

STADT BUCHHOLZ

IN DER NORDHEIDE
LANDKREIS HARBURG



Begründung zum Bebauungsplan Buenser Weg - Nord mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: 25.11.2008



AUFTRAGGEBER:

RBO - Projektentwicklungsgesellschaft

Schlachte 45
28195 Bremen
Tel. : 0421-14381

AUFTRAGNEHMER:

PPL - Architektur und Stadtplanung - GmbH

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Tel. : 040-43195-0

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken

Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100

Ingenieurbüro Kleberg

Straßenbau – Wasserwirtschaft – Vermessung

Böcklerallee 19
27721 Ritterhude
Tel. : 04292 – 8161-0

Inhalt

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes	4
3	Bestandssituation	5
3.1	Gebäude- und Nutzungsbestand	5
3.2	Bodendenkmal	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
4.2	Darstellungen des Landschaftsplanes	5
4.3	Darstellungen im Rahmenplan Buenser Weg	6
5	Städtebauliche Planinhalte	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	8
5.4	Maßnahmen zum Klimaschutz	8
5.5	Verkehrliche Erschließung	8
5.6	Öffentlicher Nahverkehr	9
5.7	Fuß- und Radwege	9
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.9	Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.10	Grünflächen und Kinderspielplätze	10
5.11	Oberflächenentwässerung	11
5.12	Schmutzwasserentsorgung	11
5.13	Energie, Telekommunikation und Müllentsorgung	11
5.14	Lärmschutz	11
5.15	Örtliche Bauvorschriften	12
6	Umweltbericht	14
6.1	Einleitung	14
6.2	Bestandsaufnahme	16
6.3	Prognose und Maßnahmen	20
6.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	24
6.5	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	26
7	Städtebauliche Kenndaten	28
7.1	Flächen	28
7.2	Wohneinheiten	28
8	Verfahrenshinweise	29

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat am 15.10.1998 beschlossen, im Rahmen einer Initiative zur Förderung eines kostengünstigen und familienfreundlichen Eigenheimbaus für den Bereich südlich und westlich des Buenser Weges die Erarbeitung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Die starke Einwohnerentwicklung der 90er Jahre im Landkreis Harburg, bei gleichzeitig rückläufiger Ausweisung von Wohnbauflächen, hat nicht nur Auswirkungen auf die Baulandpreise, sondern hat auch den Druck auf sensible Flächen wie die Buchholzer Waldwohngebiete deutlich erhöht.

Um den hohen Baulandpreisen in Buchholz gegensteuern zu können und junge Familien in ihrer Heimatstadt zu halten, soll das Plangebiet für kosten- und flächensparendes Bauen entwickelt werden. Dazu sollen die bauleitplanerischen, erschließungstechnischen und bodenwirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Mai 1999 wurde dazu die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes durch die Stadt Buchholz in Auftrag gegeben, dessen Inhalte und Ergebnisse im Januar und März 2000 den Gremien der Stadt Buchholz vorgelegt wurden. Nach zustimmender Kenntnisnahme des Verwaltungsausschusses vom 22.03.2000 wurde auf Basis dieses Rahmenplanes ein Investorenauswahlverfahren durch die Stadt Buchholz durchgeführt, um die planerischen Grundlagen für einen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten.

Für einen ersten Bauabschnitt (die sog. „Märchensiedlung“) wurde daraufhin am 12.10.2000 ein Bebauungsplanverfahren im Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. eingeleitet, welches am 12.02.2003 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Satzung beschlossen wurde.

Nachdem Anfang 2004 bereits 90% der Grundstücke verkauft waren und weiterhin eine hohe Nachfrage an kostengünstigen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser in Buchholz i.d.N. bestand, wurden daraufhin die Planungsüberlegungen für den zweiten Bauabschnitt aufgenommen und nach Vorbereitung im Ausschuss für Umwelt und Planung am 28.11.2007, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Verwaltungsausschuss am 06.12.2007 beschlossen.

2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Für den Bereich des nachstehend beschriebenen Plangebietes ist gem. § 2 (1) BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieser erhält die Bezeichnung „Buenser Weg Nord“.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch die südliche Grenze des Buenser Weges (Flurstück 2/3, Flur 9, Gemarkung Buchholz); |
| im Osten | durch den Kurvenbereich des Buenser Weges (Flurstück 103/12, Flur 9, Gemarkung Buchholz); |
| im Süden | durch den nördlichen Rand der „Märchensiedlung“ (südliche Grenzen der Flurstücke 2/7 und 2/6, Flur 9, Gemarkung Buchholz); |
| im Westen | durch eine Linie, die das Flurstück 2/6, Flur 9, Gemarkung Buchholz, von Norden nach Süden durchschneidet und die im Wesentlichen der Waldkante folgt. |

Des Weiteren umfasst das Plangebiet eine kleinere östlich des Buenser Weges gelegene Teilfläche, die für den Bau eines Regenrückhaltebeckens benötigt wird. Diese Teilfläche liegt in den Flurstücken 16/1 und 18/11, beide Flur 9, Gemarkung Buchholz und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch eine Linie, die das Flurstück 16/1, Flur 9, Gemarkung Buchholz von Nordwesten nach Südosten durchschneidet; |
| im Osten | durch eine Linie, die das Flurstück 16/1, Flur 9, Gemarkung Buchholz durchschneidet; |
| im Süden | durch die nördliche Grenze des „Kindergarten am Königsgrund“; (nördliche Grenze des Flurstückes 18/9, Flur 9, Gemarkung Buchholz); |
| im Westen | durch die östliche Grenze des Buenser Weges (östliche Grenze des Flurstücks 16/1 und zum Teil 102/6; beide Flur 9, Gemarkung Buchholz). |

3 Bestandssituation

3.1 Gebäude- und Nutzungsbestand

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt worden. Diese Nutzung wurde jedoch in den letzten Jahren teilweise aufgegeben, da das Gebiet bereits seit einigen Jahren als Bauerwartungsland zu betrachten war. Eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes wurde als private Grünfläche ähnlich einem Kleinspielfeld zum Fußballspielen genutzt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an das in den Jahren 2003 – 2006 errichtete Wohnquartier am Buenser Weg (sog. Märchensiedlung) an und wurde bereits seit den 90er Jahren als zweiter Bauabschnitt dieser Siedlung planerisch vorbereitet. Östlich und südlich der neuen Wohnbebauung ist die Siedlungsstruktur durch die baulichen Solitäre des Schulzentrums geprägt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt wurde unmittelbar am Buenser Weg Bodenaushub für einen Lärmschutzwall zwischengelagert.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wald- und Gehölzflächen werden teilweise forstwirtschaftlich, zu anderen Teilen im Zusammenhang mit den dort befindlichen Gebäuden Hamburger Straße 80 gärtnerisch genutzt. Diese inmitten der Gehölze liegenden Gebäude stellen eine ehemalige Aussiedlerhofstelle dar, die heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

3.2 Bodendenkmal

Südöstlich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um eine Befestigungsanlage aus der Zeit des frühen Mittelalters.

In diesem Zusammenhang können auch im Plangebiet aufgrund der topografischen Situation weitere Funde auftreten. Deshalb ist für alle Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung der Abt. Bodendenkmalpflege des Helms-Museum in Hamburg-Harburg erforderlich.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Buchholz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzt ein schmaler Grünstreifen zur Schaffung eines neuen grünen Ortsrandes an. Daran nördlich anschließend folgen Flächen für die Landwirtschaft und eine geplante Umgehungsstraße. Westlich an das Plangebiet angrenzend sind Flächen für Wald mit Überlagerung wasserrechtlicher Kennzeichnungen (Wasserschutzgebiet) gezeichnet.

Der Bebauungsplan Buenser Weg – Nord entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.2 Darstellungen des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Buchholz (1998) ist das Plangebiet nicht als schutzwürdiger Bereich gekennzeichnet. Nördlich und nordöstlich des Teilgebietes A liegen Bereiche, die nach Auffassung des LP schutzwürdig im Sinne eines Landschaftsschutzgebietes (durch Gehölzbestände gegliederte Geestlandschaft) sind. Südwestlich des Teilgebietes B ist nachrichtlich ein zu erhaltendes archäologisches Bau- oder Bodendenkmal dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft dar. Bezüglich des Plangebietes wird der Erhalt der Baumreihe am Buenser Weg genannt. Für die Ackerfläche (im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden inzwischen bebauten Acker) wird die Anlage von Trittsteinbiotopen vorgeschlagen (Teilgebiet A). Im Nordwesten des Teilgebietes A wird die Freihaltung reizvoller Sichtbeziehungen als Maßnahme genannt.

4.3 Darstellungen im Rahmenplan Buenser Weg

Der Rahmenplan Buenser Weg/ Nordring im Stand vom 26.01.2000 sieht für den gesamten Bereich zwischen dem Nordring, Buenser Weg und den Waldflächen östlich der Hamburger Straße die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer Gesamtzahl von ca. 300 WE vor. Über Stichstraßen werden kleine Nachbarschaften von jeweils 10-15 WE mit vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung erschlossen. Am Buenser Weg sowie entlang der angerförmigen Haupterschließung sind als mögliche Alternative auch Baukörper für Geschosswohnungsbau dargestellt.

Die aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeit der Grundstücke notwendige Teilung des Plangebietes in einen ersten und einen zweiten Bauabschnitt wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz am 29.03.2000 beschlossen und ist in eine Überarbeitung (1. Änderung) des Rahmenplanes eingeflossen.

In Konkretisierung der Darstellungen des Rahmenplanes wurde die Erschließungsstraße innerhalb des zweiten Bauabschnitts etwas nach Norden verschoben und eine Umfahrt für Müllfahrzeuge eingeplant. Dadurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, weil Erschließungsflächen eingespart werden. Darüber hinaus kann eine optimierte Südausrichtung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden.

