesstraße nicht zu rechnen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.
Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

lfd. Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu

Fortsetzung:

Stellungnahme der Gemeinde: Die rechtsgültigen Bauleitpläne der Gemeinde werden nach Ausfertigung der beglaubigten Abschriften auf ihrer Internetseite elektronisch zur Verfügung gestellt.

15 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn
Schreiben vom 28.03.2025: Vgl. das beigefügte Einzelblatt!

16 Samtgemeine Schwarmstedt
Keine Stellungnahme.

17 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Celle
Schreiben vom 14.03.2025: gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanung nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belangen keine grundsätzlichen Bedenken.
Im Zuge der Planung ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Hier ist der Einfluss der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets auf die westlich gelegene Wohnbebauung zu prüfen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen. Dabei ist auch die Vorbelastung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist weiterhin, ob auch ein Schutzanspruch für evtl. vorhandene Betriebsleiterwohnungen im bestehenden Gewerbegebiet besteht.
Stellungnahme der Gemeinde: Die Erstellung eines Schallgutachtens zur Beurteilung der Immissionsbelastung der Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Buchholz ist aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Aufgrund des Abstandes von rd. 390 m kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Betriebswohnungen in einem Gewerbegebiet müssen die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen. Ein erhöhter Schutzanspruch besteht daher nicht.

Im Erweiterungsgebiet sollten Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden.
Stellungnahme der Gemeinde: Ein genereller Ausschluss von Betriebswohnungen begegnet in der Literatur Bedenken, weil dies den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen kann. (vgl. (Söfker/Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Nov. 2024, § 8, Rdnr. 42). Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Autobahn werden Betriebswohnungen in den Bereichen ausgeschlossen, wo nachts die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten wird. Um Nutzungskonflikte zu minimieren, wird darüber hinaus in den übrigen Bereichen die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

Ich bitte um Übersendung einer digitalen Ausfertigung der Entscheidung.
Stellungnahme der Gemeinde: Der Wunsch wird berücksichtigt.

18 Wasserverband Heidekreis
Keine Stellungnahme.

Betr.: **Gemeinde Buchholz (Aller), Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift**

EINZELBLATT
zu den Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

lfd. Nr. 1: **Landkreis Heidekreis,** Postfach 13 43, 29603 Soltau

Der Landkreis Heidekreis hat sich mit Schreiben vom 14.03.2025 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben. Die „Stellungnahme der Gemeinde“ (**Gemeinde**) ist jedem Hinweis / jeder Anregung direkt zugeordnet:

seitens des Landkreises Heidekreis wird zu dem o.g. Bauleitplan folgende Stellungnahme abgegeben.

Planungsrecht
Begründung
Auch unter Berücksichtigung der bereits vor geraumer Zeit erfolgten FNP-Ausweisung der betroffenen Flächen als Gewerbeflächen ist hier eine grundsätzliche Alternativen-Prüfung anzuführen, bzw. darauf einzugehen, warum keine andere Fläche für die angedachte Planung in Frage kommt.

Gemeinde: Die Einschätzung des Landkreises wird nicht geteilt. Die Eignung der Fläche ist aufgrund der Lage angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und an der Autobahnanschlussstelle nach wie vor vollkommen unstrittig. Die Ausweisung eines zweiten Gewerbestandortes in der Gemeinde Buchholz (Aller) an anderer Stelle macht aus der Sicht der Gemeinde überhaupt keinen Sinn und Bedarf daher auch keiner Alternativenprüfung.

Zu 4. Raumordnung
Zwar besteht hier ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, aus welchem der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wird. Dieser ist an die zum Aufstellungszeitpunkt geltenden Ziele der Raumordnung angepasst. Dennoch ist insgesamt zu überprüfen, ob eine Anpassung an die aktuell geltenden Vorgaben der Landesraumordnung gegeben ist.

Gemeinde: Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

Textliche Festsetzungen
Zu §1 Gewerbegebiet (GE)
Angegeben wird, dass hier ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden soll. Weder hier, noch in der zugehörigen Planzeichenerklärung erfolgt ein Verweis auf die Gesetzesgrundlage § 8 BauNVO.

