



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

– beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2025

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

pu Planungsgruppe
Umwelt

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines.....	1
1.	Einleitung	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	1
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4.	Ziele der Raumordnung.....	3
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot	5
II.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1.	Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsstruktur, Geländebeziehungen, Entwässerung	6
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft. 7	
III.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	9
1.	Städtebauliches Konzept.....	9
2.	Art der baulichen Nutzung.....	12
a)	Geplantes „Gewerbegebiet“ (GE1 bis GE3).....	12
b)	Überplanung Bebauungsplan Nr. 21	13
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .	13
4.	Örtliche Bauvorschrift	14
5.	Erschließung	14
6.	Private Grünflächen.....	14
7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
10.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	15
11.	Flächenübersicht.....	16
IV.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	17
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	17
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
V.	Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	17
1.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	17
2.	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
3.	Wirtschaftliche Belange	18
4.	Belange der Landwirtschaft.....	19

5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	19
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	20
A.	Einleitung.....	20
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	20
2.	Beschreibung des Plangebiets	20
3.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	20
4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	21
a)	Fachgesetze	21
b)	Fachpläne	22
c)	Raumordnung und Flächennutzungsplan	22
5.	Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	23
6.	Sonstige Belange des Umweltschutzes	23
B.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	24
1.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	24
a)	Bestand und Bewertung.....	25
b)	Auswirkungsprognose.....	25
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	26
a)	Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	27
b)	Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	31
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	33
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	35
3.	Schutzgut Boden und Fläche	36
a)	Bestand und Bewertung.....	37
b)	Auswirkungsprognose.....	38
4.	Schutzgut Wasser	38
a)	Bestand und Bewertung.....	39
b)	Auswirkungsprognose.....	39
5.	Schutzgut Klima/Luft	40
a)	Bestand und Bewertung.....	40
b)	Auswirkungsprognose.....	40
6.	Schutzgut Landschaft.....	41
a)	Bestand und Bewertung.....	41
b)	Auswirkungsprognose.....	41
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
a)	Bestand und Bewertung.....	42

b) Auswirkungsprognose.....	42
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	43
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	43
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	44
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	44
d) Erfordernisse des Klimaschutzes	44
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	44
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	44
b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich	47
C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	52
1. Rechtliche Grundlagen.....	52
2. Konfliktabschätzung und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	53
3. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG	56
D. Zusätzliche Angaben.....	56
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	56
2. Maßnahmen zur Überwachung	56
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	57
4. Referenzliste	57
VII. Abwägung: Private Belange	58
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	58
Verfahrensvermerke	59

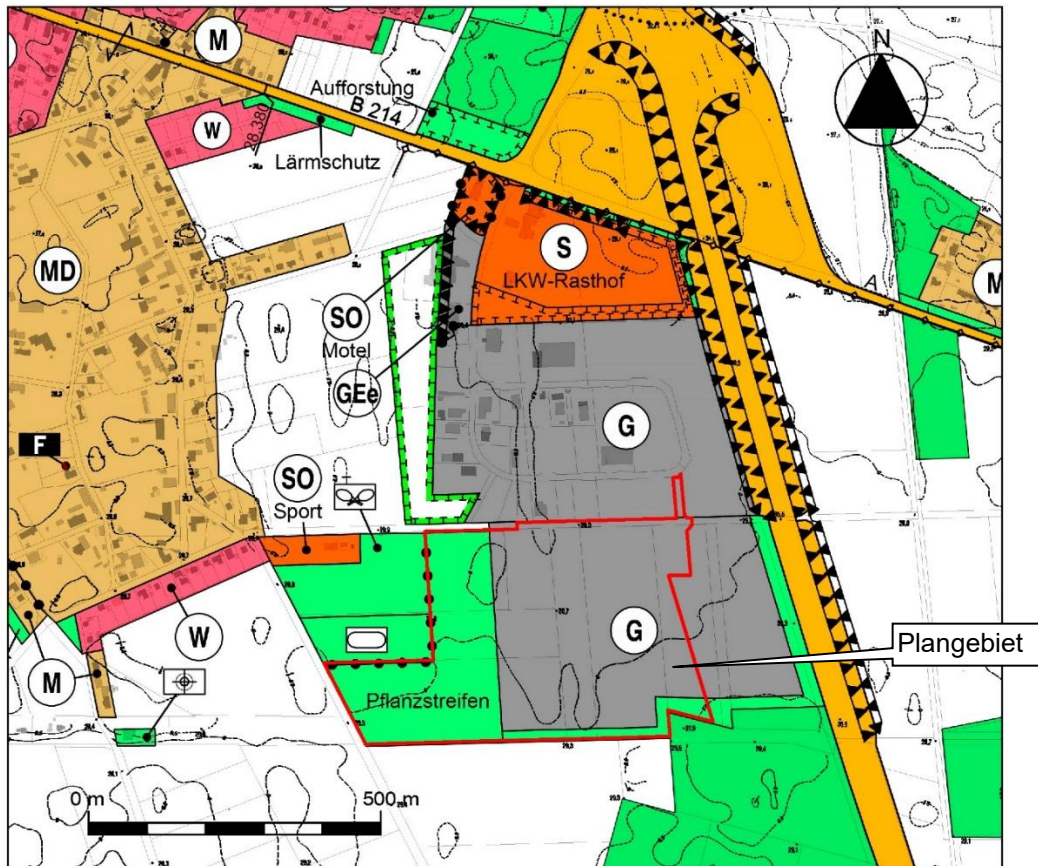
Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt	1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg, Neuaufstellung“	3
Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den angrenzenden Bebauungsplänen	6
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022	8
Abb. 5: Flächenübersicht	16
Abb. 6: Ausschnitt aus Karte 5, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept	22
Abb. 7: Lage der umgebenden Schutzgebiete	23
Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 1, LRP Heidekreis 2013: Arten und Biotope	30
Abb. 9: Ausschnitt aus Karte 5a, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept / Verbundsysteme	30
Abb. 10: Lage der Brutvogel-Lebensräume (Luftbild aus Google-Earth™) (aus Lutz 2024)	34
Abb. 11: Bodentypen nach BK 50 (LBEG 2017, NIBIS Kartenserver)	37
Abb. 12: Bodenfunktionsdiagramm (LBEG 2025, NIBIS Kartenserver)	38
Abb. 13: Ausschnitt aus Karte 1, LRP Heidekreis 2013: Arten und Biotope	41

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ soll die Gewerbeentwicklung am Südrand des bestehenden Gewerbegebiets von Buchholz weitergeführt werden, die durch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde vorbereitet wurde (vgl. den folgenden Planausschnitt). Hintergrund ist die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, nachdem im bestehenden Gewerbegebiet keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt

Nachdem die bedarfsgerechte, abschnittsweise Umsetzung des Gewerbegebiets, die durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11, 11 II und 21 für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen begonnen wurde, soll nun die Fläche auf der Südseite des Mühlenwegs entwickelt werden, mit Ausnahme des 200 m Streifens entlang der Autobahn.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele der Planung 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet werden zunächst die Ackerflächen südlich des Mühlenwegs einbezogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind. Lediglich der 200 m breite Streifen westlich der A 7 wird nicht überplant. Hier ist die Errichtung von „privilegierten“ Freiflächen-Photovoltaikanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB geplant.

Außerdem werden die südlich und westlich der „Gewerblichen Bauflächen“ dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ einbezogen (vgl. den Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in Abb. 1 auf Seite 1).

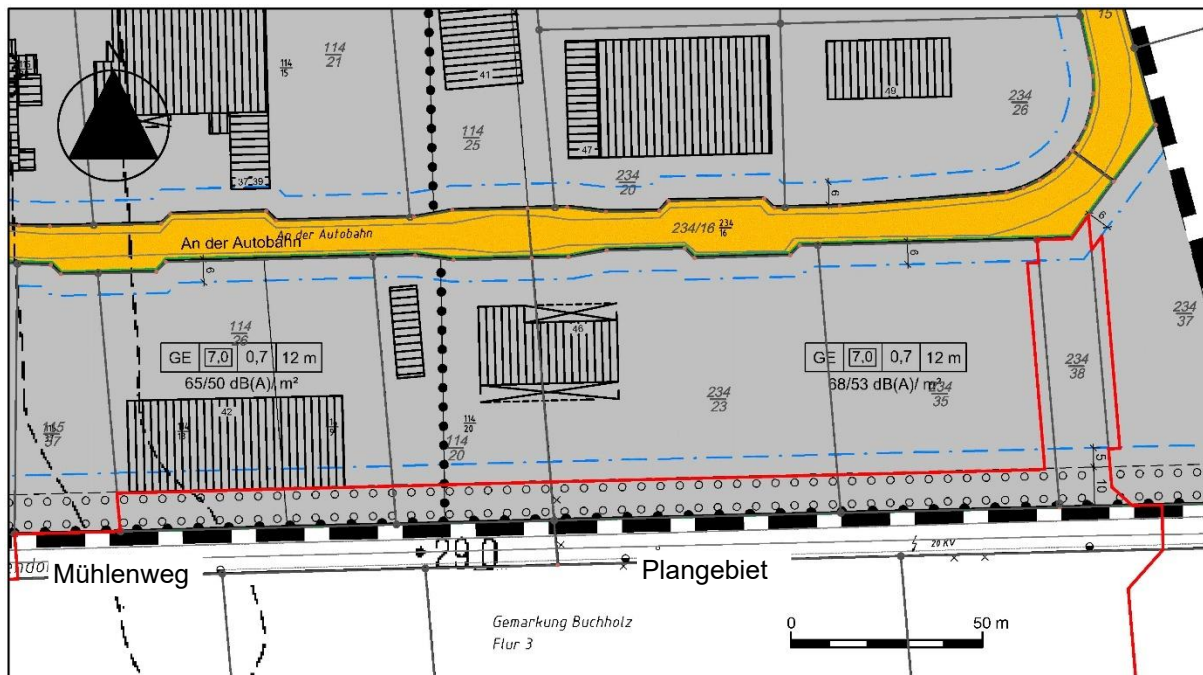
Um die verkehrliche Anbindung und die Erschließung des Plangebiets über das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ zu ermöglichen, wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg Neuaufstellung“ überplant (vgl. den Planausschnitt in Abb. 2 auf Seite 3). Außerdem wird ein Teil des Pflanzstreifens am Südrand des Bebauungsplans Nr. 21 einbezogen, um eine Erweiterung der Bestandsbetriebe in südlicher Richtung auf das geplante Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Im Zuge der Überplanung wird das gemeindeeigene Flurstück 234/38, das bislang als „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Folgeänderung erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken.

Eine weitere Überplanung des Bebauungsplans Nr. 21 erfolgt an dessen Südrand. Die Gewerbebetriebe auf den Grundstücken „An der Autobahn 42 und 46“ möchten ihre Gewerbegrundstücke auf die südlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 erweitern. Um das zu ermöglichen, wird der 10 m breite Pflanzstreifen am Südrand der Bestandsgrundstücke in das Plangebiet einbezogen.

Die Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, sind emittierende Anlagen. Nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten:

- Im Norden liegen Gewerbegrundstücke. Sie haben keinen höheren Schutzanspruch als die geplanten Gewerbegrundstücke.




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg, Neuaufstellung“, überlagert mit der Liegenschaftskarte und der Grenze des Plangebiets (rote Umgrenzung)

- Im Osten liegen die Fläche, die durch einen Solarpark genutzt werden sollen. Daran schließen sich die BAB A7 und östlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Nutzungen sind gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig.
- Im Süden liegen Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ebenfalls gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind.
- Im Westen schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Ortsrand von Buchholz mit schutzbedürftigen Wohngrundstücken liegt im ungünstigsten Fall rd. 390 m von den geplanten Gewerbegrundstücken entfernt. Über diese Entfernung sind bei der geplanten Nutzung durch „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, die in einem „Gewerbegebiet (GE) nur zulässig sind, keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Zwischen der Ortslage von Buchholz und dem Gewerbegebiet liegen die Sportanlagen von Buchholz in einem Abstand von mindestens 100 m zum geplanten Gewerbegebiet. Die Sportanlagen sind gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig.

Damit wird der Grundsatz der Konfliktbewältigung von diesem Bebauungsplan eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 14. Änderung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die 14. Änderung ist am 11.10.2000 in Kraft getreten. Daher wird geprüft, ob seitdem geänderte oder neue Ziele der Raumordnung für die Planung relevant sind.

Am 01.09.2021 ist der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**¹ in Kraft getreten. Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) enthält Festlegungen zur Verbesserung und Vereinheitlichung einer länderübergreifend koordinierten Hochwasservorsorge. Er ist in weiten Bereichen auf die Konkretisierung durch die nachgelagerte Landes- und Regionalplanung sowie durch die kommunale Bauleitplanung angelegt. Im Folgenden werden die **Ziele (Z) und Grundsätze (G) des BRPH** dargestellt, die durch diesen Bebauungsplan tangiert werden.

Ziffer I.2: Klimawandel und -anpassung

Ziel I.2.1: Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Die Umweltkarten Niedersachsen (02.12.2025) weisen aus, dass es an der tiefsten Stelle des Plangebiets am Marklendorfer Mühlenweg (vgl. Abb. 3) bei „außergewöhnlichen Ereignissen (SRI 7 = HQ 100) zu Überflutungen um bis zu 0,7 dm kommen kann (< 5 % des Plangebiets). Bei „extremen Ereignissen“ (100 mm/qm/h) kann die Überflutung lt. der Umweltkarten Niedersachsen auf sehr kleinen Teilflächen des Plangebietes (< 1 % des Plangebiets) bis zu 0,9 dm betragen. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird auch bei extremen Ereignissen voraussichtlich nicht von Überflutungen betroffen sein. Durch die im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Geländeaufhöhungen und den Anschluss der Gewerbegrundstücke an die Straßen wird es bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen voraussichtlich zu deutlich geringeren Überflutungstiefen kommen. Den verbleibenden Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Grundstücks sowie durch geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potentielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen, ihnen ist im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend vorzubeugen.

Grundsatz I.2.2: Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.

Die Überprüfung erfolgt im Rahmen des Monitorings.

Ziffer II.1 Schutz vor Hochwasser in Einzugsgebieten

Grundsatz II.1.1: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden.

Ziel II.1.3: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten.

Durch die geplante Dachbegrünung und die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet sind hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt. Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen werden nicht beeinträchtigt.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze des BRPH werden beachtet.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021, BGBl. I 2021, 57 vom 25. August 2021 und *Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz* vom 19. August 2021 im Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 57 vom 25. August 2021. Nach § 2 der BRPHV ist der BRPH am 01.09.2021 in Kraft getreten.

Weitere Ziele oder Grundsätze des BRPH sind von der Planung nicht betroffen.

Für das Gemeindegebiet gelten außerdem die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²** ergeben. In der zeichnerische Darstellung des LROP gibt es für den Bereich des Plangebiets und der näheren Umgebung keine Ziele der Raumordnung. Aus der beschreibenden Darstellung ergeben sich keine Ziele, die der Planung entgegenstehen.

Der Grundsatz der Raumordnung in Ziffer 3.2.1 03 der beschreibenden Darstellung „Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden“ wird berücksichtigt. Zwischen der geplanten Bebauung und dem Waldrand im Südwesten muss aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von mindestens 30 m eingehalten werden. Durch die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ in einer Breite von 20 bis 30 m wird eine Pufferzone zwischen dem Wald und der geplanten Gewerbenutzung geschaffen. Störende Nutzungen in der Nähe des Waldrandes sind daher nicht zulässig.

Derzeit gibt es kein geltendes Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Der Entwurf des RROP 2015 ist inzwischen überholt durch den Beschluss des Landkreises Heidekreis vom 15.12.2023, das RROP neu aufzustellen. Der Landkreis mit Bekanntmachung vom 19.12.2023 die allgemeinen Planungsabsichten öffentlich bekannt gemacht. Ein Entwurf des RROP, der als „sonstigen Erfordernisse“ der Raumordnung zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor.

Aus dem 1. Entwurf des sachlichen Teilprogramms Windenergie ergeben sich ebenfalls keine der Planung entgegenstehenden Ziele der Raumordnung.

Ziele der Raumordnung, die eine über die 14. Änderung des Flächennutzungsplans hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dar (vgl. den Planausschnitt in Abb. 1 auf Seite 1). Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen.

Die nächstgelegenen Nachbargemeinden sind Essel (Abstand rd. 2 km), Wietze (Abstand rd. 3 km) und Lindwedel (Abstand rd. 4 km). Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art sind durch die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandorts bei diesen Abständen nicht erkennbar.