5 Städtebauliche Planinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Größenordnung des zweiten Bauabschnitts der Siedlung am Buenser Weg mit ca. 55 WE erfordert ein stabiles städtebauliches Grundgerüst, das eine eigene Identität und Unverwechselbarkeit des Quartiers sicherstellt. Als wesentliches Merkmal und Gestaltungselement dient dazu der geschwungene Verlauf der Haupterschließung mit einer daran liegenden angerartigen Aufweitung.

Dieses städtebauliche Motiv einer Bebauung am „Anger“ war auch Leitgedanke im ersten Bauabschnitt und wird in verkleinerter Form auf den eigenständigen zweiten Bauabschnitt übertragen. Durch die angerartige Aufweitung des Erschließungsraums wird eine räumliche Tiefenwirkung erreicht und die Orientierung im Baugebiet erleichtert. Alle Erschließungsstraßen sind diesem Anger zugeordnet und zweigen von hier ab.

Der Anger stellt ein wichtiges städtebauliches Gestaltungselement der Siedlung dar. Hierzu trägt nicht nur die Form in der Art einer Ellipse, sondern auch die unterschiedliche Ausbildung seiner Ränder bei. Der südliche Rand wird durch eine straßenbegleitende Bebauung, also einer festen Baukante gebildet. Der nördliche Rand erhält durch festgesetzte Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einen eher weichen, grünbetonten Charakter.

In den Anger nach Süden eingehängt wird eine weitere Erschließungsschleife mit ca. 12 WE, die eine eigene kleine Nachbarschaft bildet und gleichzeitig eine flächensparende Umfahrt für die Müllfahrzeuge im Plangebiet darstellt.

Die Baukörper sind so ausgerichtet, dass von jedem Gebäude eine Orientierung nach Süden oder Westen möglich ist und die räumlich tiefere Gartenseite dort angeordnet werden kann. Dementsprechend erfolgt die Erschließung der Gebäude grundsätzlich von Norden oder Osten.

Nach Norden wird das Baugebiet mit einer Verwallung und/oder Gabionenwand abgegrenzt und eingegrünt. Damit soll primär der Siedlungsrand gestaltet werden, sekundär erfüllt dieser Wall und/oder Gabionenwand aber auch eine Lärmschutzfunktionen gegenüber dem Verkehr auf dem Buenser Weg.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll aus Gründen der vorhandenen geringfügigen Lärmbelastungen (Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109, Schalltechnische Untersuchung, Büro Lärmkontor GmbH, Januar 2008) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden ausgeschlossen. Damit sollen die von diesen Nutzungen ausgehenden Verkehrsbelastungen für das Plangebiet verhindert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird primär über die Festsetzung von GRZ-Werten und Grundstücksgrößen gesteuert. Um dem demografischen Wandel entsprechend auch altersgerechte Wohnformen auf einer Ebene zu ermöglichen und zu fördern, wird festgesetzt, dass auf den Baufeldern A und C eine Überschreitung der GRZ von maximal 0,1 zulässig ist, wenn die Gebäude barrierefrei gemäß DIN 18025 Teil 2 errichtet werden.

Dachgeschosse werden in die GFZ-Berechnung einbezogen, um deren Ausnutzung planerisch steuern zu können und negative Auswüchse in den Dachzonen der Gebäude zu verhindern.

Zur Raumbildung entlang der Straße „Am Anger“ ist am Südrand (Baufelder B) eine klare Baukante durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Baulinie vorgesehen. Diese kann durch Doppelhäuser mit dazwischen liegenden offenen Kleingaragen gebildet werden. Diese Randbebauung des Angers bildet die „Visitenkarte“ des Quartiers. Daher sind hier auch höhere Gestaltungsanforderungen notwendig. Mit einer festgesetzten Bautiefe von 15 m sind für die gartenseitigen Bereiche aber ausreichend Gestaltungsfreiheiten für Anbauten, Wintergärten etc. gegeben. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt, um hier die beabsichtigte räumliche Schwerpunktbildung auch mit einer entsprechenden Bebauungsdichte korrespondieren zu lassen. Die zulässige Gebäudelänge in den Baufeldern B wird mit 16 m festgesetzt, um hier überwiegend Doppelhäuser realisieren zu können. Im Baufeld B1a soll auch eine kleine 3er Reiheneinheit ermöglicht werden, deshalb wird hier eine Gebäudelänge von maximal 22 m festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird hinter der städtebaulichen Eingrünung am Buenser Weg eine eingeschossige Bauzeile für Einzel- oder Doppelhäuser in sieben Abschnitten (Baufelder A) festgesetzt. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt von Süden, deshalb werden die Zufahrten paarweise gebündelt, um größere zusammenhängende Gartenflächen schaffen zu können. Die Dachflächen dieser Gebäude werden zukünftig etwas über den begrünten Bereich hinausragen und damit langfristig den Siedlungsrand bilden. Die Bautiefe wird hier auf 12 m bei eingeschossiger Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird eine zur Grünfläche parallele Anordnung der Baukörper gesichert, die den Ortsrandcharakter unterstreichen soll. Die GRZ wird hier mit 0,25 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt, um Bebauung und Freiflächen in einem dem Ortsrandcharakter entsprechenden Gefüge realisieren zu können. Deshalb wird hier auch im Unterschied zu allen anderen Baufeldern lediglich eine eingeschossige Bauweise plus Dachgeschoss festgesetzt, um in der Höhenentwicklung einen abgestuften Ortsrand zu erreichen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird in den Baufeldern A ergänzend auch eine zum Ortsrand parallele Firstrichtung festgeschrieben.

Die Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes (Baufelder C) wird zweigeschossig festgesetzt und so ausgerichtet, dass auch hier alle Gebäude nach Süden orientiert werden. Die GRZ wird mit 0,25 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zur Bebauungsdichte im südlich angrenzenden ersten Bauabschnitt sicherzustellen.

Im Westen des Plangebietes wird eine Bauzeile (Baufeld D) vom übrigen Plangebiet etwas abgesetzt. Mit einer Westorientierung der Grundstücke sollen hier 4 Bauplätze für die Familie des Eigentümers Hamburger Straße 80 vorgehalten werden. Die Realisierung soll zeitlich unabhängig vom übrigen Plangebiet erfolgen. Eine Realteilung der Grundstücke ist nicht vorgesehen, weshalb das Baufeld nur jeweils einmal im Norden und Süden an die Erschließung angebunden wird. Mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 wird im Übergang zu den Wald- und Gehölzflächen eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte angestrebt.

In den Baufeldern A, C und D ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. In den Baufeldern A und D sind ausnahmsweise 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig, wenn die Grundstücksgröße in Baufeld A mehr als 750 m² und in Baufeld D mehr als 1000 m² beträgt. Die Wohnfläche einer der beiden Wohnungen darf 65 m² nicht überschreiten. Durch diese Regelung wird eine Einfamilienhausbebauung mit hoher Wohnqualität ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrsbelastung oder durch parkende Kraftfahrzeuge, wie sie bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten auftreten würden, gesichert. Die Festsetzung auf den Baufeldern A und D soll auf ausgewählten Grundstücken Spielräume bei der Nutzung der Immobilie bieten, indem beispielsweise die Großeltern oder Au Pair-Personal für die Kinderbetreuung in einer abgeschlossenen Wohnung beherbergt werden können. Die Option einer Einliegerwohnung kann folglich den Generationen übergreifenden Wohnen dienen oder Familien eine Optimierung der Kinderbetreuung ermöglichen.

Insgesamt sollen Grundstückszuschnitte im Plangebiet erreicht werden, die der Stadtrandlage entsprechen und eine zu kleinteilige Parzellierung verhindert werden. Deshalb wird festgesetzt, dass in den Baufeldern A und C je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² und im Baufeld D von 800 m² nachzuweisen ist. Im Baufeld C2 ist ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße um bis zu 13% zulässig, wenn die GRZ 0,2 nicht überschreitet. Durch das Vorhalten von

wenigen kleinen Grundstücken für kleine Häuser sollen auch einkommensschwächere Bevölkerungskreise Eigentum im Plangebiet erwerben können.

In den Baufeldern B ist je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² nachzuweisen, womit die angestrebte etwas höhere Dichte der städtebaulichen Leitbebauung erreicht werden kann.

Zu den südlich und westlich angrenzenden Waldflächen wird im gesamten Plangebiet ein Bebauungsabstand von 35 m eingehalten. Damit wird zum einen der Gefahrenabwehr im Falle von Windbruch, Waldbrand etc. entsprochen, zum anderen die potentielle Verschattung der Baukörper durch die Bäume berücksichtigt.

5.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt in einer Ortsrandlage, die auf Dauer den nördlichen Siedlungsrand der Stadt Buchholz definieren soll. Nach Süden grenzt das neue Baugebiet an die vorhandene niedrige Bebauung der sog. Märchensiedlung an. Darüber hinaus weist das Plangebiet ein Geländegefälle von einigen Metern in West-Ost Richtung auf. Aus diesen Gründen ist eine sensible Steuerung der baulichen Höhenentwicklung im Plangebiet notwendig.

Die Baufelder A liegen unmittelbar hinter der städtebaulichen Eingrünung am Buenser Weg und sind von daher prägend für den Siedlungsrand. Die Dachflächen werden über die Verwallung am Siedlungsrand hinausragen. Um hier die Höhenentwicklung zu begrenzen, wird eine Traufhöhe von maximal 4 m festgesetzt.

Die Baufelder B bilden die innere Leitbebauung an der angerartigen Straßenaufweitung (Einhornstraße). Hier ist eine durchgehende Traufkante wichtig, um die angestrebte räumliche Einfassung des gebogenen Straßenverlaufs zu erreichen. Entsprechend der geplanten Zweigeschossigkeit der Gebäude wird hier eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt.

Für alle Gebäude wird eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Damit soll die absolute Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert werden, damit die jeweilige Nachbarbebauung nicht durch Verschattungen beeinträchtigt wird.

5.4 Maßnahmen zum Klimaschutz

Das städtebauliche Konzept ist so ausgerichtet, dass alle Gebäude eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie aufweisen können. Es werden Dachneigungen bis zu 48° festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglichen.