Gemeinde: Wie bereits das BVerwG in seinem Beschluss vom 17. Dezember 1998 - 4 NB 4.97 ausgeführt hat, fordert „*§ 9 BauGB oder sonstiges Bundesrecht … nicht, dass im Bebauungsplan die jeweilige Nummer in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichnet wird, auf die die einzelne Festsetzung gestützt wird. Die Festsetzung muss als solche lediglich ausreichend bestimmt und in ihrem Regelungsgehalt durch § 9 BauGB gedeckt sein. Der Regelungsgehalt einer Festsetzung kann auch - innerhalb der Grenzen, die sich aus dem sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung erschließenden planerischen Willen der Gemeinde ergeben - durch Auslegung ermittelt werden.*“ Die Festsetzung eines „Gewerbegebiets“ ist hinreichend bestimmt. Auch ein Verweis auf die BauNVO ist nicht erforderlich.

Ergänzend findet sich in den Textlichen Festsetzungen hier keinen Zulässigkeitskatalog. Stattdessen sind lediglich zwei Negativ-Festsetzungen, welche zum einen bestimmte Anlagen für Energiegewinnung aus Sonnenenergie einschränkt, zum anderen Vergnügungsstätten ausschließt.

Eine entsprechende Ergänzung der Textlichen Festsetzung, sowie der Planzeichnung ist erforderlich.

Gemeinde: Was in einem „Gewerbegebiet (GE)“ allgemein zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann, ergibt sich aus § 8 BauNVO und bedarf keiner Wiederholung

in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Festgesetzt werden müssen nur Abweichungen vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Das hat die Gemeinde getan.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO hat die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, allgemein zulässige Nutzungen für nicht zulässig zu erklären. Außerdem wurde gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme, nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Diese Festsetzungen bedürfen keiner Ergänzung und keiner weiteren Ausführungen in der Planzeichnung.

Ergänzend ist der Hinweis zu dem benachbarten Bebauungsplan nicht eindeutig nachvollziehbar und entsprechend zu überarbeiten. Sollen Festsetzungen übernommen werden, sind diese inhaltlich aufzuführen.

Gemeinde: Die textlichen Festsetzungen werden, wie vorgeschlagen, ergänzt.

Natur- und Landwirtschaftsschutz
Eine abschließende Stellungnahme kann noch nicht abgegeben werden, da die eingereichten Unterlagen noch nicht vollständig sind. Weitere Anmerkungen bleiben vorenthalten.

Eingrünung
Für eine landschaftsgerechte Eingrünung ist die Eingrünungsbreite nach Möglichkeit auf 15 m zu erweitern.

Gemeinde: Die Gemeinde kann der Äußerung des Landkreises keine Begründung für den Vorschlag entnehmen.

Die Gemeinde hält die Eingrünung in der vorgesehenen Breite von 10 m für völlig ausreichen, die ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermindern bzw. auszugleichen. Eine Verbreiterung, die entweder mit einer Verkleinerung der Gewerbegrundstücke oder mit einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden wäre, hält die Gemeinde auch in Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft nicht für vertretbar.

Für eine Gewährleistung der Umsetzung sind die Pflanzstreifen nach Möglichkeit im Eigentum der Gemeinde zu belassen und nicht auf privaten Gewerbegrundstücken festzusetzen. Ansonsten bitte ich, einen Hinweis auf § 178 BauGB zu geben.

Gemeinde: Der Vorschlag des Landkreises, den Pflanzstreifen im Eigentum der Gemeinde zu belassen, wird nicht gefolgt. Der Zweck des Pflanzstreifens erfordert aus der Gemeinde nicht, dass er in öffentlicher Hand bleibt.

Grundlage der Festsetzungen eines Bebauungsplans ist der Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Dieser ist abschließend. Hinweise gehören nicht in einen Bebauungsplan.

§ 178 BauGB „Pflanzgebot“ regelt, dass die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Allerdings ist es zunächst Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde darauf zu achten, dass die Bauvorlagen mit dem städtebaulichen Planungsrecht vereinbar sind und deren Umsetzung auch durchzusetzen.

Die in Anspruch genommene Kompensationsflächen im Norden des Plangebiets (aus B-Plan) ist ebenfalls auszugleichen und in die Bilanzierung mit einzubeziehen.

Gemeinde: Die Überplanung des Pflanzstreifens aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg, Neuaufstellung“ ist in der Bilanzierung bereits berücksichtigt.