² VO über das LROP in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103)

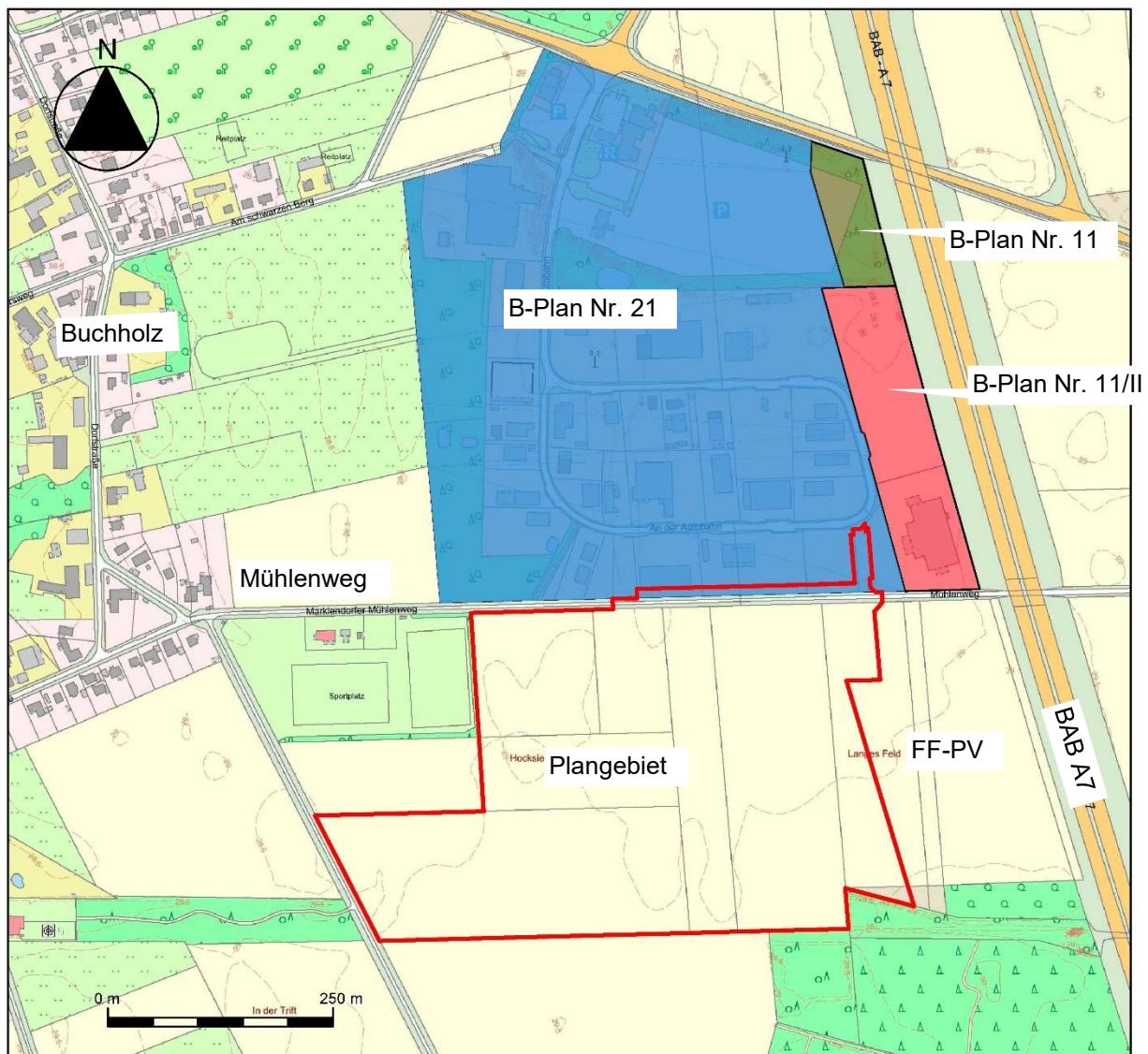
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Größe des Plangebiets, Eigentumsstruktur, Geländeverhältnisse, Entwässerung

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.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von ungefähr 29 m NHN (vgl. Kartenausschnitt in Abb. 1 auf Seite 1).

Es gehört zum Einzugsgebiet der Aller, die rd. 1,8 km nördlich des Plangebiets an der Ortslage von Buchholz vorbeifließt und bei Hademstorf in die Leine mündet. Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert derzeit auf den Ackerflächen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den angrenzenden Bebauungsplänen

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Ackerflächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver des LGLN) bei der Bodenart um Sand, die zum überwiegenden Teil eine mittlere Zustandsstufe aufweisen. Nach der Entstehungsart sind es Böden eiszeitlicher Ablagerungen. Zur Ertragsfähigkeit vgl. Abschnitt IV.3. „Belange der Landwirtschaft“ (S. 19).

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp Mittlerer Podsol mit einem Mittleren Grundwasserhochstand von 16 dm unter Geländeoberfläche (GOF).

Für den Bebauungsplan interessieren hinsichtlich des Bodens vorrangig die Fragen, ob sich der Boden für die geplante Nutzung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Dazu wurde durch die Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Hannover, eine geotechnische Stellungnahme abgegeben³. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung ist unter der 0,30 - 0,60 m dicken Deckschicht (Ackerboden, Auffüllung) mit Schmelzwassersanden zu rechnen. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets wurde der Grundwasserstand in einer Tiefe von rd. 1,50 m unter Geländeniveau angetroffen. Das entspricht dem im NIBIS angegebenen mittleren Grundwasserhochstand.

Für eine vor-Ort-Versickerung des im Erschließungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser kommen die anstehenden Sande und Kies-Sande grundsätzlich in Frage. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen empfiehlt das Gutachten von einem kf-Wert von $5,0 \times 10^{-5}$ m/s auszugehen.

Die Auswertung der Daten des NIBIS® -Kartenservers des LBEG hat keine Hinweise ergeben, dass die Böden im Geltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder ein entsprechendes Risiko besteht (Altlasten/ Altlastenverdacht). Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Hinweise vor.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht.

Die Freiflächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Acker.

Das gilt nicht für den im Plangebiet liegenden Abschnitt des Mühlenwegs, die geplante Anbindung an die Straße „An der Autobahn“ und den Pflanzstreifen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 (vgl. Abschnitt I.A.3., S. 2).

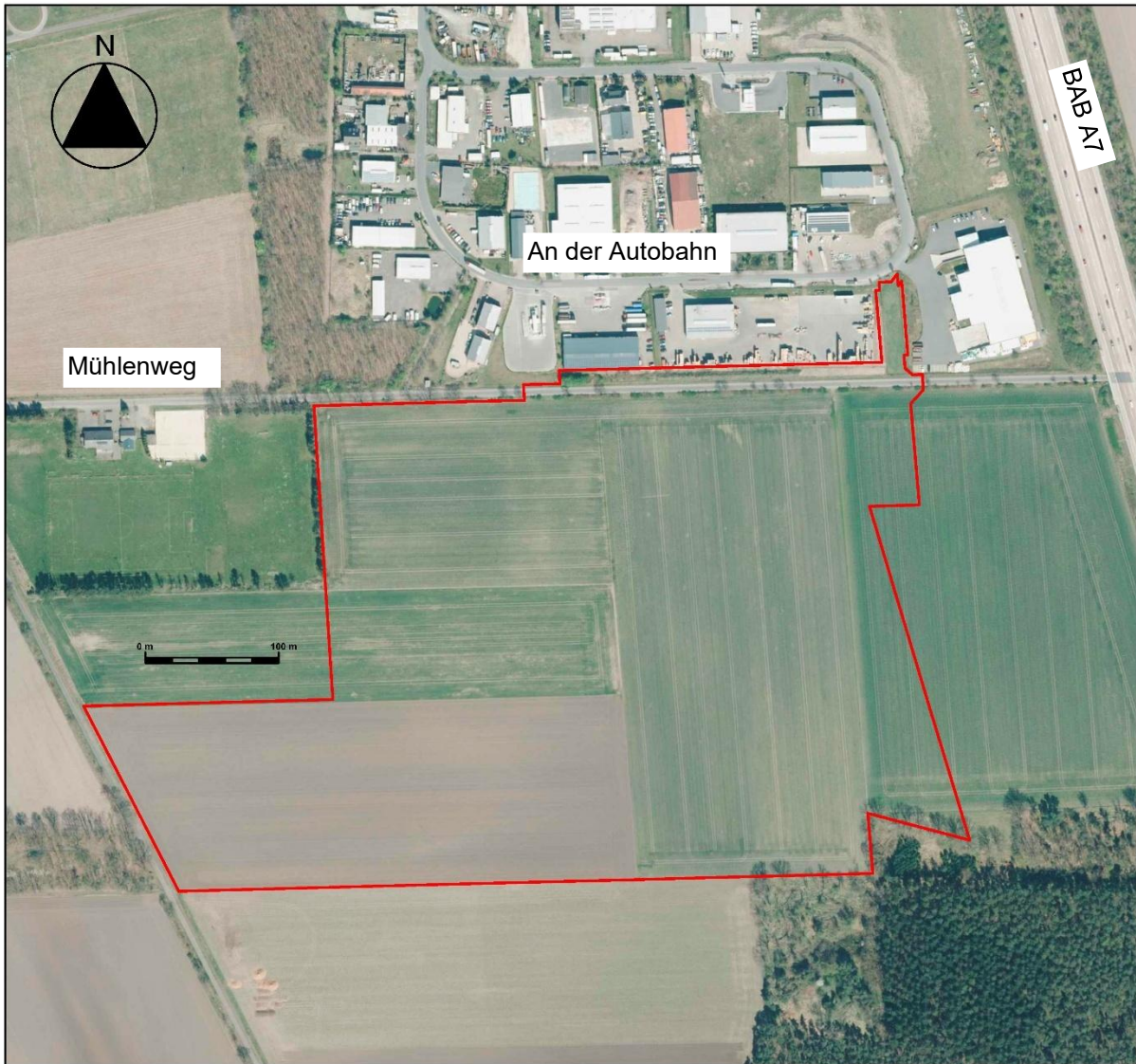
Insgesamt haben die Flächen im Plangebiet eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Kartierung der Artengruppe Vögel beauftragt (avifaunistische Kartierung). Für Fledermäuse wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Außerdem wurden die Gewässer südlich des Plangebiets im Zuge der Kartierungen auf Amphibien kontrolliert.

Die Ergebnisse der Kartierung liegen vor⁴. Bei den Kartierungen wurden im Plangebiet 3 Feldlerchenreviere und ein Revier der Schafstelze angetroffen. Zu den geplanten CEF-Maßnahmen vgl. die Ausführungen in Abschnitt VI, Kapitel B.2.c) und C.

³ Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Hannover, Geotechnische Stellungnahme vom 10.03.2025, Projekt-Nr. 6359

⁴ Faunistische Bestandserfassung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 31.07.2024




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, welche die Zielvorstellungen verwirklicht, die in Abschnitt I.2., dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde ein Nutzungs- und Erschließungskonzept entwickelt (vgl. Seite 11). Es illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die geplanten Festsetzungen.

Bei der Konzeptentwicklung waren eine Reihe von *Rahmenbedingungen* einzuhalten:

- Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Norden über das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, um das Plangebiet auf möglichst kurzem Wege an die Bundesstraße B 214 anbinden zu können. Einzige Möglichkeit zur Anbindung ist das gemeindeeigene Flurstück 234/38.

Zur Vorbereitung der Erweiterung des Gewerbegebiets Schwarzer Berg wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt⁵, um die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität an den beiden Knotenpunkten der Autobahnanschlussstellen zu untersuchen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Prognosefall 2035 bei der hier geplanten Erweiterung um rd. 12 ha Bruttobauland der westliche Knotenpunkt in seinem bisherigen Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig ist (Qualitätsstufe D). Am östlichen Knotenpunkt ergibt sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Im Allgemeinen gilt Stufe D als ausreichend für Verkehrsanlagen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit der vorgesehenen Erschließung möglich ist.

- Der Mühlenweg als innergemeindlicher Verbindungsweg zwischen Buchholz und Markendorf muss weiterhin als Verbindung für PKW-Verkehr und Radfahrer zur Verfügung stehen. Eine Nutzung als „Schleichweg“ für Gewerbeverkehr soll vermieden werden.
- Eine mögliche Erweiterung der Gewerbegrundstücke auf der Nordseite des Mühlenwegs in südlicher Richtung ist zu berücksichtigen.
- Die Flächen im 200 m Abstand zur A 7 stehen aufgrund des geplanten Solarparks für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die Möglichkeit einer späteren Nutzung als Gewerbegrundstücke ist zu berücksichtigen.
- Zu den südöstlich angrenzenden Gehölzflächen ist ausreichend Abstand einzuhalten.

Auf der Grundlage der vorstehenden Rahmenbedingungen wurde das *Nutzungs- und Erschließungskonzept* erarbeitet (vgl. Seite 11):

- Der Mühlenweg wird um eine Bautiefe in südlicher Richtung verschwenkt, um die Erweiterung der Gewerbegrundstücke auf der Nordseite des Mühlenwegs zu ermöglichen. Die Trasse wird in einer Breite von 16 m festgesetzt, um die Vereinbarkeit von Gewerbeverkehr und Fahrradverkehr zu ermöglichen. Die weitere Nutzung des Mühlenwegs in westlicher und östlicher Richtung durch LKW-Verkehr soll durch verkehrsregelnde Maßnahmen unterbunden werden.
- Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, um eine für Gewerbegrundstücke übliche Grundstückstiefe von rd. 70 bis 80 m zu ermöglichen.

⁵ Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 01.08.2024

- Die geplanten Straßen mit einer Breite von 14 bzw. 16 m sollen die Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum ermöglichen.
- Im Bereich des geplanten Solarparks ist eine künftige Straßenführung angedacht, damit die Möglichkeit besteht, nach Rückbau der PV-Anlagen dort weitere Gewerbegrundstücke auszuweisen und zu erschließen.
- Die Eingrünung zur freien Landschaft nach Süden und Westen erfolgt durch einen Pflanzstreifen, der als private Grünfläche den Gewerbegrundstücken zugeordnet wird. Durch die Eingrünung wird gleichzeitig ein Abstand zwischen Bebauung und den südlich angrenzenden Gehölzstrukturen gewährleistet.
- Die Beeinträchtigungen, die insbesondere durch die unvermeidbar hohe Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet entstehen, erfordern Maßnahmen zum Ausgleich. Dafür kommen die westlichen Teile der Flurstücke 3, 5 und 6 in Betracht, die als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Sie sollen auch der artenschutzrechtlichen Kompensation dienen (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht).

2. Art der baulichen Nutzung

a) Geplantes „Gewerbegebiet“ (GE1 bis GE3)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. Abschnitt I.1). Danach sollen sich im Plangebiet Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.

Die **geplanten** Gewerbegrundstücke werden als „**Gewerbegebiet**“ (GE1 bis GE3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. In einem „Gewerbegebiet“ sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig. Das entspricht den Festsetzungen für die Gewerbegrundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet.

Ein „Gewerbegebiet“ unterscheidet sich damit von einem „Industriegebiet“ (GI). Für ein GE sind zwar emittierende Nutzungen typisch, aber im Unterschied zu einem „Industriegebiet“ (GI) nur bis zu einem gewissen Grad. So liegt beim GE der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm während der Nachtzeit nach der TA Lärm⁶ bei 50 dB(A) und damit um 15 dB(A) unter dem für die Tageszeit. Deshalb sind in einem GE Betriebe mit erheblichen Geräuschemissionen während der Nachtzeit nicht zulässig.

Für das geplante Gewerbegebiet werden drei unterschiedliche Teilbereiche (GE1 bis GE3) festgesetzt, die sich wie folgt unterscheiden:

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie

Die Erschließung eines Gewerbegebiets erfordert erheblichen Erschließungsaufwand. Um sicherzustellen, dass im Gewerbegebiet auch tatsächlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfolgt, werden in den als **GE1** und **GE3** festgesetzten Teilen des Gewerbegebiets **Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie** nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden zugelassen. Die Errichtung von sogenannten „Freiflächenanlagen“ soll hier nicht erfolgen. Der als **GE2** festgesetzte Teil des Gewerbegebiets wird von dieser Regelung ausgenommen. Auf dieser kleinen Teilfläche soll eine Ausweitung des geplanten Solarparks entlang der Autobahn ermöglicht werden.

Betriebswohnungen

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In einem „Gewerbegebiet“ sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (**Betriebswohnungen**) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger, aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muss er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden; denn dem Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet begegnet in der Literatur Bedenken, weil dies den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen kann. (vgl. (Söfker/Blechsmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Nov. 2024, § 8, Rdnr. 42)). Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden, indem pro Betrieb nur eine Betriebswohnung

⁶ Neufassung 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.1

ausnahmsweise zugelassen werden kann. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, umso geringer ist die Gefahr von Konflikten. Daher wird in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass im **GE1** pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Neben dem Gewerbelärm der Betriebe gibt es im Plangebiet auch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 7. Durch den Verkehrslärm dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im GE sollen deshalb die Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm von 65/55 dB(A) tagsüber/nachts möglichst eingehalten werden. Im östlichen Teil des Plangebiets wird jedoch der die Schwelle zur Gesundheitsgefahr markierende Wert von 60 dB(A) nachts um bis zu 3 dB überschritten. Das betrifft in etwa die als **GE2** und **GE3** festgesetzten Flächen. Zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden daher auf diesen Flächen die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betriebswohnungen** nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten

Um das Gewerbegebiet (**GE1 bis GE3**) als attraktiven Gewerbebestandort zu entwickeln, werden dort die ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für das **GE** wird diese Regelung aus dem Bebauungsplan Nr. 21 übernommen.

Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Buchholz wird aufgrund des Abstands von rd. 390 m nicht erforderlich (vgl. Abschnitt V.2, S. 18).

b) Überplanung Bebauungsplan Nr. 21

Am Nordrand des Plangebiets werden Teile des Bebauungsplans Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) überplant, um die äußere Erschließung des Plangebiets sicherzustellen und Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gewerbebetriebe auf den Grundstücken „An der Autobahn 42 und 46 sicherzustellen.