Der Energieverlust eines Gebäudes kann auch durch ein günstiges Verhältnis von umbauten Innenraum zu kleiner Außenhülle minimiert werden. Deshalb ist in der überwiegenden Zahl der Baufelder eine zweigeschossige Bauweise zulässig, um kompakte Baukörper zu ermöglichen.

Ergänzend wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf den Dachflächen allgemein zulässig ist.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Zur Anbindung des neuen Siedlungsgebietes wurde bereits im ersten Bauabschnitt mit dem Flurstück 103/88 ein Grundstück von der Bebauung freigehalten. Die Erschließung der ca. 55 Wohneinheiten erfolgt damit über die Märchenstraße und den Buenser Weg. Eine direkte Anbindung nach Norden zum Buenser Weg würde die städtebauliche Eingrünung durchschneiden und darüber hinaus unerwünschte Schleichverkehre in das Plangebiet hineinziehen.

Die Straßen im Plangebiet werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Bei der geringen Verkehrsbelastung erhält damit auch der nicht motorisierte Verkehr eine angemessene Aufenthaltsqualität. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden überwiegend auf der Nordseite des Angers (Einhornstraße) in einem Längsparkstreifen angeordnet. Die Straßenbreiten betragen bis auf das kurze Anbindungsstück (Einhornstraße = 8 m) alle 6 m. Damit ist der Begegnungsfall PKW/ LKW vom Grundsatz

her möglich. Innerhalb dieser Profildbreite können aber auch noch weitere Parkplätze markiert werden (Feenring).

Um die Bewohner des ersten Bauabschnitts nicht übergebührend durch Baustellenverkehre zu stören, wird im Norden des Plangebietes eine provisorische Baustraße direkt zum Buenser Weg errichtet.

5.6 Öffentlicher Nahverkehr

Um das Plangebiet an den ÖPNV (z.B. Buchholz Bus) anbinden zu können, wird nordöstlich des Baufeldes A 7 eine Haltestelle mit Wendekurve für Busse geplant und als Verkehrsfläche festgesetzt. Durch diesen Standort der Haltestelle kann sowohl das Plangebiet als auch die vorhandene Bebauung des ersten Bauabschnitts der „Märchensiedlung“ über den öffentlichen Fußweg auf dem Flurstück 103/69 an den ÖPNV der Stadt Buchholz angebunden werden.

5.7 Fuß- und Radwege

Der nicht als Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzte nördlich Teil des Angers wird als Fußgängerbereich gekennzeichnet. Dieser soll im Unterschied zum grün geprägten Anger mit Entwässerungsfunktionen im ersten Bauabschnitt als ebener, platzartiger Raum gestaltet werden. Neben der Anlage von Sitzbänken und Spielmöglichkeiten (Boule etc.) verläuft hier auch eine Hauptfußwegeverbindung in Ost-West-Richtung. Am südlichen Rand werden als Übergangszone zu den angrenzenden Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet.

Das geplante Wegesystem dient sowohl der internen Vernetzung als auch der Anbindung der neuen Siedlung zum Stadtzentrum und zur freien Landschaft. Hierbei kommt der Erreichbarkeit der Schulen eine besondere Bedeutung zu. Um einen attraktiven und sicheren Schulweg für Grundschüler zur Heideschule zu ermöglichen, wird im Westen des Plangebietes eine Wegeverbindung zum Waldrandweg des ersten Bauabschnitts geschaffen, der nach Süden unmittelbar zur Heideschule führt.

Im Osten des Plangebietes wird südlich des geplanten Rückhaltebeckens die zur Naherholung wichtige Wegeverbindung zum Erholungsgebiet Königsgrund durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

Im Zuge der Planungen für den Ostring der Stadt Buchholz ist die Umgestaltung des Knotens Hamburger Straße / Buenser Weg zu einem Kreisverkehr geplant. Damit könnte auch auf der Südseite des Buenser Weges eine Fußwegeverbindung bis zum Plangebiet geschaffen werden. Dementsprechend wird ein Fußweg im Westen des Plangebiets bis zum Buenser Weg freigehalten, um diese Wegeverbindung langfristig realisieren zu können.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Östlich des Baufeldes B4 wird dem Flurstück 103/227 ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger zugeordnet, um dieses Grundstück auch von Norden erreichen zu können. Der südliche Teil des Baufeldes D1 erhält ebenfalls über ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger die Möglichkeit einer zweiten Erschließung.

Das Gebäude Hamburger Straße 80 ist bisher nicht an die städtische Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Um zukünftig einen Anschluss zu ermöglichen, wird in westlicher Verlängerung der Einhornstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Buchholz bis zu Grundstück Hamburger Straße 80 festgesetzt.

Südlich des geplanten Rückhaltebeckens wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Fahrrecht für die Anlieger festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke gesichert.

5.9 Stellplätze und Nebenanlagen

Um die rückwärtigen Gartenbereiche von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, sind diese nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. im Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern zulässig.

Im Durchschnitt sollen für das Plangebiet pro Wohneinheit 2 Stellplätze realisiert werden, um auch Besucher- und Zweitwagen unterbringen zu können. Dazu werden bei allen Einzel- und Doppelhäusern Garagen oder offene Kleingaragen so angeordnet, dass sie mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückversetzt sind. Auf den so entstehenden Zufahrten zu den Garagen oder offenen Kleingaragen (Carports) kann dann ein Besucher- oder Zweitwagen geparkt werden.

Neben ca. 14 öffentlichen Parkplätzen (Längsparkstreifen) in der Straße am Anger (Einhornstraße) werden in der von dort abzweigenden Erschließungsstraße (Feenring) ca. weitere 12 Parkplätze angeordnet, so dass insgesamt ca. 26 öffentliche Parkplätze im Plangebiet realisierbar sind. Bei ca. 55 Wohneinheiten im Plangebiet ergibt sich somit eine Relation von 0,47 P/WE.

Die Verteilung und genaue Lage/ Anzahl aller öffentlichen Parkplätze ist abhängig von den Zufahrten auf die privaten Grundstücke und kann erst auf Ebene der Bauausführungsplanung festgelegt werden.

Nebenanlagen sind nur in baulicher Einheit mit Gebäuden, Garagen und Carports zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind als einzelne Nebenanlagen nur Abstellgebäude bis 40 m³ in Holzbauweise zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die bauliche Entwicklung von Nebenanlagen so gesteuert werden, dass sie gestalterisch zu den Hauptgebäuden passen und die privaten Gartenflächen als überwiegend zusammenhängende Freiräume von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Regelung gilt nur für „einzelne“ Nebenanlagen im Sinne von „einzeln stehend“ Ein Zaun wird dabei als zusammenhängende Einheit betrachtet.

5.10 Grünflächen und Kinderspielplätze

Die Naherholung des neuen Wohngebietes wird durch die waldnahe Lage geprägt. Dementsprechend werden die Grünflächen so angelegt, dass sie eine Vernetzung mit dem Wald zur Nah- und Feierabenderholung bewirken.

Nach § 3 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind in Wohngebieten 2 % der Bruttogeschossfläche (BGF), mindestens jedoch 300 qm Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen:

ca. 55 WE x du. 150 qm BGF = 8.250 qm BGF, davon 2 % = 165 qm Spielplatzflächenbedarf

Damit ist die Mindestgröße von 300 qm Nettospielfläche im Plangebiet nachzuweisen. Dieser Spielplatz wird im Südwesten des Plangebietes angeordnet und hat zusammen mit einer ergänzenden Fläche aus dem ersten Bauabschnitt eine Größe von mehr als 1.800 m².

Die Spielplatzgestaltung wird in Abstimmung mit den zukünftigen Anliegern und den bereits vorhandenen Bewohnern des südlichen Wohngebietsteils erfolgen, so dass die größtmögliche Akzeptanz und Nutzungsbereitschaft der Spielplätze erreicht werden kann.

Neben dem planerisch ausgewiesenen Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünflächen bilden auch die wohnungsnahen Waldflächen attraktive Spiel- und Streifräume für ältere Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus können auch die auf dem Gelände der Heideschule vorhandenen Sport- und Bolzplatzeinrichtungen nach Schulschluss und am Wochenende mitbenutzt werden.

Der Nordrand des Plangebietes wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans städtebaulich eingrünnt. Diese Eingrünung erfolgt in Form einer Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch z.B. Trockenmauern (Gabionen) und wallartige Anschüttungen zu einer Höhe von ca. 2 m eine weitere räumliche Trennung zu erreichen. Im Norden wird die geplante Grünfläche als öffentliche Grünfläche und im Süden als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Außenseite der Grünfläche zum Buenser Weg einheitlich gestaltet, bepflanzt und gepflegt wird, während die Innenseite in die individuelle Gartenpflege der Anlieger einbezogen werden kann.

Der Westrand des Plangebietes grenzt an vorhandene Wald- / Gehölzflächen. Zur Ausbildung und ökologischen Aufwertung des Waldrandes wird hier eine private Grünfläche in Kombination mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Südlich der östlichen Spitze der Einhornstraße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll als Gartenerweiterung des südlich angrenzenden Grundstücks 103/227 dienen.

5.11 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden vor Ort nicht möglich. Daher erfolgt die Entwässerung der öffentlichen und privaten Flächen über Regenwasserkanäle, die die anfallenden Wassermengen zu einem östlich des Buenser Weges liegenden neuen Regenwasserrückhaltebecken führen (Teilgebiet B des Bebauungsplanes). Dieses Rückhaltebecken ermöglicht eine Zwischenspeicherung der zulaufenden Wassermengen, so dass der weiterführenden Regenwasserkanalisation im Buenser Weg nur eine ausreichend gedrosselte Regenwassermenge zufließt.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird als sog. Trockenbecken gestaltet, welches nur bei Starkregenereignissen Wasser führt. Durch entsprechende Anpflanzungen und extensive Unterhaltung soll das Becken ökologisch aufgewertet werden.