Artenschutz
Für die Ausgleichsflächen der Feldlerche als CEF-Maßnahmen sind gem. des Feldlerchenpapier des Heidekreises pro Brutrevier 2 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Für die 3 vom Gutachter bilanzierten Vollverluste der Reviere sind demnach 6 ha Ausgleichsfläche als CEF-Maßnahme erforderlich. Zu den 6 ha Gesamtfläche können auch Flächen innerhalb der Meideabstände gezählt werden, soweit dieses Potential als Nahrungsfläche bieten. Die Brutreviere müssen außerhalb der Meideabstände liegen.
Sofern vom Gutachter belegt werden kann, dass die im und um das Baugebiet brütenden Feldlerchen, welche durch den Bebauungsplan verdrängt werden, innerhalb der gem. PIK-Papier vorgeschlagenen Brachfläche brüten können, sind lediglich mehr Nahrungsflächen zu sichern, welche gem. Feldlerchenpapier ausgestaltet werden können (z.B. Brachflächen, Grünland, angepasste Ackerbewirtschaftung).
Insgesamt sind jedoch mind. 6 ha Ausgleichsfläche als CEF-Maßnahme zu sichern.

Gemeinde: Die Gemeinde bedauert, dass der Landkreis Heidekreis in seiner Stellungnahme zu der Thematik mit keinem Wort auf den Vorschlag der Gemeinde eingeht, der sich auf eine Fachveröffentlichung der Niedersächsischen Fachbehörde für Naturschutz stützt (Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Informationsdienst Naturschutz 1/2023 „PIK Papier“).

Die Gemeinde hat keinen Zweifel, dass die Anforderungen des PIK-Papiers den Anforderungen des Artenschutzrechts gerecht werden und hält deshalb an der von ihr gewählten Methode und den damit ermittelten Maßnahmen fest.

Die Baum-Strauchhecke kann nicht als CEF-Maßnahme angerechnet werden. Sie zählt als Ausgleich für den Eingriff in den Boden.

Gemeinde: Die Maßnahme A 1 „Anlage einer Baum-/Strauchhecke“ dient der Biotopkompensation und dem Ausgleich für die Überbauung von Boden. Die Maßnahme A 1 ist nicht als CEF-Maßnahmen vorgesehen und würde auch nicht als solche funktionieren, weil extensive Offenlandstrukturen für den Verlust und die Beeinträchtigung von Feldlerchenrevieren zu entwickeln sind.

Die selbstbegrünende Brachfläche ist gegenüber der Bewirtschaftung mit doppeltem Reihenabstand zu bevorzugen.

Gemeinde: Der Vorschlag wird berücksichtigt. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass gemäß der oben bereits erwähnten Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensation (PIK) vom NLWKN 2023 extensive Äcker/Lichtäcker genauso wie die sich selbstbegrünenden Brachen zu den sehr gut geeigneten Maßnahmen für die Feldlerche gehören.

Wasser, Boden, Abfall

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Angaben, wie das anfallende Niederschlagswasser zurzeit bzw. in Zukunft entsorgt werden soll.

Bei geplanter dezentraler Entsorgung (Versickerung) ist Folgendes zu beachten:
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.
Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/ Kf < 10-3 m/s,) anzudecken. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage i. M. 1,00 m beträgt.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138-1, Stand Oktober 2024. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit n </= 0,2) des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe aus den Mulden in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Mulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Ich weise darauf hin, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s) ist. Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig.

Gemeinde: Nach dem nun vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Hinweise zur Gestaltung der Versickerungsanlagen werden bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz
Die Belange des Immissionsschutzes fehlen in der Begründung. Die Einwirkungen auf das Plangebiet und die Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sind im Hinblick auf Schall, Geruch, Erschütterungen und Lichtimmissionen zu beschreiben.
Hinsichtlich der Schallimmissionen wird dringend empfohlen, ein Schallgutachten auf Grundlage der DIN 18005 erstellen zu lassen (Sportplatz, Autobahn, vorhandene Gewerbegebiete, Erhöhung des Verkehrslärms in schalltechnischer Hinsicht). Darüber hinaus ist die Frage zu klären, welcher Schallschutz nach DIN 4109 im Plangebiet benötigt wird.

Gemeinde: Die Begründung zum Vorentwurf ist eine vorläufige Begründung, die mit der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans ergänzt wird. Dazu gehören auch die Belange des Immissionsschutzes.

