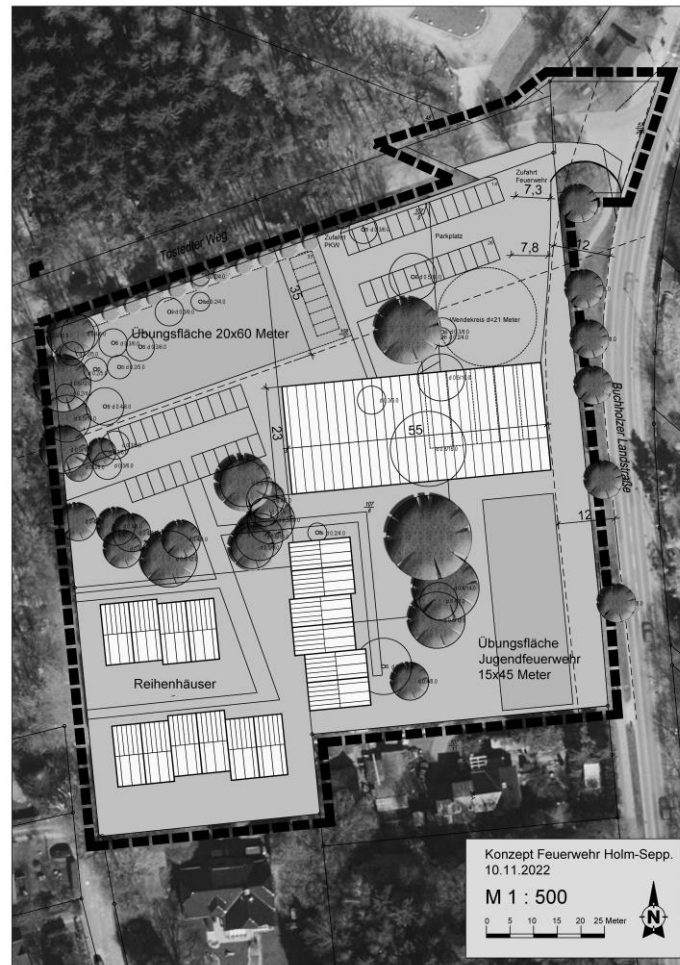


Erläuterung zum Plankonzept Bebauungsplan „Am Schoolsolt, 1. Änderung“ 21. Änderung Flächennutzungsplan 2020 zur Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB



FB 4 – Abteilung Stadt- und Grünplanung, Umwelt und Klima
Buchholz, 10.11.2022

Ausgangslage

Das Plangebiet mit ca. 1,4 ha Größe befindet sich im Norden der Ortslage Holm-Seppensen, westlich der Buchholzer Landstraße, östlich der Straße Am Schoolsolt und südlich des Tostedter Weges. Nördlich befindet sich ein Nadelwald, der sich südlich des Tostedter Weges als Mischwald bis in das Plangebiet hineinzieht. Ebenfalls unbebaut stellt sich die Situation im Bereich der Buchholzer Landstraße dar. Westlich der Straße ist mit dem Grünsaum am Sportplatz und der Streuobstwiese im Plangebiet der Ortseingang zu Holm-Seppensen grün geprägt. Die eingeschossigen Einfamilienhäuser, meist mit Satteldach, z.T. als Bungalows ausgestaltet, sind östlich der Buchholzer Landstraße und südlich des Plangebietes von der Straße abgesetzt.

Die Nutzung des Plangebietes gestaltet sich heute dreigeteilt: Im Nordwesten befindet sich ein artenreicher, junger bis mittelalter Laubmischwald, mit Kiefern (hoher Anteil), Eichen, Birken, Rot-Erlen. Die Waldfläche stockt südlich als relativ artenarmer Fichtenbestand. An der Buchholzer Landstraße befindet sich eine junge Streuobstwiese mit Wildkräutern, die im Westen durch eine Reihe von Großbäumen gesäumt wird. Die Großbaumstandorte wurden eingemessen. Im Südwesten befindet sich eine Einzelhausbebauung mit Hausgarten. Dieses Grundstück wird absehbar an die Stadt Buchholz zurückgegeben (Erbpacht) und kann nunmehr in die Planungen einbezogen werden.