5.12 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus den einzelnen Haushalten erfolgt über entsprechende Kanäle zur vorhandenen Kanalisation im Buenser Weg.

Aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse ist die Ableitung der Schmutzwassermengen im Freigefälle möglich. Die Zwischenschaltung von Pumpwerken und somit weiterer wartungsintensiver Betriebspunkte ist nicht erforderlich.

Um das außerhalb des Plangebietes liegende Gebäude Hamburger Straße 80 an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung anschließen zu können, wird am Nordrand des Baufeldes D ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Buchholz festgesetzt.

5.13 Energie, Telekommunikation und Müllentsorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie dient die außerhalb des Plangebietes gelegene Trafostation unmittelbar am Übergang zum ersten Bauabschnitt.

Die Versorgung mit Erdgas und Telekommunikation erfolgt über eine Erweiterung des Netzes des ersten Bauabschnitts.

Müllfahrzeuge können das Plangebiet über die Anbindung aus dem ersten Bauabschnitt (Einhornstraße) erreichen und über die Ringstraße (Planstraße C) wenden. Da die westliche und östliche Spitze der Einhornstraße von Müllfahrzeugen (ohne Rückwärtsfahrten) nicht erreicht wird, sind gegenüber den Einmündungen des Feenrings zwei Sammelplätze für Müllbehälter in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt worden. Dort sind die Müllbehälter von den Anwohnern an den jeweiligen Tagen zur Abholung bereit zu stellen.

5.14 Lärmschutz

Eine aktuelle schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet wurde durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Januar 2008). Diese berücksichtigt neben den aktuellen Verkehrsbelastungen von Hamburger Straße und Buenser Weg auch die aktuellen Planungen für die neue Umgehungsstraße (Ostring) der Stadt Buchholz.

Für die überwiegenden Teile des Plangebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts eingehalten werden. Nach den Definitionen der DIN 4109 kommen hier die Lärmpegelbereiche I und II zum tragen. Lediglich für die direkt am Buenser Weg gelegenen Gebäude sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen (Lärmpegelbereich III). Diese resultieren aus den Verkehrsbelastungen auf dem Buenser Weg. Deshalb werden für Aufenthaltsräume hinter den Nordfassaden und den nach Norden ausgerichteten Dachflächen der Gebäude in der Baufläche A passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 festgesetzt. Diese werden im übrigen auch durch die konstruktiven Anforderungen des Wärmeschutzes an die Gebäudefassaden und Fenster erreicht werden.

Ein aktiver Lärmschutz am Buenser Weg müsste eine Höhe von > 4 m erreichen, um lärmtechnisch wirksam zu werden. Eine solche Höhe wäre städtebaulich unverträglich, weshalb dem passiven Schallschutz in der Abwägung Vorrang eingeräumt wird.

5.15 Örtliche Bauvorschriften

5.15.1 Dächer

- a) Die Neigung der Dachhauptflächen in den Baufeldern A beträgt 30°- 48
- b) Die Neigung der Dachhauptflächen im Baufeld B beträgt 5° - 15°.
- c) Die maximale Neigung der Dachhauptflächen in den Baufeldern C und D beträgt 48°.
- d) Für Nebenanlagen im Bauwuch sowie untergeordnete Nebenanlagen mit weniger als 15 m² Grundfläche, Windfanganbauten und offene Kleingaragen (Carports) sind auch flachgeneigte Dächer zulässig.
- e) Krüppelwalmdächer sind im Plangebiet ausgeschlossen.
- f) Dachgauben dürfen in den Baufeldern A, C, D maximal 40 % der Gesamtbreite des Daches ausmachen. Der seitliche Abstand der Dachgauben vom Rand der Dachflächen muss mindestens 2,00 m betragen. Dachgauben sind im Baufeld B nicht zulässig.
- g) Als Material für die Dachflächen in den Baufeldern A sind nur matte und nicht reflektierende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben anthrazit bis grau-schwarz (in Annäherung an die RAL Farben 7039, 7043) zulässig. In den Baufeldern C und D sind bei Dachneigungen größer 15° nur matte und nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis grau-schwarz (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013, 7039, 7043) zulässig. Im Baufeld B sind nur graue Dacheindeckungen aus Blech (in Annäherung an die RAL Farben 7000, 7001, 7032, 7035, 7038) zulässig.
- h) Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf den Dachflächen ist allgemein zulässig.

Begründung

Bei einer ein- oder zweigeschossigen Bauweise kommt den Dachflächen eine besondere Gestaltungsbedeutung zu, da diese aus Augenhöhe im stärkeren Umfang einsehbar sind als bei höheren Gebäuden. Aus diesem Grunde sind auch die Dachgauben in Größe und Lage zu beschränken, damit die geneigte Dachfläche überwiegt und das Dach insgesamt als optische Einheit wirkt.

Das Baufeld A soll langfristig den Siedlungsrand darstellen. Den dort über die städtebauliche Eingrünung hinausragenden Dachzonen der Gebäude kommt von daher eine besondere Gestaltbedeutung zu. Deshalb werden hier farblich gleiche Materialien zur Dacheindeckung und ein Neigungswinkel zwischen 30° und 48° festgesetzt. Damit werden städtebaulicher Anspruch und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in ein ausgewogenes Gleichgewicht gesetzt.

Die innerhalb des Plangebietes raumbildende städtebauliche Leitbebauung (Baufelder B) sollen als Gebäude mit flach geneigten Dächern ausgeführt werden. Deshalb werden entsprechende Dachneigungen zwischen 5° - 15° festgesetzt.

Auf den Baufeldern C und D werden Dachneigungen bis maximal 48° festgesetzt, um auf diesen Dachflächen die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen und eine kompakte Bauweise mit wenig Außenflächen für eine günstige Energiebilanz der Gebäude zu realisieren. Gleichzeitig soll auf diesen von außen wenig einsehbaren Baufeldern ein hoher individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Die Festsetzungen sind so ineinander verwoben, dass in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe ggf. die zulässige Dachneigung von 48° nicht vollständig erreicht werden kann. Diese sich aus der Wechselwirkung der Einzelfestsetzungen ergebene Konsequenz ist bei der Festlegung der jeweiligen Dachneigung zu berücksichtigen.

Die insgesamt festgesetzten Farben, Formen und Materialien der Dachdeckung sollen sich in das buchholztypische Spektrum einordnen und damit kurzlebige Modetrends, wie z. B. bunt glasierte Dächer, Krüppelwalmdächer etc. ausgeschlossen werden.

5.15.2 Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind nur mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertiggestellten OK Straßenmitte.

Begründung

Das Baugebiet soll insgesamt einen offenen und freundlichen Eindruck vermitteln. Die individuelle Abgrenzung einzelner Grundstücke zum öffentlichen Raum mit Einfriedungen > 1,20 m Höhe würden diesen angestrebten Charakter des Plangebietes verbauen.

5.15.3 Müllsammelplätze

Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptbau und Nebenanlagen einzubeziehen.

Begründung

Ungestaltete Nebenanlagen wie Abstellplätze für Müllbehälter können in erheblichem Umfang ein negatives Image für das Wohnumfeld und den öffentlichen Straßenraum bewirken. Deshalb sollen sie entweder durch Eingrünung versteckt werden oder in die Gestaltung der Hauptbaukörper bzw. Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr (Offene Kleingaragen oder Garagen) integriert werden.

5.15.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können bei begründeten Maßnahmen zur Förderung regenerativer Energien zugelassen werden.

Begründung

Um den zunehmend wichtiger werdenden Belangen des Klimaschutzes und Rechnung tragen zu können, ist eine Ausnahmeklausel von den örtlichen Bauvorschriften sinnvoll. Damit können langfristig ggf. auch neue technologische Entwicklungen in der Nutzung regenerativer Energien realisiert werden.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird, wie in Kapitel 1 beschrieben, die Einrichtung eines Wohngebietes einschließlich Begrünungsmaßnahmen nördlich des bestehenden Neubaugebietes am Buenser Weg (Teilgebiet A) und die Anlage einer Regenwasserrückhalteeinrichtung (Teilgebiet B) vorbereitet.

Durch die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Pflanzen und Tiere negative Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind auf Grund der vorliegenden Planung erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch die geplante Bebauung jedoch nicht zu erwarten.

Erhebliche Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Immissionen oder Gewerbelärm sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Vom Buenser Weg können jedoch Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, die eventuell Maßnahmen erfordern.

Aufgrund der südlich angrenzenden Bebauung, den westlich gelegenen Gehölzstrukturen und dem im Norden verlaufenden Buenser Weg ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im weiteren Umfeld nicht zu erwarten. Zusätzlich sind im Plangebiet außerdem Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

Durch eine teilweise Bepflanzung und einer extensiven Unterhaltung der Regenwasserrückhalteeinrichtung (Teilgebiet B) kann die erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter auf der bislang ackerbaulich genutzten Fläche des Teilgebietes B ausgeglichen werden.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan wird gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34

NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan soll die Zielsetzungen des LRP konkretisieren und Konflikte zwischen der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung benennen und bewerten. Als eigenständige Planung dient er dazu, die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zu formulieren. Die Aussagen des Landschaftsplanes werden schutzgutbezogen aufgeführt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehrslärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 - 1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 - 1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 für Verkehrslärm betragen für ein allgemeines Wohngebiet, welches im Plangebiet entstehen soll, 55/45 dB(A) tags/nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 -1 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.12.1990 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbe- und Industriegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB(A)
Nachts	59 dB(A)	54 dB(A)	49 dB(A)

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Wohn- / Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 10 v.H.).

Gewerbliche Lärmimmissionen

Bezogen auf Gewerbelärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 - 1 Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein

allgemeines Wohngebiet 55/40 dB (A) tags/nachts

Mischgebiet 60/45 dB (A) tags/nachts

Gewerbegebiet 65/50 dB (A) tags/nachts

Industriegebiet keine Angaben.