Die Äußerung des Landkreises erweckt den Eindruck, dass alle möglichen Emissionsquellen in der Umgebung benannt werden, ohne selbst vorab deren Relevanz für die Planung zu prüfen.

Das vorhandene Gewerbegebiet nördlich des Plangebiets hat den gleichen Schutzanspruch / das gleiche Emissionsverhalten wie das geplante Gewerbegebiet. Der Gewerbelärm und der Lärm durch den Ziel- und Quellverkehr ist gebietstypisch und muss nicht durch ein Schallgutachten beurteilt werden.

Die Wohnbebauung in der Ortslage von Buchholz liegt soweit vom Plangebiet entfernt, dass Nutzungseinschränkungen in Form von Emissionskontingenten nicht erforderlich werden.

Aufgrund des Sportplatzes, der rd. 100 m westlich des Plangebiets liegt, sind Immissionskonflikte, die in einem Schallgutachten betrachtet werden müssten, nicht zu erwarten. Bei dem Sportplatz handelt es sich, wie bei dem Gewerbegebiet, nicht um eine schutzbedürftige Nutzung.

Bleibt der Verkehrslärm der Autobahn, der auf das Plangebiet einwirkt. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen (Büroräume, Sitzungsräume, etc.) werden die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Betriebswohnungen werden dort ausgeschlossen, wo nachts die Werte der Gesundheitsgefahr überschritten werden (Beurteilungspegel ≥ 60 dB(A)).

Durch die planbedingte Verkehrszunahme auf der Bundesstraße sind aufgrund des äußerst geringen Anteils an der Gesamtbelastung der B214 innerhalb der Ortslage von Buchholz keine spürbaren Veränderungen zu erwarten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch militärische Schallimmissionen des Nato-Truppenübungsplatzes (Schießplatz gemäß Nr. 10.18, 4. BImSchV) möglich ist. Ich empfehle deshalb, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen (falls nicht bereits erfolgt).

Gemeinde: Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird, wie vorgeschlagen, im weiteren Planverfahren beteiligt. Aufgrund der Entfernung des Nato-Truppenübungsplatzes vom Plangebiet und der geringen Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung erwartet die Gemeinde keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Biogas- und Windenergieanlagen

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein größerer Windpark, dessen nördlichste Windenergieanlage knapp 1000 m entfernt aufgestellt ist. Diese Anlage könnte aus schalltechnischer Sicht durchaus wahrnehmbar sein.

Gemeinde: Inhalte zum Thema Biogasanlagen kann die Gemeinde der Äußerung nicht entnehmen.

Dem Landkreis Heidekreis als zuständige Genehmigungsbehörde dürften die Genehmigungsunterlagen für den Windpark einschließlich Schallgutachten vorliegen. Aus dem Schallgutachten aus dem Jahr 2016 lässt sich für den Südrand des Plangebiets ein Beurteilungspegel (inkl. Sicherheitszuschlag) von rd. 40 dB(A) nachts ablesen. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts um rd. 10 dB unterschritten. Ein Immissionskonflikt ist daher nicht zu erwarten. Dass die Windenergieanlagen eventuell „wahrnehmbar" sind, ist für die Planung nicht relevant.

Brandschutz

Zu dem vorliegenden B-Plan wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen, Planungsstand vom 21.02.2025, seitens des vorbeugenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten.

Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Im Plangebiet ist mindestens eine, von der öffentlichen Trinkwasserversorgung unabhängige, Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer vorzuhalten, soweit nicht bereits eine im Radius von maximal 500 m um jede bauliche Anlage vorhanden ist.

Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein, der Abstand zu jedem Grundstückszugang sollte 75 m Laufweg nicht übersteigen.

Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen bzw. Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen.

Größere Abstände bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Ich empfehle die Anzahl und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen mit dem Gemeindebrandmeister abzustimmen.

Gemeinde: In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist dazu auf S. 12 ausgeführt: „Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt werden. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 175 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden."

Es ist geplant, ergänzend zur Trinkwasserversorgung im Plangebiet zwei Löschwasserentnahmestellen in Form von Feuerlöschbrunnen vorzusehen. Die Festlegung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister.

2. Werden im Plangebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Gebäude besonderer Brandgefahr, Sonderbauten, o.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzliches Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und Größe des Objektes.

Gemeinde: Der Objektschutz ist Aufgabe der Vorhabenträger. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind der Gemeinde keine Pläne Dritter bekannt, Vorhaben mit erhöhten Brandschutzanforderungen zu errichten.