Die vorhandenen Gewerbegrundstücke, mit Ausnahme der neuen Erschließungsstraße, werden wie bisher als „Gewerbegebiet“ (**GE**) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans, die das **GE** betreffen, werden unverändert in diesen Bebauungsplan übernommen. Das betrifft die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Emissionskontingente. Durch die Festsetzung **GE** werden die Bestandsflächen von dem geplanten **GE1 bis GE3** deutlich unterschieden.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ festgesetzt: Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 7,0.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers müssen auch auf den Gewerbegrundstücken ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Um dies sicherzustellen, wird im **GE1**, **GE2** und **GE3** eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zugelassen.

Im **GE** ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Baumassenzahl nicht zweckmäßig. Deshalb wird die Regelung der Höhenlage durch Festsetzung der Oberkante der Gebäude ergänzt.

Im Plangebiet sollen die Regelungen der offenen **Bauweise** gelten, allerdings ohne die Längenbegrenzung auf 50 m. Dazu wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch **Baugrenzen** festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rand der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grünflächen jeweils ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

4. Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird für die geplanten Gewerbegrundstücke eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um insbesondere Anforderungen an die **Begrünung von Flachdächern und Fassaden** zu regeln. Diese Maßnahmen dienen der Anpassung an den Klimawandel. Begrünte Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen puffern. Sie dienen, wie Fassadenbegrünungen, in dem stark versiegelten Gewerbegebiet außerdem der Vermeidung von starken Aufheizungen während längerer Hitzeperioden.

Darüber hinaus wird die Gestaltung von **Werbeanlagen** geregelt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern und unerwünschte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Verkehr auf der BAB A7 zu vermeiden.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden weitere ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** soll an Ort und Stelle **versickert** werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Nach den bisher vorliegenden Unterlagen ist dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 7).

5. Erschließung

Die Erschließung ist bereits in Abschnitt III.1 erläutert. Die geplanten Straßen werden als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt.

6. Private Grünflächen

Die vorgesehene Eingrünung des Gewerbegebiets wird überwiegend als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Die Fläche ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.

Um eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebiets zu erreichen, wird weiterhin geregelt, dass Einzäunungen der Gewerbegrundstücke nur auf der Innenseite der privaten Grünflächen zu den Gewerbegrundstücken hin zulässig sind.

Im Südosten des Plangebiets, wo Wald an die private Grünfläche grenzt, ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich. Als Übergang zum Wald soll hier ein Gras- und Staudensaum durch Sukzession entwickelt werden. Auch hier muss die Einzäunung der Gewerbegrundstücke auf der Innenseite der privaten Grünflächen zu den Gewerbegrundstücken hin erfolgen.

Bei den festgesetzten privaten Grünflächen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeordnet werden.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Westlich des geplanten Gewerbegebiets werden rd. 5,2 ha als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier sollen notwendige Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Der westliche Teil, der vorwiegend für die geplanten CEF-Maßnahmen genutzt werden soll, wird mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache / Ruderalflur“ festgesetzt, der östliche Teil mit der Zweckbestimmung „Extensive, artenreiche Mähwiese“ (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt VI.B.12.b).

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden Festsetzungen zur Reduzierung von Lichtemissionen bei der Straßenbeleuchtung und der Außenbeleuchtung auf den Gewerbegrundstücken getroffen. Damit sollen Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten so weit wie möglich verringert werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der im Plangebiet liegende Teil des 10 m breiten Pflanzstreifens, der am Südrand des Bebauungsplans Nr. 21 festgesetzt ist (vgl. Abb. 2, S. 3), wird überplant, um die Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücke auf die Flächen im Plangebiet zu ermöglichen. Dazu soll der Pflanzstreifen durch max. drei Überfahrten unterbrochen werden können.

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Flächen im Plangebiet liegen im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn A7, die rd. 200 m westlich des Plangebiets verläuft. Die Gemeinde hat zur Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen⁷. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tage (65 dB(A)) im östlichen Randbereich des Plangebiets und in der Nacht (55 dB(A)) fast im gesamten Plangebiet überschritten werden können.

Dabei ist zusätzlich im östlichen Teil des Plangebiets der die Schwelle zur Gesundheitsgefahr markierende Wert von 60 dB(A) nachts um bis zu 3 dB überschritten. Legt man diese auf Wohnen bezogene Schwelle auch der Beurteilung von betriebsbezogenem Wohnen zugrunde, so muss dieses in den davon betroffenen Teilen des Gewerbegebiets ausgeschlossen werden. Die Gemeinde begegnet daher der Überschreitung des Wertes zur Gesundheitsgefahr durch einen Ausschluss von sogenannten „Betriebswohnungen“ in den betroffenen Bereichen (vgl. Abschnitt III.2., S. 12).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen nicht in Betracht kommen, hat sich die Gemeinde für die Festsetzung von baulichem Schallschutz entschieden. Dazu werden in der Planzeichnung die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel festgesetzt. Die hieraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten. Für Büroräume mit reiner Tagesnutzung kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 6 dB reduziert werden.

⁷ Schalltechnische Untersuchung, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Projekt-Nr. B1192509 vom 15.09.2025

Darüber hinaus ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können (Betriebswohnen im GE) ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Abweichungen von diesen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes durch andere Maßnahmen erreicht wird (z.B. Abschirmung, Gebäudeform).

11. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet	104.448	55,8%
Gewerbegebiet, Bestand	2.775	1,5%
private Grünfläche, Ortsrandeingrünung u. Saumstreifen	10.340	5,5%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	17.629	9,4%
Fläche für Maßnahmen	51.858	27,7%
Gesamtfläche Plangebiet	187.050	100,0%

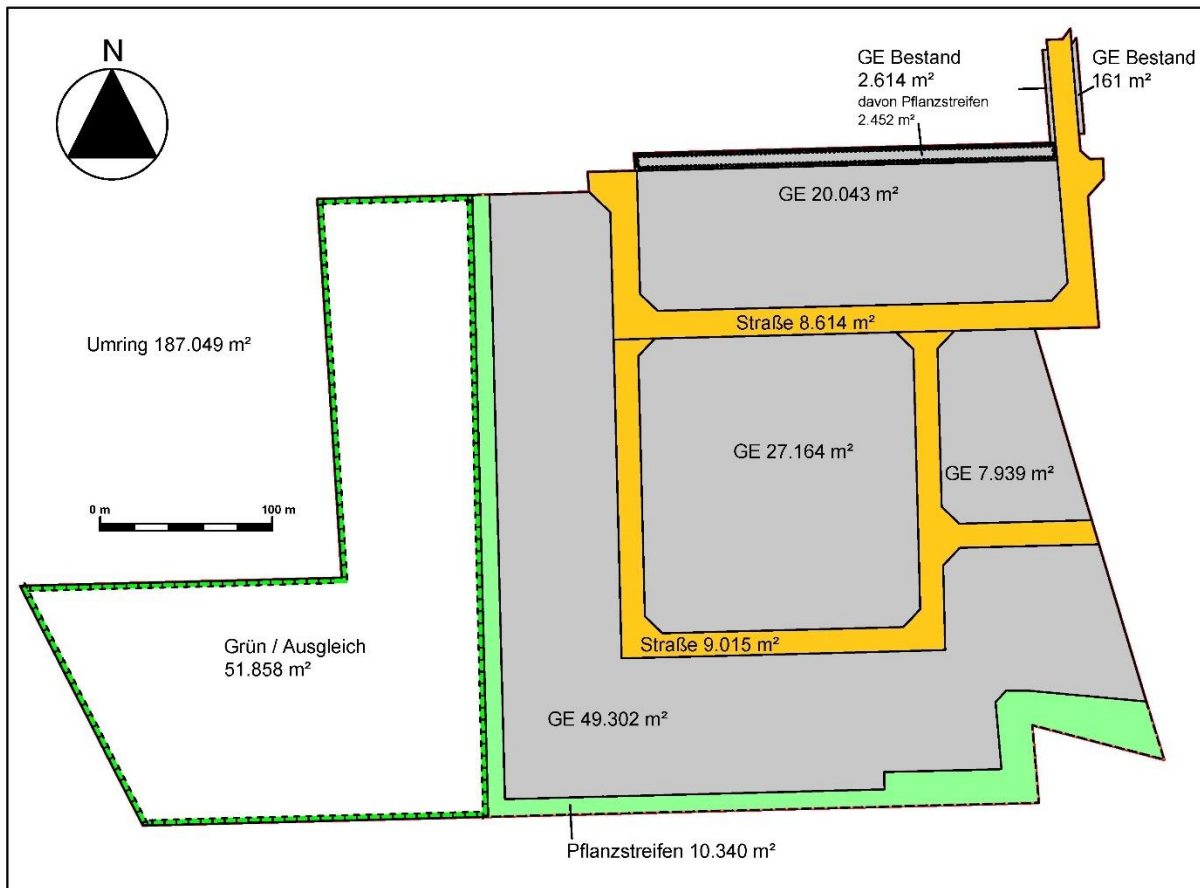


Abb. 5: Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Gemeinde die Erschließungsanlagen herstellen und die Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

Damit die Gemeinde die Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen herstellen kann, muss sie über die dafür benötigten Flächen verfügen. Das Flurstück 234/38 und die Straßenparzelle des Mühlenwegs sind bereits Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Flächen im Plangebiet wird die Gemeinde erwerben.

Die Kosten des Grunderwerbs und der Erschließungsanlagen sollen aus den Erlösen finanziert werden, die die Gemeinde beim Verkauf der Grundstücke an Gewerbebetriebe erzielt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, des Personen- und Güterverkehrs, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8d und e, und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Die äußere *Erschließung* des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Schwarzer Berg. Für die innere Erschließung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die den Anforderungen des § 4 NBauO genügen.

Träger der *Wasserversorgung* ist der Wasserverband Heidekreis. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die *Löschwasserversorgung* soll weitgehend 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, um den Grundschutz zu gewährleisten. Ergänzend zur Trinkwasserversorgung werden zwei Löschwasserbrunnen im Plangebiet hergestellt. Ein über den Grundschutz mit 1.600 l/min hinausgehender objektbezogener Brandschutz (Objektschutz) muss bei Bedarf von den sich ansiedelnden Betrieben geschaffen werden, z. B. durch Zisternen.

Träger der *Elektrizitätsversorgung* ist die Avacon Netz GmbH. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Zur *Telekommunikationsversorgung* ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Träger der *Abfallbeseitigung* ist der Landkreis Heidekreis. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der *Abwasserbeseitigung* ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes erfolgen.

Die *Oberflächenentwässerung* soll wie bisher durch Versickerung auf den Flächen im Plangebiet erfolgen. Nach dem Bodengutachten ist dies möglich (vgl. Abschnitt II.2, S. 7).

2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde hat daher die aufgrund des Verkehrslärms der BAB A7 entstehenden Geräuschemissionen untersuchen lassen. Auf die Inhalte der Untersuchung, die die Gemeinde Stadt ihrer Abwägung zugrunde legt, und die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt VI.B.1, S. 32 wird verwiesen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Abschnitte III.2. und III.9).

Weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltaus- und einwirkungen sind nicht erforderlich:

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.

Zu klären ist außerdem die Frage, ob die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen bei der Umsetzung dieser Planung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein könnten, die von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehen. Das ist nicht der Fall. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im inneren der Ortslage von Buchholz beträgt rd. 390 m. Nach der DIN 18005, Juli 2023, Tabelle 2, werden in einem Abstand von rd. 130 m von einem 10 ha großen Gewerbegebiet Beurteilungspegel von 50 dB(A) erreicht. Damit kann die Gemeinde davon ausgehen, dass in einem Abstand von 390 m die Immissionsrichte der TA-Lärm von 60 dB(A) tags für ein Dorfgebiet / Mischgebiet um weit mehr als 6 dB unterschritten wären. Das Irrelevanzkriterium nach Ziffer 3.2.1 TA-Lärm ist damit erfüllt. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der nächstgelegenen Wohnbebauung ist nicht erforderlich.

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.

3. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Auf den Freiflächen, die als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt werden, sollen sich Betriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 18,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK50, NIBIS) handelt es sich um Mittleren Podsol der Talsandniederungen und Urstromtäler. Die Boden- und Ackerzahlen liegen lt. NIBIS® - Kartenserver bei 21-25 (Bodenzahlen) und 23-28 (Ackerzahlen), also eine geringe Ertragsfähigkeit (zur Einordnung: die ertragsfähigsten Böden, z. B. in der Hildesheimer Börde, haben die Wertzahl 100).

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entsteht trotz einer geringen Ertragsfähigkeit der Böden eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Die Gemeinde Buchholz (Aller) verfügt mit dem Flächen an der Autobahnanschlussstelle über besonders geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe. Durch den Bebauungsplan wird diese eigenständige wirtschaftliche Basis gesichert und weiterentwickelt. Das hält die Bewohner im Ort und sichert die Auslastung der Versorgungseinrichtungen.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Untersuchungsschwerpunkte des Umweltberichtes sind die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet von Buchholz auf der Südseite des Mühlenweges weitergeführt und Gewerbegrundstücke für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden. Weitere Ziele und Zwecke sind

- 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.

2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Schwarzer Berg auf der Südseite des Mühlenweges und westlich der Bundesautobahn A 7 (s. Abb. 3, S. 5). Es umfasst einschließlich der geplanten Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 18,7 ha (davon 0,3 ha im bestehenden Gewerbegebiet gemäß B-Plan Nr. 21). Das Gebiet besteht weit überwiegend nur aus großräumigen Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen oder sonstige extensive Strukturen. Im Südosten des Plangebietes angrenzend an die südöstlich anschließenden Gehölzbestände gibt es eine kleine Grünlandfläche. Im Norden umfasst das Plangebiet einen kleinen Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Schwarzer Berg“, um die Erschließung des neuen Gewerbegebietes sicherzustellen. In der Bestandsdarstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 zugrunde gelegt.

3. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 27 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

Baubedingte Wirkungen treten nur während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht. Auch der Verlust von Biotopen und Lebensräumen durch die Rodung von Gehölzbeständen und das Entfernen der Vegetationsbestände im Baufeld zählen zu den baubedingten Wirkungen.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung, Teilversiegelung oder Überbauung von Boden für die gewerbliche Bebauung, Straßenbau und ggf. Entwässerungsanlagen. Die Versiegelung verursacht u.a. den Verlust der Versickerungsfunktion der Bodenflächen im Geltungsbereich.

Die geplante Bebauung und die im Plan vorgesehenen Biotopstrukturen führen zu einem Verlust und zu Veränderungen von Lebensräumen für Flora und Fauna (v. a. Vögel). Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes südlich des Mühlenweges.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit den geplanten Sonder- und Gewerbegebieten sowie dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im wesentlichen Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Verkehr und Personen im Gewerbegebiet.

Emissionen werden durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern vermieden, indem das Plangebiet an die zentrale Abfallbeseitigung und die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

Im Plangebiet sind schutzbedürftige Nutzungen möglich. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes finden § 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

Zu den Fachgesetzen, die Regelungen zum Schutz des Klimas und zur Eindämmung und dem Umgang mit unvermeidbaren Klimafolgen enthalten, gehören:

- das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG),
- das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG),
- und das Niedersächsische Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz - NKlimaG).

Die genannten Gesetze enthalten im Wesentlichen gesetzlich definierte Ziele zur Begrenzung des Klimawandels und zur Reduktion von Emissionen bzw. dem Ausbau der Erneuerbaren Energien, sowie Regelungen zur Reduktion des Energieverbrauchs (Strom und Wärme), z. B. im Gebäudesektor (Bestand und Neubau).

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln der städtebaulichen Planung und den möglichen Darstellungen und Festsetzungen zum Erreichen dieser Ziele beizutragen.

b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 27 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Aus dem naturschutzfachlichen Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Heidekreis 2013⁸) ergeben sich spezielle Ziele des Umweltschutzes, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 6) ist im Plangebiet überwiegend die Kategorie „Sicherung und Verbesserung“ (orange) im bauleitplanerisch gesicherten Bereich dargestellt. Die Einstufung beruht auf der im Landschaftsrahmenplan dargestellten Lage in einem Bereich mit sehr hoher Bedeutung für den Boden (Plaggenesche). Diese Einstufung wurde jedoch durch das LBEG (2017) präzisiert, siehe Kap. B.5 „Schutzgut Boden und Fläche“. Entwicklungsziel im orange dargestellten Bereich ist „Ah“ – die Entwicklung von „durch Gehölze strukturierten Agrargebieten außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen“.