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Richtwerte der TA-Lärm für gewerbliche Anlagen				
	Industriegebiet	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
Nachts		50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

6.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

6.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

6.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Teilgebiet A

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bislang weitestgehend als Acker genutzt. Abschnittsweise ist ein Rasenfläche vorhanden, die als Spielfeld genutzt wird. Im Nordwesten ist ein mit Nadelbäumen bestandener Gehölzstreifen vorhanden. Im Süden grenzt an das Teilgebiet A eine Wohnsiedlung an. Im Nordosten begrenzt der Verlauf des Buenser Weges das Teilgebiet. Im Westen sind ein von Gehölzen umgebenes Grundstück und Wald vorhanden.

Teilgebiet B

Das Teilgebiet B ist ebenfalls unbebaut und wird bislang überwiegend als Acker genutzt. Im Westen begrenzt der Buenser Weg das Gebiet. Im Nordosten schließen sich Ackerflächen an. Südlich ist hinter einem Sandweg eine mit Nadelgehölzen bestandene und brachliegende Fläche vorhanden.

6.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

Naturraum

Der Landschaftsplan beschreibt auf Grundlage der „Naturräumlichen Gliederung“ von MEISEL (1964) und dem LRP (1994) die Landschaftseinheit, in der das Plangebiet liegt.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit ‚**Luhe Heide-Süd**‘.

Die Luhe Heide-Süd schließt östlich an die ‚**Hohe Heide**‘ an und ist durch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild gekennzeichnet. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch den vielfältigen Wechsel von Ackerflächen, größeren und kleineren Waldgebieten, Bachläufen und vereinzelt Grünland aus.

Das Relief wird als flachwellig bezeichnet und erreicht Höhen von max. 80 m ü. NN.

Neben dem vorherrschenden sandigen Substrat sind größere Geschiebelehminseln anzutreffen. Somit ist auch eine günstigere Bodenbeschaffenheit gegeben, was sich u.a. in dem höheren Laubwaldanteil widerspiegelt.

Innerhalb der Luhe Heide-Süd ist im Vergleich zu den benachbarten Landschaftseinheiten ein relativ hoher Anteil an Still- und Fließgewässern vorhanden (LP 1998).

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes lässt sich in drei Abschnitte gliedern.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich bis zur Hamburger Straße wird fast ausschließlich von Wald eingenommen. Lediglich ein bebautes Grundstück liegt von Gehölzen umgeben innerhalb bzw. am Rand des Bestandes. Der Gehölzbestand grenzt im Südosten an einen kleinen Rasenplatz. Der Wald wird in weiten Teilen von Kiefern und in der zweiten Baumschicht von einigen Laubbäumen wie der Eichen gebildet.

Der nördliche Bereich – das eigentliche Plangebiet – wurde weitestgehend intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang des Buenser Weges ist ackerseitig eine Baumreihe aus kleinkronigen Gehölzen (Feldahorn) vorhanden.

Südlich liegt eine Neubausiedlung mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern. Ein Erschließungsstich aus der neuen Siedlung endet unmittelbar an der Ackerfläche.

Das Landschaftsbild wird insgesamt durch den Wechsel von Ackerfläche, geschlossener Waldfläche und Neubausiedlung bestimmt. Durch das leicht bewegte Gelände ergeben sich im Norden weitreichende Blickbeziehungen in die hier angrenzende unbebaute Landschaft. Vom Buenser Weg aus betrachtet, stellt der im Westen liegende Waldbestand eine optische Grenze dar. Der Wald schirmt das Plangebiet von der stark frequentierten Hamburger Straße ab.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist nicht erkennbar.

Im LP liegt das Plangebiet in einem Bereich der unter dem Kriterium „Ausstattung mit naturnahen/-betonten Elementen / Blickbeziehungen“ als von lokaler Bedeutung beurteilt worden ist. Als von lokaler Bedeutung werden Bereiche der Kulturlandschaft definiert in denen ein deutlicher Verlust der landwirtschaftstypischen Struktur vorhanden ist.

Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte liegt im Teilgebiet A Geschiebedecksand über Geschiebelehm vor. Als Bodenart ist ein lehmiger Sand vorhanden. Daraus hat sich durch den menschlichen Einfluss Pseudogley-Plaggenesch gebildet. In Teilgebiet B liegt laut der Bodenkarte ein schluffiger Sand über Sand vor. Hier hat die Bodenentwicklung zu einer Braunerde mit Plaggenaufgabe geführt.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1:50.000, Hannover 1997)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer- Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m in Teilgebiet A durchgeführt (Anlage 1). Dabei wurde in der oberen Bodenschicht ein leicht humoser, kiesiger Sandboden festgestellt. In der unteren Bodenschicht wurde Lehm angetroffen. Die Aussage der Bodenübersichtskarte bezüglich des Vorkommens einer Plaggenaufgabe fand keine Bestätigung.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aufgrund der geologischen Verhältnisse keine natürlichen Oberflächengewässer. Auch künstlich angelegte Gewässer wie z.B. Gräben sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist im Plangebiet sehr hoch (>> 200 cm). Aus der mächtigen Bodenüberdeckung resultiert auch eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Die Grundwasserneubildungsrate ist, aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes, mit ≥ 320 mm/a als sehr hoch zu bezeichnen (LP, 1998).

Altlasten

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 (2) Nr. 1 des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt.

Klima / Luft

Das Klima im Stadtgebiet von Buchholz ist aufgrund ozeanischer Einflüsse als mild zu charakterisieren. Die mittlere Lufttemperatur liegt im Januar bei $-0,5$ bis -1°C , im Juli bei durchschnittlich $16,5^{\circ}\text{C}$.

Die Niederschlagsmenge liegt im langjährigen Mittel bei ca. 700 - 800 mm. In den Sommermonaten Juni bis August fallen die größten Niederschlagsmengen an (LP 1998).

Der LP der Stadt Buchholz beschreibt einzelne Klimatope. Das Plangebiet wird dem Freiland (Ackerfläche) zugeordnet.

Das Freiland zeichnet sich durch den wechselnden Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte sowie kaum beeinflussten Windverhältnisse aus. Das Freiland gilt als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird für die Stadt Buchholz insgesamt positiv durch die vorhandenen Waldflächen beeinflusst (Gehölze können einen hohen Anteil an Schadstoffe aus der Luft ausfiltern). Auch die vorhandenen älteren Siedlungsstrukturen weisen z.T. einen hohen Gehölzanteil auf, welcher zur Regeneration beiträgt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Laut Auswertung der Karte der potenziell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens (M 1 : 500.000, 1978) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der sich natürlicherweise als Stieleichen-Birkenwald darstellen würde.

Der Landschaftsplan (1998) nimmt eine detailliertere Unterteilung der potenziell natürlichen Vegetation vor. Das Plangebiet liegt hiernach in einem Bereich des trockenen Eichen-Buchenwaldes mit teilweisem Übergang zum Flattergras-Buchenwald. Der angrenzend an die Hamburger Straße vorhandene Waldbestand würde sich hingegen abschnittsweise als trockener Eichen-Buchenwald mit Übergang zum Birken-Eichenwald entwickeln.

Der natürlicherweise im Plangebiet vorherrschende trockene Eichen-Buchenwald vermittelt zwischen den ärmeren Sandböden im Westen und den Böden mit höherem Lehmanteil. Der Lehm im Untergrund ermöglicht eine bessere Nährstoffversorgung, was der Rot-Buche zugute kommt und diese somit das Erscheinungsbild des Waldes entscheidend prägt.

Fauna

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ist aufgrund der naturräumlichen Situation im Bereich des Waldrandes eine Betrachtung der Artengruppe der Fledermäuse erforderlich. Ein darüber hinausgehender Untersuchungsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht für erforderlich gehalten.

Nachfolgend wird im Rahmen einer Potenzialabschätzung das mögliche Artenvorkommen aus der Gruppe der Fledermäuse untersucht. Das Vorkommen kann anhand der vorliegenden Biotoptypen abgeleitet werden.

Fledermäuse können in allen Landschaften mit reichem Insektenvorkommen und geeigneten Quartieren vorkommen (Gebhard, 1991). Besonders geeignet ist eine abwechslungsreiche, d.h. reich strukturierte Landschaft mit einem Wechsel von Freiflächen, altem Laubbaumbestand, Wasserflächen und auch Gebäuden wie sie die frühere Kulturlandschaft darstellte. Sommerquartiere vieler Arten sind Baumhöhlen, Gebäudespalten u.ä.. Als Winterquartier werden meist frostfreie Unterschlüpfen benötigt (Dachböden, Höhlen, Stollen), selten findet die Überwinterung auch in Baumhöhlen statt.

Das Plangebiet ist zu einem Großteil als Ackerfläche am Rande einer Wohnbausiedlung und einem Gehölzbestand ausgebildet. Innerhalb des Plangebietes sind keine geeigneten Fledermausquartiere vorhanden. Es kann daher lediglich als Jagd- und Nahrungshabitat angesehen werden.

Der westlich gelegene angrenzende Gehölzbestand weist überwiegend eine Bestockung mit Kiefern auf, daneben sind Eichen und Birken vorhanden. Plangebietsseitig sind abschnittsweise auch Fichten und Lärchen angepflanzt worden. Ältere Laubbäume sind nur unregelmäßig vorhanden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölzstrukturen und auch die im Süden an das Plangebiet angrenzende Wohnsiedlung geeignete Quartiere aufweisen.

Gemäß der Liste der streng geschützten Arten des NLÖ (2004) können insgesamt 17 Fledermausarten, die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen oder Siedlung als Jagd-/Nahrungslebensraum oder eventuell für ein Sommer- oder Winterquartier nutzen.

Anhand der näheren Angaben der Liste des NLÖ (2004) und näherer Literatursauswertung, insbesondere hinsichtlich der Verbreitung der Arten in Niedersachsen und weiterer Habitatansprüche, kann das Vorkommen mehrerer Arten im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten sind in der nachfolgenden Tabelle grau hinterlegt.