3. Alle öffentlichen Verkehrswege (Straßen) müssen zur Gewährleistung des für die Entwicklung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen notwendigen Raumes über eine lichte Breite der Fahrbahn von mindestens 5 m verfügen. Die insgesamt zur Verfügung stehende lichte Breite sollte 7 m nicht unterschreiten.

Gemeinde: Aufgrund der für ein Gewerbegebiet erforderlichen Straßenbreiten stehen die gewünschten Breiten zur Verfügung.

4. Der Marklendorfer Mühlenweg muss als Notzufahrt für die Feuerwehr nutzbar bleiben. Sowohl zur Erreichung der Notzufahrt für das oberhalb liegende Plangebiet B-Plan 21 als auch zur Einfahrt in das aktuelle Plangebiet. Der Bereich der Zufahrt ist so auszuführen, dass eine Zufahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. (Feuerwehrzufahrt Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. DIN 14090).

Gemeinde: Eine Sperrung oder unüberwindbare technische Hindernisse für das Befahren des Mühlenweges mit Feuerwehrfahrzeugen ist von Seiten der Gemeinde nicht geplant.

Denkmalpflege

Bei der oben genannten Maßnahme können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen.

Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.

Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel.05191-970-726, E-Mail: c.eidmann@heidekreis.de, zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

Gemeinde: Die Regelungen des NDSchG zu Bodendenkmalen und dem Vorgehen bei Zufallsfunden sind der Gemeinde bekannt. Sie gelten unabhängig einer Erwähnung in einem Bauleitplan und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Betr.: **Gemeinde Buchholz (Aller), Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift**

EINZELBLATT
zu den Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

lfd. Nr. 6: **Die Autobahn GmbH des Bundes,** Hamburger Straße 26, 27283 Verden (Aller)

Die Autobahn GmbH hat sich mit Schreiben vom 20.03.2025 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben. Die „Stellungnahme der Gemeinde“ (**Gemeinde**) ist jedem Hinweis / jeder Anregung direkt zugeordnet:

vielen Dank für die Beteiligung an der o.g. Bauleitplanung.

Das Vorhaben hat einen Abstand von rund 125 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen BAB A 7.

Gemeinde: Das Plangebiet liegt 200 m westlich der BAB A7. In dem 200 m Korridor entlang der BAB A7 ist die Errichtung eines Solarparks geplant.

Folgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Eventuell auf den Grundstücken oder zu errichtenden Gebäuden zu installierende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der BAB A 7 nicht beeinträchtigen; jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.

Gemeinde: Das Plangebiet liegt mit einem Abstand von mindestens 200 m deutlich außerhalb der sogenannten Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), die bis in eine Entfernung von 100m längs der Bundesautobahn reicht. Außerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen nicht der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Da die Fahrbahn der BAB A7 rd. 6 m über der Oberkante Gelände im Plangebiet liegt, ist nicht zu erwarten, dass Fahrzeugbewegungen zu Blendwirkungen des Verkehrs auf der Autobahn führen. Letztendlich kann die Frage von Blendwirkungen durch Beleuchtungen auf den Grundstücken erst anhand der konkreten Vorhabenplanung beantwortet werden. Der Hinweis ist daher bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

- Die Entwässerung des Grundstückes und der darauf befindlichen zugehörigen baulichen Anlagen darf nicht über die Entwässerungsanlagen der BAB erfolgen.

Gemeinde: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung im Plangebiet

- Von der BAB A 7 gehen Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, u. a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.
- Das gilt auch für benachbarte Bereiche, die möglicherweise durch Reflexionen von dem Vorhaben stärker als bisher von Lärm und/oder Abgasen betroffen sein sollten.

Gemeinde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Werbung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und bedarf der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts.

Gemeinde: Durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift sind die Auswirkungen von Werbeanlagen bereits begrenzt. Der Hinweis betrifft im Übrigen die Durchführung der Planung.

- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 7 nicht beeinträchtigt werden.

Gemeinde: Aufgrund des Abstandes zur BAB A7 sind Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten.

Die mindestens erforderlich Verkehrsqualität D gemäß dem HBS wird an beiden Knotenpunkten (1 und 2) der Anschlussstelle Schwarmstedt für beide Planfälle 1 und 2 für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gemäß dem Verkehrsgutachten (Verkehrsplanungen Zacharias vom 01.08.2024) jeweils eingehalten.