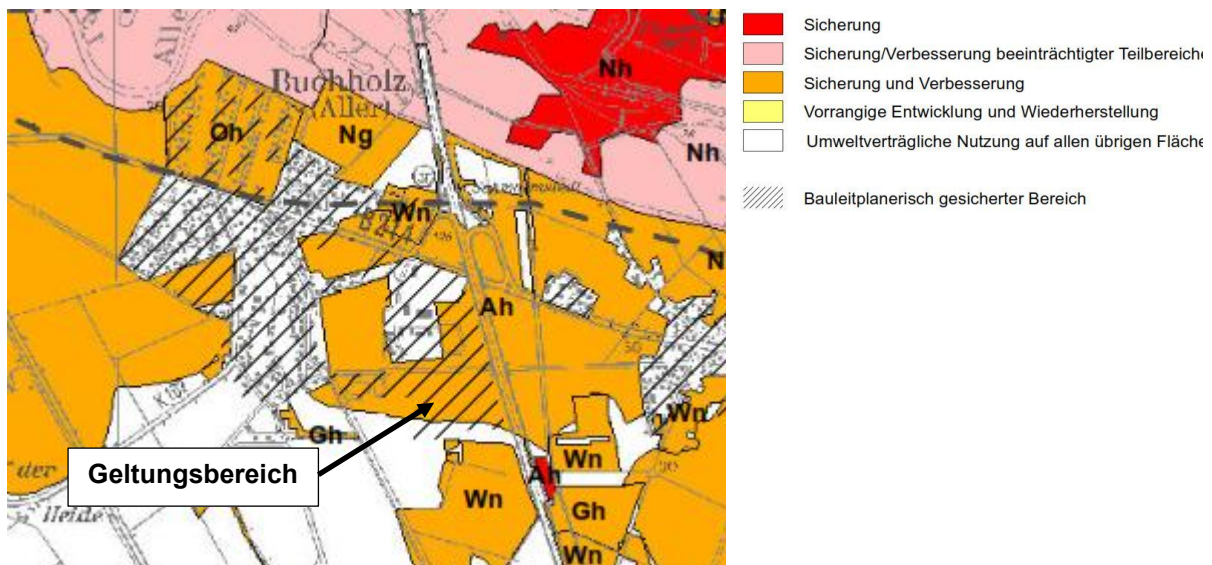


Abb. 6: Ausschnitt aus Karte 5, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept

c) Raumordnung und Flächennutzungsplan

Derzeit gibt es kein geltendes und keinen Entwurf für ein Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis, s. Abschnitt I.4 (Ziele der Raumordnung). Somit sind aktuell im Geltungsbereich keine aus der regionalen Raumordnung herzuleitenden umweltfachlichen Ziele zu berücksichtigen.

⁸ Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dar (vgl. Abschnitt I.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie Planausschnitt in Abb. 1 auf Seite 1). Der Bebauungsplan wird aus diesen Darstellungen entwickelt. Darüber hinaus ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan keine weiteren umweltfachlichen Ziele.

5. Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Am nächsten zum Geltungsbereich gelegen befinden sich im Nordosten das Naturschutzgebiet NSG LÜ 360 „Aller-Leinetal“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 049 „Aller-Leinetal“. Das Naturschutzgebiet NSG LÜ 360 bzw. Landschaftsschutzgebiet LSG HK 049 sind seit dem 10.12.2024 außer Kraft (OVG Niedersachsen, Urteil vom 10.12.2024, Az.: 4 KN 122/21) (vgl. Abb. 7).

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (DE 3021-331) und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ (DE 3222-401) liegt in mehr als 1.000 m Entfernung nördlich und nordöstlich des Plangebietes.

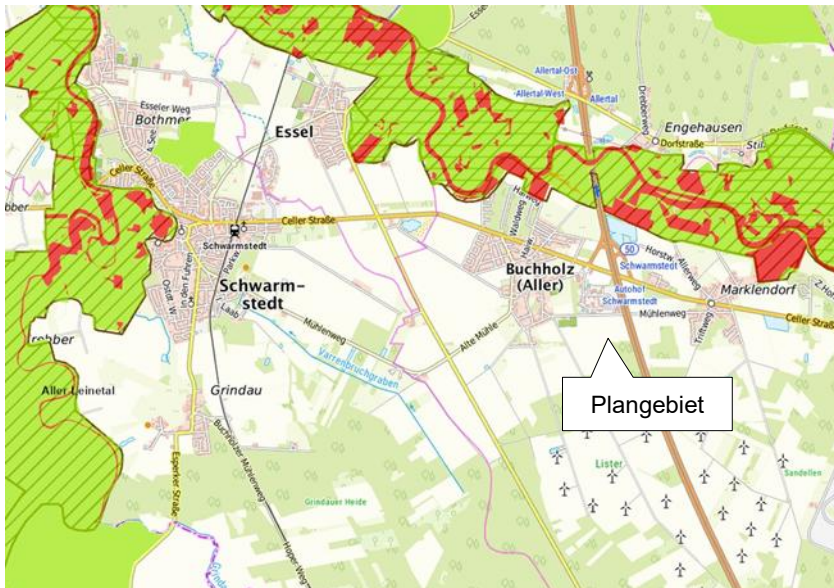


Abb. 7: Lage der umgebenden Schutzgebiete (rot = Naturschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, schraffiert = Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) (Quelle: NLWKN 20259)

6. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigende Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt, z. B.

- Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch,
- Abwässer unter dem Schutzgut Wasser.

Zudem werden diese Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

⁹ Umweltkarten Niedersachsen (umweltkarten-niedersachsen.de), Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Umweltprüfung wird im Wesentlichen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes Heidekreis (2013) und vorhandener Daten der zuständigen Fachbehörden, sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung in 2025) durchgeführt.

Für die Ermittlung der faunistischen Funktionen und für die artenschutzrechtliche Prüfung wurden im Jahr 2024 Geländekartierungen für das Plangebiet durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg für die Artengruppen Vögel und Amphibien durchgeführt, die als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen.¹⁰

Für die Artengruppe Fledermäuse bzw. weitere potenziell planungsrelevante Arten erfolgte eine Potenzialabschätzung (Lutz 2024). Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumsansprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Aller. Verwendet werden für Fledermäuse und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die aktuellen Angaben in BfN (2025¹¹) und den Vollzugshinweisen (NLWKN 2011 fortlaufend¹²).

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013¹³).

1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

¹⁰ 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

¹¹ BfN (2025): FFH Bericht 2025. <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2025>

¹² Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (2011, fortlaufend): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz – Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen.

¹³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA 2025)¹⁴ durchgeführt. Die Ergebnisse fließen entsprechend in den Umweltbericht ein.

a) Bestand und Bewertung

Im Norden des Geltungsbereiches liegen Gewerbegrundstücke mit gleichem Schutzanspruch wie die geplanten Gewerbegrundstücke. Im Osten bestehen Nutzungen, die gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind: bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch einen Solarpark genutzt werden sollen, daran anschließend die BAB A7 und weiter östlich wieder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden liegen Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ebenfalls gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind. Im Westen schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Ortsrand von Buchholz mit schutzbedürftigen Wohngrundstücken liegt im ungünstigsten Fall rd. 390 m von den geplanten Gewerbegrundstücken entfernt. Zwischen der Ortslage von Buchholz und dem Gewerbegebiet liegen die Sportanlagen von Buchholz in einem Abstand von mindestens 100 m zum geplanten Gewerbegebiet, die gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind.

Das Plangebiet und die Umgebung weisen eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich Geräuschemissionen durch den Verkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 7 auf (GTA 2025). Nach den Berechnungsergebnissen von GTA 2025 zum Verkehrslärm der BAB 7 ist festzustellen, „dass die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte [...] für Gewerbegebiete am Tage (65 dB(A)) im östlichen Randbereich des Plangebiets und in der Nacht (55 dB(A)) fast im gesamten Plangebiet überschritten werden können“ (GTA 2025: S. 9). Zusätzlich wird im östlichen Teil des Plangebiets „der die Schwelle zur Gesundheitsgefahr markierende Wert von 60 dB(A) nachts um bis zu 3 dB überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 66 dB(A) am Tage im Bereich der Baugrenzen bis zu 1 dB betragen. Nachts können die Überschreitungen bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 63 dB(A) bis zu 8 dB betragen“ (ebd.).

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung der verbleibenden Ackerfläche können temporär Belastungen (Staub, Gerüche, Lärm) auftreten.

Der Mühlenweg stellt eine Wegebeziehung innerhalb der örtlichen Naherholung dar, die zur Umfahrung eines geplanten Gewerbegrundstücks auf einer Länge von ca. 260 m umgelenkt, jedoch mittels Umweg von ca. 160 m nicht vollständig unterbrochen wird.

b) Auswirkungsprognose

Gewerbelärm

Im Wesentlichen ist das geplante Gewerbegebiet umgeben von Nutzungen, die gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind. Schutzbedürftig sind dagegen die Wohngrundstücke in der Ortslage. Da deren Entfernung mindestens 370 m zu den geplanten Gewerbegrundstücken beträgt, sind keine nachteiligen Auswirkungen bei der geplanten Nutzung durch „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, die in einem „Gewerbegebiet (GE) nur zulässig sind, zu erwarten.

¹⁴ GTA - Gesellschaft für technische Akustik mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzer Berg“ der Gemeinde Buchholz (Aller). 15.09.2025. Unveröff. Gutachten, 14 Seiten und Anlagen.

Verkehrslärm

Den prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärmemissionen wird begegnet, indem sogenannte „Betriebswohnungen“ in den Bereichen mit Gesundheitsgefahr ausgeschlossen werden, vgl. Abschnitt III.2, S. 11. In der Planzeichnung werden die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel festgesetzt, so dass die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten sind. Für Büroräume mit reiner Tagesnutzung kann aufgrund dessen der maßgebliche Außengeräuschpegel um 6 dB reduziert werden.

Zudem ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können (Betriebswohnen im GE) ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, welcher durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen kann. Abweichungen von diesen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes durch andere Maßnahmen erreicht wird (z.B. Abschirmung, Gebäudeform).

Durch die Einhaltung der Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf Menschen und die menschliche Gesundheit vermieden.

Temporäre Belastung, Freizeitnutzung

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen und Erschütterungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung auf einem Abschnitt von 260 m umgelenkt und um ca. 160 m verlängert. Die Auswirkung wird als unerheblich eingestuft, zudem durch die Umfahrung angestrebt wird, gewerblichem LKW-Verkehr auf dem Mühlenweg zu vermeiden.

Der landschaftliche Charakter wird durch die geplante Bebauung überprägt. Diese negative Auswirkung wird vermindert, indem eine Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt wird.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung

Die Bestandserfassung der Biotoptypen in Karte 1, S. 28 erfolgte durch Luftbildauswertung mit anschließender Geländeüberprüfung am 23.9.2025 entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021)¹⁵) bzw. gemäß Niedersächsischer Städtetag (2013, s.u.).

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Niedersächsischer Städtetag 2013¹⁶) vorgenommen, s. Tab. 1. Sie erfolgt in sechs Stufen:

- | | |
|---|---------------------------|
| 0 | weitgehend ohne Bedeutung |
| 1 | sehr geringe Bedeutung |
| 2 | geringe Bedeutung |
| 3 | mittlere Bedeutung |
| 4 | hohe Bedeutung |
| 5 | sehr hohe Bedeutung |

Der Biotopwert der Straßenbäume, die gefällt werden müssen, wird in Anlehnung an die o.g. Arbeitshilfe anhand des Stammdurchmessers ermittelt¹⁷ bewertet und in die Bilanz eingestellt.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Sandacker (AS) und Grünland-Einsaat (GA). Die Straße „Mühlenweg“ und deren geschotterte Seitenstreifen stellen versiegelte Flächen (X) dar. Zwischen Straße und Acker befindet sich eine Baumreihe (HBA) aus Eichen mittleren Alters innerhalb einer von Feldzufahrten unterbrochenen Zierhecke aus größtenteils in Niedersachsen heimischen Gehölzarten (BZH) oder mit einem Unterwuchs aus zumeist artenarmen, halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM-). Nördlich der Straße grenzen artenarme, häufig gemähte, von Gräsern dominierte halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM-) bis an den Schotterstreifen. Die Flächen im Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 werden gemäß den bestehenden Festsetzungen als versiegelte Fläche (X) und standortgerechter Gehölzbestand aus „einheimischen Laubbäumen und Sträuchern“ (HPS) entsprechend den Festsetzungen in den Bestand eingestellt. Auf den festgesetzten versiegelten Flächen haben sich als Natur auf Zeit halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM) entwickelt.

Gefährdete Pflanzenarten wurden im Zuge der Biotoptypenerfassung nicht festgestellt.

Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NNatSchG hat die Biotoptypenerfassung ebenfalls nicht ergeben.

¹⁵ Drachenfels, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand März 2023. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4.

¹⁶ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

¹⁷ Im Geltungsbereich werden Straßenbäume ab 30 cm Brusthöhendurchmesser (d. h. rechnerisch rd. 94 cm Stammumfang) dem Wertfaktor 3 zugeordnet. Ihr Kronendurchmesser beträgt mindestens 6m.

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand

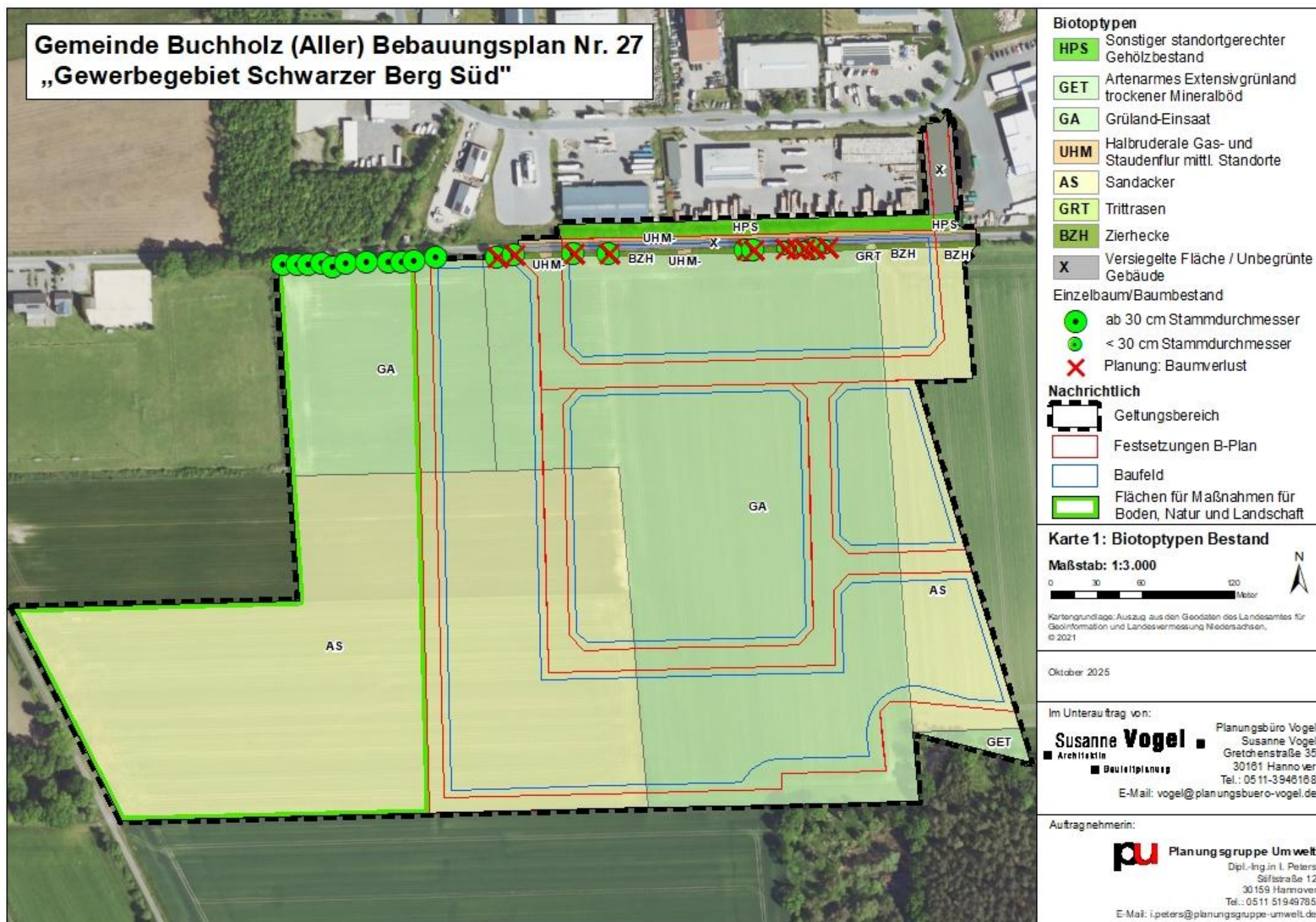
Biotoptypen Bestand tatsächliche Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m²]
2.16.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	3	2.604
9.5	GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	3	779
9.7	GA	Grüland-Einsaat	1	93.663
10.4.2	UHM	Halbruderale Gas- und Staudenflur mittlerer Standorte (artenarm)	2	795
11.1.1	AS	Sandacker	1	85.332
12.1.4	GRT	Trittrasen	1	24
12.2.3	BZH	Zierhecke	2	878
13.4	X	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude	0	2.975
Gesamt				187.050
2.13.1	HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumbestand		
		4 Straßenbäume mit Kronraufenfläche: 8m² + 8m² + 11m² + 23m²	2	50
		7 Straßenbäume mit Kronraufenfläche: 5x34m² + 50m² + 60m²	3	285
Gesamt mit Baumbestand				187.385

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Nördlich des geplanten neuen Gewerbegebietes besteht das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ – Nord. Östlich verläuft die Bundesautobahn A 7 in circa 200 Metern Entfernung. Zwischen der Autobahn und dem Gewerbegebiet ist die Errichtung eines Solarparks auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB geplant. Im Südosten grenzen Baumreihen aus alten Eichen, die an ein Nadel- und kleinflächig Laubwaldgebiet anschließen. Weiter südwestlich und westlich erstrecken sich Ackerflächen bis zur Straße „Listerweg“. Im Nordwesten grenzt eine größere Sportanlage an den Geltungsbereich.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind überwiegend Biotopstrukturen mit geringem Biotopwert vorhanden. Dagegen besitzen einige Gehölzreihen im Umfeld, sowie die Eichenreihen im Südosten mit dem angrenzenden Wald aufgrund ihres hohen Alters einen mittleren Biotopwert, vgl. auch Landschaftsrahmenplan (Landkreises Heidekreis 2013) in Abb. 7.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Die u. a. von umgebenden Siedlungsflächen, Straßen und Bundesautobahn geprägte Lage sowie die insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotope im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.