Art	Verbreitung bzw. häufigstes Vorkommen laut Literatur oder spezielle Ansprüche
Kleine Hufeisennase <i>Rhinolophus hipposideros</i>	in Niedersachsen letzte Vorkommen in den 1950er / 1960er Jahren
Grosse Bartfledermaus <i>Myotis brandti</i>	Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat möglich; geeignetes Nahrungshabitat
Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	nördliches NI sehr selten; kontinental häufiger; geeignetes Nahrungshabitat
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	kommt in allen Bundesländern vor, Wochenstuben sind jedoch in den meisten Gebieten selten, das Plangebiet kann als Nahrungshabitat dienen
Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteini</i>	Plangebiet nicht innerhalb Hauptverbreitungsgebiet, bevorzugt strukturreiche Laubwälder zur Nahrungssuche; Plangebiet als Nahrungshabitat geeignet
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	Hauptvorkommen in wärmebegünstigten Mittelgebirgsbereich, nördlichste Wochenstuben in NI im LK Cuxhaven und Harburg; Plangebiet kann als Nahrungshabitat dienen
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentoni</i>	Nutzung als Nahrungshabitat möglich, Quartiere werden jedoch in Nähe von Gewässern bevorzugt
Braunes Langohr <i>Plectotus auritus</i>	in allen Bundesländern Wochenstuben bekannt; Plangebiet als Nahrungshabitat nutzbar
Graues Langohr <i>Plectotus austriacus</i>	bis auf nordwestdeutsches Tiefland in BRD weit verbreitet
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Wochenstuben in NI selten; Plangebiet als Nahrungshabitat nutzbar
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	als nördliche Arealgrenze wird eine Linie Osnabrück-Hannover-Rostock-Usedom angenommen
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	sehr häufig auch im Siedlungsbereich; Plangebiet als Nahrungshabitat nutzbar
Rauhhaufledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	in NI nur Einzelfunde von Wochenstuben; Plangebiet als Nahrungshabitat nutzbar
Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>	keine Nachweise der Art in der naturräumlichen Region des Plangebietes
Zweifarbige Fledermaus <i>Vespertilio discolor</i>	Regelmäßig in östl. und südlichen Bundesländern, in Nordwesten und Westen nur sporadisch o. ausschließlich wandernde Exemplare
Nordfledermaus <i>Eptesicus nilssoni</i>	überwiegend in hochmontanen und alpinen Gebieten (in NI Harz)
Breitflügel fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	in Nordwestdeutschland nicht selten, vor allem in Städten und Dörfern; Wochenstubenquartiere bisher ausschließlich in und an Gebäuden; Plangebiet als Nahrungshabitat nutzbar

Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet und insbesondere der Bereich angrenzend zu Gehölzbestand als Jagd- und Nahrungshabitat von 11 Fledermausarten genutzt wird. Angrenzend zum Wald ist aufgrund des hier zu erwartenden höheren Insektenvorkommens vorrangig mit Flugbahnen der Fledermäuse zu rechnen.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Das Teilgebiet A wurde bislang weitestgehend als Acker (A) genutzt. Im Südwesten ist kleinflächig eine Rasenfläche vorhanden, die dem Biotoptyp Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) zuzuordnen ist. Am nordwestlichen Rand ist angrenzend zu einem bebauten Grundstück und einer Zufahrt zu diesem ein Gehölzstreifen aus überwiegend Fichte vorhanden (Biotoptyp HSN). Die Biotoptypen des Teilgebietes A werden im Nordosten vom Buenser Weg begrenzt. Plangebietsseitig ist eine Baumreihe aus Feldahorn vorhanden. Im Süden schließt sich ein neues Wohngebiet an. Im Westen ist neben dem von Gehölzen umgebenen bebauten Grundstück überwiegend von der Kiefer geprägter Gehölzbestand vorhanden.

Das Teilgebiet B wird überwiegend als Acker (A) genutzt. Im Süden ist ein unbefestigter Weg (Sandiger Offenbodenbereich, DOS) vorhanden. An diesen grenzen ein Fichtenbestand und eine Brachfläche. Im Nordosten setzt sich die Ackernutzung fort. Im Westen grenzt der Buenser Weg an.

6.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt Buchholz sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale und keine weiteren sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden. Bei der Erschließung und Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebietes wurden Befunde einer vorgeschichtlichen Siedlung entdeckt. In nördlicher Richtung nahm dabei die Funddichte zu, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass innerhalb des Plangebietes ebenfalls Funde auftreten werden.

6.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

6.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Teilgebiet A ist unbebaut und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Südlich angrenzend ist bereits eine größere Wohnsiedlung vorhanden. Im Westen schließen sich ein bebautes, von Gehölzen umgebenes Grundstück und eine Nadelwaldfläche an. Die nordöstliche Abgrenzung stellt der Buenser Weg dar. Das Teilgebiet B wird ebenfalls überwiegend als Acker genutzt. Es grenzen Acker, Gehölz, Brache und der Buenser Weg an.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Durch die Bauweise und Be- und Eingrünungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der Wahrnehmung jedoch vermieden werden.

Erhebliche Emissionen, die durch die Planung ermöglicht bzw. vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet sind jedoch durch den Verkehr auf dem Buenser Weg Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Erhebliche landwirtschaftliche Geruchsmissionen oder gewerbliche Lärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu befürchten.

a) Verkehrsimmissionen

Eine aktuelle schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet wurde durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Januar 2008). Diese berücksichtigt neben den aktuellen Verkehrsbelastungen von Hamburger Straße und Buenser Weg auch die aktuellen Planungen für die neue Umgehungsstraße (Ostring) der Stadt Buchholz.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts eingehalten werden. Nach den Definitionen der DIN 4109 kommen hier die Lärmpegelbereiche I und II zum Tragen. Lediglich für die direkt am Buenser Weg gelegenen Gebäude sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen (Lärmpegelbereich III). Diese resultieren aus den Verkehrsbelastungen auf dem Buenser Weg. Deshalb werden für die Nordfassaden der Gebäude in der Baufläche A geeignete Grundrissgestaltungen oder wenn dies aus städtebaulichen oder räumlichen Gründen nicht möglich ist, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 festgesetzt. Diese werden im übrigen auch durch die konstruktiven Anforderungen des Wärmeschutzes an die Gebäudefassaden und Fenster erreicht werden.

Ein aktiver Lärmschutz am Buenser Weg müsste eine Höhe von > 4 m erreichen, um lärmtechnisch wirksam zu werden. Eine solche Höhe wäre städtebaulich unverträglich, weshalb dem passiven Schallschutz in der Abwägung Vorrang eingeräumt wird.

b) Sonstige Immissionen

Aufgrund der geplanten Nutzung können Luftbelastungen durch zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehr verursacht werden. Eine Überschreitung der für die Luftqualität definierten Bewertungsmaßstäbe ist im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

6.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Bebauung einer Ackerfläche am Rande eines bestehenden Wohngebietes wird sich die Ansicht aus Richtung der freien Landschaft verändern. Mit einer öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Rand des Teilgebietes A, die mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt wird, wird eine Einbindung in die Landschaft sichergestellt. Gegenüber den westlich gelegenen Nutzungen wird ebenfalls durch die Anpflanzung von Laubgehölzen ein Übergang geschaffen. Innerhalb des Wohngebietes wird mit der Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen in der Straßenverkehrsfläche und auf den einzelnen Grundstücken sowie einer durchgängigen freiwachsenden Hecke für eine Durchgrünung gesorgt. Zusammen mit den entstehenden Gartenflächen und der geplanten Art und Weise der Bebauung (eingeschossig am Außenrand, um in der Höhenentwicklung einen abgestuften Ortsrand zu erreichen) wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes verbleiben.

Boden / Wasser

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die zukünftig mögliche Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im westlichen Teil des Teilgebietes A und weiteren Flächen, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind (Öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Rand, freiwachsende Hecken innerhalb des Wohngebietes), auf Flächen, die bislang durch intensiven Ackerbau beeinträchtigt waren, kann ein Teil der Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Teilgebietes kompensiert werden. Verbleibende Beeinträchtigungen können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten verringert. Da die Grundflächenzahl in weiten Teilen des Plangebietes unter dem maximal möglichen Wert für Wohngebiete begrenzt wird, können auch entsprechende Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes minimiert werden. Das nicht auf den Grundstücken versickernde Regenwasser wird in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet (Teilgebiet B). Durch diese Anlage können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Klima / Luft

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Die Ausweisung von bepflanzten, randlichen Grünstreifen und die Pflanzung von Einzelbäumen sowie die Anlage von Gartenflächen wirken sich jedoch positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität

(z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus. Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird damit z.T. vermieden und ausgeglichen und ist daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch den Verlust einer Ackerfläche verursacht. Die intensiv genutzte Ackerfläche zwischen dem Buenser Weg und dem vorhandenen Wohngebiet im Süden hat jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Anhand der Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Abschätzung der Bedeutung der Ackerfläche für die Fauna vorgenommen. Die Ackerfläche kann aufgrund ihres nutzungsbedingten geringen Insektenvorkommens nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsraum für die Fledermäuse besitzen. Dagegen stellen Saumstrukturen, wie sie am westlichen Rand des Teilgebietes A mit den Gehölzen vorhanden sind, geeignete Nahrungshabitate dar. Mit einer Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in diesem Bereich, der durchgängigen Bepflanzung am nordöstlichen Rand des Teilgebietes A und der inneren Durchgrünung (Straßenbäume, Gärten, Einzelbäume auf den Grundstücken, freiwachsende Hecken, Spielplätze) wird sich durch die höhere Strukturvielfalt und die Entstehung von neuen Randlinien eine Verbesserung des Nahrungsangebotes ergeben. Insgesamt ist daher nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Fledermäuse auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nicht.

Da die westlichen Waldrandstrukturen erhalten bleiben, diese durch Grünzonen zudem erweitert und aufgewertet werden, tritt keine Verschlechterung der Jagdbedingungen für die Fledermäuse ein. Im Grunde werden die Jagdmöglichkeiten und die Habitatbedingungen verbessert und letztendlich die Aktivitäten der Fledermäuse innerhalb des Plangebietes erhöht.