Ein Rückstau des Verkehrs von den Knotenpunkten 1 und 2 zurück auf die BAB A 7 ist aus Verkehrssicherheitsgründen in jedem Fall zwingend auszuschließen. Hierzu bitte ich um ergänzende Aussage seitens des Verkehrsgutachters.

Gemeinde: Nach Aussagen des Gutachters kann ein Rückstau auf die BAB A7 an den Knotenpunkten 1 und 2 ausgeschlossen werden. Die Rückstaulängen können den Tabellenblättern auf Seite 15 und 16 für den Planfall 1 (Erweiterung Gewerbegebiet um bis zu 12 ha) entnommen werden. Danach ergibt sich für den Knotenpunkt 1 für den Rechtsabbieger ein Rückstau von max. 21 m und für den Linksabbieger ein Rückstau von max. 74 m. Beim Knotenpunkt 2 sind es max. 40 m für den Rechtsabbieger und 29 m für den Linksabbieger.

Angegeben ist richtlinienkonform jeweils der Wert, der mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überstaut wird. Die beiden Rampen verfügen als Stauraum vor der Signalanlage über einen jeweils mehr als 200m langen geraden Fahrtstreifen. Ein Rückstau bis auf die Autobahn kann damit (bis auf Sonderfälle wie extreme Stausituationen oder Straßensperrungen) ausgeschlossen werden.

Betr.: **Gemeinde Buchholz (Aller), Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift**

EINZELBLATT

zu den Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

lfd. Nr. 15: **Niedersächsische Landesforsten,** Forstamt Sellhorn, Sellhorn 1, 2966 Bispingen

Die Landesforsten haben sich mit Schreiben vom 28.03.2025 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben. Die „Stellungnahme der Gemeinde“ (**Gemeinde**) ist jedem Hinweis / jeder Anregung direkt zugeordnet:

nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am 28.03.2025 werden aus waldfachlicher Sicht folgende Anmerkungen und Anregungen vorgetragen:

Südöstlich an das Plangebiet grenzt ein Waldrand aus ca. 80 bis 100-jähriger großkroniger Eiche. Nachgelagert wachsen in einem Übergangsbereich ca. 10-jährige Douglasie und anschließend ein ca. 40 bis 60-jähriger Nadelmischwald aus Kiefer, Douglasie und Fichte.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein Waldrand aus ca. 80 bis 100-jähriger großkroniger Eiche. Dahinter befindet sich ein kleiner Teich mit Weide und eine ca. 20 Jahre alte Kiefernnaturverjüngung, bevor der ca. 40 bis 60-jähriger Nadelmischwald aus Kiefer, Douglasie und Fichte beginnt.

Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weisen diese mit Waldbäumen bestockten Flächen einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.

In der vorliegenden Planzeichnung (Stand: 04.02.2025) zum Bebauungsplan Nr. 27 beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Wald 25 m. Aus waldfachlicher Sicht ist dieser geplante Abstand von 25 m nicht ausreichend.

Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiotope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.

Aus waldfachlicher Sicht sollte ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung eingehalten werden, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss.

Aus Gründen

- der Gefahrenabwehr,
- der Waldbrandvorsorge,
- der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (Urteil des VGH Mannheim v. 07.12.1988 – 3 S 2993/88)
- und aus den o.g. waldökologischen Gründen

ist die Einhaltung des Mindestabstandes von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und der neuen Bebauung aus waldfachlicher Sicht erforderlich (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).

Aus waldfachlicher Sicht bitte ich den Mindestabstand von 30 m zum Wald in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und um die Anpassung der Planzeichnung.

(Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.)

Gemeinde: Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die Baugrenze wird entsprechend angepasst.

Anlage 2

Gemeinde Buchholz (Aller), Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift

EINZELBLATT
zu den Äußerungen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 1, 29690 Buchholz (Aller)

Die Äußerungen von Öffentlichkeit 1 vom 27.03.2025 zum Vorentwurf der o.a. Planung werden gemäß der Niederschrift vom 27.03.2025 wiedergegeben:

> Sie führte aus, dass bereits jetzt bei Stauzeiten auf der Autobahn 7 der LKW-Verkehr in der Ortschaft Buchholz (Aller) stark zugenommen habe. Die LKWs fahren regelmäßig von der A7 herunter, weiter auf der L190 in Richtung Buchholz (Aller), dann auf die K102 und schließlich direkt in die Dorfstraße in Richtung Mühlenweg.