Das Plangebiet erstreckt sich über den nördlichen Teil des Bebauungsplans „Am Schoolsolt“ mit Rechtskraft vom 13.04.2000. In diesem überlagerten Bereich sind etwa zu gleichen Teilen Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die im Süden des Plangebietes festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ ermöglichen heute eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2. Dort sind z.T. auch Großbäume als zu erhalten festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist heute Wald, im Nordosten eine Streuobstwiese als „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Streuobstwiese ist zusätzlich als Teil der Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes „Am Schoolsolt“ festgesetzt.

Rahmenbedingungen

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind stets alle Belange zu erfassen, zu gewichten und im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch gebotenen Abwägung zu entscheiden. Rahmengebende Faktoren für den städtebaulichen Entwurf ergeben sich u.a. aus dem Feuerwehrbedarfsplan. Im Bereich Holm-Seppensen wird der Bedarf eines Feuerwehrgebäudes mit einer Einstellhalle für fünf Fahrzeuge formuliert. Hieraus ergibt sich die Mindestgröße der Funktionsräume. Der Baukörper mit ca. 23 x 55 m für diese Anforderungen wird im Bebauungsplan vorgesehen. Die Stellplatzanzahl von 30 bis 40 Stellplätzen entspricht den Anforderungen für 4 bis 5 Einsatztrupps. Neben der Stellplatzanlage ist zudem ein Vorstell- und Wendebereich der Feuerwehrfahrzeuge vor der Einstellhalle notwendig. Weiterhin ist eine Übungsfläche der Mindestmaße von 20 x 60 m für den Betrieb der Feuerwache **und eine Übungsfläche zur Nachwuchsförderung der Jugendfeuerwehr notwendig.**

Aus der Lage des Plangebietes selbst ergeben sich limitierende Faktoren. Der nördlich des Tostedter Weges befindliche Wald führt im Sinne der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des LK Harburg zu einem Waldabstandsstreifen von 35 Metern, der maßgebliche Teile des nördlichen Grundstücks überdeckt. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht entstehen. Nach vorläufiger Aussage der Niedersächsischen Landesforsten ist die Planung einer Stellplatzanlage oder des Übungsfeldes innerhalb des Waldabstandes zulässig. Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K28. Die sog. Ortsdurchfahrt (maßgeblich hierfür ist nicht die Ortstafel, die sich nördlich des Plangebietes befindet) beginnt deutlich südlich des Plangebietes, was zu einer Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand an Kreisstraßen führt. Nach vorläufiger Aussage des Betriebs Kreisstraßen

des Landkreis Harburg, ist diese im Falle einer Feuerwache auf ca. 12 m reduzierbar. Es verbleibt damit dennoch ein Streifen mit Anbauverbot im Plangebiet.

Es ist die Zielsetzung und wird geprüft, ob und welche Großbäume mit hohem naturschutzfachlichem und ortsbildprägendem Wert als Einzelbäume erhalten und entsprechend festgesetzt werden können. Der Erhalt dieses wichtigen Baumbestandes sollte weitest möglich Berücksichtigung finden.

Städtebauliches Konzept



Konzept Feuerwehr Holm-Sepp.
10.11.2022

Städtebauliches Konzept Bebauungsplan „Am Schoolsolt, 1. Änderung“ (o.M.)

Der Städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung einer Feuerwehr im nördlichen und eine arrondierenden Wohnbebauung im südlichen Plangebiet vor. Das Feuerwehrgebäude ist mit einer Einstellhalle für fünf Fahrzeuge und den zugehörigen Funktionsräumen, ähnlich dem derzeit in Bau befindlichen Feuerwehrgebäudes in Sprötze geplant. Um die Wege und damit die Einsatzzeiten kurz zu halten, ist das Feuerwehrgebäude möglichst nahe der Buchholzer Landstraße angeordnet. Der Gebäuderiegel mit hohem Hallenkopfbau befindet sich im Bereich des Ortseingangs und entfacht damit eine prägende Wirkung. Durch die Gebäudestellung der Feuerwehr und der weiteren Wohngebäude kann der Großbaumbestand im Zentrum des Gebietes z.T. und im westlichen Plangebiet weitgehend erhalten werden. Eine Übungsfläche und die Stellplatzanlage der Feuerwehr finden sich im Bereich des Waldabstandes wieder. Die Stellplatzanlage ist aus Gründen der Zeitersparnis im Einsatzfall in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Feuerwehrgebäudes geplant. Da die Stellplatzanlage in Nachtzeiten Lärm verursacht, ist diese so angeordnet, dass die Fahrzeughalle als Lärmriegel gegenüber der Wohnbebauung dienen kann. Um die Abwicklung im Einsatzfall bestmöglich zu gestalten ist eine Überschneidung der Zufahrt und Feuerwehrausfahrt in Hauptausrückrichtung (Richtung Buchholzer Landstraße) zu vermeiden. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage befindet sich deshalb am Tostedter Weg, westlich abgesetzt von der Feuerwehrausfahrt. Aufgrund der Lage und Beschaffenheit der Feuerwehrausfahrt, wird eine Verbreiterung des Kurvenradius zwischen Ausfahrt und Einmündung des Tostedter Weges in die Buchholzer Landstraße nötig.