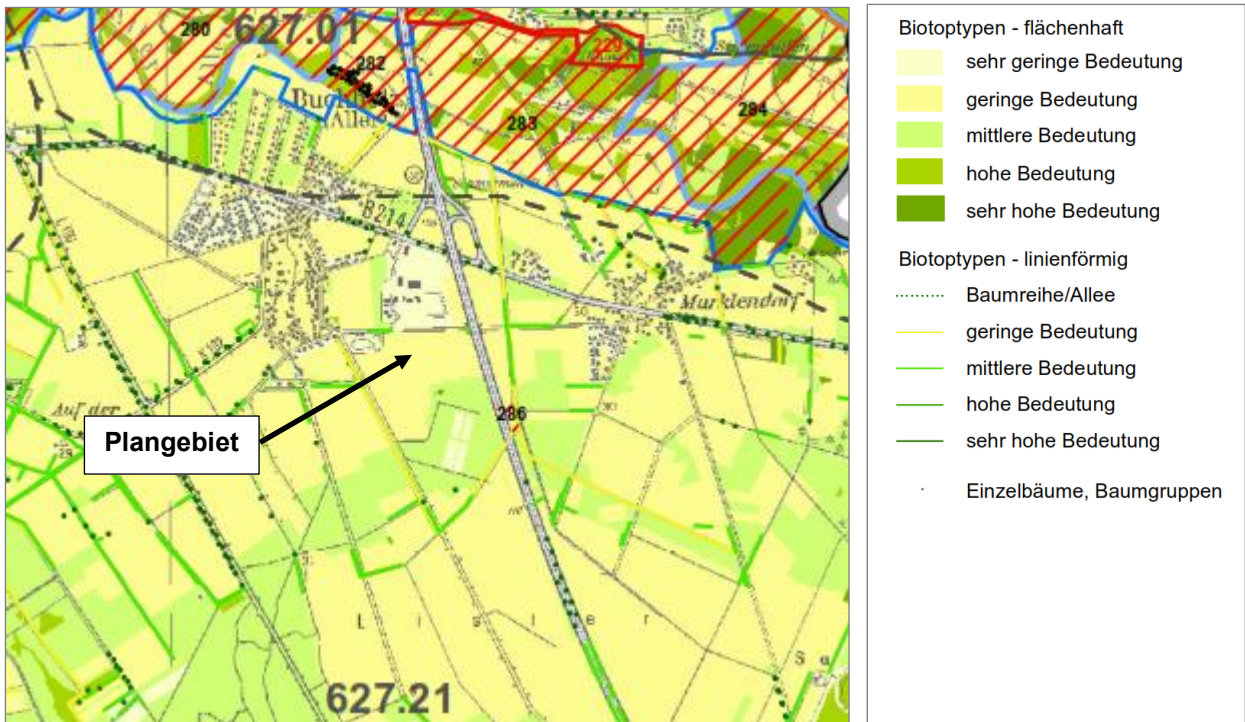


Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 1, LRP Heidekreis 2013: Arten und Biotope

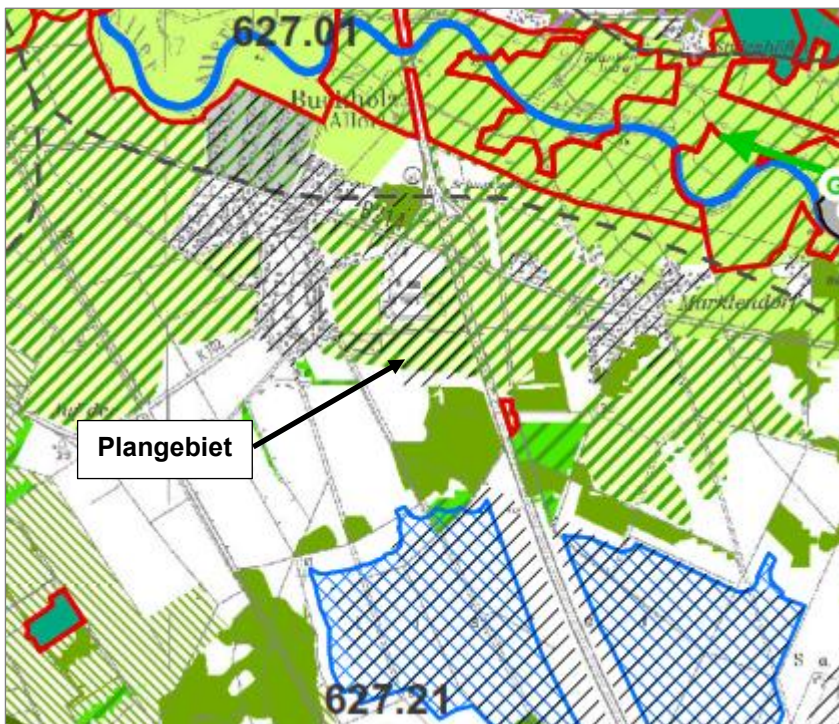
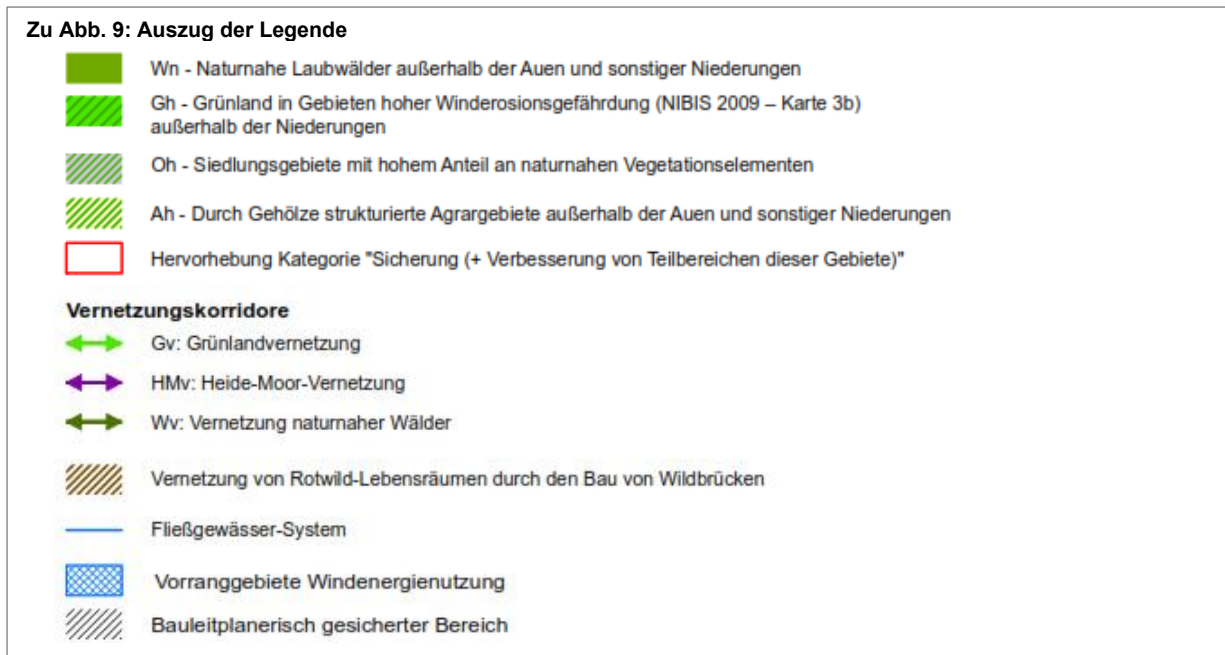


Abb. 9: Ausschnitt aus Karte 5a, LRP Heidekreis 2013: Zielkonzept / Verbundsysteme



b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Durch die geplante Nutzung mit einem erheblichen Anteil an versiegelten Flächen sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Durch die Festsetzung „GE“ (Gewerbegebiet) und die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ werden Biotoptypen auf Flächen mit sehr geringer oder geringer Bedeutung (1 oder 2) (Sandacker, Grünland-Einsaat, artenarme halbruderale Gras- und Staudenfluren, Zierhecke) sowie bereits versiegelte/teilversiegelte Flächen (weitgehend ohne Bedeutung – 0) überplant. Zudem kommt es zu einem Verlust von vier Straßenbäumen mit einem Kronendurchmesser von weniger als 5 m und geringer Bedeutung (2) sowie von sieben Straßenbäumen mit einem Kronendurchmesser von mehr als 5 m und mittlerer Bedeutung (3).

Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen auf den Gewerbeflächen einen hohen Versiegelungsgrad (von maximal 70 %) und auch für die unversiegelten Flächen sind keine Biotopstrukturen höherer Wertigkeiten zu erwarten. In dem als „GE2“ festgesetzten Teil des Gewerbegebiets im Südosten sind ausnahmsweise „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie“ zugelassen, so dass hier zwar eine geringere Versiegelung möglich wäre, in die Rechnung jedoch die höchst zulässige Versiegelung von 70 % eingestellt wird. Der Verlust der nicht versiegelten Biotoptypen ist auszugleichen; ein besonderer Schutz ist aufgrund der mittleren bis sehr geringen Bedeutung der Biotoptypen nicht festzustellen.

Die Festsetzung „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ wird als Strauch-Baumhecke mit mittlerer Bedeutung (3) in die Bilanz eingestellt, wodurch bisher als Acker oder Grünland-Einsaat genutzte Flächen mit sehr geringem Biotopwert (1) aufgewertet werden.

Die im Südosten festgesetzte „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ wird als Gras- und Staudensaum durch Sukzession entwickelt, so dass Biotoptypen der halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer oder trockener Standorte (UHM, UHT) mit mittlerer Bedeutung (3) auf bisherigen Acker- und Grünlandeinsaat-Flächen mit geringerer Bedeutung (1) entwickelt werden. Kleinflächig wird bestehendes Extensivgrünland mittlerer Bedeutung (3) eingeschlossen.

Im Westen der Gewerbeflächen sind „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um notwendige Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zu erbringen: Flächen mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache/Ruderalflur“ werden mit einer Bedeutung (3) angerechnet gemäß den zu erwartenden Biotoptypen der Ruderalfluren (UR) und in der Wertigkeit vergleichbarer Ackerbrachen (ASa).

Flächen mit der Zweckbestimmung „Extensive, artenreiche Mähwiese“ werden in ihrer Wertigkeit dem Biotoptyp Mesophiles Grünland (GM) von hoher Bedeutung (4) zugeordnet, wodurch die Flächen im Verhältnis zu ihrer aktuell sehr geringen Bedeutung aufgewertet werden.

Tab. 2: Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des B-Plans (Planung)

Geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m²]
Gewerbegebiet Bestand (2.775 m²)				
2.16.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	3	2.152
13.4	X	Versiegelte Fläche (70% Flächenanteil)	0	526
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (30%)	1	97
Gewebegebiet (104.448 m²)				
13.2	TD	Dachbegrünung (35% Flächenanteil)	1	36.557
13.4	X	Versiegelte Fläche (35% Flächenanteil)	0	36.557
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (30%)	1	31.334
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (17.629 m²)				
13.4	X	Versiegelte Fläche (80% Flächenanteil)	0	14.103
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (20%)	1	3.526
Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung (10.340 m²)				
10.4.2/10.4.3	UHM/ UHT	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer / trockener Standorte	3	4.523
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	3	5.817
Flächen für Maßnahmen für Boden und Natur und Landschaft (51.858 m²)				
10.5	UR	Ruderalflur (Ackerbrache)	3	18.836
9.1	GM	Mesophiles Grünland	4	33.022
Gesamtfläche Planung				187.050

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind durch die zusätzliche bauliche Entwicklung und damit verbundene Verminderung von Offenlandlebensräumen vor allem für die faunistischen Lebensraumfunktionen zu erwarten (vor allem für Feldlerchen, s. u.). Durch die Maßnahmenfläche für Feldlerchen wird den möglichen negativen Auswirkungen allerdings entgegengewirkt.

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets von März bis Juni Geländeerfassungen für Brutvögel und Amphibien durchgeführt. Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Tiere im Untersuchungsgebiet vorhanden sind (s. Kap. C Artenschutzrechtliche Betroffenheit). Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der faunistischen Bestandserfassung, Potentialanalyse und Artenschutzuntersuchung des Diplombiologen Carsten Lutz (Hamburg 2024).

Avifauna

Die Brutvogelkartierung erfolgte mit sechs Begehungen im Zeitraum von März bis Ende Juni 2024. Die artspezifischen Erfassungshinweise von Südbeck et al. (2005¹⁸) wurden berücksichtigt. Die Begehungen fanden in den Morgenstunden bis 5 Stunden nach Sonnenaufgang oder in den drei Stunden vor Sonnenuntergang statt. Zusätzlich wurde eine Nachtbegehung durchgeführt, um spezielle Arten, z.B. Wachtelkönig, zu erfassen.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld im westlichen Teil der großen Ackerfläche wurden 3 Revierpaare der Feldlerche erfasst. In den Gehölzsäumen des Untersuchungsgebietes sind nur ungefährdete Arten vorhanden, ausgenommen die Goldammer als Art der Vorwarnliste in Niedersachsen.

Tab. 3: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status (Lutz 2024)

Anz.: Zahl = Anzahl der festgestellten Brutreviere, ng = Nahrungsgast; Rote-Liste-Status NI nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022) und DE nach RYSLAVY et al. (2020). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet

Art	Anz.	NI	DE
Arten der offenen Ackerflächen			
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	3	3	3
Schafstelze <i>Motacilla flava</i>	1	-	-
Arten der Säume der Kulturlandschaft			
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	1	-	-
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	4	-	-
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	2	V	-
Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>	1	-	-
Arten mit großen Revieren			
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	ng	-	-
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	1	-	-
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	ng	-	-
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	1	-	-
Gehölzarten			
Amsel <i>Turdus merula</i>	5	-	-
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	1	-	-
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	1	-	-
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1	-	-
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	4	-	-
Kohlmeise <i>Parus major</i>	2	-	-
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	1	-	-
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	2	-	-
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	2	-	-
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	4	-	-

¹⁸ SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg. 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 777 S.

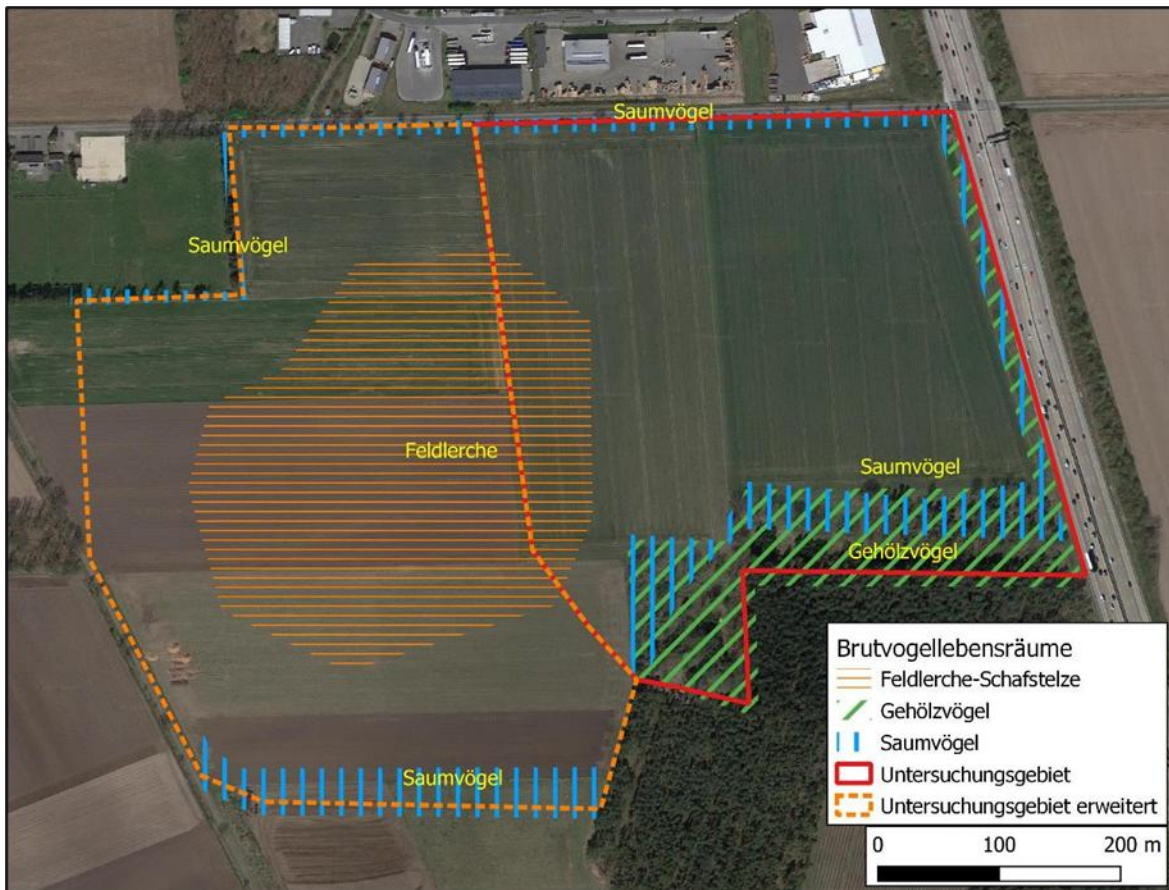


Abb. 10: Lage der Brutvogel-Lebensräume (Luftbild aus Google-Earth™) (aus Lutz 2024)

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgt eine Potenzialanalyse auf Basis der Geländebegehungen und der Auswertung vorliegender Daten. Bei der Begehung wurde das Untersuchungsgebiet nach Lebensraumstrukturen abgesucht, die als Sommer- und Winterquartier oder als Nahrungsraum/ Jagdrevier potenziell geeignet sind. Daraus wurde die Lebensraumeignung für Fledermäuse abgeleitet.