Darüber hinaus ist bereits südlich des Plangebietes ein Wohngebiet angrenzend zum Wald entstanden. Im Genehmigungsverfahren hierzu sind keine weiteren Untersuchungen zu einzelnen Tierartengruppen erforderlich gewesen.

Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Durch die Planung wird die Bebauung einer Ackerfläche vorbereitet. Die Bodenversiegelung führt zu einem Verlust an belebtem Oberboden und einer Einschränkung der Oberflächenwasserversickerung. Durch die Neuanlage von Gehölzstreifen aus ausschließlich standortgerechten, einheimischen Arten wird das Orts- und Landschaftsbild positiv bereichert und es entsteht neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Anpflanzungen wirken sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und der Boden kann sich in diesen Bereichen ungestört entwickeln.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der Bedarf an Fläche für die Wohnbebauung wurde unter Punkt 1 erläutert. Dieser Bedarf kann nicht im erforderlichen Umfang im Ort durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung gedeckt werden. Im vorliegenden Fall wird daher eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Schaffung eines neuen Wohngebietes in Anspruch genommen.

Das Maß der Bodenversiegelung wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes auf eine Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 begrenzt und damit den Erfordernissen angepasst. Ein unnötiger Verbrauch an offenem Boden wird somit entgegengewirkt.

Durch die Festsetzung von Freiflächen auf denen eine Bepflanzung zu erfolgen hat, werden Bereiche entstehen, in denen eine ungestörte Bodenentwicklung ermöglicht wird.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Angrenzend sind jedoch bei der Erschließung und Bebauung des hier vorhandenen Wohngebietes Funde einer vorgeschichtlichen Siedlung entdeckt worden, somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet ebenfalls Funde auftreten. Es kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgütern kommen.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Nach §§ 13 und 14 Nds. Denkmalschutzgesetz ist für Erdarbeiten und Baumaßnahmen, die in den Boden hineingehen, eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Abteilung für Bodendenkmalpflege des Helms-Museum mindestens vier Wochen vor Beginn anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Abteilung für Bodendenkmalpflege im Hamburger Museum für Archäologie, Museumsplatz 2, 21073 Hamburg, zu benachrichtigen.“

Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung einer Wohnbaufläche entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die ackerbauliche Nutzung in einem Großteil des Plangebietes fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch mögliche Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend versickern. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben. Das durch die Ackerfläche am Rande des vorhandenen Wohngebietes geprägte Landschaftsbild mit seinen derzeitigen Sichtbeziehungen bliebe erhalten.

Möglicherweise vorhandene Kulturgüter (Bodendenkmal) blieben bei Fortführung der Ackernutzung in der derzeitigen Form erhalten.

6.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004). Im vorliegenden Fall soll ein neues Wohngebiet entstehen. Das Plangebiet stellt die Erweiterung des direkt südlich angrenzenden, großflächigen, vorhandenen Wohngebietes dar. Es schließt nahtlos an dieses an und erweitert es städtebaulich sinnvoll. Eine Alternativplanung würde aufgrund des bestehenden Bedarfes lediglich eine Ausweisung an anderer Stelle im Stadtgebiet bedeuten und daher keine, die Umwelt grundsätzlich weniger belastenden Veränderungen bringen.

Gegenüber dem Planungsstand im Jahr 2000 wurde das städtebauliche Konzept in soweit modifiziert, dass deutlich mehr Gebäude eine Südorientierung erhalten, um eine verstärkte Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Insofern hat eine Alternativenprüfung aus Aspekten des Klimaschutzes stattgefunden.

6.3.4 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des geplanten Wohngebietes im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage bzw. an bestehende großflächige Wohngebiete ist eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) ist durch die getroffenen Festsetzungen jedoch möglich. Der Einsatz spezieller Technologien ist jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der getroffenen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt. Die Baugrundstücke sind so zugeschnitten, dass die Stellung der Gebäude so gewählt werden kann, dass z.B. eine möglichst effiziente Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann.

Spezielle Regelungen im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Emissionen werden jedoch nicht getroffen.

6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Wie unter v.g. Punkten beschrieben werden im Plangebiet die Belange der Wohnraumbeschaffung über die Belange von Natur und Landschaft gestellt. Aufgrund der vorliegenden Planung werden somit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht vermeidbar sind.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Im vorliegenden Fall können die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft z.T. innerhalb bzw. angrenzend an das geplante Wohngebiet ausgeglichen werden.

6.4.1 Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotopflächen wurden in einem der vorherigen Kap. (Beschreibung von Natur und Landschaft) beschrieben. Entsprechend dem Städtetagsmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	40.836 qm	1 WF	40.836 WE
Sportplatz (PSZ)	2.826 qm	1 WF	2.826 WE
Siedlungsgehölz (HSN) West	600 qm	2 WF	1.200 WE
Sandiger Offenbodenbereich (DOS)	209 qm	2 WF	418 WE
Gesamtfläche:	44.471 qm		
Eingriffsflächenwert:			45.280 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Unter dem Kap. *Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen* wurden interne Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen schutzgutbezogen aufgeführt. Diesen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Abweichend vom Städtetagmodell wird der geplante Pflanzstreifen zwischen der Wohnbebauung und der neuen, zukünftigen Straßenverkehrsfläche sowie der bepflanzte Schutzwall zum Buenser Weg mit dem Wertfaktor 2 bewertet und so eine mögliche Beeinträchtigung aufgrund des hier zu erwartenden Nutzungsdrucks und der angrenzenden Straßen berücksichtigt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,4)	6.834 qm	–	–
neu versiegelt (60 %) (X)	4.100 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (40 %)	2.734 qm	–	–
Gartenflächen (PH)	2.734 qm	1 WF	2.734 WE
Wohngebiet (GRZ 0,25)	16.570 qm	–	–
neu versiegelt (37,5 %) (X)	6.214 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (62,5 %)	10.356 qm	–	–
Siedlungsgehölz (HSE)	560 qm	2 WF	1.120 WE
Gartenflächen (PH)	9.796 qm	1 WF	9.796 WE
Wohngebiet (West)	3.975 qm	–	–
versiegelbar (X)	800 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt	3.175 qm	–	–
Gartenflächen (PH)	3.175 qm	1 WF	3.175 WE
Private Grünfläche	1.056 qm	–	–
Siedlungsgehölz (HSE) Nordost	1.056 qm	2 WF	2.112 WE
Öffentliche Grünfläche (Nordost)	2.765 qm	–	–
Siedlungsgehölz (85 %) (HSE)	2.350 qm	2 WF	4.701 WE
Freifläche (15 %) (TF)	415 qm	1 WE	415 WE
übrige Öffentliche Grünfläche	2.908 qm	–	–
Spielplatz (PSZ) und Fußweg (OVW)	2.061 qm	1 WF	2.061 WE
Regenwasserrückhalteanlage (SXZ)	1.056 qm	2 WF	2.112 WE
Fläche für Maßnahmen	5.203 qm	–	–
Siedlungsgehölz (HSE) West	4.603 qm	3 WF	13.809 WE
vorh. Siedlungsgehölz (HSN) West	600 qm	2 WF	1.200 WE
Straßenverkehrsfläche	5.160 qm	–	–
versiegelt (80 %) (X)	4.128 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	1.032 qm	–	–
Begleitgrün (Y)	712 qm	1 WF	712 WE
Straßenbäume (HE)	320 qm	2 WF	640 WE
Gesamtfläche:	44.471 qm		
Kompensationswert:			44.586 WE

Schlussbetrachtung

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Kompensationswert von 45.280 WE vor.

Nach Abzug des Kompensationswertes (44.586 WE) vom Eingriffsflächenwert (45.280 WE) verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 694 WE.

Das Kompensationsdefizit soll auf der von der Niedersächsischen Landgesellschaft ausgewiesenen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Winsen abgestimmten Kompensationsfläche in der Gemarkung Tostedt, Flur 20, Flurstück 17/1 ausgeglichen werden. Hier steht ausreichend Kompensationsfläche zur Verfügung. (s. Anlage 3)

Die Stadt Buchholz geht davon aus, dass aus naturschutzfachlicher Sicht durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des entstehenden Wohngebietes sowie den externen Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche Tostedt den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6), Ziffer 7 BauGB ausreichend entsprochen ist.

6.5 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

6.5.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

6.5.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, in Hinblick auf nachteilige Umweltauswirkungen zu überwachen und falls erforderlich durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Ziel eines Monitorings ist daher die Überprüfung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Umsetzung (Umsetzungskontrolle) einerseits und ihrer Wirksamkeit (Wirksamkeitskontrolle) andererseits.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung (Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz u.a.). Die erheblichen Umweltauswirkungen werden durch die Fachabteilungen der Stadtverwaltung Buchholz i.d.N. und durch die Umweltfachbehörde des Landkreises bzw. Landes Niedersachsen zu überwachen sein. Im Einzelnen sollen folgende Umweltbelange überwacht und auf Erheblichkeit nach der Realisierung des Bebauungsplanes geprüft werden:

- Umsetzungskontrolle zur Ausführung der Anpflanzungsmaßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen durch die Stadt Buchholz i.d.N., erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg wird über diese Monitoringmaßnahme informiert.
- Wirkungskontrolle der umgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Erreichung des Entwicklungszieles 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Buchholz i.d.N.. Die externen Kompensationsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool „Riepshof“ in der Gemeinde Otter werden zusätzlich vom Landkreis Harburg, Untere Naturschutzbehörde überwacht und auf ihre Wirksamkeit zur Erreichung des Entwicklungszieles geprüft.
- Wirkungskontrolle der Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung 3 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Buchholz i.d.N.. Es wird geprüft, ob die im Rahmen der Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harburg vorgesehenen und umgesetzten Entwässerungseinrichtungen in der Lage sind, die technischen Voraussetzungen zur ordnungsgemäßen Ableitung der Oberflächenwässer einzuhalten. Der Landkreis Harburg, Untere Wasserbehörde wird über diese Monitoringmaßnahme informiert.