Im südlichen Bereich ist eine Wohnbebauung in Reihenhausbauweise an der Straße „Am Schoololt“ vorgesehen. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über eine Stellplatzanlage und Fußwege an der Straße „Am Schoololt“. Durch die Anordnung der Gebäude ist es möglich, einen großen Teil des erhaltenswerten Baumbestandes zu sichern. Dieser befindet sich im Zentrum und im westlichen Bereich des Plangebietes.

Umweltbericht und Kompensationsmaßnahmen

Es befinden sich keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete im Plangebiet. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung wird darüber hinaus untersucht, ob und in welchem Umfang mit den nach dem Entwurf des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Darüber hinaus werden die durch Waldumwandlung erforderlichen Maßnahmen gemäß Waldrecht abgeleitet. Der zu erstellende Umweltbericht zeigt Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich für die ermittelten Umweltauswirkungen auf. Die besonderen Anforderungen des Artenschutzes werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Als Fläche für naturschutz- und waldrechtliche Kompensationsmaßnahmen steht eine heute landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Maisacker) zur Verfügung. Sie liegt unmittelbar nördlich des Sportplatzes Holm-Seppensen westlich der Buchholzer Landstraße. Sie bildet eine deutliche Trennung der Ortschaften Holm-Seppensen und Seppensen, die auch im regionalen Raumordnungsprogramm als Planungsziel dargestellt ist. Auf dieser Fläche sollen die waldrechtlichen Kompensationen und auch die naturschutzfachlichen Ersatzmaßnahmen für den Verlust der Streuobstwiese vorgenommen werden. Die Größe der Fläche ermöglicht voraussichtlich alle diese erforderlichen Maßnahmen umfassend.