In den Bäumen am nördlichen Rand des Ackers wurde kein Quartierpotenzial ermittelt, da keine Höhlen vorhanden sind. Einige große Laubbäume im hainartigen Waldrand am Südrand, außerhalb des Plangebiets, sind insgesamt so strukturreich, dass in den Kronenbereichen, die vom Boden aus nicht eingesehen werden konnten, kleine Sommerquartiere nicht auszuschließen sind. Da diese Bäume keinesfalls vom Vorhaben verändert werden, ist eine vertiefende Untersuchung nicht erforderlich (Lutz 2024). Der Gehölzsaum ist als alte strukturreiche Hecke bzw. Gebüschaum / Waldrand anzusprechen und wird mit mittlerer Bedeutung als potenzielles Nahrungsgebiet für Fledermäuse bewertet, die Ackerflächen sind von sehr geringer potenzieller Bedeutung.

Amphibien

Der Bestand an Amphibien wurde an den Tagen der Brutvogelerfassung in und an vorkommenden Gewässern erfasst. Die untersuchten – jährlich trockenfallenden, temporären – Gewässer in einem lichten Waldstück im Süden des Geltungsbereichs wurden durch Beobachtung und Keschern überprüft. Nach Laich und Amphibienlarven wurde gezielt gesucht und gekeschert, es wurden jedoch keine Amphibien gefunden (Lutz 2024).

Weitere planungsrelevante Arten

Lutz (2024) schließt in einer Potenzialabschätzung Vorkommen der folgenden Arten und Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Geltungsbereich oder, weil der Geltungsbereich außerhalb ihres aktuellen Verbreitungsgebietes liegt, aus: Haselmaus, Zauneidechse, Amphibien, Mollusken, Krebse, Libellen, Eremit, Scharlachkäfer, Nachtkerzenschwärmer.

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Avifauna

Nach den Ergebnissen der Brutvogelerfassung aus 2024 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ von einem Verlust von drei Brutrevieren der Feldlerche (Roten-Liste Niedersachsens, Deutschlands 3) durch Überbauung oder Meidewirkung auszugehen. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, indem im Westen des Geltungsbereiches eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache / Ruderalflur“ festgesetzt wird und als sich selbst begründenden Ackerbrache mit Eignung als Feldlerchenlebensraum gepflegt wird (s. Kapitel B.12.b).

Von Lebensraumverlusten durch Überbauung kann ebenfalls ein Revier der ungefährdeten Schafstelze betroffen sein. Die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche, kommen ebenfalls der Schafstelze zugute und gleichen mögliche Lebensraumverluste aus (s.o.).

Die Goldammer als Halboffenlandvogel und Art der Vorwarnliste ist im Südosten im Übergang zum Wald möglicherweise mit einem Brutpaar von Beeinträchtigungen durch Störung betroffen, während die weiter westlich gelegenen Saumbiotop als Lebensraum der Goldammer nicht betroffen sind (vgl. Abb. 10). Bauzeitlich bestehen für die Art Ausweichmöglichkeiten. Zudem wird die Art von der Festsetzung „Privater Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ oder „Saumstreifen“ in Verbindung mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche, sowie von der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „extensive artenreiche Mähwiese“ profitieren. Ein dauerhafter Verlust des Brutrevieres kann daher ausgeschlossen werden.

Des Weiteren kann es im Geltungsbereich und angrenzenden Säumen zu einem Verlust von Brutplätzen ungefährdeter Saumvögel kommen. Durch entsprechende artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungsmaßnahmen wird der besondere Artenschutz eingehalten, vgl. Kap. C. Über die vorgesehenen Maßnahmen zum Biotopschutz und für das Landschaftsbild wird der Verlust möglicher Brutplätze mit ausgeglichen, indem mittels Festsetzung Ausweichmöglichkeiten und neue Brutplätze für Saumvögel geschaffen werden:

- „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ als 5-reihige Strauch-Baumhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
- „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ auf dem 20-30 m breiten, dem Wald vorgelagerten Streifen als Gras- und Staudensaum
- „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „extensive artenreiche Mähwiese“
- „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache / Ruderalflur“

Fledermäuse

Mit einem Verlust von Baumbestand mit Quartierspotenzial für Fledermäuse ist nicht zu rechnen (Lutz 2024). Es gehen auch keine bedeutenden Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt (Lutz 2024). Vorsorglich sind Bäume, die gefällt werden müssen, vor der Fällung von einer Fachkraft auf Quartierpotenzial bzw. Quartierbesatz zu prüfen, vgl. Kapitel C.

Weitere Arten

Erhebliche Beeinträchtigungen weiterer Arten sind gemäß der Erfassung und Potenzialabschätzung von Lutz (2024) nicht zu erwarten.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Der Fokus liegt dabei auf der Bewertung der Bodenfunktionen, die im Umweltbericht als Teil der Begründung nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein soll. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/ Extremstandorte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden und Fläche wurden maßgeblich die Daten und Auswertungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)¹⁹ sowie die Aussagen des LRP des Landkreises Heidekreis (2013) verwendet. Darüber hinaus liegt eine Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen, den Grundwasserverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit (Schnack Geotechnik Ingenieurgesellschaft 2025) vor.

¹⁹ Niedersächsisches Bodeninformationssystem <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Für das Schutzgut „Fläche“ ist eine vorrangige Reduzierung des Flächenverbrauchs das maßgebliche Umweltziel (UVPG, Anlage 4).

a) Bestand und Bewertung

Im Plangebiet ist gemäß der Bodenkarte (BK 50) Mittlerer Podsol verbreitet, s. folgende Abbildung. Entgegen der aktuelleren Darstellung des LBEG verzeichnete der Landschaftsrahmenplan im Plangebiet auch Plaggensch, Dem Baugrundgutachten zufolge setzt sich der Boden aus zwei Schichten zusammen: dem Oberboden aus Mittel- bis Feinsand und der darunterliegenden zweiten Schicht aus Mittel- bis Grobsand (Schnack Geotechnik Ingenieurgesellschaft 2025). Als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und durch seine Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe nimmt der Boden eine hohe Erfüllung der natürlichen Bodenfunktion ein; seine Archivfunktion und Kohlenstoffspeicherfunktion ist dagegen allgemein, vgl. Abb. 11. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

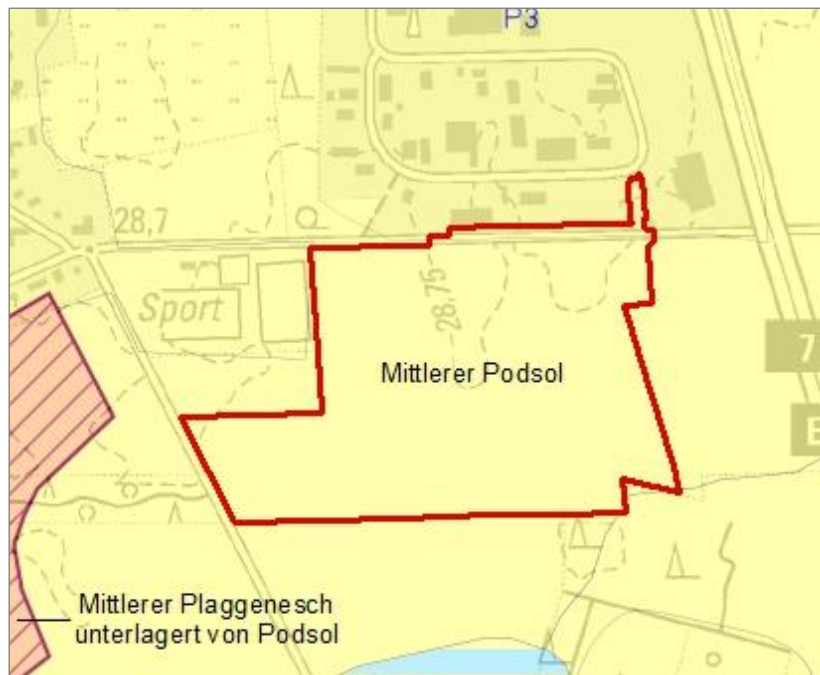


Abb. 11: Bodentypen nach BK 50 (LBEG 2017, NIBIS Kartenserver)

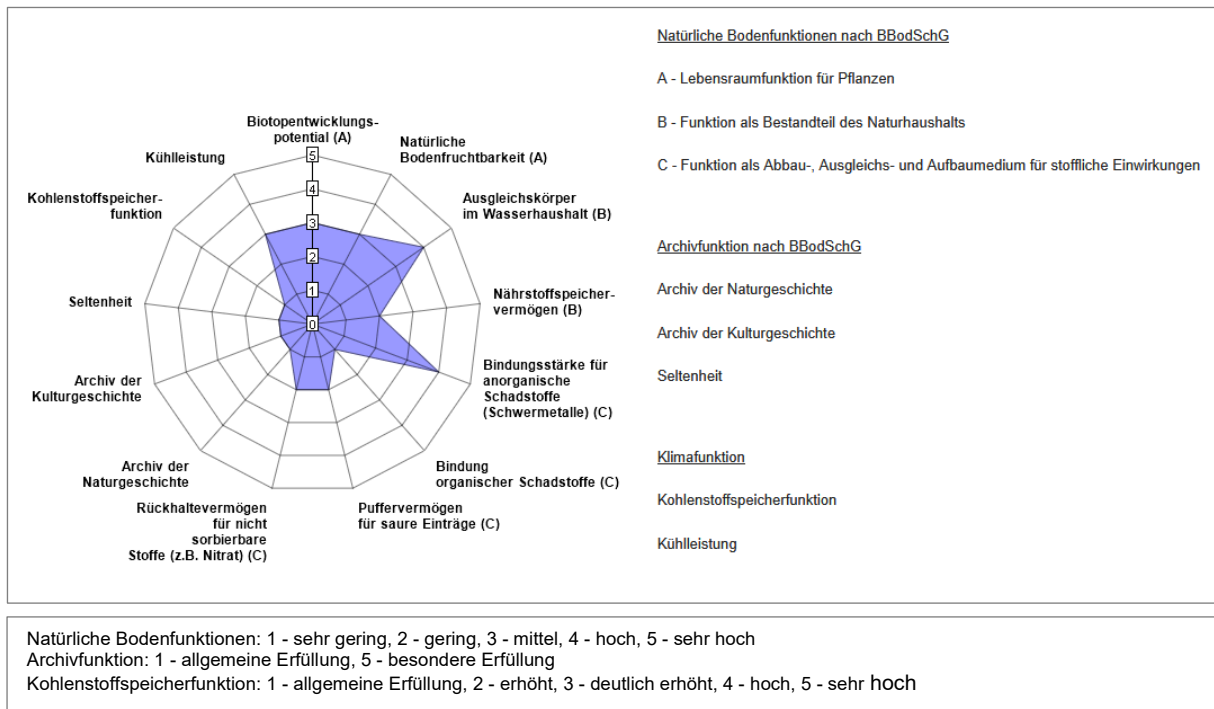


Abb. 12: Bodenfunktionsdiagramm (LBEG 2025, NIBIS Kartenserver)

b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Böden in Gewerbegebiete (GE) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren. Im Bereich des Pflanzstreifens kommt es durch die Festlegungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Infolge der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans können 70% der geplanten gewerblichen Bauflächen versiegelt werden. Mit den Versiegelungen auf 80% der Verkehrsflächen ergibt dies gesamt rd. 8,7 ha.

Die Kompensation für die Schutzgüter Boden und Fläche erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis sowie die hydrogeologischen Daten des LBEG²⁰ und des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz verwendet²¹.

a) Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich im Südosten zwei temporäre, in den Sommermonaten trockenfallende Stillgewässer (ohne Ufer- oder eigene Unterwasservegetation). In mehr als 380 m Entfernung befindet sich östlich der Autobahn ein in die Aller entwässernder Graben.

Das nächste ganzjährig wasserführende Stillgewässer befindet sich etwa 800 m vom Geltungsbereich entfernt, nördlich der Autobahnzufahrt.

Grundwasser

Im Geltungsbereich führen die fluviatilen Sande freies Grundwasser, welches im ausgespiegelten Zustand in Tiefen von 1,10 bis 1,55 m unter Geländeniveau gemessen wurde (Schnack Geotechnik Ingenieurgesellschaft 2025). Da es sich bei den Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft um einmalige Messungen handelt, geben diese nicht den Schwankungsbereich bzw. den Grundwasserhöchststand wieder. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Grundwasserstände gerechnet werden.

Großräumlich liegt der Geltungsbereich im Gebiet des Grundwasserkörpers „Wietze/Fuhse Lockergestein“ (DE_GB_DENI_4_2116) mit gut bewertetem mengenmäßigen und schlecht bewertetem chemischen Zustand²². Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Geltungsbereich zwischen >250-300 mm/a (LBEG 2022)²³ und liegt damit im mittleren Bereich. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der anstehenden gutdurchlässigen Sande gering (LBEG 1982)²⁴.

b) Auswirkungsprognose

Versiegelung kann zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. In der örtlichen Bauvorschrift ist festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Zu diesem Zweck darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Zudem ist in der örtlichen Bauvorschrift (§ 3) die Begrünung von Flachdächern vorgesehen, auch um Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu puffern. Gleichmaßen ist vorgesehen das Oberflächenwasser der geplanten Straßen in deren Seitenraum zu versickern.

Schädliche Einträge in Grund- oder Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet an die zentrale Abfallbeseitigung und die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird.

²⁰ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

²¹ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

²² <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>, Thema Wasserrahmenrichtlinie, zuletzt abgerufen am 25.9.2025

²³ Niedersächsisches Bodeninformationssystem <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50 000 – Mittlere jährliche Grundwasserneubildung 1991 - 2020, Methode mGROWA22 . Publikationsdatum: 01.08.2022

²⁴ Ebd.: Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Publikationsdatum: 01.01.1982

Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Schadstoffrückhaltung zum Schutz des Grundwassers sind durch die geplanten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Retentions- bzw. Versickerungsfunktion des Plangebiets bleibt in veränderter Form wirksam.

5. Schutzgut Klima/Luft

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

a) Bestand und Bewertung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt die östlich des Plangebietes verlaufende BAB 7 als Straßenabschnitt mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 10.000 Fahrzeugen pro Tag dar und weist darauf hin, dass die stark befahrenen Straßen einen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Landkreis haben.

Kleinräumig kann das Offenland im Plangebiet und dessen Umfeld mikroklimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet fungieren. Bioklimatische Belastungen sind in diesen Bereichen als gering einzustufen. Insbesondere bei geschlossener Vegetationsdecke sind über dem Acker und der Grünlandensaat keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Dagegen weist das nördlich angrenzende Gewerbegebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf. Versiegelte Flächen können sich bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen und geben nachts wenig Wärme ab.

b) Auswirkungsprognose

Mikroklimatisch wirksame Funktionen bisher vegetationsgeprägter Flächen gehen auf mindestens 50% der Fläche der Gewerbegrundstücke sowie auf 80% der Flächen der Straßenverkehrsflächen vollständig verloren. Des Weiteren geht die mögliche Funktion als mikroklimatisch wirksames Kaltluftentstehungsgebiet mit der Umsetzung des B-Plans verloren.

Vermindern wirkt: In der örtlichen Bauvorschrift (§ 3) ist für die Gewerbegrundstücke festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung 0 bis 15 Grad) und einer Grundfläche von mehr als 50 m² flächendeckend und dauerhaft zu begrünen sind. Zudem sind Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 6 m keine Fassadenöffnungen aufweisen, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Begrünte Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen puffern. Beide Vorschriften haben den Zweck, starke Aufheizungen während längerer Hitzeperioden in dem stark versiegelten Gewerbegebiet zu vermindern. Für die Prognose wird jedoch davon ausgegangen, dass nur maximal 50% der versiegelten Flächen auf den Gewerbegrundstücken begrünt werden.