- Die Überprüfung der Einschätzungen hinsichtlich Lärmbelastung der schutzbedürftigen Wohnnutzung erfolgt bei Bedarf/Notwendigkeit auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

6.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Um eine Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur zu erreichen, ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere angrenzende Wohnnutzungen, sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet kann eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm seitens des Buenser Weges vermieden werden.

Der durch das Plangebiet hervorgerufene zusätzliche Erschließungsverkehr führt zu keinen erheblichen Belastungen des angrenzend bestehenden Wohngebietes.

Sonstige unverträgliche Immissionen (Landwirtschaft, Gewerbelärm, Altlasten) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Es wird überwiegend Acker überplant. Belebter Oberboden wird durch die Bebauung versiegelt. Es wird damit ebenfalls Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate verringert, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch die gleichzeitige Anlage von siedlungsnahen Gehölzstrukturen sowie die Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft.

Die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wassers durch die Versiegelung werden z.T. im Plangebiet kompensiert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen können auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Das nicht versickerbare Oberflächenwasser wird in eine Regenwasserrückhalteanlage eingeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im und außerhalb des Plangebietes können somit vermieden werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bei der Erschließung und Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebietes sind jedoch Bodenfunde gemacht worden, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Plangebiet zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgut kommt. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

7 Städtebauliche Kenndaten

7.1 Flächen

	Hektar	Flächenanteil
Wohnbauflächen	2,74 ha	61,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,44 ha	10,0 %
Private Grünflächen	0,64 ha	14,5 %
Verkehrsfläche	0,04 ha	0,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,48 ha	10,7 %
Regenrückhaltung (Teilgebiet B)	0,10 ha	2,4 %
Summe	4,44 ha	100%

7.2 Wohneinheiten

Einzelhäuser	ca. 32 WE
Doppelhäuser	ca. 20 WE
Reihenhäuser	ca. 3 WE
Summe	ca. 55 WE

(ohne Einliegerwohnungen)

8 Verfahrenshinweise

Präambel

Aufgrund des §1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. diesen Bebauungsplan „Buenser Weg - Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die zugehörige örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Kartengrundlage im M 1:1000 ist ein Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 (4) des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
PPL - Architektur und Stadtplanung - GmbH
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Buenser Weg Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 27.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.01.2008 bis 04.02.2008 öffentlich ausgelegen.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Buchholz i.d.N. hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.07.2008 bis 18.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 25.11.2008 gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 18.12.2008 im Amtsblatt Nr. 47 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 18.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

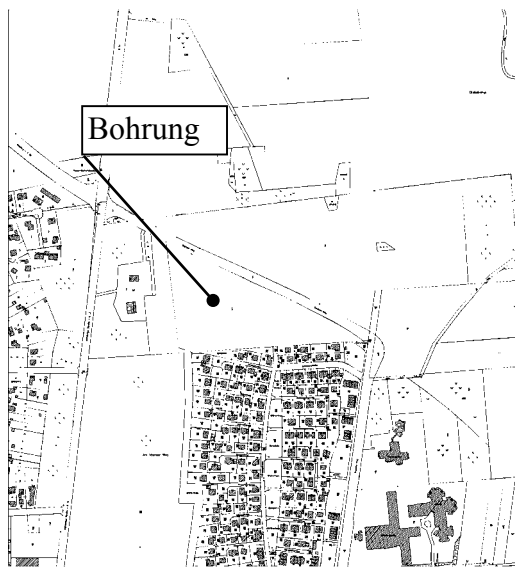
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

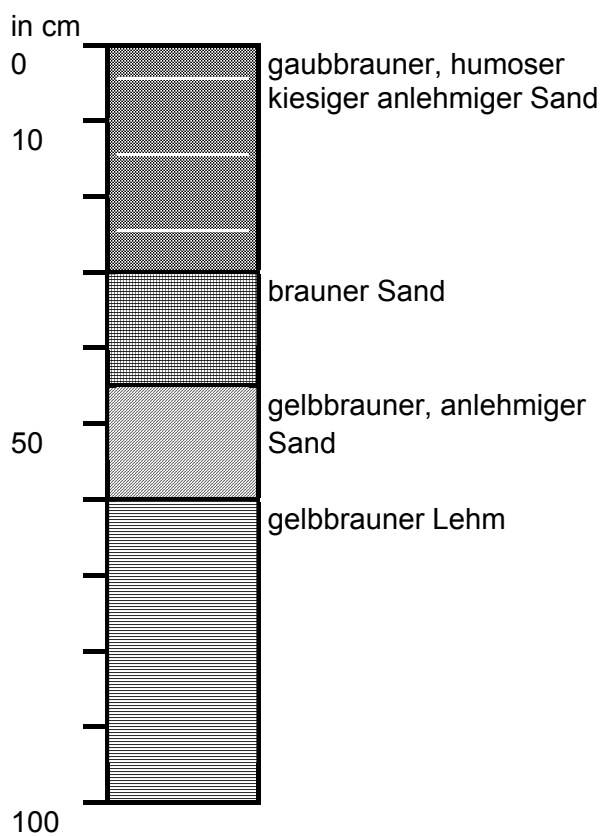
- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans,
- beachtliche Mängel in der Abwägung,

beim Zustandekommens des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Anlage 1 (Bodenbohrung)

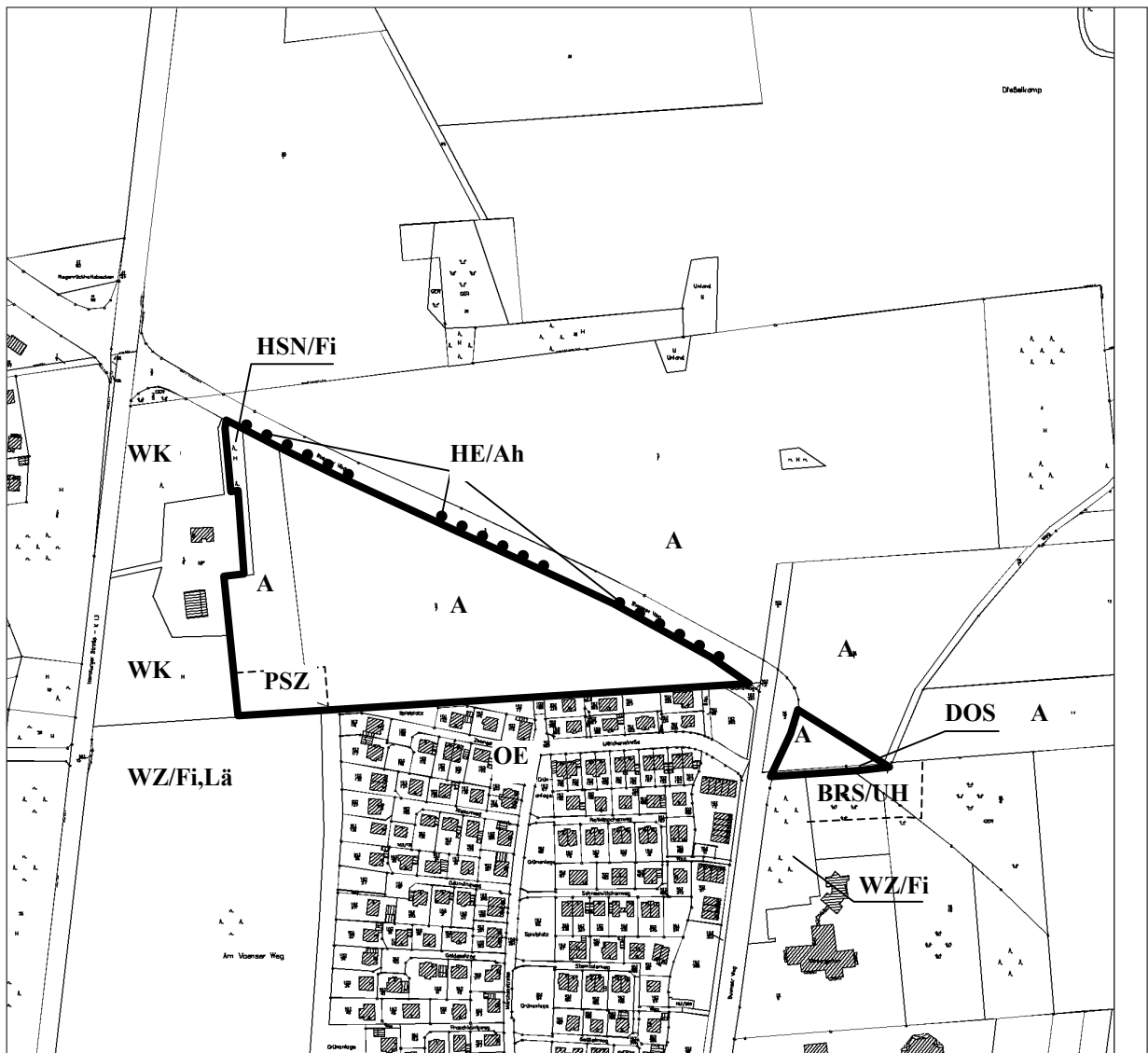


Bodenprofil



Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 04/2008

Anlage 2 (Biotoptypen)



Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

- A Acker
- BRS Sonstiges Sukzessionsgebüsch
- HE Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
- HFM Strauch-Baumhecke
- HSN Siedlungsgehölz aus überw. nicht heim. Baumarten
- OE Einzel- und Reihenhausbauung
- UH Halbruderale Gras- und Staudenflur
- WK Kiefernwald
- WZ Nadelforst

Hauptbestandsbildner:

- Ah Ahorn
- Fi Fichte
- Lä Lärche

Stadt Buchholz

Anlage zum Bebauungsplan Buenser Weg Nord

Plangebiet -Biotoptypen-

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 04/2008

Anlage 3 (Ausgleichsfläche)