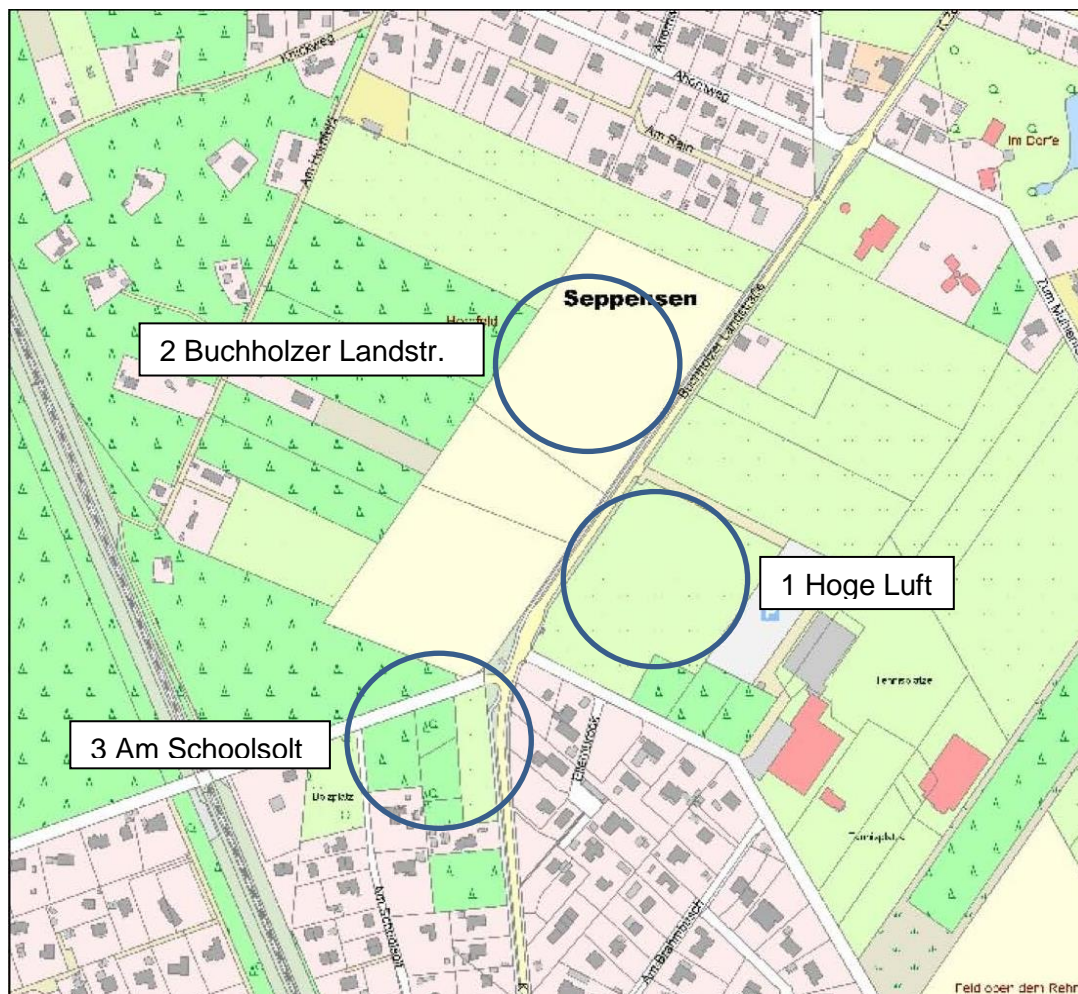
Gemäß Waldrecht ist die Fläche des Waldes zu erhalten. Das bedeutet, dass umzuwandelnder Wald flächenmäßig mindestens in gleicher Größe neu aufzuforsten ist. Darüber hinaus ist die Wertigkeit des Bestandes, die neben anderen Faktoren auch und insbesondere durch sein Alter bestimmt wird, zu kompensieren. Für den artenarmen Fichtenbestand ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Am Schoololt bereits allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der hierfür erforderliche waldrechtliche und naturschutzfachliche Ersatz wurde bereits seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erbracht.

Wird die Streuobstwiese mit Baurechten überplant, ist sie zu kompensieren. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass diese Streuobstwiese als Ersatzmaßnahme für die durch den Bebauungsplan Am Schoolsolt eingerichteten Baurechte festgesetzt und angelegt wurde.

21. Änderung FNP 2020

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Standortbedingungen des Feuerwehrbedarfsplanes der Stadt Buchholz aus 2022 war ein geeignetes Grundstück im nördlichen Teil der Ortschaft Holm-Seppensen zu finden. Voraussetzung ist, dass alle Einsatzstellen im Einsatzbereich der Ortsfeuerwehr Holm (Holm, Holm-Seppensen, Seppensen) innerhalb von acht Minuten erreicht werden sollen. Zusätzlich können im Zentrum von Buchholz i.d.N. vorhandene Versorgungslücken für das Einsatzgeschehen durch eine Verschiebung der neuen Wache in Richtung Innenstadt erheblich reduziert werden. Standorte in der Nähe der Ortsmitte sind nach den Ausführungen des Feuerwehrbedarfsplanes daher im Grundsatz nicht geeignet.

Daher wurden drei weitere Flächen im Sinne einer Alternativen Prüfung näher betrachtet: Eine Fläche befindet sich östlich der „Buchholzer Landstraße / Ecke Up de Hoge Luft“ (Fläche 1), die zweite Fläche nördlich an das Grundstück des Sportplatzes angrenzend. Die dritte Fläche befindet sich „Am Schoolsolt“ im Bereich „Tostedter Weg/ Ecke Buchholzer Landstraße“.



Übersicht Prüfung alternativer Standorte (o.M.)