Vermindernd wirkt zudem die mit der örtlichen Bauvorschrift vor Ort festgesetzte Versickerung, die einen Beitrag zur Aufrechterhaltung des Landschaftswasserhaushaltes leistet, der wiederum Abkühlung und Treibhausgasbindung durch Vegetation zugutekommt.

Die Kompensation für das Schutzgut Klima/Luft erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Biototypen. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Gewerbegebiet ist die Bedeutung der als „Gewerbegebiet – GE“ oder „Verkehrsfläche“ festgesetzten Flächen für das Landschaftsbild von „gering“ auf „sehr gering“ abzustufen.

Die aktuelle Wegebeziehung entlang des Mühlenweges wird für Erholungssuchende unterbrochen und umgelenkt, da Teile des als Gewerbegrundstück „GE“ festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die ostwestliche Blickachse durch eine mögliche Bebauung unterbrochen wird. Ebenfalls wird der Blick über den Acker zum Waldrand aus alten Eichen vollständig unterbrochen.

Vermindernd wirkt die in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzte „Begrünung baulicher Anlagen“ (§ 3) mittels Dach- und Fassadenbegrünung.

Als Ausgleich für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wirkt die Eingrünung des entstehenden Gewerbegebietes zur freien Landschaft nach Süden und Westen mittels Festsetzung als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“, die als 5-reihige Strauch-Baumhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern anzulegen ist (§ 5).

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 1 BNatSchG).
- Im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

a) Bestand und Bewertung

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen zu Bau- oder Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen vor. Gemäß Landschaftsrahmenplan der des Landkreises Heidekreis (2013) sind im Plangebiet und im Wirkungsbereich keine Kulturdenkmale oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente vorhanden.

Die Darstellung von Plaggenesch und damit schutzwürdiger Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung des LRP (2013) wurde vom LBEG (2017) nicht fortgeführt.

Im Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb)²⁵ oder im Denkmalatlas²⁶ Niedersachsen sind keine Kulturdenkmale verzeichnet.

b) Auswirkungsprognose

Ein Vorkommen von Plaggenesch hat sich nicht bestätigt.

Bei der Umsetzung des B-Plans können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Ke-

²⁵ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: <http://www.adabweb.niedersachsen.de/adabweb/services/nld/mz8dpaqa?SERVICE=WMS&VERSION=1.1.1&REQUEST=GetCapabilities&> (zuletzt abgerufen am 30.09.2025)

²⁶ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas. <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas?#36969@9.70681/52.66856r0@EPSG:25832> (zuletzt abgerufen am 30.09.2025)

ramik 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.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur – insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung – bestehen bleiben. Gewerbeflächen könnten dann nicht umgesetzt werden. Potenziell wäre eine Ausweitung der angrenzenden Photovoltaik-Nutzung im Zuge eines dann neu aufzustellenden B-Planes denkbar.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ soll die Gewerbeentwicklung am Südrand des bestehenden Gewerbegebiets von Buchholz westlich der Autobahn weitergeführt werden. Diese weitere Gewerbeentwicklung ist bereits durch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde vorbereitet. Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, nachdem im bestehenden Gewerbegebiet keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann mit der bauleitplanerisch bereits gesicherten Fläche gedeckt werden. Der gewählte Standort im vorbelasteten Korridor im Nahbereich der Autobahn in Angrenzung an den FFPV-Park direkt entlang der Autobahn stellt aus umweltfachlicher Sicht einen geeigneten Standort für Gewerbeansiedlung dar.

11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- a. das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB, Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- b. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- c. Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- d. die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme

von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden.

Der Konflikt besteht, ist aber nicht vermeidbar, um die Ziele der Planung zu erreichen. Eine Ausweisung von Gewerbegrundstücken im Rahmen der Innenentwicklung ist aufgrund der erforderlichen Flächengrößen nicht möglich und Konversionsflächen gibt es in Buchholz ebenfalls nicht.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt B.12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (DE 3021-331) und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ (DE 3222-401) liegt in mehr als 1.000 m Entfernung nördlich und nordöstlich des Plangebietes.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit den Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung und der Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort wird diesen Anforderungen Rechnung getragen. Im Übrigen gelten die Regelungen der NBauO (Solar auf dem Dach) und des GEG für energetische Anforderungen an Neubauten.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung (§13 ff BNatSchG) ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung von Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und Flächen mit bereits bestehendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 21) sowie die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung.

Bodenschutz

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete und öffentliche Straßenverkehrsflächen sollten folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (vgl. auch § 202 BauGB). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf den verdichtungsempfindlichen nicht verbauten Bodenflächen sind technische Vorkehrungen zur Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen (z.B. Einsatz von Baggermatten auf Baustraßen) zu treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird im Straßenseitenraum versickert. Die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Oberflächenwasser sind einzuhalten.

Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die getrennt vom Niederschlagswasser über die zentrale Abfallbeseitigung und die zentrale Schmutzwasserkanalisation abgeführt werden, werden schädigende Emissionen vermieden.

Lärmschutzmaßnahmen

In der Örtlichen Bauvorschrift ist festgesetzt, dass im „Gewerbegebiet“ (GE) nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, welche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ einhalten.

Gemäß Lärmgutachten (GTA 2025) werden die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete teilweise deutlich überschritten. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden zum einen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Zum anderen müssen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) beachtet werden, die sich aus den im B-Plan festgesetzten Außengeräuschpegel gemäß der schalltechnischen Untersuchung ergeben. Darüber hinaus ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können (Betriebswohnen) ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz

Bauzeitenregelung und Kontrolle zu fällender Gehölze

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation, Fällung/Rodung von Gehölzen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung inner-

halb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen. Ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der UNB des Heidekreises abzustimmen.

Zu fällende Bäume sind aus Gründen des Fledermausschutzes generell vor Fällung von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Quartierspotenzial und damit verbunden Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der UNB des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

Schonende Bauausführung, Baumschutz

Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände (insbesondere entlang des Mühlenweges und im Südosten des Geltungsbereiches) sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Beschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich). Für trotz Schutzmaßnahmen auftretende Gehölzausfälle wird in der folgenden Vegetationsperiode Ersatz geleistet.

Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.

Baufelder werden klar abgegrenzt; während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) wird die Ausdehnung des Baufeldes eingehalten und führen temporäre Zufahrtswege nicht über das Plangebiet hinaus.

Soweit möglich bleiben Vegetationsbestände im Geltungsbereich erhalten (Grünland entlang von Waldrand im Südosten); Gehölze werden nur im unbedingt notwendigen Umfang gefällt bzw. gerodet.

Beleuchtung

Durch die Festsetzungen zur Reduzierung von Lichtemissionen bei der Straßenbeleuchtung und der Außenbeleuchtung auf den Gewerbegrundstücken, werden Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen vermindert: Bei der Straßenbeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung an Gebäuden sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen, die arm an ultravioletter Strahlung sind, wie z.B. Natriumdampfniederdrucklampen oder warmweiße LED's mit max. 3.000 Kelvin zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Außenbeleuchtung ist nach unten auszurichten, es sei denn betriebliche Erfordernisse (z.B. der Sicherheit) verlangen zwingend und nachweislich eine andere Ausrichtung. Eine Anstrahlung von Fassaden ist unzulässig, es sei denn betriebliche Erfordernisse (z.B. der Sicherheit im Bereich von Laderampen o.ä.) verlangen dies zwingend. Lampengehäuse sind vollständig geschlossen auszuführen.

Zum Erhalt von Teilfunktionen als Nahrungshabitat von Fledermäusen wird die Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel $<70^\circ$) und Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge ($>540\text{nm}$) empfohlen.

Umweltbaubegleitung

Während der Bauphase soll eine ökologische Baubegleitung die umweltgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen.

Klimaschutz und landschaftliche Einbindung

Zur Verminderung von negativen Auswirkungen durch Überhitzung und von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine Begrünung baulicher Anlagen (Fassaden und Dächer) nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschrift (§ 3) vorgesehen.

b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bereitet die Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) vor. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus der Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Istzustand von Natur und Landschaft wird mit der geplanten Situation gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen. Die Bewertung erfolgt nach dem „Städtetagmodell“. Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist dann erforderlich, sofern Funktionen von besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist hier durch artenschutzrechtliche Betroffenheiten der Fall, welche die Durchführung von CEF-Maßnahmen erfordern.

Die Eingriffsbilanz auf Basis der Biotoptypen im Bestand bzw. für die geplante Nutzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden tabellarischen Gegenüberstellung. Der Verlust von Einzelbäumen ist zusätzlich zur Grundfläche über die Kronentrauffläche in die Bilanz eingegangen.

Die geplante Nutzung bezieht die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ein, die in Karte 2 dargestellt und nachfolgend textlich ausgeführt sind.

Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand zeigt, dass die erheblichen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. insgesamt ergibt sich ein **Kompensationsüberschuss von rd. 104.000 Werteinheiten**.

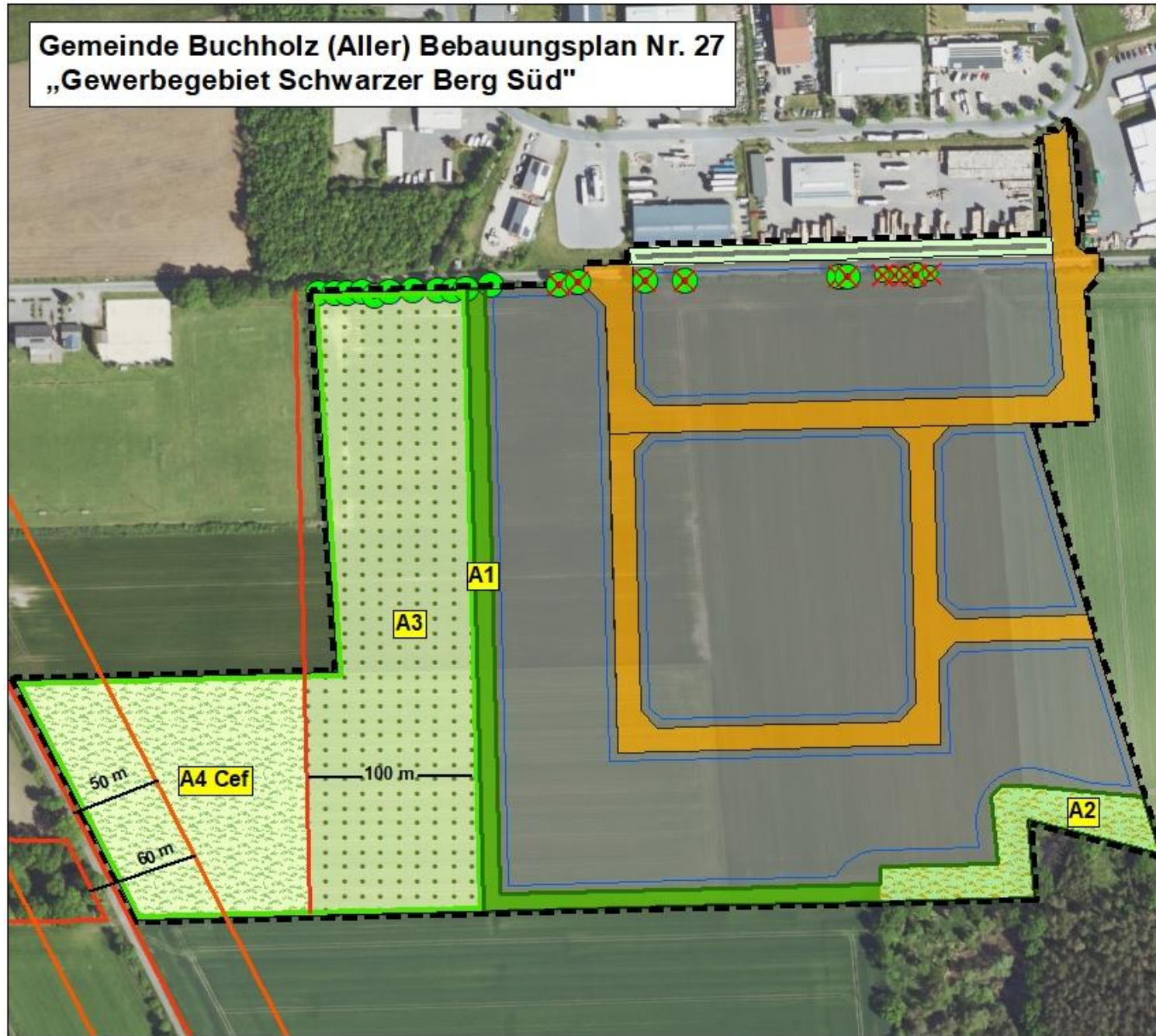
Tab. 4: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand

Biotoptypen Bestand tatsächliche Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m ²]	Flächenwert (WE)
2.16.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	3	2.604	7.812
9.5	GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	3	779	2.337
9.7	GA	Grüland-Einsaat	1	93.663	93.663
10.4.2	UHM	Halbruderales Gas- und Staudenflur mittlerer Standorte (artenarm)	2	795	1.590
11.1.1	AS	Sandacker	1	85.332	85.332
12.1.4	GRT	Trittrasen	1	24	24
12.2.3	BZH	Zierhecke	2	878	1.757
13.4	X	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude	0	2.975	0
Gesamt (Zwischensumme)				187.050	192.515
2.13.1	HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumbestand			
		4 Straßenbäume mit Krontrauffläche: 8m ² + 8m ² + 11m ² + 23m ²	2	50	100
		7 Straßenbäume mit Krontrauffläche: 5x34m ² + 50m ² + 60m ²	3	285	855
Gesamt mit Baumbestand					193.470

Tab. 5: Bilanzierung des Flächenwertes für die Planung

Geplante Nutzung					
Biotoptypen-Nr.	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Flächenwert (WE)
				[m ²]	
Gewerbegebiet Bestand (2.775 m²)					
2.16.3	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	3	2.152	6.456
13.4	X	Versiegelte Fläche (70% Flächenanteil)	0	526	0
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (30%)	1	97	97
Gewebegebiet (104.448 m²)					
13.2	TD	Dachbegrünung (35% Flächenanteil)	1	36.557	36.557
13.4	X	Versiegelte Fläche (35% Flächenanteil)	0	36.557	0
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (30%)	1	31.334	31.334
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (17.629 m²)					
13.4	X	Versiegelte Fläche (80% Flächenanteil)	0	14.103	0
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen (20%)	1	3.526	3.526
Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung (10.340 m²)					
10.4.2/10.4.3	UHM/ UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer / trockener Standorte	3	4.523	13.569
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	3	5.817	17.451
Flächen für Maßnahmen für Boden und Natur und Landschaft (51.858 m²)					
10.5	UR	Ruderalflur (Ackerbrache)	3	18.836	56.508
9.1	GM	Mesophiles Grünland	4	33.022	132.088
Gesamtfläche Planung				187.050	297.586
Flächenwert Bestand					193.470
Kompensationsüberschuss					104.116

**Gemeinde Buchholz (Aller) Bebauungsplan Nr. 27
„Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“**



Festsetzungen des B- Plans

- Gewerbegebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Baufeld
- Private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Ausgleichsmaßnahmen

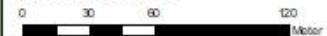
- Baum-/Strauchhecke (A 1)
- Saumstreifen (A 2)
- extensive, artenreiche Mähwiese (A 3)
- Ackerbrache/Ruderalflur (A 4) Cef-Maßnahme
- Meideabstand 100/50/60m
- Verlust Einzelbaum

Nachrichtlich

- Geltungsbereich

Karte 2: Planung

Maßstab: 1:3.000



Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021

Oktober 2025

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel ■
Architektin ■ Bauleitplanung
Planungsbüro Vogel
Susanne Vogel
Gretchenstraße 35
30181 Hannover
Tel.: 05 11-3946188
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

Auftragnehmerin:

pu Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing.in I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949785
E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Maßnahme A 1: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Maßnahme dient als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, für den Verlust von Lebensraum durch das Entfernen von Straßenbäumen von Brutvogelarten der Säume und anteilig für den Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung von insgesamt ca. 8,7 ha Fläche.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird im Westen und Südwesten auf einem 10 m breiten Streifen eine mehrreihige (5-reihige) blickdichte Strauch-Baumhecke angelegt. Bei den Neupflanzungen sind standortheimische Gehölzarten regionaler Herkunft (Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland) zu verwenden, um einen möglichst hohen Beitrag zur Unterstützung der heimischen Flora und Fauna zu leisten. Die Wahl der Gehölze ist an der Vorschlagsliste heimischer, standortgerechter Gehölze aus dem Merkblatt des Heidekreises für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen bei Gehölzentfernungen (Stand 25.01.2024) zu orientieren.

