

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Die Begründung wurde gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Buxtehude ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Der Teil B "Umweltbericht" wurde erstellt von:

LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
-ehem. Rüppel & Partner-
Julienstraße 8a
22761 Hamburg

Inhalt

Teil A: Begründung	6
1 Planungsanlass und Planungsziele	6
2 Lage und Anbindung des Plangebietes	12
3 Übergeordnete und sonstige Planwerke	13
4 Bestand	17
5 Inhalte des Bebauungsplans	18
5.1 ART DER NUTZUNG	18
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE	27
5.4 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHN EINHEITEN	29
5.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, OFFENE KLEINGARAGEN UND NEBENANLAGEN	29
5.6 ERSCHLIEßUNG UND FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	34
5.7 BODEN UND WASSERHAUSHALT SOWIE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	38
5.8 AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT	48
5.9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	49
5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	53
5.11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	59
5.12 HINWEISE	60
5.13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	61
Teil B: Umweltbericht	62
6 Einleitung	62
7 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	62
8 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	64
9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	66
9.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE	66
9.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	79
9.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	79
10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	92
11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	92
11.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	93
11.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	95

12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	108
13	Zusätzliche Angaben	109
13.1	VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN	109
13.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG.....	110
13.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	110
13.4	FLÄCHENANGABEN	111
Teil C:	Planverfahren	112
14	Rechtsgrundlagen.....	112
15	Ablauf des Planverfahrens	113
15.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	113
15.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	120
15.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	121
15.4	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	141
15.5	ERNEUTE, EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4A ABS. 3 S. 4 BAUGB.....	155
16	Satzungsbeschluss	161
	Anlagen.....	162
	Anlage 1: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	162
	Anlage 2: Bestandsbäume.....	165

Vorliegende Gutachten und Untersuchungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 erarbeitet worden sind:

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" in Buxtehude, LK2011.147 (Lärmkontor GmbH, Hamburg; 14. November 2011)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" in Buxtehude, LK2014.188 (Lärmkontor GmbH, Hamburg; 01. Oktober 2014)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" in Buxtehude; 3. Aktualisierung, LK2016.031.3 (Lärmkontor GmbH, Hamburg; 02. Juni 2017)
- Studie zur Oberflächenentwässerung bzw. zur Bemessung eines Regenrückhaltebeckens (Ingenieurbüro Galla & Partner, Februar 2013)
- Baugrunderkundung, -beurteilung sowie Angabe eines neuen Verkehrsflächenaufbaus (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, April 2016), mit Ergänzung vom 10. August 2017)
- Verkehrsuntersuchung Giselbertstraße (Brilon – Bondzio – Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Juni 2017)
- Bestandsaufnahme und Bewertung Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 111 (Landschaft & Plan, November 2016)

- Faunistische Bestandserfassung zum Bebauungsplan Nr. 111 in Buxtehude (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Dezember 2015)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsflächenplanung (Landschaft & Plan, April 2018)

Abkürzungen

16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
EStpl.	Einstellplatz
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
LROP	Landesraumordnungsprogramm
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
UP	Umweltprüfung (nach BauGB)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung (nach UVPG)
WE	Wohneinheit

Teil A: Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Buxtehude hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" gefasst. Das rd. 11,4 ha große unbebaute Plangebiet befindet sich westlich der Buxtehuder Kernstadt und nördlich der Eisenbahnstrecke Buxtehude – Stade. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen, innenstadtnahen Wohngebietes.

Die demographische Entwicklung der Hansestadt Buxtehude ist in den vergangenen Jahrzehnten durch eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahlen gekennzeichnet. Als Mittelzentrum in der Metropolregion Hamburg ist auch für die Zukunft mit einem weiteren Bevölkerungswachstum und einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. So wird im Wohnraumversorgungskonzept der Hansestadt Buxtehude, ausgehend vom Jahr 2012, bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungszuwachs von rund 5 % angenommen. Die jetzige Bevölkerungszahl beträgt nach dem Einwohnermelderegister aus dem Jahr 2014 40.667 Einwohner.

Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die anhaltende Flächeninanspruchnahme in Deutschland zu reduzieren. Hierfür wurde in § 1 Abs. 5 Satz 3 eingefügt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Weiterhin wird in § 1a Abs. 2 Satz 2 ergänzt, dass landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass darzulegen ist, welche Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt werden und in welchem Verhältnis diese zur Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wirken.

Wie oben beschrieben ist weiterhin mit einem Wachstum der Einwohnerzahl Buxtehudes zu rechnen. Die Lage Buxtehudes in der Metropolregion Hamburg ist als Ursache zu nennen. Die hohe Anziehungskraft der Metropolregion Hamburg spiegelt sich in der wachsenden Bevölkerung und damit in einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wider.

Die Hansestadt Buxtehude hat im Rahmen ihres Wohnraumversorgungskonzeptes eine Prognose zur Haushaltsentwicklung und mithin zum Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2025 entwickeln lassen. Darin wurde auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen sowie Annahmen zu Wanderungsbewegungen und zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine Bevölkerungsprognose erarbeitet. Auf Basis der prognostizierten, wohnungsmarktrelevanten

Bevölkerung wurde die Anzahl der Haushalte generiert sowie das Wohnungsangebot auf Basis des Zensus von 2011 fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Bilanzierung mit der Zusammenführung von prognostiziertem Angebot und prognostizierter Nachfrage. Laut der Prognose des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (NIW) wird die Einwohnerzahl der Hansestadt Buxtehude in Zukunft weiter wachsen. Bis zum Jahr 2025 ist voraussichtlich mit einer Zunahme um rund 5 % zu rechnen. Damit zählt Buxtehude zu den am stärksten wachsenden Kommunen im Landkreis Stade (vgl. Wohnraumversorgungskonzept Buxtehude 2016).

Die Hansestadt Buxtehude hat ihre flächenmäßige Innenentwicklungspotenziale im Rahmen einer konzeptionellen Aufarbeitung ermittelt. Diese Flächenpotenziale werden nach Realisierungsmöglichkeiten priorisiert und z.T. bereits umgesetzt. Die Realisierung der Innenentwicklungspotenziale wird in Buxtehude als strategisches planerisches Instrument im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden eingesetzt. Im Rahmen der Untersuchung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurde ermittelt, dass zwar grundsätzlich Innenbereichsflächen für rund 1.200 WE vorhanden sind, diese sind jedoch auf Grund unterschiedlicher Restriktionen (Eigentumsverhältnisse, Erschließungsaufwand, Immissionen etc.) nur zeitaufwendig und nach und nach zu mobilisieren.

Bei der Bedarfsprognose des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden aufgrund der o.g. Entwicklungshemmnisse rd. 700 WE aus den möglichen Innenentwicklungsreserven berücksichtigt. Der festgestellte Bedarf von rd. 1.800 WE bis zu Jahre 2025 kann daher, auch unter Berücksichtigung der im Innenentwicklungskonzept der Hansestadt Buxtehude ermittelten Potenzialflächen, nicht allein im Rahmen der Innenentwicklung befriedigt werden. Zur Deckung des akuten Wohnraumbedarfs müssen auch weiterhin zusätzlich Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund ist die bereits seit der Genehmigung des FNP 2010 im Jahre 1999 enthaltene Wohnbaufläche an der Giselbertstraße zu entwickeln.

Ziele

Die städtebauliche Zielsetzung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie einen mehrheitlichen Anteil von Geschosswohnungsbau zu entwickeln, um Wohnraum anbieten zu können, der infolge des demografischen Wandels besonders nachgefragt wird. Zur Ermittlung der Wohnraumbedürfnisse wurde die Buxtehuder Bevölkerung mit in die Planung einbezogen und im Jahr 2016 ein umfangreiches Beteiligungsverfahren von der Hansestadt Buxtehude durchgeführt. In mehreren Bürgerwerkstätten wurden städtebauliche Ideen entwickelt und

daraus abgeleitete Bebauungsvarianten diskutiert. Ergebnis war ein städtebaulicher Entwurf, der das Plangebiet durch einen großräumigen Grünzug in einen nördlichen und einen südlichen Plangebietsteil gliedert. Der Entwurf ermöglicht die Ausbildung unterschiedlich großer Baufelder, in denen im Sinne der Schaffung einer heterogenen Mischung unterschiedliche Gebäude und Wohnformen angeboten werden können. In dem neuen Wohngebiet können bis zu ca. 400 WE entstehen.

Damit entspricht die Planung dem aktuellen Wohnraumversorgungskonzept der Hansestadt Buxtehude, das entsprechend der Bedarfsprognose einen überwiegenden Teil der nachgefragten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, aber auch Teilflächen für die Gruppe der Familienhaushalte mit Angeboten zur Wohneigentumsbildung, vorsieht.

Weitere Planungsziele

Mit der Planung werden weitere Ziele verfolgt:

- Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls zur Abschirmung der Schallimmissionen der südlich verlaufenden Eisenbahnlinie
- Verkehrliche Erschließung des Plangebietes über zwei Zufahrten von der Giselbertstraße aus
- Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung durch die Schaffung eines städtebaulich verträglichen Übergangs
- Ausbildung eines zentralen Ortes im Eingangsbereich für Mischgebietsnutzungen

Städtebauliches Konzept als Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Ortsbildprägendes Element und Rückgrat des neuen Wohngebietes "Giselbertstraße" ist ein Grünzug, der sich vom zentralen Ort des Eingangsbereichs an der Giselbertstraße zunächst in Richtung Norden und dann nach Westen erstreckt. Als öffentlicher Freiraum verbindet der Grünzug die nördlichen und südlichen Teile des Wohngebietes und übernimmt als Naherholungsraum eine Aufenthaltsfunktion für die jüngeren und älteren Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebietes sowie auch für die Anlieger des Königsdamms.

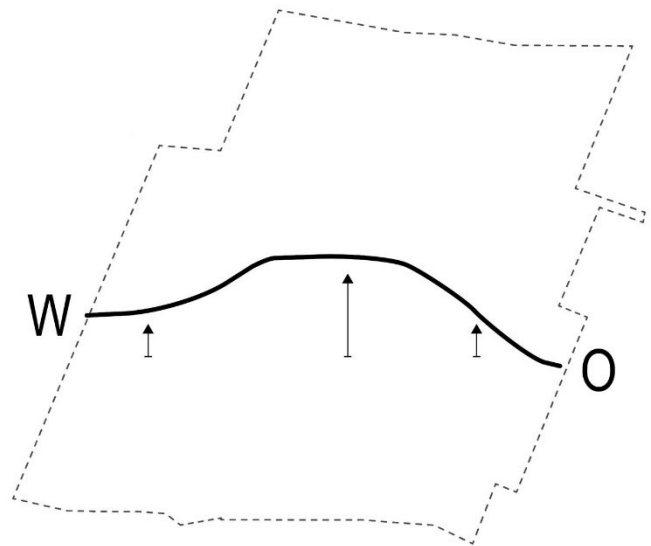
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über eine Anbindung an zwei Punkten an die Giselbertstraße. Die zentrale Erschließungsachse verläuft zunächst westlich der Grünfläche und bindet U-förmig wieder an die Giselbertstraße über die zweite Einmündung an. Nach Norden kreuzt die Erschließungsachse die Grünfläche und erschließt so den nördlichen Teilbereich und grenzt an die nördliche Plangebietsgrenze an. Hier kann im Zuge einer möglichen nördlichen Baugebietserweiterung ein Anschlusspunkt entstehen.

Östlich des Grünzuges sieht der städtebauliche Entwurf, im Anschluss an

die Bestandsbebauung des Königsdamms, eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern vor. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und ein städtebaulich angemessener Übergang zu den Einfamilienhäusern des Königsdamms geschaffen. Die Übernahme der Gebäudetypologie aus dem angrenzenden Bereich des Königsdamms ist auch ein Ergebnis des im Rahmen der Bürgerbeteiligung geführten Diskurses zum Anschluss des neuen Wohngebietes an die Bestandsbebauung im Königsdamm. In dem Baufeld das zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Stichstraße 4 liegt und das somit nicht unmittelbar an die Bebauung des Königsdamms angrenzt, können auch Hausgruppen, z.B. in Form von Reihenhäusern, errichtet werden. Reihenhäuser benötigen im Gegensatz zu freistehenden Einzel- und Doppelhäusern kleinere Grundstücke und lassen sich damit kostengünstiger errichten. Die Möglichkeit Hausgruppen zu bauen, entspricht daher der wohnungspolitischen Zielsetzung der Hansestadt Buxtehude, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Westlich des Grünzugs, im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers, schließt eine dichtere Bebauung von zwei- bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern an. Die Bebauung ist hier als eine offene Blockrandbebauung konzipiert, d.h. die straßenbegleitenden Baukörper sind jeweils um einen Gemeinschaftshof gruppiert. Dieser Innenhof soll allen Bewohnerinnen und Bewohnern der umschließenden Häuser dienen, so z.B. als geschützter Freiraum für kleine Kinder. Nördlich des Grünzugs wird diese Bebauungsstruktur fortgesetzt.