Die beiden erstgenannten Flächen wurden als nicht geeignet bewertet, u.a. da sich diese bereits außerhalb des Bebauungszusammenhanges befinden. Der Bau eines Hochbaus würde zu einem weiteren „Zusammenwachsen“ der historisch getrennten Siedlungsbereiche von Holm-Seppensen und Seppensen führen. Eine solche Entwicklung ist nicht nur aus landschafts- und siedlungsplanerischer Sicht zu vermeiden, sondern widerspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 (RROP) für diesen Bereich. Dort ist eine *„Freiraumfunktion - kleinräumig -“* dargestellt. In den textlichen Ausführungen hierzu heißt es im RROP u.a.: *„Landschaftsbestandteile und Freiräume in besiedelten Gebieten, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, das Wohnumfeld, die Naherholung und die ortsübergreifende Gliederung von Siedlungsflächen aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft darstellen, sind als Vorranggebiet Freiraumfunktionen - kleinräumig - festgelegt. (...)“*. Diese Gebiete sind von einer Bebauung oder einer anderen funktionswidrigen Nutzung freizuhalten und daher aufgrund deren Lage im Bereich des freien Landschaftsabschnittes für den Bau einer Feuerwache im Grundsatz nicht geeignet. Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels kommt solchen Bereichen eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise zu. Gegen das Grundstück „Buchholzer Landstraße/Up de Hoge Luft“ spricht ein für die Feuerwehr maßgeblicher Sicherheitsaspekt: Die Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge läge in einer „Innenkurve“ zur Buchholzer Landstraße mit entsprechend eingeschränkter Einsehbarkeit in die stark befahrene Kreisstraße. Dagegen erfüllt die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück „Am Schoololt“ über den Tostedter Weg in die „Außenkurve“ der Kreisstraße die Sicherheitsanforderungen der Feuerwehr an eine uneingeschränkte Einsehbarkeit für ausfahrende Einsatzfahrzeuge und entgegenkommende Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte.

Unter Berücksichtigung der o.g. umweltrelevanten und städtebaulichen Belange, sowie insbesondere der Anforderungen schneller und sicherer Einsätze ***ist das Grundstück „Am Schoololt“ geeignet***. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schoololt“ und nimmt somit insgesamt am Bebauungszusammenhang der Ortschaft teil. Ein Teil dieses Grundstücks ist gem. B-Plan bereits heute bebaubar, der nördliche bzw. nordwestliche Teil ist Wald bzw. Ersatzmaßnahme für Eingriffe, die durch den genannten B-Plan seinerzeit auszugleichen waren. Neben der stadträumlichen Einbindung und der verkehrlich unproblematischen Situation ist ein entscheidendes Kriterium für die Auswahl dieses Standortes, dass die Anforderungen aus Sicht der Feuerwehr und ihren feuerwehrdienstlichen Belangen voll erfüllt werden. ***Eine entsprechende Grundsatzentscheidung des Rates der Stadt Buchholz vom 28.3.2022 für diesen Standort liegt vor.***

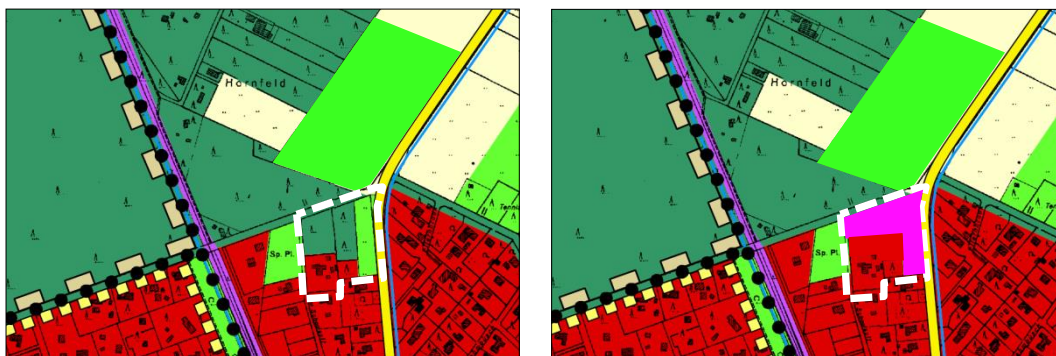


Abbildung FNP 2020 (links). Änderung des FNP 2020 (rechts). (o.M.)

Daher soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert werden. Die im Flächennutzungsplan 2020 dargestellten Flächen „Wald“ und „Grünfläche“ sollen zukünftig die Darstellung „Wohnbaufläche“ und „Gemeinbedarfsfläche“ erhalten.