Stellungnahme der Gemeinde: Die Gemeinde sieht keinen Zusammenhang zwischen der geplanten Nutzung und dem Sachverhalt, dass Fahrzeuge im Falle von Verkehrsverzögerungen und Stau die BAB A 7 verlassen und die genannten Kreis- und Landstraßen nutzen. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen führt in einem überschaubaren Umfang zu mehr Quell- und Zielverkehr zu den sich dort ansiedelnden Betrieben. Dieser Verkehr wird bei der Planung berücksichtigt. Der Ausweichverkehr von der BAB wird von der Planung nicht berührt.

> Sie stellte fest, dass sowohl LKWs als auch PKWs die Geschwindigkeitsbegrenzung ignorieren.

Stellungnahme der Gemeinde: Auch dieser Umstand wird von der Planung nicht beeinflusst. Dieses Problem ist mit anderen Mitteln zu lösen.

> Sie befürchtet, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets zu einer Zunahme des Verkehrs führen könnte und regt an, im Dorf Schilder aufzustellen, welche das Befahren nur durch Anwohner zulässt.
>
> Zudem empfiehlt sie, dass Lastkraftwagen ausschließlich die Möglichkeit haben sollten, durch das bereits bestehende Gewerbegebiet in das neue einzufahren.

Stellungnahme der Gemeinde: Wie schon in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans auf S. 6 dargestellt wird, ist die äußere Verkehrserschließung des neuen Gewerbegebiets von Norden über das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ geplant, um das Gebiet auf möglichst kurzem Wege an die Bundesstraße B 214 und die BAB A7 anzubinden. Dargestellt wird auf dieser Seite der Begründung auch, dass „der Mühlenweg als innergemeindlicher Verbindungsweg zwischen Buchholz und Marklendorf […] weiterhin als Verbindung für PKW-Verkehr und Radfahrer zur Verfügung stehen [muss]. Eine Nutzung als „Schleichweg“ für Gewerbeverkehr soll vermieden werden“.

Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebiets ist also, wie angeregt, von Norden über das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen. So können die Fahrzeuge auf kurzem Weg von und zu der BAB-Anschlussstelle gelenkt werden, ohne dass die Bevölkerung im Dorf davon betroffen ist.

Ergänzend wird auf S. 7 der Begründung dargestellt, dass „die weitere Nutzung des Mühlenwegs in westlicher und östlicher Richtung durch LKW-Verkehr […] durch verkehrsregelnde Maßnahmen unterbunden werden [soll].

Die Umsetzung der Anregung ist also bereits Gegenstand der Planung.

> Außerdem stellte Öffentlichkeit 1 fest, dass der Mühlenweg durch die Planung nicht mehr befahrbar wäre. Ursprünglich ist der Mühlenweg als Verbindungsweg zwischen Buchholz (Aller) und Marklendorf angedacht gewesen. Durch die Planung wäre es den Anwohnern jedoch nicht mehr möglich, den Mühlenweg, ohne Umwege durch die Gewerbegebiete, bis nach Marklendorf zu befahren.

Stellungnahme der Gemeinde: Auf den Seiten 6 und 7 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird bereits dargestellt, dass es ein Ziel der Planung ist, den Mühlenweg auf einer Teilstrecke um eine Bautiefe in südlicher Richtung zu verschwenken, um die Erweiterung der Gewerbegrundstücke auf der Nordseite des Mühlenwegs zu ermöglichen. Gleichzeitig ist im Vorentwurf des Plans die verschwenkte Trasse des Mühlenwegs in einer Breite von 16 m festgesetzt, um die Vereinbarkeit von Gewerbeverkehr (auf diesem Stück) mit dem Fuß- und Radverkehr zu gewährleisten.

Richtig ist, dass es mit der Verschwenkung zu einem kleinen und aus Sicht der Gemeinde vertretbaren Umweg kommt. Die Nutzbarkeit der genannten Verbindung für die Bevölkerung ist damit aber weiterhin gewährleistet.

VERFAHRENSVERMERKE

Veröffentlichung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.10.2025 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Buchholz (Aller), den _____ Der Gemeindedirektor