Zu dem westlichen Rand des Plangebiets und somit im Übergang zur freien Landschaft nimmt die Bebauungsdichte wieder ab. Während in den westlichen unmittelbar an den Erschließungsring anschließenden Baugebieten (WA 4) noch eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig ist, soll am Siedlungsrand nur noch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen den Übergang zur Landschaft bilden. Diese abgestufte Höhenentwicklung sowie auch die Bebauungsdichte sind Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers, das sich in den städtebaulichen Maßstab der Hansestadt Buxtehude einfügt.



Höhenentwicklung im Plangebiet, Ergebnis aus öffentlicher Raumwerkstatt, ohne Maßstab (Abb. 1)

Während die zuvor beschriebene freie Landschaft westlich des Plangebietes einen von der Landwirtschaft geprägten Erholungsraum darstellt, übernimmt der Grünzug innerhalb des neuen Wohnquartiers die Funktion eines urbanen Freiraums im Sinne einer Parkanlage. Diese wird entsprechend räumlich durch eine parkbegleitende, städtische Bebauung mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen gefasst. Sie führt vom östlichen Eingang der Giselbertstraße entlang der Westseite des Grünzuges und wird im zentralen Planbereich auch auf der Nordseite des Grünzuges weitergeführt. An städtebaulich markanten Stellen, an dem der Grünzug z.B. seine Richtung wechselt sowie im Auftaktbereich der nördlich des Grünzuges geplanten Bebauung, sind punktuell Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen vorgesehen. Diese höheren Geschossbauten tragen zu einem abwechslungsreichen, aufgelockerten Stadtbild bei und lassen Blickbeziehungen zwischen dem Straßen- und Grünraum entstehen, die auch der Orientierung im neuen Wohnquartier dienen. Zusätzliche gestalterische Besonderheiten, wie z.B. der Fassadengliederung mit Rücksprüngen durch Loggien und Staffelgeschosse sowie differenzierte Vorgaben zur Fassadengestaltung und Farbgebung in den beiden unteren Vollgeschossen, betonen die städtebaulich bedeutsame Parkrandbebauung.

Der Grünzug als Parkanlage mit seinen unterschiedlichen Angeboten an Spiel-, Freizeit- und sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten wird durch geradlinige und somit kurze Wegeverbindungen strukturiert. Mit einer Anbindung an die Straße Königsdamm steht der Park nicht nur den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung, sondern auch den Menschen, die bereits am Königsdamm ihr Zuhause haben. Zur Gliederung und

Gestaltung des Grünzuges werden sowohl Baumreihen als auch Baumgruppen und größere Einzelbäume eingesetzt. Baumreihen als Natur- und Gestaltungselemente werden auch für einen abwechslungsreichen und begrünten Straßenraum innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt.

Die Erarbeitung der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption mit dem öffentlichen Grünzug als Rückgrat des neuen Wohnquartiers ist Ergebnis der intensiven Bürgerbeteiligung im Jahr 2016, die sich aus mehreren Bürgerwerkstätten zusammengesetzt hat.



Städtebaulicher Entwurf "Wohngebiet Giselbertstraße"; ohne Maßstab Stand Juli 2017 (Abb. 2)



Freiraumplanerischer Entwurf mit Erschließungsplanung; Dittloff+Paschburg
ohne Maßstab, Stand September 2017 (Abb. 3)

2 Lage und Anbindung des Plangebietes

Geltungsbereich Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kernstadt Buxtehudes in rd. 1.000 m Entfernung zum Bahnhof und rd. 1.300 m zur Innenstadt. Es umfasst eine Fläche von rd. 11,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen des Königsmoors (bis zur Höhe des Grundstücks der Straße Königsdamm 35);
- im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung der westlichen Straßenseite des Königsdamms;

- im Süden durch die südliche Begrenzung der Giselbertstraße;
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch ein geschütztes Biotop, welches an die nordwestliche Bebauungsplangrenze anschließt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann auch dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung entnommen werden. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000.

3 Übergeordnete und sonstige Planwerke

Raumordnung
Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält Ziele und Grundsätze für die zukünftige Raumentwicklung des Landes Niedersachsen. Es basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 und wurde seitdem mehrfach aktualisiert und zuletzt am 26.09.2017, im vereinfachten Änderungsverfahren angepasst und als LROP 2017 neu bekannt gegeben. Das LROP weist die Hansestadt Buxtehude als Mittelzentrum aus.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade enthält Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Das RROP in seiner aktuellen Fassung wurde am 21.07.2014 vom Kreistag des Landkreises Stade zur Satzung beschlossen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung gibt das RROP als Zielsetzung vor, dass sich diese vorrangig in den Zentralen Orten zu vollziehen und in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren hat.

Das Plangebiet ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt und entspricht aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Bahnhof Buxtehude der oben genannten Zielsetzung der Siedlungsentwicklung. Die südlich gelegene Eisenbahnstrecke ist als Haupteisenbahnstrecke festgelegt. Westlich des Plangebiets besteht ein Vorbehaltsgebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -unterhaltung.

Regionale Entwicklungskonzept
2000 Metropolregion Hamburg

Das regionale Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg wurde von der trilateralen Kabinettsitzung der Länder Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein am 07.11.2000 beschlossen und dient als informelles Planungsinstrument in erster Linie als Leitbild und Handlungsrahmen für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Agglomerationsraum Hamburg. Buxtehude wird dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet und ist ein Achsenswerpunkt der Siedlungsachse Hamburg-Harburg-Stade.

Landschaftsrah-

Der Landschaftsrahmenplan wurde 1991 als gutachtlicher Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege vom Landkreis Stade als untere Natur-

menplan (LRP) schutzbehörde aufgestellt und im Jahr 2014 neu gefasst. In der Abbildung 5 "Entwurf der Biotoptypenkartierung" wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes als ein Gebiet mit eingeschränkter bis mittlerer Bedeutung der flächigen Biotope bewertet. Zugleich hat der Bereich eine besonders hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, insbesondere für den Feuchtbiotopverbund. Maßnahmen zur Umsetzung des Biotopverbundes werden jedoch nicht genannt. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil einer Zielkategorie des LRP.

Flächennutzungsplan (FNP) Die nördlich der Giselbertstraße und westlich des Königsdamms gelegene Fläche des Plangebietes wurde bereits 1999 als Wohnbauerwartungsland in den Flächennutzungsplan Buxtehude 2010 aufgenommen. Der FNP stellt somit für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Für den westlichen Randbereich des Plangebietes stellt der FNP eine mögliche Anbindungsstraße an die geplante Bundesautobahn 26 dar. Diese Anbindungsoption ist bei der Planfeststellung zur BAB 26 jedoch nicht weiterverfolgt worden. Der Bereich zwischen der im FNP dargestellten Verkehrsfläche und der Wohnbaufläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 111 ein Allgemeines Wohngebiet und nur für einen sehr kleinen Teilbereich ein Mischgebiet festsetzt, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Auszug aus dem FNP mit Lage des Plangebiet (gestrichelter Kreis) (Abb. 4)



Landschaftsplan Buxtehude Der Landschaftsplan der Hansestadt Buxtehude (Büro v. Winterfeld, 1985) stellt den westlichen Bereich des Plangebietes als Ackerfläche und den

östlichen Bereich als Grünland dar. Innerhalb der Ackerflächen besteht für ein Flurstück die Darstellung einer Obstkultur (vgl. Landschaftsplan Blatt Nr. 7). Zudem enthält das Blatt Nr. 11 "Entwicklungskarte" innerhalb der Ackerfläche ein einzelnes Biotop der Stufe IV.

Auszug Plangebiet
aus dem Land-
schaftsplan Buxte-
hude
(Abb. 5)



Angrenzende
Bebauungspläne

Für das östlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Königsdamm" aus dem Jahr 1960. Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen sowie mittels Baugrenzen gebäudescharfe Baukörper fest. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 aus dem Jahre 1963 wurden neue Baugrenzen im nördlichen und südlich angrenzenden Teil des Königsdamms festgelegt. Die neuen Gebäudekörper westlich des Königsdamms dürfen maximal mit fünf Vollgeschosse errichten werden und markieren somit die Eingangsbereiche der Straße "Am Königsdamm". Weitere Baukörperfestsetzungen östlich des Königsdamms bilden die überbaubaren Grundstücksflächen für bis zu dreigeschossige Gebäude. Zudem werden die Ecken aller neuen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien hervorgehoben. Des Weiteren ist eine Verkehrsstrasse durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 111 vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 111 grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 an. Am nordöstlichen Rand findet eine Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 zu einem geringen Teil statt. Die Überlagerung erfasst unbebaute Grundstücksflächen, die zukünftig als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 7 eine Straßentrasse festgelegt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 liegt. Dieser Bereich wird überplant, da die Straße aus dem Bebauungsplan Nr. 7 nicht mehr benötigt wird.

Wohnraumver-

Die Hansestadt Buxtehude hat im Jahr 2016 ein Wohnraumversorgungs-

sorgungskonzept
Hansestadt Buxte-
hude

konzept erarbeitet, das neben Aussagen zum Wohnungsbedarf auch entsprechende Potenzialflächen für den Wohnungsbau benennt. Das Wohnraumversorgungskonzept stellt eine sonstige städtebauliche Entwicklungsplanung dar und ist im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Dem Plangebiet Giselbertstraße kommt aufgrund seiner Größe und Lage in räumlicher Nähe zum Bahnhof Buxtehude und dem zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße für die Wohnraumversorgung in Buxtehude eine besondere Bedeutung zu. Die Fläche soll dementsprechend effizient genutzt werden. Als Fazit aus den Empfehlungen des Handlungsprogramms empfehlen die Gutachter die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu ca. 450 Wohnungen.

Entsprechend der Wohnungsbedarfsprognose sollte der überwiegende Teil der Wohnungen mit rd. 70 % der Einheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Mit diesem Anteil an Wohneinheiten besteht auch die Möglichkeit, Angebote für den geförderten Wohnungsbau zu schaffen, so z.B. innerhalb von Mehrfamilienhäusern. Aber auch für die Gruppe der Familienhaushalte sollen entsprechende Angebote zur Wohneigentumsbildung gemacht werden, beispielsweise mit der Errichtung von Townhouses und Doppelhäusern.

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept liegt die Herausforderung im Buxtehuder Wohnungsbau darin, möglichst vielen Wohnwünschen und Zielgruppen gerecht zu werden, ohne die Marktsegmente mit besonderen Zugangsschwierigkeiten aus dem Blick zu verlieren. Der Bebauungsplan Nr. 111 berücksichtigt diese Empfehlungen, indem über das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der Baufelder sowie die Bauweise unterschiedliche Gebäudetypologien und somit differenzierte Wohnungsangebote realisiert werden können.

Einzelhandelskon-
zept für die Han-
sestadt Buxtehude

Die Hansestadt Buxtehude hat im Februar 2016 die Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist als sonstige städtebauliche Entwicklungsplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es benennt als oberste Priorität in der Einzelhandelsentwicklung den Schutz der Innenstadt vor der Konkurrenz auf der grünen Wiese. Zur Sicherung dieser Zielsetzung sind für die Stadt spezifische Listen mit zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt worden. Ihre Anwendung dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer

wohnnahen Grundversorgung.

Klimaschutz-
konzept

Das vom Rat der Hansestadt Buxtehude beschlossene Klimaschutzkonzept hat im Maßnahmenbereich "Siedlungsentwicklung" das Ziel formuliert, bei Planungen in Neubaugebieten klimafreundliche Standards zu berücksichtigen. Es sollen Energieversorgungsmöglichkeiten, wie z.B. Blockheizkraftwerke, Kraft-Wärme Kopplungsanlagen, Nahwärme oder Photovoltaikanlagen, ermöglicht werden, um eine Kohlenstoffdioxid- (CO_2) Reduzierung in privaten Haushalten zu erreichen. Aus diesen Gründen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Energieversorgungskonzept für das Baugebiet entwickelt. Auf der Grundlage dieses Konzeptes ist geplant, das Baugebiet dezentral zu versorgen und durch geeignete Maßnahmen den Primärenergiebedarf im Baugebiet zu senken. So ist z.B. geplant ein Großteil der Baukörper als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden, um die Dachflächen optimal für Photovoltaik-Anlagen nutzen zu können. Darüber hinaus ist eine Fläche für eine dezentrale Energieversorgungseinheit im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert und zusätzlich besteht die Möglichkeit die öffentlichen Freiräume oder auch den Bereich des Lärmschutzwalls als Geothermie-Potentiale zu nutzen.