Folgende Angabe zu Pflanzdichten und Gehölzqualitäten sind zu beachten:

- Mind. 5-reihige Strauch-Baumpflanzung, Pflanzabstand ca. 1,50 m in der Reihe, Reihenabstand ca. 1,50 m, Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt.
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100), Bäume 1. Ordnung als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H. 3xv, mDB), Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150)
- Alle 25 lfm ein Baum 1. Ordnung, alle 8 bis 12 m ein Baum 2. Ordnung, jeweils sporadisch versetzt, Pflanzung der Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb des Rasters der Strauchpflanzung, jeweils einen Strauch ersetzend. Bäume sind im Abstand von jeweils mind. 6m untereinander zu pflanzen, um eine gute Entwicklung in der Hecke zu ermöglichen.
- Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die Anpflanzungen sind zum Schutz vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens nach 6 Jahren zu entfernen.
- Es erfolgt eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach DIN 18916 und DIN 18917. Im Anschluss sind die angepflanzten Laubgehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Beiderseits des Pflanzstreifens ist nach außen zur freien Landschaft und entlang der Einfriedung zu den Gewerbegrundstücken ein Gras- und Staudensaum durch Sukzession jeweils von 2m Breite zu entwickeln. Sporadische Mahd des Saumes alle 2 - 3 Jahre im Spätsommer/Herbst (Mulchmahd).
- Die Einzäunung des Gewerbegebiets erfolgt im Bereich der Baum-/Strauchhecke auf der Seite der gewerblichen Bauflächen, um die Lebensraumfunktion auch für Kleinsäuger voll umfänglich zu gewährleisten.

Pflanzperiode ist die frostfreie Zeit zwischen Ende September und Ende April, die Pflanzungen sollten jedoch günstigenfalls in der frostfreien Zeit von Oktober bis Dezember erfolgen, damit die Pflanzen anwurzeln können. Frühjahrspflanzungen sind aufgrund der seit einigen Jahren zu beobachtenden Sommertrockenheit nicht erfolgversprechend bzw. erfordert hohen Aufwand bei der Anwuchspflege (Wässern).

Maßnahme A 2: Entwicklung eines Saumstreifens

Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Verlust von Biotoptypen von maximal mittlerer Bedeutung sowie anteilig für den Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung von insgesamt ca. 8,7 ha Fläche im Bereich der neu festgesetzten Gewerbe- und Straßenverkehrs-

flächen. In östlicher Verlängerung der geplanten Baumstrauchhecke wird vor dem südlich angrenzenden Wald mit alten Eichen entlang des Waldrandes auf eine Bepflanzung verzichtet.

- Auf dem 20-30 m breiten, dem Wald vorgelagerten Streifen wird ein Gras- und Staudensaum durch Sukzession auf Acker bzw. Flächen mit Grünlandeinsaat entwickelt.
- Der Saum ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chemischer Pflanzenschutz, keine Düngung. Im Bereich der aktuellen Grünlandeinsaat und des Extensivgrünlands erfolgt eine Lockerung des Bodens im Sinne einer Saatbettvorbereitung, um eine größere Artenvielfalt vorzubereiten.
- Sporadische und abschnittsweise Mahd des Saumes alle 2 - 3 Jahre im Spätsommer/Herbst (Mulchmahd).
- Dominanzbestände einzelner Arten, bspw. Brennnessel, sind durch eine entsprechend angepasste Pflege zu vermeiden.
- Gehölzanflug im Saum der alten Eichen ist zulässig.

Maßnahme A 3: Anlage einer artenreichen Mähwiese

Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Verlust von Biotoptypen von maximal mittlerer Bedeutung sowie anteilig für den Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung von insgesamt ca. 8,7 ha Fläche im Bereich der neu festgesetzten Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen. 3,3 ha bisher als Acker genutzte Fläche werden wie folgt entwickelt:

- Die Flächen sind vor Ansaat gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen. Die Fläche ist mit zertifiziertem Regioaatgut (standortgerechte kräuterreiche Mischung aus dem Herkunftsgebiet Nr. 1 Norddeutsches Tiefland anzusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und dem folgenden Jahr ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab 15.08. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Danach ist eine Nachbeweidung möglich.
- Ab dem dritten Jahr:
 - Schnitt ab Ende Mai/Anfang Juni (ca. 25.05. – 05.06), nach der 1. Brut bzw. zwischen den Bruten. Weiterer Schnitt 8-10 Wochen nach dem 1. Schnitt ab Mitte August.
- Mahd immer von innen nach außen oder vom einen zum anderen Rand (Streifenschnitt). Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Nach Abstimmung mit der Stadt/ UNB ist im Bedarfsfall eine Grunddüngung möglich. Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel.
- Mechanische Bewirtschaftung der Flächen angepasst an den späten 1. und späten 2. Schnitt. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der UNB bis zum 15.03. zulässig.
- Invasive Neophyten und – bei gehäuftem Auftreten – das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der UNB durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden.

Die Durchführung der Maßnahme (Ansaat und Beginn der Pflegemaßnahmen) erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Maßnahme A 4 CEF: Anlage einer sich selbstbegrünenden Brache für die Feldlerche

Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Verlust von 3 Feldlerchenrevieren. Sie ist als vorgezogene Ausgleichmaßnahme umzusetzen und dient dazu, das Eintreten eines artenschutzrechtlicheren Verbotstatbestands zu vermeiden (vgl. Kap. C.2).

Als Ausgleich für Verlust und Beeinträchtigung von 3 Feldlerchenrevieren (infolge von Überbauung oder Meidung) wird innerhalb des Geltungsbereichs auf dem südwestlichen Teil der „Fläche für Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden“ zeitlich vorgezogen eine Ackerfläche aus der Nutzung genommen und als sich selbstbegrünende Ackerbrache entwickelt. Anrechenbar als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind von der insgesamt rd. 1,84 ha großen Fläche rd. 11.000 m². Bei einem Bedarf von gesamt ca. 1 ha CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist somit der erforderliche Flächenbedarf erfüllt (vgl. Kap. C.2.) Gleichzeitig können weitere Feldvogelarten wie die Schafstelze von der Maßnahme profitieren. Außerdem ist die Pflege der östlich angrenzenden artenreichen Mähwiese (Maßnahme A 3) „felderchengerecht“ konzipiert, so dass auch diese Maßnahme bedingt (Meidewirkungen durch die angelegte Hecke) eine Aufwertung als Feldlerchenlebensraum darstellt.

Der Brachefläche ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chemischer Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubereiten, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Jährlich ist zwischen dem 15.08. und 28.02. eine Mahd mit Abtransport des Mähguts von der Fläche durchzuführen.

Die Durchführung der CEF-Maßnahme erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

2. Konfliktabschätzung und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1

Brutvögel

Im Bereich der Ackerflächen im Geltungsbereich wurden drei Feldlerchenreviere ermittelt (Lutz 2024), die von den geplanten Eingriffen betroffen sind (Überbauung und Meidewirkung). Als gefährdete Art ist die Feldlerche in besonderer Weise von Verschlechterungen ihrer Lebensräume bedroht. Die Art weist landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (NLWKN 2011). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und

um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) notwendig.

Gemäß der aktuellen Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, in Informationsdienst Naturschutz 1/2023 „PIK Papier“) sind geeignete PIK-Maßnahmen mit dem Faktor 0,7, gut geeignete Maßnahmen mit dem Faktor 0,5 und sehr gut geeignete Maßnahmen mit dem Faktor 0,3 anrechenbar. D. h., bei einem eingriffsbedingten Wegfall von beispielsweise einem Hektar eines Feldlerchenreviers wären auf 0,7 Hektar geeignete oder auf 0,5 ha gut geeignete oder auf 0,3 ha sehr gut geeignete PIK-Maßnahmen durchzuführen. Dabei ist „der sich ergebende Kompensationsflächenbedarf [...] so zu platzieren, dass der für die jeweilige Art größtmögliche Kompensationseffekt erreicht wird. Gehen ganze Vogelreviere infolge des Eingriffs verloren, ist sicherzustellen, dass die artspezifischen Reviergrößen gewährleistet bleiben“ (NLWKN 2023:10).

Bei dem vom Faunagutachter (Lutz 2024) dargestellten Lebensraum der Feldlerche ist davon auszugehen, dass dieser nicht mit der Reviergröße gleichzusetzen ist. Gemäß Faunagutachten beträgt die Größe von Feldlerchenrevieren nach Literaturangaben 1-4 ha, je nach Qualität der Fläche. Im hier vorliegenden Fall kalkuliert der Faunagutachter mit 2 ha pro Feldlerchenpaar. Gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/>) sind die Brutreviere 0,25 bis 5 ha groß, bei maximalen Siedlungsdichten von bis zu 5 Brutpaaren auf 10 ha. Gemäß LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (<https://www.lbv.de/ratgeber/naturwissen/artenportraits/detail/feldlerche/>) beträgt der Durchmesser eines Feldlerchenreviers zwischen 20 und 200 Metern. Die aufgeführten Informationen machen deutlich, dass es schwierig ist die Reviergrößen eindeutig zu bestimmen.

In den verschiedenen Kompensationsflächenkonzepten für die Feldlerche variieren die Angaben zu den erforderlichen Maßnahmenflächen sehr stark: Sie reichen von 2.000 m² (Region Hannover 2018) bis zu 20.000 m² (Heidekreis) für jedes beeinträchtigte bzw. verlorene Brutrevier vor.

Bezugnehmend auf die genannten Informationsgrundlagen und den vom Erfasser dargestellten Lebensraum, wird hier von 1 ha Brutrevier pro Brutpaar ausgegangen. Das bedeutet gemäß „PIK-Papier (NLWKN 2023) dass 9.000 m² bei sehr gut geeigneten Maßnahmen (30.000 m² x Faktor 0,3) und 15.000 m² bei gut geeigneter Maßnahme (30.000 m² x Faktor 0,5) als Kompensationsfläche erforderlich sind.

In vergleichbaren Fällen wurde die Anwendung des Konzeptes der Region Hannover, was den Ausgleich von 2.000m² Brachestreifen pro Verlust eines Reviers vorsieht (mit entsprechenden Flächenaufschlägen, wenn mehrere Brachestreifen zu einer Fläche zusammengelegt werden) nicht beanstandet (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 01.08.2024, Az.: 1 MN 75/24). Vorliegend würde dies bei drei verlorenen Brutrevieren 3 x 2.000m² große einzelne Brachestreifen oder eine 10.000 m² große Brachfläche als CEF-Maßnahmenfläche bedeuten. Die vorgesehene Maßnahmenfläche von gut 1,1 ha entspricht somit auch diesem Konzeptansatz.

Die Anlage von sich selbstbegründenden Brachestreifen bzw. Brachflächen wird auch gemäß NLWKN (2023:63) als sehr gut geeignete Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche eingestuft. Durch diese Maßnahme soll insbesondere das Nahrungsangebot für die Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte ermöglicht werden. Gleichzeitig können weitere Feldvogelarten von der Maßnahme profitieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem südwestlichen Teil der „Fläche für Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden“ die Anlage einer sich selbstbegrünenden Ackerbrache (Maßnahme A 4 CEF) geplant. Anrechenbar als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind von der insgesamt rd. 1,84 ha großen Fläche rd. 11.000 m². Bei einem Bedarf von rd. 1 ha CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist somit der erforderliche Flächenbedarf erfüllt.

Bei der anrechenbaren Fläche werden Meidewirkungen von 100 m zur gewerblichen Bebauung im Osten bzw. zur Ortsrandeingrünung sowie 50 m zum Feldweg im Westen bzw. 60 m zu dem dort vorhandenen kleineren Gehölzbestand berücksichtigt. Der östliche Teil der Fläche für Maßnahmen wird als artenreiche Mähwiese mit Regiosaatgut angesät und extensiv (feldlerchengerecht) genutzt werden (vgl. Maßnahme A 3, Kap. B.12.b)). Positiv und somit unterstützend werden sich der nicht anrechenbare Teil der Maßnahme A4 CEF sowie die Maßnahme A3 zumindest hinsichtlich des Nahrungsangebotes auswirken.

Die ebenfalls von Lebensraumverlusten betroffene ungefährdete Schafstelze profitiert von der geplanten Maßnahme für die Feldlerche. Die Goldammer als Halboffenlandvogel und Art der Vorwarnliste ist im Südosten im Übergang zum Wald möglicherweise von Beeinträchtigungen betroffen. Die weiter westlich gelegenen Saumbiotope als Lebensraum der Goldammer (s. Abb. 10) sind nicht betroffen. Die Goldammer wird von der geplanten Strauch-Baumhecke als Ortsrandeingrünung profitieren, wenn vorgelagert ein mindestens 1,5 m breiter Gras- und Staudensaum entwickelt wird. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss die Verletzung oder Tötung von Vögeln in jedem Fall vermieden werden. Eine Fällung oder Rodung von Gehölzen (Straßenbäume im Norden) darf deshalb nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Nach bisherigem Kenntnisstand gibt es in den Straßenbäumen entlang der nördlichen Grenze kein Quartierpotenzial für Höhlenbrüter, so dass bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nach jetzigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Zuge der erforderlichen Fällung zu erwarten sind. Bäume, die gefällt werden, sind vor der Fällung nochmals auf Höhlen- bzw. Quartierpotenzial zu prüfen.

Die Vorbereitung des Baufelds im Bereich der Ackerflächen, d.h. das Abschieben des Oberbodens oder ähnliches, sollte zum Schutz der Feldlerche nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli erfolgen. Sollte eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich sein, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten (Offenlandbrüter/Feldlerche) von einer Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der UNB des Heidekreises abzustimmen. (s. Kap. B. 12.a).

Fledermäuse

Im Rahmen der Potenzialbestimmung der Lebensraumfunktion für Fledermäuse konnte kein Quartierpotenzial für Fledermäuse ermittelt werden (Lutz 2024). Durch die Festsetzungen des B-Plans bzw. durch die in der Folge zu erwartende Eingriffe gehen keine Quartiere verloren. Es gehen auch keine bedeutenden Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt (Lutz 2024). Der Baumbestand entlang der Straße, der gefällt werden muss, wies zum Zeitpunkt der faunistischen Erfassung kein erkennbares Quartierpotenzial auf.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Verletzung oder Tötung ist der Baumbestand, vor der Fällung von einer Fachkraft auf Quartierpotenzial bzw. Quartierbesatz (Zwischenquartiere) zu prüfen. Bei positivem Befund sind die erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB des HK abzustimmen.

Durch eine schonende Bauausführung und Baumschutz werden baubedingte Beeinträchtigungen vermieden, indem Vegetationsbestände (Bäume, Gehölze, Unterwuchs) möglichst erhalten bleiben und Gehölze nur im unbedingt notwendigen Umfang gerodet bzw. gefällt werden. Baufelder werden klar abgegrenzt, zu erhaltender Baumbestand wird vor Baubeschädigung geschützt.

Durch die Festsetzungen zur Reduzierung von Lichtemissionen bei der Straßenbeleuchtung und der Außenbeleuchtung auf den Gewerbegrundstücken, werden Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten – Nahrungsquelle für Fledermäuse – vermindert. Zum Erhalt von Teilfunktionen als Nahrungshabitat von Fledermäusen wird die Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel $<70^\circ$) und Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge ($>540\text{nm}$) empfohlen.

3. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung und der beschriebenen CEF-Maßnahme und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen:

- 1,88 ha (bzw. 1,1 ha anrechenbare Fläche) als selbst begrünende Brache für die Feldlerche (A 4 CEF),
- 3,3 ha Entwicklung von extensiv genutzter artenreicher Mähwiese (A 3),
- Rd. 0,6 ha Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzarten mit vorgelagerten Gras- und Staudensaum (A 1)
- Rd. 0,4 ha Entwicklung eines Saumstreifens (A 2)

ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Die CEF-Maßnahme muss spätestens zur Vegetationsperiode im Jahr vor der geplanten Inanspruchnahme des Feldlerchenlebensraumes erstellt sein. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an dem Berechnungsmodell des „Niedersächsischen Städtetages zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird durch die Gemeinde Buchholz (Aller) überprüft. Insbesondere sind die frühzeitige Umsetzung und dauerhafte Sicherung und der Erfolge der CEF-Maßnahme, die Einhaltung der Bauzeitenregelung sowie die Umsetzung und langfristige Sicherung aller Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ wird ein Plangebiet mit einer Größe von 187.050 m² festgesetzt. Es werden insbesondere Ackerflächen bzw. Grasäcker für die Errichtung von Gewerbegrundstücken, für private Grünflächen und Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Festsetzungen Bebauungsplans werden die maßgeblich vorhandenen Biotoptypen Acker und Grasacker, sowie kleinflächig vorhandene Gehölzstrukturen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes überbaut. Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen können durch die vorgesehenen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG) und zum Ausgleich im Plangebiet vermieden werden.

Für die von Lebensraumverlust und -beeinträchtigung betroffene Feldlerche ist die Durchführung einer CEF-Maßnahme erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme und der weiteren vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

- **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.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Gemeinde Buchholz (Aller) überwacht.

4. Referenzliste

Die Quellen, die für die Beschreibung und Bewertungen herangezogen wurden, sind bereits im Text angegeben.

VII. Abwägung: Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

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

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht beeinträchtigt.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll die Entwicklung von Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung gewährleisten. Der Bebauungsplan fördert damit die Belange der Wirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das ist sein wesentlicher Zweck.

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

Landwirtschaftliche Belange und Umweltbelange werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen beeinträchtigt.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen.

Aufgrund von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, geht die Gemeinde davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht verletzt werden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2025

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2025 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 19.12.2025

gez. Gehrs

gez. Colpan

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

Beglaubigung

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

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor