



<b>Drucksache zur Entscheidung</b>	Status: öffentlich Federführung: FB 4 Abt. Stadt- u. Grünplanung, Umwelt, Klima AZ: 4.2/mdm/sp Verfasser/Bearbeiter: Herr Müller	
<b>21. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 und des Bebauungsplanes "Am Schoolsolt, 1. Änderung"; Ortschaft Holm-Seppensen Plankonzept zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie zustimmende Kenntnisnahme</b>		
Beratungsfolge: (Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss)		
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	Zusatzinformation
OR Holm-Seppensen		zur Information
23.11.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität	
25.11.2022	Verwaltungsausschuss	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Dem vorgelegten städtebaulichen Konzept vom 10.11.2022 zum Bau einer Feuerwache und arrondierender Wohnbebauung in der Ortschaft Holm-Seppensen wird zugestimmt (vgl. **Anlage 2 und 3**). Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der vorgestellten städtebaulichen Planungskonzeption die erforderliche Bauleitplanung bestehend aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schoolsolt" einzuleiten und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

### **Begründung:**

#### **Vorbemerkung:**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung; Umwelt, Mobilität und Klima vom 9.11.2022 wurde der Antrag der Verwaltung (DS 21-26/0238 vom 20.10.2022) geändert bzw. ergänzt. Dem Beschlusstext wurde um den Satz „Statt der *Stadtvillen* sollen *Gemeinbedarfsflächen* als Ziel festgelegt werden“. Dieser ergänzte Antrag wurde mit 7 Stimmen dafür bei 2 Gegenstimmen und 0 Enthaltungen zur Weiterberatung an den VA empfohlen. Der Beschlussbogen wird dem Antrag als Anlage beigefügt.

Die vorliegende DS wurde daher geändert und enthält nun eine aktualisierte Beschlussempfehlung mit Datum vom 10.11.2022. Der Erläuterungsbericht wurde inhaltlich angepasst und alle Textinhalte mit Bezug auf die „Stadtvillen“ und die nun gefundene Folgenutzung einer künftigen „Gemeinbedarfsfläche“ ausgerichtet. Alle geänderten Textinhalte im Antragstext (neues Datum 10.11.2022) sowie im Erläuterungsbericht wurden zur besseren Übersicht **„kursiv-fett“** markiert. Schließlich wird im Rahmen der vorliegenden DS das angepasste Konzept mit Darstellung der „Übungsflächen Jugendfeuerwehr/Gemeinbedarfsfläche“ zur weiteren Beratung vorgelegt.

Anlass für die Bauleitplanung ist die Planung einer neuen **Ortsfeuerwehrwache** sowie der Bereitstellung von **Wohnbauflächen** in der Ortschaft Holm-Seppensen. Im Feuerwehrbedarfsplan für die Stadt Buchholz i.d.N. wurde festgestellt, dass die Schutzziele für die Feuerwehr Holm mit dem alten Standort der Feuerwache nicht erfüllt werden.

Dieses Schutzziel kann nur durch eine Standortverlagerung in den Norden von Holm-Seppensen erreicht werden. Darüber hinaus entspricht das Feuerwehrgerätehaus am Altstandort z.T. nicht mehr den technischen Anforderungen. Die Entwicklung eines neuen Standortes der Feuerwehr soll arrondierend zur Generierung dringend benötigter Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden, da auch in Holm-Seppensen hierfür hoher Bedarf besteht.

Das **Plangebiet** liegt im Norden der Ortslage Holm-Seppensen westlich der „Buchholzer Landstraße“, östlich der Straße „Am Schoolsolt“ und südlich des „Tostedter Weges“ (**siehe Übersichtskarte Anlage 1**). Der Einmündungsbereich des Tostedter Wegs in die Kreisstraße 28 (Flurstück 57/268 im Eigentum des Landkreises Harburg) wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Einmündung für optimale Ein- und Ausfahrten der Einsatzfahrzeuge baulich anpassen zu können.

Die Plangebietsgröße beträgt circa 1,4 ha und erstreckt sich über den nördlichen Teil des Bebauungsplans „Am Schoolsolt“ mit Rechtskraft vom 13.04.2000. Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Bebauungsplan „Am Schoolsolt“ etwa zu gleichen Teilen Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, letztere als Wald und Streuobstwiese.

Die tatsächliche Nutzung verhält sich entsprechend. In den Bereichen der Wohnbauflächen sind außerdem zu erhaltene Großbäume festgesetzt. Eine Alternativflächenprüfung ist bereits erfolgt. Ausführungen hierzu sind im Erläuterungsbericht im Abschnitt „21. Änderung des Flächennutzungsplanes“ enthalten.

Das **städtebauliche Konzept** vom 19.10.2022 stellt den aktuellen Planungsstand dar und soll nun mit weiteren Planunterlagen (**siehe Anlage 2 und 3**) in die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. BauGB geführt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Zweck der Umweltprüfung ist die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Da im Plangebiet eine Streuobstwiese und eine als Wald festgesetzte Fläche überplant wird, werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen notwendig. Als Fläche für diese naturschutz- und waldrechtliche Kompensationsmaßnahmen steht eine heute landwirtschaftlich intensiv genutzte, stadteneigene Fläche zur Verfügung. Sie liegt unmittelbar nördlich des Sportplatzes Holm-Seppensen und westlich der Buchholzer Landstraße. Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Gutachten durchgeführt und ggfs. erforderliche Maßnahmen eingeleitet.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes sind mehrere **Gutachten** herzustellen (u.a. Entwässerung, Schall).

Die äußere **Erschließung** des Gebietes erfolgt über den „Tostedter Weg“ und für die Nutzung der Wohnbauflächen über die Straße „Am Schoolsolt“ und die „Buchholzer Landstraße“. Die Anforderungen für eine Aufweitung des Einmündungsbereiches des „Tostedter Weges“ auf die Kreisstraße „Buchholzer Landstraße“ für werden im weiteren Verfahren geprüft.

Neben der 1. Änderung des **Bebauungsplanes "Am Schoolsolt"**, ist die **Änderung des Flächennutzungsplanes** erforderlich (21. Änderung). Die Bauleitplanverfahren werden parallel durchgeführt.

Der weitere **Zeitplan** sieht vor, nach Vorberatung im Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klima und Mobilität am 9.11.2022 sowie Beschluss im Verwaltungsausschuss am 24.11.2022 die **frühzeitigen Beteiligungsschritte** gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) i.V.m. den Vorschriften des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) durchzuführen.

Die Anhörung des **Ortsrates Holm-Seppensen** erfolgt in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt und des Ortsrates Holm-Seppensen (vgl. DS

12-26/0238.001) am 09.11.2022 auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes.

#### **Hinweise:**

Das **städtebauliche Konzept** vom 13.10.2022 wird an die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Klima und Mobilität, einschließlich der hinzugewählten Mitglieder, an die Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vertretenen Fraktionen sowie an die Mitglieder des Ortsrates Holm-Seppensen mit **separater Post** verteilt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wird es zusätzlich die Möglichkeit einer Online-Beteiligung geben. Hierzu werden die vollständigen Planunterlagen im PDF-Format unter [www.buchholz.de](http://www.buchholz.de) bereitgestellt.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Inanspruchnahme von Baurechten, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, wirken sich auf das Klima aus. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Grundsatz des Klimaschutzes als Belang im Sinne des § 1 (5) Nr. 7a des Baugesetzbuches neben allen anderen genannten Belangen des § 1(5) BauGB - gleichrangig - in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Baugesetzbuch ist insofern geregelt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Allerdings sind die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen im § 9 (1) des Baugesetzbuches abschließend festgelegt. Daher sind eine Vielzahl von denkbaren oder konkreten technischen Maßnahmen zum Klimaschutz mit den Möglichkeiten des Baugesetzbuches rechtlich nicht festsetzbar. Da es sich beim Neubau der Feuerwehr um ein städtisches Bauvorhaben handelt, liegt die Entscheidung über Energiestandards in der nachfolgenden Ausführung des Hochbaus.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten für diverse Gutachten, Luftbildauswertung, Katastergrundlage und ggf. Einmessungsarbeiten im Rahmen der Bebauungsplanung in Höhe von circa 20.000 - 25.000 €.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1   Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes
- Anlage 2   Städtebauliches Konzept vom 10.11.2022
- Anlage 3   Erläuterung zum Plankonzept (10.11.2022)
- Anlage 4   Beschlussbogen SteUmK 9.11.2022