4 Bestand

Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitestgehend bisher landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandfläche ohne jegliche Bebauung. Innerhalb des nördlichen Teilbereichs bestehen einzelne Gehölzstrukturen aus Laubbäumen und feuchtem Grünland bzw. Grünlandbrachen. Am nördlichen Rand sowie in Teilen am östlichen Rand verlaufen Entwässerungsgräben, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt sind. Das Plangebiet ist weitestgehend eben, fällt aber topographisch betrachtet von Süden nach Norden leicht ab.

Umgebung

Die umgebende Bebauung ist durch eine heterogene Siedlungsentwicklung unterschiedlicher Jahrzehnte seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges geprägt. Östlich im angrenzenden Wohngebiet an der Straße Königsdamm findet sich eine straßenbegleitende Reihe aus freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Die Gebäude sind zum größten Teil verputzt und verfügen über Dächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln.

Dem Wohngebiet schließt sich ein größeres Gebiet aus Reihenhäusern und mehrgeschossigen Häusern in Zeilenbauweise an. Heraus sticht eine Zeilenbebauung mit Flachdach und fünf Geschossen im Kreuzungsbereich der Straße Königsdamm/Giselbertstraße.

Des Weiteren befinden sich südöstlich, auf südlicher Seite der Giselbertstraße, weitere freistehende Einzelhäuser. Die Dächer sind mit Satteldach sowie überwiegend anthrazitfarbenen Ziegeln versehen und die Fassaden sind verputzt.

Südlich der Bahnschienen liegt ein Gebiet, das sowohl freistehende Wohngebäude, als auch Reihenhäuser sowie größere Hallen- und Gewerbebaustrukturen beinhaltet.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Art der Nutzung

Allgemeine
Wohngebiete
(WA)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption sowie der wohnungspolitischen Zielsetzung der Hansestadt Buxtehude, dringend benötigten Wohnraum zu beschaffen, ab. Entsprechend dieser Zielsetzungen sowie der FNP-Darstellung "Wohnbaufläche" wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (vgl. auch Kap. 1 "Planungsanlass- und Planungsziele"). Die Festsetzung folgt somit dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich auch an der umgebenden Bebauung am Königsdamm, in der ebenfalls die Wohnnutzung dominiert. Da zur Erreichung der Planungsziele für einzelne Planbereiche unterschiedliche Festsetzungen erforderlich sind, erfolgt eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in einzelne Baugebiete (WA 1 – WA 6).

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem werden Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO ausgeschlossen. Diese sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um eine Umwandlung von dringend in Buxtehude benötigtem Wohnraum in Gästewohnungen zu vermeiden. Entsprechend des Wohnraumversorgungskonzepts ist das neue Wohngebiet an der Giselbertstraße ein wichtiger Baustein in der Deckung des Wohnungsbedarfs innerhalb des Stadtgebietes Buxtehudes. Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie sich nicht in die städtebauliche Konzeption eines innenstadtnahen Wohngebietes einfügen. Aufgrund ihrer Großflächigkeit würden sie darüber hinaus zu einer Reduzierung der angestrebten Wohndichte führen. Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie Zielverkehre auslösen, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen in dem Plangebiet führen würden. Ziel der Planung ist jedoch, möglichst wenig

Verkehr zu generieren. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Bahnhof sowie zur Bahnhofstraße mit ihren Nahversorgungseinrichtungen besteht die Chance, das neue Wohngebiet im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu einem "autoarmen" und somit auch zu einem familienfreundlichen Wohngebiet zu entwickeln.

Mischgebiete (MI) Im Bereich der östlichen Zufahrt zum Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das sich in zwei Teilbereiche gliedert (MI 1; MI 2). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Eingangsbereich, der eine zentrale Funktion als Quartierszentrum hat und an dem auch der Grünzug beginnt, sollen neben dem Wohnen auch gewerbliche und soziale Nutzungen möglich sein. Beispielhaft genannt können hier Dienstleistungsbetriebe, ein Ladenlokal, ein Bäcker mit Café oder auch eine Kita sowie weitere soziale Einrichtungen angesiedelt werden.

Ausgeschlossen hingegen werden Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung des Gebietes dienen. Damit erfolgt über den Bebauungsplan eine Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Bahnhofstraße. Die im Plangebiet zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen sowie auch Zeitschriften. Hierbei ist die Buxtehuder Sortimentsliste maßgeblich (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2). Darüber hinaus können auf 10 % der Verkaufsflächen auch sonstige Sortimente als so genannte Randsortimente verkauft werden. Mit dieser Regelung wird den Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet eine größere Bandbreite an Warenangeboten ermöglicht, ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße zu befürchten sind.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im Mischgebiet ausgeschlossen, da dieses gemäß städtebaulicher Konzeption eine zentrale Funktion als Quartierszentrum mit angrenzenden öffentlichen Räumen im Plangebiet übernehmen soll. Eine Tankstelle würde aufgrund der vielen PKW-Anfahrten der Ausbildung eines Quartierszentrums entgegenstehen. Ein Gartenbautrieb würde sich aufgrund seiner Großflächigkeit nicht in das relativ kleine Mischgebiet einfügen.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls im Mischgebiet ausgeschlossen, da eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Eingangsbereich des Plangebietes eine unerwünschte Entwicklung auslösen würde. Die Eingangssituation soll durch einen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, der in den zentralen Grünzug übergeht, besonders betont werden. Die hier zulässigen Nutzungen, wie

z.B. eine Kita oder Läden zur Gebietsversorgung, sind aus städtebaulicher Sicht an diesen Standort für die Belebung des Grünzugs und des gesamten Quartiers entscheidend. Vergnügungsstätten können hingegen so genannte Trading-down-Effekte auslösen und zu einer Abwertung des Eingangsbereichs führen.

Flächen für
Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des neuen Wohngebietes an der Giselbertstraße mit elektrischer Energie und Wärme soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dezentral mittels eines Blockheizkraftwerks (BHKW) erfolgen. BHKWs arbeiten nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Der höhere Gesamtnutzungsgrad gegenüber der herkömmlichen Kombination von lokaler Heizung und zentralem Kraftwerk entsteht dadurch, dass die Abwärme der Stromerzeugung direkt am Ort der Entstehung, hier also im Plangebiet Nr. 111, genutzt wird. Der Wirkungsgrad der Stromerzeugung liegt dabei, abhängig von der Anlagengröße, zwischen etwa 25 und 38 % (bezogen auf den Heizwert). Falls die Abwärme vollständig und ortsnahe genutzt wird, kann ein Gesamtwirkungsgrad bezüglich eingesetzter Primärenergie von 80 bis 90 % (bezogen auf den Heizwert) erreicht werden. Mit diesem hohen Wirkungsgrad wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung eines geeigneten Standortes für das BHKW wurde am nördlichen Plangebietsrand eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk (BHKW)" festgesetzt. Der Standort wurde so gewählt, dass bei einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Norden weitere Häuser über das BHKW mit Strom und Wärme versorgt werden können. Zur Versorgung des Erschließungsgebietes ist eine neue Trafostation im nördlichen Bereich des Gebietes erforderlich, die innerhalb der Versorgungsfläche des BHKW vorgesehen ist.

Mit der Erschließung des neuen Wohngebietes an der Giselbertstraße ist für die Sammlung und Weiterleitung des aus dem Wohngebiet stammenden Abwassers zudem die Errichtung einer weiteren Pumpstation notwendig. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist es empfehlenswert, diese am nördlichen Plangebietsrand zu errichten. Für den Standort des Pumpwerks bietet sich daher auch die Versorgungsfläche für das BHKW und die Trafostation an, denn diese liegt mit rund einem Meter über Normalnull auf einem niedrigen Höhenniveau. Der Standort bietet sich auch vor dem Hintergrund an, dass dadurch die technischen Anlagen der Stadtwerke und Stadtentwässerung an einem Ort mit nur einer Zufahrt gebündelt sind. Die festgesetzte Vorgartenzone zur Schaffung von Straßenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ist bei der genauen Standortwahl der Trafostation und der Pumpstation innerhalb der Versorgungsfläche zu berücksichtigen und freizuhalten.

Die im südöstlichen Plangebiet bereits bestehende Trafo- und Pumpstation werden mittels einer Festsetzung von zwei Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität und Wärme sowie Abwasserbeseitigung“ planungsrechtlich gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Mindest- und Maximalanzahl der Vollgeschosse sowie die Trauf-, First- und Sockelhöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl
(GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ-Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Diese stellt eine angemessene bauliche Dichte für ein innenstadtnahes Wohngebiet dar und liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine Abweichung von dieser Obergrenze erfolgt mit einer maximalen GRZ von 0,5 für Mittelhäuser von Hausgruppen, also z.B. Reihenhäuser und Townhouses, denn die Mittelhäuser verfügen in der Regel über geringere Grundstücksflächen, als z.B. Reihendendhäuser. Diese Überschreitung der GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO erfolgt somit aus städtebaulichen Gründen, die in der angestrebten Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und somit differenzierter Wohnraumangebote begründet sind. Ein Ausgleich der etwas höheren Verdichtung erfolgt mit der Anlage des zentralen öffentlichen Grünzuges, der von allen Baufeldern als Naherholungsraum für die neuen Bewohner fußläufig schnell erreichbar ist.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ-Obergrenze von maximal 0,6 festgesetzt, diese bewegt sich im Rahmen der nach BauNVO zulässigen Grundstücksausnutzung für Mischgebiete und soll an diesem zentralen Eingangsort zum Plangebiet eine höhere bauliche Dichte ermöglichen.

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ-Obergrenze kann für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Diese Regelung soll Anreize schaffen, möglichst viel des ruhenden Verkehrs unterirdisch zu platzieren und so mehr Aufenthaltsqualität in den Gärten und Vorgärten sowie den sonstigen unbebauten Grundstücksflächen und Innenhöfen zu erhalten. Die Ausnutzung der maximalen GRZ von 0,8 für Tiefgaragen steht unter einem Genehmigungsvorbehalt, der an den Nachweis an eine ordnungsgemäße Entwässerung geknüpft ist. So muss über einen genehmigten Entwässerungsantrag nachgewiesen werden, dass trotz der erhöhten Grundstücksversiegelung von bis zu 80 % das Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ordnungsgemäß abgeführt wird. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und den Regenwasserabfluss zu reduzieren, wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass nicht überbaute Fläche von Tiefgaragen oder Garagengeschossen mit einem min-

destens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind funktional erforderlichen Flächen wie z.B. Terrassen und Zufahrten.

Vollgeschosse und Gebäudehöhen Im Bebauungsplan werden zur Schaffung einer städtebaulichen Einheit des neuen Wohngebietes die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt sowie eine Höhenregulierung für die Gebäude vorgenommen. Mit diesen Vorgaben soll auch ein städtebaulich verträglicher Übergang zur östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sowie ein Orts- und Landschaftsbild verträglicher Siedlungsabschluss gegenüber dem westlich angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

Die Ableitung der maximal zulässigen – und in Teilbereichen auch mindestens herzustellenden – Vollgeschosse erfolgt aus der städtebaulichen Konzeption mit ihrer hierarchischen Gliederung der straßen- und parkbegleitenden Bebauung. Mit der ergänzenden Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet über die Festsetzung von First-, Trauf- und Sockelhöhe erfolgt im Sinne eines stimmigen Ortsbildes eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung für jedes Baufeld. Dabei wird zwischen Mindest- und Maximaltraufhöhen sowie Maximalfirsthöhen unterschieden (vgl. auch Tabelle 1: Gebäudehöhen).

In einigen Teilbereichen sind die maximalen Firsthöhen so gewählt, dass bei Realisierung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen kein weiteres Geschoss (Dachgeschoss) möglich ist. Dies ist begründet in der Zielsetzung, dort wo es städtebaulich verträglich ist, Bauherren die Möglichkeit zu eröffnen, das oberste Geschoss als Vollgeschoss zu realisieren. Dies muss unter Einhaltung der festgesetzten First- und Traufhöhen geschehen.

Gebäudehöhen in den Randbereichen Wie bereits im Kapitel 1 unter "Städtebauliches Konzept" beschrieben und in der Abbildung 2 dargestellt, sieht die Planung am östlichen Plangebietsrand gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung des Königsdamms sowie am westlichen Plangebietsrand gegenüber der freien Landschaft eine niedrigere und weniger dichte Bebauung vor. Daher dürfen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im östlichen Planbereich nur mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die maximale Traufhöhe wird dementsprechend auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt. Mit diesen Vorgaben soll ein maßvoller Übergang zu der östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung des Königsdamms und damit ein mit der Bestandsbebauung homogenes Ortsbild erreicht werden.

Die für den westlichen Siedlungsrand vorgesehenen Wohnhäuser im WA 3 werden ebenfalls auf maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m begrenzt. Mit einer hier niedrigeren Bebauung soll ein harmonischer Übergang zur westlich angrenzenden freien Landschaft

geschaffen werden (vgl. auch Kap. 1 "Städtebauliches Konzept"). Der westliche Siedlungsrand des neuen Wohngebietes eignet sich somit auch für die Errichtung von besonders kleinen, meist eingeschossigen Wohnhäusern, so genannten Tiny Houses, wie sie im Rahmen der Bürgerbeteiligung als wünschenswerte Gebäudetypen eingebracht worden sind. Abweichend von der im Osten geplanten Einfamilienhausbebauung (WA 2) werden im WA 3 am westlichen Siedlungsrand maximale Firsthöhen von bis zu 10,9 m zugelassen. Diese Regelung erlaubt höhere Geschosshöhen bei gleichzeitiger Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses, das z.B. bei schmalen Reihenhäusern oder Townhouses zu Erhöhung der Wohnfläche regelmäßig benötigt wird.

Gebäudehöhen im zentralen Planbereich

Entsprechend der Zielsetzung von Schaffung von Wohnraum werden im Bebauungsplan auch Mindestzahlen für Vollgeschosse festgesetzt. Diese zielen auf die Errichtung eines mehrheitlichen Anteils an Geschosswohnungsbau in dem Plangebiet ab. Im Geschosswohnungsbau können – gegenüber der Einfamilienhausbebauung – auch kleinere und somit preisgünstigere Wohnungen realisiert werden, die infolge des demografischen Wandels mit einem zunehmenden Anteil an Singlehaushalten besonders nachgefragt werden. Die Zielsetzung der Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau entspricht dem Wohnraumversorgungskonzept der Hansestadt Buxtehude, möglichst vielen Wohnwünschen und Zielgruppen gerecht zu werden. Sie ist auch ein Ergebnis aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Planverfahren (vgl. Kap. 1 "Planungsanlass und Planungsziele"). Die maximal zulässigen Firsthöhen sind hier nur wenig größer als die maximal zulässigen Traufhöhen, denn in diesem Planbereich sollen flachgeneigte Dächer das Ortsbild prägen.

Die Differenzierung der Geschoszzahlen sowie festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ergibt sich aus der Gliederung der Straßen in Hauptachsen und Nebenstraßen. So stellt die Planstraße A als Haupteerschließungsstraße mit ihrem Verlauf entlang der Parkanlage die für den öffentlichen Raum bedeutendste Straße im Plangebiet dar. Vor diesem Hintergrund sind in den hier angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA 6 mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse zu errichten. Die Traufhöhen werden auf maximal 12,8 m und die Firsthöhen auf 13,9 m begrenzt, was einer Bebauung mit vier Vollgeschossen entspricht. Gleiches gilt für die Bebauung entlang der Planstraße B, die ebenfalls an den Park angrenzt. In den für die räumliche Fassung des Parks besonderes bedeutsamen Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind sogar zwingend vier Vollgeschosse und maximal fünf Vollgeschosse zu bauen. Die maximale Traufhöhe wird entsprechend mit 15,8 m und die Firsthöhe mit 16,3 m festgesetzt, was eine urbane Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ermöglicht.

Mit den vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden wird eine Ausbildung baulicher Akzente (Hochpunkte) an städtebaulich markanten Stellen entlang des Grünzuges angestrebt. Sie lassen Blickbeziehungen zwischen Straßen- und Grünraum entstehen, die auch der Orientierung im neuen Wohnquartier dienen. Die höhere Wohnungsdichte nördlich und südlich der Parkanlage führt auch zu einer höheren Frequentierung und besseren sozialen Kontrolle der Parkanlage.

Die Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen orientiert sich an den Kernbereichen der Buxtehuder Innenstadt und fügt sich so auch in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse in die städtischen Strukturen der Hansestadt ein. Ein Ausgleich für die höhere Verdichtung stellt die Parkanlage als Naherholungsraum mit ihren unterschiedlichen Spiel- und Freizeitangeboten dar. So dient der Park insbesondere all denjenigen Bewohnerinnen und Bewohnern, die als Außenwohnbereich z.B. nur über einen Balkon oder eine Loggia verfügen.

Die Planstraßen C und F grenzen nicht an den öffentlichen Park. Während die östlich dieser Planstraßen gelegenen Baufelder (WA 6) zum zentralen Plangebiet mit einer beabsichtigten höheren baulichen Dichte zählen, bilden die westlich angrenzenden Wohngebiete (WA 4) in Bezug auf die Höhenentwicklung einen Übergang zu den niedrigeren Häusern des westlichen Siedlungsrandes. So sind hier mindestens zwei, maximal jedoch nur drei Vollgeschosse, dann aber ohne weiteres Dachgeschoss, zulässig.

Die gleichen Geschosszahlen, Trauf- und Firsthöhen werden für das Wohngebiet WA 1 festgesetzt, das nördlich an den Lärmschutzwall grenzt. Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt neben der städtebaulichen Gliederung auch aus Gründen des Schallschutzes. Der Lärmschutzwall wäre für Wohnungen in höheren Gebäuden nicht mehr wirksam.

Gebäudehöhen im Mischgebiet

Einen städtebaulich ebenfalls bedeutsamen Bereich stellt der Zugang zum Plangebiet mit dem Mischgebiet im Südosten dar. Hier soll zunächst ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude die Eingangssituation zum Plangebiet und den Auftakt zum öffentlichen Park betonen. Zudem soll das Gebäude dem angrenzenden Quartiersplatz eine räumliche Fassung geben. Daher muss ein Gebäude hier über eine Traufhöhe von mindestens 9,0 m verfügen. Die Bestimmung der Geschossigkeiten und die Gebäudehöhen für das Mischgebiet nehmen auch Bezug zur westlich gegenüberliegenden Wohnbebauung, die mit zwei bis drei Vollgeschossen entlang des Lärmschutzwalls entstehen soll. Daher wird im MI 1 die Traufhöhe auf 9,8 m und die Firsthöhe auf maximal 13,9 m begrenzt.

Für den nördlichen Teilbereich des Mischgebietes (MI 2) werden nur zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen, da dieser Bereich den Übergang

zur Einfamilienhausbebauung des WA 2 sowie des Königsdamms darstellt. Im Baugebiet WA 2 sind ebenfalls nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Vor diesem Hintergrund wird im MI 2 die Traufhöhe auf 6,8 m und die Firsthöhe auf 9,8 m begrenzt. Die gegenüber dem WA 2 etwas höheren Maximalgrenzen von Trauf- und Firsthöhe erklären sich damit, dass im Mischgebiet das Wohnen ergänzende Nutzungen, wie z.B. ein Café oder eine Kita, angesiedelt werden sollen. Solche Nutzungen benötigen in der Regel größere Geschosshöhen als der Wohnungsbau, so dass hier den Bauherren und Betreibern mehr Spielraum gegeben werden soll.

Tabelle 1:
Gebäudehöhen
und zulässige An-
zahl Vollgeschosse

WA / MI	Min. bzw. max. zulässige Vollgeschosse	Traufhöhe mindestens	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
WA 2	I-II		6,5 m	8,5 m
WA 3	I-II		6,5 m	10,9
WA 1, WA 4	II-III		9,8 m	10,9 m
WA 6	III-IV		12,8 m	13,9 m
WA 5	IV-V		15,8 m	16,3 m
MI 2	II		6,8 m	9,8 m
MI 1	II-III	9,0 m	9,8 m	13,9 m

Höhenbezugs-
punkt

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der vorgenannten Höhen gilt die Höhe der vor den jeweiligen Gebäudefassaden liegenden Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Bezugspunkte noch nicht abschließend definiert und festgelegt werden können. Die Bezugshöhen ergeben sich erst im Rahmen der Ausbauplanung und somit vor der Realisierung von Bauvorhaben. Diese Punkte können bei der Hansestadt Buxtehude abgefragt werden. Da sich die Höhenentwicklung und damit die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke auf die Oberkante Straße bezieht, ist diese unabhängig von der exakten Höhenlage der künftigen Höhenbezugspunkte.

Definition der
First- und Trauf-
höhen

Zur eindeutigen Bestimmung der First- und Traufhöhen wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.2.2 und 2.2.3 definiert, wie die First- und Traufhöhen zu ermitteln sind:

Die Firsthöhe stellt den höchsten Punkt des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt dar. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteile des Gebäudedaches. Bei Häusern mit Flachdächern –ohne Dachfirst– entspricht die Firsthöhe der Oberkante des Daches.

Die Traufhöhe beschreibt den Schnittpunkt der traufseitig senkrecht aufgehenden Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut über dem jeweiligen Bezugspunkt. Davon abweichend gilt, dass bei Dachformen mit Attika oder Brüstungen deren Oberkante als Traufpunkt anzunehmen ist. Des Weiteren ist bei Staffelgeschossen für die Fassadenabschnitte, bei denen die Zurückstaffelung durchgehend 2,0 m beträgt, die Traufhöhe anhand bestimmter Gebäudeteile zu bestimmen: Bei vorhandener Brüstung ist die Oberkante der Brüstung des untersten Staffelgeschosses, bei vorhandener Attika die Oberkante der Attika des untersten Staffelgeschosses zu wählen. Wenn keine Attika oder Brüstung vorhanden ist, so ist der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffelgeschosses maßgeblich. Bei einseitig geneigten Dächern (z.B. Pultdächern) sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden. Bei Flachdächern ist bei der Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen allseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich. Wenn Trauf- und Firstpunkte zusammenfallen ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich. Diese Regelungen dienen den Bauherren zur eindeutigen Bestimmung der Traufhöhen als Höhenmaß der baulichen Nutzung, so dass bei unterschiedlichen Dachformen auch die gleichen städtebaulich relevanten Höhen als Traufpunkte gewählt werden.

Sockelhöhe

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhe der Gebäudesockel auf 0,3 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Dabei wird definiert, dass die Sockelhöhe der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss entspricht. Die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe dient dazu, bei der Gebäudeerstellung auf unterschiedliche Geländehöhen baulich reagieren zu können. Im Plangebiet können innerhalb eines Baublocks Geländever-sprünge von bis zu 0,5 m entstehen. Die Begrenzung der Sockelhöhe auf 0,3 m ist erforderlich, damit entlang eines Straßenzuges die Hauseingänge auf einem etwa gleichen Höhenniveau errichtet werden. Sie trägt auch dazu bei, weitgehend barrierefreie Hauseingänge zu schaffen. Entsprechend der begrenzten Sockelhöhe ist auch im Bebauungsplan geregelt, dass ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage nur bis zur Oberkan-te der höchstgelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf. Hieraus resultierende Höhenunterschiede zwischen der Tiefgaragen-decke und der angrenzenden Geländeoberfläche sind durch Geländemo-dellierung auszugleichen, um Geländeübergänge zu schaffen. Die Festsetzung soll verhindern, dass etwaige Geländeversprünge durch eine Terrassierung der Grundstücke aufgefangen werden. Eine solche Terrassie-rung würde sich nachteilig auf das Orts- und Straßenbild auswirken und ist daher zu vermeiden.

Technische Aufbauten

Untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die maximale Firsthöhe um max. 1,5 m überragen, wenn die vorgenannten Aufbauten oder Anla-

gen mindestens 1,5 m von der Traufkante oder bei Flachdächern von der Oberkante/Dachkante der Gebäude zurückbleiben. Die Festsetzung soll zum einen die Nutzung solarer Energien ermöglichen, indem z.B. Photovoltaikanlagen auf den Dächern errichtet werden können, ohne gegen die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes zu verstoßen. Zum anderen sollen auch der Einbau von Fahrstühlen, z.B. zur Errichtung behindertengerechter Wohnungen, durch die zulässige Höhenüberschreitung gefördert werden. Fahrstühle brauchen in der Regel auf den Dächern der Obergeschosse eine Fahrstuhlüberfahrt, wenn sie das oberste Geschoss erreichen sollen. Die Festsetzung dient dazu, die Sichtbarkeit von technischen Aufbauten auf ein geringes Maß zu minimieren um Straßenräume mit Dachstrukturen zu schaffen, welche nicht von technischen Aufbauten dominiert werden. Die Aufbauten müssen mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückbleiben, da sie ansonsten von der Straße aus sichtbar wären und das Ziel der Betonung der Traufkante beeinträchtigen würden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Baufelder

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Diese sind so gewählt worden, dass die Baukörper ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu bestehenden Grundstücken am Königsdamm halten, aber für die Bauherren noch genügend Möglichkeiten zur Platzierung der Häuser verbleiben. Aus den Baugrenzen und Baulinien ergeben sich Baufelder, deren Tiefen bei den Geschosswohnungsbauten bis zu ca. 16 m und bei den Einzelhäusern und Hausgruppen bis zu ca. 21 m betragen.

Die für den zentralen Planbereich vorgesehenen Geschosswohnungsbauten sind in Form einer offenen Blockrandbebauung angeordnet. Innerhalb des Erschließungsringes sind die Baufelder nach Süden geöffnet. Mit diesen Öffnungen erhalten die Innenhöfe der Baufelder mehr Tageslicht, so dass die Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhöht wird. Die Innenhöfe, als nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können.

Die parallel zum öffentlichen Grünzug stehenden Gebäude geben diesem durch die Anordnung der Baukörper eine stadträumliche und somit quartiersbildprägende Fassung. Zur Sicherung dieser Konzeption werden mittels Baulinien die äußeren Ecken der Baufelder innerhalb des südlichen Erschließungsringes festgesetzt. Mit dieser Vorgabe wird gewährleistet, dass die Kreuzungs- und Eckbereich der zentralen Erschließungsachse baulich gefasst werden.

Entlang der westlichen, dem Mischgebiet gegenüberliegenden Seite der Planstraße A, wird eine Baulinie für eine straßenbegleitende Bebauung

festgesetzt. Die Baulinie ist erforderlich, um dem Auftakt des öffentlichen Parks eine baulich gefasste Raumkante gegenüber zu setzen. Gleiches gilt für die Südseite des Mischgebietes MI 1, die dem Quartiersplatz eine zur Raumbildung notwendige Fassung gibt.

Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden dürfen Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise überschritten werden und zwar durch Dachüberstände um bis zu 0,5 m und durch Eingangsüberdachungen und einseitige Vorbauten, zum Schutz von Hauseingängen, auf maximal 2,0 m Breite um bis zu 1,0 m. Hinter Baulinien zurücktreten dürfen Dachgeschosse als Staffelgeschosse, Loggien auf maximal 20 % der Gebäudelänge um maximal 2,0 m. Rücksprünge zur Gliederung der Fassade sind auf maximal 30 % der Gebäudelänge um maximal 0,5 m zulässig. Die Festsetzung ermöglicht einen größeren Spielraum bei der Ausgestaltung der Gebäudefassaden, ohne die städtebauliche Leitidee einer straßenbegleitenden Bebauung zu gefährden.

Bauweise

Zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauungsstruktur wird für die Allgemeinen Wohngebiete am östlichen Rand des Plangebietes eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise gewährleistet eine Bebauung mit Grenzabständen, so dass an den Rändern des Plangebietes Durchlässe und Blickbeziehungen zur freien Landschaft bzw. zur Bestandsbebauung des Königsdamms ermöglicht werden. Für die zentralen Planinnenbereiche, dem westlichen Plangebietsteil und die beiden Mischgebiete, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgebäuden gilt die maximale Gesamtlänge von 30 m je Straßenseite. Mit dieser Festsetzung soll eine zu geschlossen wirkende Blockrandbebauung mit sehr langen Gebäudekörpern verhindert werden. Abweichungen von dieser Regelung sind jedoch möglich. So können ausnahmsweise in den Baugebieten MI 1, MI 2, WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 auch Gebäudelängen von bis zu 55 m - bei Eckgebäuden je Straßenseite - zugelassen werden, sofern die Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße abschnittsweise abgestuft werden. Dabei muss ein Höhenunterschied von mindestens 2,50 m entweder auf einer Länge von mindestens 15 m oder von mindestens zwei Mal 7,50 m vorhanden sein. Die festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude sind dabei einzuhalten. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine höhere Bebauungsdichte im zentralen Bereich des Plangebietes, wirkt jedoch einer zu monotonen Bauweise durch Versprünge in den First- und Trauflinien entgegen.

Innerhalb der Baugebiete mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gilt, dass Tiefgaragen auch dann ohne Grenzabstände errichtet werden dürfen, wenn deren Oberkante oberhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegt. Zur Sicherung der nachbarrechtlichen Belange sind jedoch gemäß Niedersächsischer Bauordnung notwendige Baulasten einzutragen. Die Festsetzung soll den Bauherren mehr Flexibilität bei der Unterbringung der Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage einräumen. Öffnungen und Vorrichtungen zur Entlüftung von Tiefgaragen sind jedoch nur außerhalb der Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung zulässig. Die Regelung erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes, denn es sollen keine Immissionen aus der Tiefgarage auf die Nachbargrundstücke gelangen.

Im östlichen Plangebiet in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auf die östlich angrenzende Bestandsbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern reagiert. Die kleinteilige Bebauungsstruktur wird somit fortgesetzt und ein städtebaulich verträglicher Übergang zur Bebauung am Königsdamm sichergestellt. Da am Königsdamm keine Hausgruppen bestehen, werden diese auch für das direkt angrenzende Wohngebiet WA 2 ausgeschlossen. Dieser Übergang durch Einfamilienhäuser ist ein Ergebnis des im Rahmen der Bürgerbeteiligung geführten Diskurses zum Anschluss des neuen Wohngebietes an die Bestandsbebauung des Königsdamms.

Für die weiteren Baugebiete werden keine Vorgaben hinsichtlich der Errichtung bestimmter Gebäudetypen gemacht. Regelungen zu den Häusern ergeben sich aus der festgesetzten Bauweise in Verbindung mit den vorgegebenen Geschosshöhen, Trauf- und Firsthöhen.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus nur maximal zwei, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. Da die planungsrechtliche Kategorie "Einzel- und Doppelhäuser" auch große Gebäude mit vielen Wohneinheiten ermöglichen würde, soll mit dieser ergänzenden Festsetzung zu einer am Plangebietsrand beabsichtigen aufgelockerten Bebauung beigetragen werden, die sich im Osten auch an der Bebauungsstruktur des Königsdamms orientiert.

5.5 Flächen für Stellplätze, offene Kleingaragen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird durch eine textliche

Festsetzung in Tabellenform geregelt (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5.1, Tabelle 2 sowie örtliche Bauvorschriften).

Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien gefassten überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Einfriedungen planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Unterbringung von Kraftfahrzeugen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken, ohne dass das Orts- und Straßenbild z.B. durch optische Einengungen aufgrund von eingeschossigen Nebenanlagen entlang der Straßenbegrenzungslinie, also entlang der öffentlichen Verkehrsräume, gestört wird.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sich diese nicht innerhalb der festgelegten Vorgartenzonen befinden. So ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen entlang privater Erschließungsstraßen, wie z.B. im Baugebiet des westlichen WA 3, möglich. In diesen, von öffentlichen Räumen aus kaum wahrnehmbaren Bereichen, ist keine relevante Beeinträchtigung des Straßenbildes durch abgestellte Kraftfahrzeuge zu erwarten. Entlang der Planstraße C im WA 4 sind offene Stellplätze sowie dreiseitig offene Carports auch innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone 1 zulässig. Bei einer dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeption angepassten Bebauung mit Reihenhäusern können so die erforderlichen PKW-Stellplätze zur Straße hin angeordnet werden und die Gärten können von Stellplatzflächen und den damit verbundenen PKW-Verkehren und Emissionen freigehalten werden.

Oberirdische Garagen wirken sich hingegen als bauliche Anlagen nachteilig auf das Ortsbild aus. Der Straßenraum erfährt durch Garagen entlang der Verkehrsflächen eine unerwünschte optische Einengung. Nicht überbaubare Flächen, in denen Garagen stehen, werden in ihrer Wahrnehmbarkeit als Freiräume, Gärten oder Vorgärten eingeschränkt. Ziel der Planung ist jedoch die Schaffung eines durchgrünten Quartiers, das nicht nur durch seine öffentlichen Räume, sondern auch durch die privaten Freiräume eine hohe Wohnqualität bietet. Eingeschossige geschlossene Garaganlagen in Innenhöfen mindern zudem die Aufenthaltsqualität und engen diese optisch deutlich mehr ein und werden somit aus diesen Gründen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind neben Garagen auch Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Baufelder sind hier ausreichend groß dimensioniert, so dass hinreichend Flächen für die Errichtung von Garagen und Carports bestehen. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass die vorgenannten Baugebiete für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, deren Vorgartenzonen und sonstige Gartenflächen nicht durch bauliche Anlagen wie Carports beein-

trächtigt werden sollen.

In allen übrigen Baugebieten, für die eine höhere bauliche Verdichtung vorgesehen ist, sind Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese an mindestens drei Seiten des Carports offen gestaltet sind und eine extensive Dachbegrünung vorweisen. Bei Einhaltung der vorgenannten Bedingungen lassen sich Carports in die stärker verdichteten Baugebiete (WA 1, 4-6, MI 1, MI 2) gestalterisch einbinden. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzonen. Diese sind Teil der städtebaulichen Konzeption (vgl. Abb. 3) und wirken auch als private Freiräume in den öffentlichen Raum hinein. Daher sind die Vorgartenzonen nicht nur von Garagen, sondern auch von Carports freizuhalten.

Im Bebauungsplan werden desweiteren Regelungen zur Begrenzung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. In den Vorgartenzonen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Diese Regelung soll sicherstellen, dass die Vorgärten nicht mit hohen Nebenanlagen bebaut werden und somit das Ortsbild zwischen öffentlichem Raum und Gebäuden nicht beeinträchtigt wird.

Auf den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine Nebenanlage je Baugrundstück zulässig. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass eine Überprägung der zusammenhängenden Gartenzonen durch Gartenhäuser, Schuppen oder andere Nebenanlagen vermieden wird. Aus dem gleichen Grund erfolgt zusätzlich eine Begrenzung des Volumens der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. So sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 – und somit an den westlichen und östlichen Rändern des Plangebietes – nur Nebenanlagen mit einem maximalen Bruttorauminhalt von 20 m³ und in den übrigen Baugebieten von 40 m³ zulässig. Des Weiteren ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten aus gestalterischen Gründen je Baugrundstück nur eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen, aber nicht innerhalb der Vorgartenzonen zulässig. Dabei sind in den geplanten Einfamilienhausgebieten WA 2 und WA 3 nur Nebenanlagen mit einem maximalen Bruttorauminhalt von 20 m³ und in den übrigen Baugebieten von 40 m³ zulässig.

Die Unterscheidung zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 und den übrigen Baugebieten beruht auf der für diese Wohngebiete vorgesehenen Einfamilienhausbebauung. Da Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken errichtet werden, sind auch größere Nebenanlagen städtebaulich vertretbar als dies bei Einfamilienhausgrundstücken der Fall ist.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erstellung von begrünten Straßenräumen vor, die auch durch die privaten Vorgärten geprägt werden. So sollen auch die Vorgartenzonen zur Schaffung von Straßenräumen mit einer hohen Aufenthalts- und somit Wohnqualität beitragen. Für die Vorgartenzonen werden daher aus Gründen der Ortsgestaltung spezielle Regelungen zu Tiefgaragen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Sichtschutzzäunen getroffen. Dabei wird zwischen zwei unterschiedlichen Vorgartenzonen unterschieden:

Die Vorgartenzonen 1 sind nach Norden oder Osten ausgerichtet. Da Gärten und Terrassen regelmäßig nach Westen oder Süden ausgerichtet werden, sind hier keine Außenwohnbereiche zu erwarten. Die Eingangs- und Vorgartenbereiche der Gebäude sollen einen Übergang zum öffentlichen Stadtraum ausbilden, der nicht durch hohe Hecken verdeckt werden sollen. Daher sind hier nur Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

In den Vorgartenzonen 2, die nach Süden oder Westen ausgerichtet sind, wird mit der Festsetzung einer höheren Einfriedung von maximal 2,0 m dem Umstand Rechnung getragen, dass hier aufgrund ihrer Ausrichtung eine Nutzung als Außenwohnbereich zu erwarten ist. Zum Schutz der Privatsphäre sind daher bis zu 2,0 m hohe Einfriedungen zulässig.

Die festgesetzten Maximalhöhen der Einfriedungen beziehen sich auf die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für beide Vorgartenzonen gilt, dass als Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur Laubhecken gepflanzt werden dürfen. Grundstücksseitig hinter den Laubhecken sind Zäune zulässig, wenn diese nicht die Höhe der Laubhecke überragen. Die Regelung dient einer Begrünung der Straßenräume, sofern Einfriedungen errichtet werden sollen.

Innerhalb der beiden Vorgartenzonen sind neben offenen Stellplätzen, Garagen und Carports auch keine Tiefgaragen zulässig. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Tiefgaragenoberflächen mit ihrem für eine Bepflanzung erforderlichen Substrataufbau über der natürlichen Geländeoberfläche liegen würden. Daraus resultierende Geländeversprünge zwischen den Vorgärten und angrenzenden öffentlichen Räumen würden sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken.

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenanlagen in den festgesetzten Vorgartenzonen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig und gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. B6 über deren gesamte Höhe zu den von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Seiten einzugrünen.

Die nachfolgende Tabelle 2 fasst die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garage, Carports und Nebenanlagen innerhalb der unterschiedlichen Grund-

stücksbereiche zusammen.

Tabelle 2:
Zulässigkeit von
Stellplätzen, Gara-
gen, Carports und
Nebenanlagen

	Innerhalb der Baugrenzen	Außerhalb der Baugrenzen, aber nicht innerhalb der Vorgartenzonen
Offene Stellplätze (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Zulässig (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4.4)
Garagen (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Nicht zulässig
Carports (§ 12 BauNVO)	Zulässig	in WA 2 und 3 nicht zulässig, in den übrigen Baugebieten zulässig, wenn mind. 3-seitig offen und Dach extensiv begrünt, (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.4)
Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Zulässig, wenn eine Begrünung gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9.1 erfolgt
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	Zulässig	Je Baugrundstück eine Nebenanlage, maximaler Bruttorauminhalt in WA 2 und WA 3: 20 m ³ , in den übrigen Baugebieten: 40 m ³
Einfriedungen	siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4	
	Innerhalb der Vorgartenzone 1	Innerhalb der Vorgartenzone 2
Offene Stellplätze (§ 12 BauNVO)	Nicht zulässig, in WA 4 entlang der Planstraße C zulässig	Nicht zulässig
Garagen (§ 12 BauNVO)	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Carports (§ 12 BauNVO)	Nicht zulässig, in WA 4 entlang der Planstraße C zulässig, wenn mind. 3-seitig offen	Nicht zulässig
Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)	Nicht zulässig, mit Ausnahme von Zufahrten (siehe Festsetzung Nr. 5.2)	Nicht zulässig, mit Ausnahme von Zufahrten (siehe Festsetzung Nr. 5.2)
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	Zulässig, bis zu einer Höhe von 1,3 m über angren-	Zulässig, bis zu einer Höhe von 1,3 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche. Eingrünung

	zender Straßenverkehrsfläche. Eingrünung erforderlich gem. örtlicher Bauvorschrift Nr. B6	erforderlich gem. örtlicher Bauvorschrift Nr. B6
Einfriedungen	siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4 (Hinweis: Die beiden Vorgartenzonen unterscheiden sich bezüglich der maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen)	

5.6 Erschließung und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Giselbertstraße gut an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Bis zum Bahnhof Buxtehude beträgt die Entfernung nur rd. 1.000 m, zu den nächsten Bushaltestellen (Linien 2103 und 2707) sind es nur wenige Meter, so dass das Plangebiet auch in kurzer Distanz zu den Haltestellen des ÖPNV-Netzes liegt. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist rd. 1.300 m entfernt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch ein Verkehrsplanungsbüro die durch das Bauvorhaben bedingte zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Giselbertstraße sowie die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ermittelt worden (vgl. *Verkehrsuntersuchung Giselbertstraße; Brilon-Bondzio-Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2017*).

Der Untersuchung liegt der städtebauliche Entwurf "Wohngebiet Giselbertstraße" (vgl. Abb. 2) mit einer angenommenen Anzahl von rd. 400 neuen Wohneinheiten mit 2,8 Personen/WE eine relativ hohe Belegungsdichte zu Grunde. Dieser Ansatz entspricht nicht dem statistischen Mittel für Buxtehude, wird jedoch dennoch als Worst-Case Betrachtung zur Grundlage der Berechnung gemacht. Des Weiteren wurden für den südöstlichen Eingangsbereich eine Kindertagesstätte, ein Friseur, eine Bäckerei sowie verschiedene Büronutzungen in die Verkehrsuntersuchung einbezogen. Die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommen erfolgte mit Hilfe eines makroskopischen Verkehrsmodells.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird unter den oben genannten Annahmen vorrausichtlich 1.546 Kfz/24 h betragen. Dieser Wert unterteilt sich dabei in einen Quellverkehr von 773 Kfz/24 h sowie einem Zielverkehr von 773 Kfz/24 h. Die Richtungsaufteilung des Neuverkehrs geht davon aus, dass 1/3 der Autos Richtung Westen und 2/3 in Richtung Osten fahren.

Das Plangebiet wird über zwei Ein- und Ausfahrten an die Giselbertstraße angebunden. Die beiden Knotenpunkte können, nach Aussage des Verkehrsgutachters, die prognostizierten Verkehrsbelastungen zu den Morgen- und den Nachmittagsspitzenzeiten problemlos aufnehmen. Die

angrenzenden, bestehenden Verkehrsknotenpunkte bieten zudem ausreichende Verkehrsqualitäten um die neue Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Für die neuen Knotenpunkte in den Eingangsbereichen des neuen Quartiers sind keine baulichen Maßnahmen zur Abwicklung von Linksabbiegern erforderlich.

Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu weiteren Ergebnissen:

- In den verkehrlichen Spitzenstunden ergibt sich ein zusätzliches stündliches Verkehrsaufkommen von 253 Kfz/h (Morgenspitze) bzw. von 343 Kfz/h (Nachmittagsspitze). Diese Werte sind jeweils die Summe aus Quell- und Zielverkehren.
- Das heutige und zukünftige Verkehrsaufkommen kann an allen untersuchten Knotenpunkten der Achse Heitmannshausen-Giselbertstraße leistungsfähig und mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität (HBS Stufe D) abgewickelt werden.
- Dies gilt jedoch nicht für die signalisierte Kreuzung Gildestraße / Stader Straße / Konrad-Adenauer-Allee / Hansestraße (KP 1). Die Kreuzung kann bereits die heutige Verkehrsnachfrage nicht jederzeit leistungsfähig abwickeln. In der gezählten und beobachteten Nachmittagsspitzenstunde wurde die Kapazität des Knotenpunktes in der östlichen Zufahrt (Konrad-Adenauer-Allee) deutlich erreicht. Einerseits konnten während der Verkehrserhebungen fast in jedem Signalumlauf Rotlichtverstöße beobachtet werden und andererseits war die Verkehrsnachfrage in der Mehrzahl der Umläufe größer als die mit der geschalteten Grünzeit verbundene Kapazität. Somit muss dem signalisierten Knotenpunkt bereits heute eine ungenügende Qualität des Verkehrsablaufs (HBS Stufe F) zugeordnet werden. Die ungenügende Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes wird nicht durch die Entwicklung des neuen Baugebietes verursacht und muss im Rahmen weiterer Planungsabsichten im Bereich des Knotenpunktes verbessert werden. Eine leistungsfähige Abwicklung der heutigen und zukünftigen Verkehre ist daher an den Ausbau der Kreuzung gebunden. Dieser Ausbau umfasst die Einrichtung eines weiteren Geradeausfahrtstreifens in der Hansestraße sowie eines separaten Linksabbiegefahrtstreifens in der Gildestraße.

Innerhalb des Plangebietes soll der Umweltverbund gefördert werden.

Bei der Umsetzung privater Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), kann gemäß örtlicher Bauvorschrift von dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzschlüssel für Einstellplätze abgewichen werden (vgl. Kap. 5.10 Örtliche Bauvorschriften). Zu den Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements zählen z.B. die Bereitstellung von Ladestellen für Elektroautos und E-Bikes, Carsharing-Angebote oder zu-

sätzliche Fahrradstellplätze.

Mit der Förderung alternativer Angebote der Verkehrsmittelwahl kann auch der Anteil an Stellplätzen reduziert werden. Da der Bebauungsplan eine Angebots- und keine vorhabenbezogene Planung darstellt, trifft der Bebauungsplan jedoch keine Vorgaben, wie das Mobilitätskonzept zu gestalten ist. Regelungen hierzu werden in der Ausführungsplanung getroffen.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebiets für Kraftfahrzeuge erfolgt von Süden über eine Anbindung an zwei Punkten an die Giselbertstraße. Die zentrale Erschließungsachse verläuft zunächst westlich der Grünfläche. Nach Norden kreuzt diese die Grünfläche und erschließt so den nördlichen Teilbereich. Nach Westen verläuft die Erschließungsachse entlang des Grünraumes und verläuft dann nach Süden und bindet wieder an die Giselbertstraße an. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Verkehrsfunktion und im Sinne einer flächensparenden Erschließung dimensioniert. Entlang der ringförmigen Hapterschließung ist der Straßenquerschnitt so gewählt worden, dass Linienbusse des ÖPNV das Plangebiet bedienen können.

Die verkehrlichen Haupt- und Nebenerschließungen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Wohnstraßen innerhalb der Einfamilienhausgebiete sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden, so dass sie eine entsprechende besondere Zweckbestimmung erhalten. Die Verkehrsberuhigung erfolgt mit dem Ziel der Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität im Straßenraum für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Für kurze Stichwege, die der Erschließung einzelner Grundstücke dienen, besteht kein Interesse an einer öffentlichen Erschließung. Die Stichwege verlaufen daher auf privaten Grundstücksflächen. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowohl für die Anlieger als auch für die Ver- und Entsorgungsträger.

Zusätzlich zu den privaten Kfz-Stellplätzen werden für das neue Wohngebiet auch öffentlich zugängliche Besucherstellplätze benötigt. Da die genaue Anzahl der Wohneinheiten auf der Ebene des Bebauungsplanes noch nicht bestimmt werden kann, wird für den Anteil an Besucherstellplätzen mit der Zielzahl von 400 Wohneinheiten gerechnet. Die Niedersächsische Bauordnung sieht für Mehrfamilienhäuser die Richtzahl von 10 % Besucherparkplätze je Wohneinheit vor. Dieser Wert wird mit dem des städtebaulichen Entwurfs zugrundeliegenden Erschließungskonzept erfüllt. Darüber hinaus sollen durch die Gestaltung der öffentlichen Räume für Spitzenzeiten, wie z.B. bei Veranstaltungen im Park, weitere Parkmöglich-

keiten angeboten werden können.

Da im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes zwei Kreuzungsbereiche zur Giselbertstraße entstehen sowie straßenbegleitend ein Lärmschutzwall errichtet werden muss, erfolgen auch Veränderungen am Straßenquerschnitt der Giselbertstraße. Zusätzlich kann nördlich an das neue Wohnquartier "Giselbertstraße" eine Baugebietserweiterung realisiert werden. Hier kann die Haupteerschließungsachse die im Norden an der Plangebietsgrenze endet eine Erschließung bieten. Daher ist die Giselbertstraße im Geltungsbereich enthalten und kann somit, unter Berücksichtigung einer weiteren Baugebietserweiterung, in ihrem Querschnitt ausgebaut bzw. angepasst werden ohne ein neues Bauleitplanverfahren vorauszusetzen.

Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte
„A“

Im westlichen Plangebiet sollen die privaten Wege zwischen den öffentlichen Stichstraßen von der Müllabfuhr befahrbar sein sowie auch von den Ver- und Entsorgungsträgern in Anspruch genommen werden dürfen. Daher setzt der Bebauungsplan für diese Wege Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger fest. Da diese Wege zur Erschließung der anliegenden Grundstücke erforderlich sind sowie auch allen Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen sollen, werden die Wege auch als Flächen mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Wegeflächen sind so dimensioniert, dass die Feuerwehr und Rettungsdienste bis zu den einzelnen Wendehämmern fahren und von dort jedes Gebäude innerhalb einer Entfernung von weniger als 50 m erreichen können.

Für den bestehenden Weg von der östlich angrenzenden Straße "Am Königsdamm" in den neu entstehenden Park sowie für den Stichweg in der Mitte des Plangebietes zwischen den Planstraßen A und D wird ebenfalls eine Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für bestehende Anlieger festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung der an den bestehenden Weg anliegenden privaten Grundstücke zu sichern und die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Geh- und Fahr-
rechte „B“

Nördlich der Flächen des Lärmschutzwalls, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, ist eine 3,0 m breite Wegefläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Wallunterhaltung von jeglicher Bebauung und von Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Die anliegenden Grundstückseigentümer müssen sicherstellen, dass ein Befahren bzw. Betreten dieser Fläche zwecks Unterhaltung zu jeder Zeit möglich ist, um an die Nordseite des Lärmschutzwalles zu gelangen. Einfriedungen sind hier zum Immissionsschutzstreifen unzulässig. Die Wallunterhaltung ist notwendig, da der Wall über die Jahre hinweg einer Pflege und Instandhaltung bedarf. Trotz der möglichen Ein-

schränkung durch die Geh- und Fahrrechte auf den privaten Grundstücksflächen können die Flächen von den Eigentümern genutzt werden, z.B. als Freifläche zum Spielen. Die Flächen können auch zur Einhaltung der Grenzabstände oder in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen werden.

Geh- und Fahrrechte „C“

Die Wegefläche der Verbindung im westlichen Bereich des Parks zwischen den Planstraßen F und C wird mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Allgemeinheit diesen Weg als Querung durch den Park nutzt und dass die Müllabfuhr vom nördlichen in den südlichen Bereich fahren kann. Zur Vermeidung von weiterem Kfz-Verkehr sollen bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) umgesetzt werden, die nur der Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen ein Befahren des Weges ermöglicht. Eine Durchquerung des Parks an dieser Stelle für die Müllabfuhr ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da dadurch ein großer Wendehammer am Ende der Planstraße F entfallen kann. Dieser würde sich nachteilig auf das städtebauliche Ortsbild auswirken und aufgrund seiner Dimensionierung nachteilige Folgen für diese städtebaulich markante Lage aufweisen. Zu den Randbereichen des Grünzugs sollte, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption, bauliche Raumkanten entstehen. Ein großdimensionierter Wendehammer in diesem Bereich des Grünzugs, in dem dieser in Richtung der westlich angrenzenden offenen Landschaft endet, würde die Konzeption beeinflussen und durch eine neue verkehrstechnische Aufweitung diesen Übergang beeinflussen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „D“

Westlich des Allgemeinen Wohngebiet WA 2, direkt angrenzend zum öffentlichen Grünzug, werden über einen privaten Erschließungsweg die angrenzenden Ein- und Doppelhäuser erschlossen. Hierzu wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Festsetzung dient einer gesicherten Erschließung der geplanten Einfamilienhausbebauung.

5.7 Boden und Wasserhaushalt sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Boden

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes (siehe ausführliche Erläuterung dazu Teil B Umweltbericht, Kapitel 9.1.2) ist eine Überwachung der Erschließungs- und Baumaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bestandsgebäude notwendig.

Im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten wird es ein von der Hansestadt Buxtehude beauftragtes unabhängiges Beweissicherungsverfahren geben. Hierbei sollen etwaige Schäden an Bestandsgebäuden, die durch Baumaßnahmen im Zuge der Erschließung entstehen, festgestellt werden. Im Vorfeld dieses Verfahrens werden angrenzende und betroffene Bürgerinnen und Bürger informiert und beteiligt.

Des Weiteren wird die Hansestadt Buxtehude in ihren Kaufverträgen und städtebaulichen Verträgen die Pflicht eines Beweissicherungsverfahrens bei Baumaßnahmen aufnehmen. Der Bereich, innerhalb dessen Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, wird in Zusammenarbeit mit einem dafür fachlich qualifizierten Ingenieurbüro festgelegt.

Weiterhin wird im Bodengutachten aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Abstand von 30 m zu angrenzenden Bestandsbauten am Königsdamm empfohlen. Innerhalb dieses empfohlenen Abstands werden Nachberechnungen mit dem Ansatz von Verdichtungsgeräten, die ein geringes Betriebsgewicht aufweisen, angeraten. Daher wurde im Bebauungsplan eine Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen, die diesen 30 m Abstand zu den Bestandsbauten vom Königsdamm darstellt. In diesem Bereich sind Nachberechnungen bei Bauarbeiten zur Bodengründung erforderlich. Verpflichtende Regelungen hierzu werden in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und den neuen Eigentümern aufgenommen.

Grundwasser

Auch aufgrund der vorhandenen hohen Grundwasserpegelstände innerhalb des Plangebietes (siehe ausführliche Erläuterung dazu Teil B Umweltbericht, Kapitel 9.1.3) ist eine Überwachung der Erschließungs- und Baumaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bestandsgebäude notwendig.

Durch Grundwassermesspegel im Bereich der Bestandsgebäude des Königsdamms werden bereits heute die aktuellen Grundwasserpegelstände als Stundenwerte automatisch dokumentiert und aufgezeichnet. Im Zuge der Erschließung wird es weitere Messpegel im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen geben. Diese werden fortlaufend Daten zu den aktuellen Grundwasserständen aufzeichnen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodengründungen und Baumaßnahmen Grundwasserstände verändert werden können. Insbesondere für Bestandsgebäude mit Pfahlgründungen relevante Grundwasserabsenkungen sind durch die Pegelsonden feststellbar, so dass entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden können.

Regenrückhaltung

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (siehe dazu Teil B Umweltbericht, Kapitel 9.1.2) und der hohen Grundwasserstände (siehe dazu Teil B

Umweltbericht, Kapitel 9.1.3) ist eine ausschließliche Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des Schöpfwerkes Neuland, das auf die Entwässerung von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Förderleistung von ca. 1,5 l/(s*ha) ausgelegt ist, ergibt sich die Notwendigkeit den Spitzenabfluss aus der durch Wohnbebauung versiegelten Fläche auf dieses Maß zu drosseln. Um dies zu gewährleisten, ist ein Regenrückhaltebecken als Stauraum für das Niederschlagswasser erforderlich. Im Zuge der Standortuntersuchungen für eine Rückhaltung wurde im nordwestlichen Planbereich eine ca. 1,4 ha große Grünlandfläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens untersucht. Die Baugrunduntersuchung ergab eine bis zu 3,50 m unterhalb der Geländeoberfläche anstehende Torfschicht mit einem gespannt bis 1,60 m unter Gelände anstehendem Grundwasserhorizont. Aufgrund der Höhenlage des Geländes mit +0,86 m ü. NN und des relativ wasserundurchlässigen Baugrundes aus Torf, lässt sich hier eine Rückhaltung realisieren. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Entwässerung sichert der Bebauungsplan die oben beschriebene rd. 1,4 ha große Fläche einschließlich dem Zulauf als eine Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Abwasser (Regenrückhaltung)". Die Volumenermittlung basiert auf der Errichtung des Regenrückhaltebeckens als ein technisches Bauwerk.

Der Verlauf des Wassers im Plangebiet erfolgt derzeit in Nord-Süd-Richtung der Topographie des Geländes folgend. Ausweislich der im Jahr 2012 durchgeführten Vermessung sind die Geländehöhen an der Stelle des geplanten Regenrückhaltebeckens in etwa identisch bzw. z.T. geringfügig tiefer als die Höhen an der nördlichen Bebauungsplangebietsgrenze, so dass eine Änderung der Abflussrichtung problemlos möglich ist.

Durch das neue Wohngebiet wird mehr Wasser über den Vorfluter an das Schöpfwerk abgegeben. Entscheidend für eine mögliche Überschreitung der Leistungsgrenzen der Pumpen im Schöpfwerk ist nicht die Gesamtmenge, sondern der Spitzenabfluss. Das neue Regenrückhaltebecken wird dies sehr stark verzögern, so dass sich an den maßgeblichen Spitzenwerten nichts verändern wird.

Vorkehrungen
zum Schutz vor
Lärm

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 c Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der Giselbertstraße sowie von der südlich gelegenen Eisenbahnstrecke Buxtehude–Stade ein. Zudem werden durch das Wohnquartier selbst durch Kfz-Verkehr Schallimmissionen erzeugt. Ein südlich der Bahnschie-

nen gelegenes Gewerbegebiet erzeugt ebenfalls Geräusche, die bei der Planung des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen sind. Dementsprechend wurden die Schallimmissionen und mögliche Schutzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Büro Lärmkontor, Hamburg gutachterlich untersucht (vgl. Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" in Buxtehude – 3. Aktualisierung; Hamburg, 02.06.2017). Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass ohne aktive Schallschutzmaßnahmen sowohl die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) aufgrund des Verkehrslärms für Allgemeine Wohngebiete tagsüber als auch nachts überschritten werden. Maßgebliche Hauptschallquelle für das Plangebiet ist dabei der Schienenverkehrslärm. Aus diesem Grund ergibt eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Giselbertstraße auf 30 km/h nur geringe, für die Beurteilung irrelevante Pegelunterschiede im Vergleich zu 50 km/h.

DIN 18005

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren. Sie wird in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden sollen. Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung der relevanten Belange ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Orientierungswerte DIN 18005 (Auszug aus Beiblatt 1)

Tagsüber (6–22 Uhr)	Nachts (22–6 Uhr)
WA 55 db(A) MI 60 db(A)	WA 45 db(A) (Verkehrslärm) MI 50 db(A) (Verkehrslärm)

16. BImSchV

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) enthält Immissionsgrenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen. Für die Ausweisung von Baugebieten – wie es bei der vorliegenden Planung der Fall ist – können die Immissionsgrenzwerte als Orientierungswerte für die Bauleitplanung gewertet werden.

den. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze des Ermessensspielraums zur Bewertung von Verkehrslärm herangezogen. Der Planaufsteller verfügt jedoch über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm. Da auch in Mischgebieten das Wohnen laut BauNVO ausdrücklich gefordert ist, kann eine Einhaltung der hierfür geltenden Beurteilungswerte als Maßstab für die Zumutbarkeit der schalltechnischen Belastung herangezogen werden. Der Grenzwert der Schallimmissionsbelastung beträgt nach der 16. BImSchV bei einem Mischgebiet tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Grenzwerte 16. BImSchV

Tagsüber (6–22 Uhr)	Nachts (22–6 Uhr)
WA 59 dB(A) MI 64 dB(A)	WA 49 dB(A) MI 54 dB(A)

Nach geltender Rechtsauffassung besteht oberhalb einer Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ein erhöhtes Risiko für das Eintreten von Herz-Kreislauferkrankungen. Daher kann bei Außenlärmpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Schallschutzvarianten

Aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV als auch der Orientierungswerte der DIN 18005 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Wirksamkeit folgender aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft:

- Variante A: Schallschutzwand entlang der Bahntrasse in einer Höhe von 4 m über Schienenoberkante (Länge ca. 500 m)
- Variante B: Lärmschutzbebauung im Plangebiet entlang der Giselbertstraße
- Variante C: Schallschutzwall-Wand-Konstruktion zwischen Giselbertstraße und Wohngebiet mit zwei Ein- und Ausfahrten für zwei Varianten in einer Gesamthöhe von 6 bzw. 8 m über Gelände

Variante A sieht die Errichtung einer Schallschutzwand von 4 m Höhe und auf einer Länge von 500 m vor. Diese verläuft an der südlichen Bahntrasse auf dem Grundeigentum der Deutschen Bahn. Das Planvorhaben kann erst entwickelt werden, wenn die Deutsche Bahn als Eigentümerin der Bahntrasse eine entsprechende Schallschutzwand errichten würde. Da die Umsetzung dieser Maßnahme nicht vorhersehbar ist und somit den Planablauf verzögern würde, wurde die Variante A nicht weiterverfolgt. Zudem wären Konflikte mit den an die Bahntrasse unmittelbar angrenzenden be-

stehenden Wohngebäuden zu erwarten, da diese zukünftig durch die Schallschutzwand verschattet werden würden. Außerdem müssten im südlichen Plangebiet Gebäude zur Abschirmung vor weiteren Lärmimmissionen parallel zur Schallschutzwand ausgerichtet werden, da Lärmimmissionen weiterhin glockenartig über die 4 m hohe Schallschutzwand in den hinteren, nördlichen Plangebietsteil einfallen könnten.

Durch eine Riegelbebauung im südlichen Plangebiet (Variante B) könnte für die nördlich angrenzenden Baukörper eine Lärminderung hergestellt werden. Dies setzt aber voraus, dass Gebäude parallel, in Riegelbauweise, zur Giselbertstraße entstehen müssten. Dies schränkt eine städtebauliche und architektonische Flexibilität ein. Konflikte mit der Anordnung von Aufenthaltsräumen und Schlafräumen würden entstehen, da diese nach Norden ausgerichtet werden müssten. Diese Punkte könnten dazu führen, dass die betroffenen Grundstücke schwer zu veräußern wären. Um das gesamte Quartier zu entwickeln, wäre es notwendig, diese Gebäudekörper als erstes zu erschließen und zu bauen. Dies schränkt die städtebauliche Flexibilität weiter ein. Somit wurde diese Variante für das Bauleitplanverfahren nicht weiterverfolgt.

Eine dritte Variante (C) ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Kombination aus Schallschutzwand und -wand im südlichen Plangebiet, angrenzend und parallel zur Giselbertstraße verlaufend. Diese Wallwandkombination ist 8 m hoch (5 m Wall, 3 m Wand) und kann in Bezug auf die Schallreduzierung gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Bei dieser Variante müssen, im Gegensatz zur Variante A, auch keine zusätzlichen parallel zur Eisenbahn stehenden Gebäudeanordnungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann also auf eine so genannte Riegelbebauung als Maßnahme des aktiven Schallschutzes verzichtet werden. Eine städtebauliche und architektonische Flexibilität in den Gebäudestellungen und Grundrissen wäre möglich.

Immissionsschutzstreifen	Nach Analyse der drei verschiedenen Varianten zum Schallschutz wurde die Variante C (s.o.) bevorzugt. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan eine flächenhafte zeichnerische Festsetzung für einen Lärmschutzwand. Innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens ist im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes, ein Lärmschutzwand in einer maximalen Höhe von 8 m, gemessen an der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Giselbertstraße", zu errichten.
--------------------------	--

Berechnungsergebnisse	Eine 8 m hohe Schallschutzeinrichtung schützt eine direkt dahinterliegende dreigeschossige Bebauung vor dem Verkehrslärm der Eisenbahn und der Giselbertstraße sowie die weitere geplante Bebauung im neuen Wohngebiet an der Giselbertstraße. Die obersten drei Meter des Lärm-
-----------------------	--

schutzwalls können dabei auch als Lärmschutzwand ausgeführt werden.

Durch die beiden Zufahrten zum Plangebiet von der Giselbertstraße aus und den daraus resultierenden zwei Unterbrechungen in der Lärmschutzwand sowie durch das Enden der Lärmschutzwand an den Plangebietsgrenzen, erfolgt an diesen Stellen ein Schalleintrag relativ weit in das Plangebiet hinein. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand nach Norden, etwa im Westen des Plangebietes, führt jedoch zu keiner relevanten Verbesserung der schalltechnischen Situation. Hier könnte eine Verlängerung nach Westen für Abhilfe schaffen, allerdings stehen hierfür die relevanten Grundstücke nicht zur Verfügung. Ein Einrücken der Plangebäude von der entstehenden Lücke in der Lärmschutzwand wäre ein alternativer Lösungsansatz, würde jedoch zu einer Reduzierung der angestrebten Wohneinheiten und einer Veränderung der städtebaulichen Konzeption führen, die nicht den Planungszielen entspräche. Eine solche Veränderung ist auch nicht notwendig, da der erforderliche Schallschutz hier auch durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann (vgl. unten).

Tagzeitraum
(6.00-22.00 h)

Die Berechnungsergebnisse für den Tagzeitraum zeigen, dass an den lärmzugewandten Fassaden und Außenwohnbereichen im Bereich der Erschließungsstraßen die Beurteilungspegel den Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschreiten. Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) wird an den Fassaden jedoch zumeist eingehalten. Eine Überschreitung erfolgt jedoch an der Ostfassade des jeweils ersten Wohngebäudes, das auf der Westseite der Zufahrtstraße A und C liegt. Jedoch werden die Werte für Mischgebiete an diesen beiden Fassaden eingehalten.

In den übrigen Bereichen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete größtenteils eingehalten, zumindest aber der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete.

Nachtzeitraum
(22.00-6.00 h)

Für den Nachtzeitraum wurde von dem Lärmgutachter ermittelt, dass an den lärmzugewandten Fassaden im Bereich der Planstraßen A und C sowie an den Fassaden im südwestlichen und südöstlichen Planbereich die Beurteilungspegel sowohl den Orientierungswert der DIN 18005 Allgemeine Wohngebiete als auch den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete überschreiten. Zumeist werden die Werte für Mischgebiete jedoch eingehalten. In den ungeschützten Bereichen bzw. den Öffnungsbereichen des Lärmschutzwalls werden im Süden des Plangebiets Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) erreicht. Die Schwelle der Zumutbarkeit

von 60 dB(A) nachts nach geltender Rechtsauffassung wird jedoch nicht erreicht.

In den mittleren und nördlichen Bereichen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zumindest an den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingehalten. Fast alle Gebäude weisen mindestens eine lärmabgewandte Seite auf, an der der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten wird. Ausnahmen stellen die oberen Geschosse der südlichen Plangebäude im Bereich der Lücken bzw. Enden der Lärmschutzeinrichtung dar, welche keine Nord- Südausrichtung erhalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen Wie zuvor beschrieben, kommt es trotz der Errichtung eines Lärmschutzwalls insbesondere im südlichen Planbereich sowie entlang der Planstraßen A und C zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie in Teilen auch der Grenzwerte der 16. BImSchV. So sind in einer Immissionshöhe von 8 m an den direkt an den Lärmschutzwall angrenzenden Gebäudefassaden im Bereich der Straßeneinmündungen tagsüber mit Außenpegeln von bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Entlang der vom Eisenbahnlärm abgewandten Gebäudefassaden ist mit geringeren Lärmwerten zu rechnen. Die Immissionsbelastung durch Schall nimmt in Richtung Norden weiter ab.

Da – über die Errichtung des vorgesehenen Lärmschutzwalls hinaus – weitere aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, wird ein ausreichender Schallschutz durch ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Der Bebauungsplan enthält daher auch Festsetzungen zum passiven Schallschutz. So ist in allen Baugebieten für Wohnnutzungen durch die Grundrissgestaltung oder geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen eine solche Schallpegeldifferenz sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) oder bei indirekter Belüftung (geschlossenes Fenster) nicht überschritten wird. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Da die vorgenannten besonderen Anforderungen an die Grundriss- und/der Fassadengestaltung zur Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) nachts und 35 dB(A) tags in den Aufenthaltsräumen nicht für alle Wohngebäude relevant sind, enthält die Planzeichnung eine Darstellung

von Außenlärmpegeln entlang der Baugrenzen und Baulinien. Anhand dieser lässt sich feststellen, welche Lärmbelastungen vor einem Fenster zu erwarten sind und ob diesen durch eine Veränderung des Wohnungsgrundrisses oder durch eine höhere Schalldämmung begegnet werden kann. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro Lärmkontor erarbeitete 3. Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung gibt in Form von Fassadenpegeln des Weiteren darüber Auskunft, in welchen Geschossen welche Außenlärmwerte zu erwarten sind. Zudem sind in dem Gutachten auch Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" enthalten, so dass die Bauherren die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile selber ermitteln können. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchungen können bei der Hansestadt Buxtehude bei der Fachgruppe Stadtplanung eingesehen werden.

Sollte ein Bauherr geringere als in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel vermuten, kann von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, sofern im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises und eines Bauantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Diese Regelung räumt den Bauherren einen individuellen Spielraum zur Festlegung von Schalldämmmaßnahmen ein.

Die vorgenannte zeichnerische Darstellung der Außenlärmwerte im Bebauungsplan, ist aus den Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung (3. Aktualisierung) übernommen worden. Diese Außenlärmwerte werden in jeweils 5 Dezibel-Einheiten dargestellt (41-45 dB(A), 46-50 dB(A), dB 51-55 dB(A), 56-60 dB(A) und 61-65 dB(A)), um die aus der Untersuchung dargestellten Außenlärmwerte auf der gesamten Länge der jeweiligen Baugrenze bzw. -linie zusammenzufassen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können im neuen Wohngebiet an der Giselbertstraße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Gestaltung Lärmschutzwall

Für den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall werden weitere Festsetzungen getroffen. So ist dieser dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu sichern. Entlang der Nordseite ist ein 3 m breiter Fahr- und Gehweg, von den Eigentümern, zu sichern und von jeglicher Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Die Zugänglichkeit ist über das gesamte Jahr zu gewährleisten, um Arbeiten am Lärmschutzwall zugunsten der Wallunterhaltung ermöglichen zu können. Die Errichtung des Lärmschutzwalls ist zwingend erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichern zu können. Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist

daher nur dann zulässig, wenn der Lärmschutzwall entsprechend der festgesetzten Vorgaben errichtet worden ist. Anderenfalls kann kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.

Innerhalb des Immissionsschutzstreifens sind Anlagen zur Gebietsversorgung mit Elektrizität und Wärme zulässig. Dabei sind die Anlagen so zu gestalten, dass von ihnen keine störenden Emissionen ausgehen. Die Festsetzung zielt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung darauf ab, den Lärmschutzwall auch zur Speicherung oder Erzeugung von Energie zu nutzen. So können z.B. Solaranlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf dem Wall installiert oder in den Wall ein Blockheizkraftwerk integriert werden, sofern die rechtlichen Vorgaben des Schall- und Immissionsschutzes gewährleistet sind.

Abschätzung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft	Durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Giselbertstraße wird neuer Verkehr erzeugt, dessen Lärmauswirkungen auf die Bestandsbebauung an der Giselbertstraße ebenfalls im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht wurde. Als maßgebliche Nachbarschaft wurden die Wohngebäude entlang der Giselbertstraße im Abschnitt bis zur Hastedtstraße berücksichtigt. Die Nachbarschaft ist der Baugebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" zuzuordnen. Die Ergebnisse zeigen, dass in der Bestandssituation – ohne Neubaugebiet – an der vorhandenen Bebauung entlang der Giselbertstraße Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und von bis zu 65 dB(A) nachts bestehen. Im Analyse-Plusfall – also mit Neubaugebiet – erhöht sich der Beurteilungspegel zumeist um bis zu 1 dB(A), auf den schienenabgewandten Fassaden der Bestandsgebäude zwischen Giselbertstraße und Schiene um bis 2 dB(A). Diese Erhöhung liegt unter der Schwelle der Erheblichkeit von 3 dB(A). Dennoch wird in Anbetracht des dringend erforderlichen Wohnraumes an der Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan 111 die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, festgehalten. Darüber hinaus kann gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 111 durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h und/oder ein lärmarmer Asphalt auf der Giselbertstraße die oben genannte Erhöhung der Beurteilungspegel aufgrund des Mehrverkehrs kompensiert werden. Im Zuge der erforderlichen Erneuerung der Giselbertstraße, auch im Bereich der bestehenden Wohnbebauung, werden die Maßnahmen zur Lärmreduzierung Berücksichtigung finden können.
--	---

Gewerbelärm	Südwestlich der Eisenbahnstrecke befindet sich ein Gewerbegebiet. Zur Feststellung, inwieweit gewerbliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken, wurde im Rahmen einer ersten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 111 durch das Ingenieurbüro Lärmkontor eine
-------------	---

Schallausbreitungsberechnung nach der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) durchgeführt (vgl. Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" in Buxtehude – Hamburg; 31.10.2011).

Für das Gewerbegebiet wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als planungsrechtlich maximal zulässiger Wert in Anlehnung an die DIN 18005 angesetzt. Aufgrund geringer nächtlicher gewerblich verursachter Lärmemissionen auf den nahegelegenen Gewerbeflächen sowie hier zum Teil vorhandener Wohngebäude bzw. nah gelegener Wohngebäude, ist ein reduzierter flächenbezogener Schallleistungspegel von 45 dB(A) für den Nachtzeitraum in Abstimmung mit der Hansestadt Buxtehude festgelegt worden.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung zeigen, dass sowohl werktags im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohnnutzungen von 55 dB(A) als auch nachts (40 dB (A)) sicher eingehalten werden kann. Ausgenommen von dem südwestlichen Planbereich werden sogar die Richtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete eingehalten. Die Schallausbreitungsberechnung wurde ohne den im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwall – also bei freier Schallausbreitung – durchgeführt. Mit Errichtung des 8 m hohen Schallschutzwalls werden die Gewerbelärmimmissionen nochmals reduziert, so dass von keinen relevanten Schallimmissionen durch das Gewerbe zu rechnen ist.

5.8 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Lärmschutz

Eine Wohnnutzung ist nur dann zulässig, wenn der Lärmschutz innerhalb des Plangebietes gewährleistet ist. Hierzu muss innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand in einer Höhe von 8 m errichtet werden. Dies soll dazu beitragen, dass vor der Erschließung und dem Bau von Wohngebäuden wohnverträgliche Verhältnisse im Quartier geschaffen werden.

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Im Rahmen der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll in dem Baugebiet an der Giselbertstraße eine dezentrale Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk (BHKW)" fest. Innerhalb dieser nordöstlich im Plangebiet gelegenen Versorgungsfläche ist die Errichtung

eines Blockheizkraftwerks für die Gebietsversorgung (Elektrizität und Wärme) zulässig. Ein BHKW ist jedoch nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird. Diese Zusatzregelung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes, denn an die Versorgungsflächen grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

Da der Bebauungsplan Nr. 111 "Giselbertstraße" eine Angebotsplanung darstellt und der rechnerische Bedarf für eine energetische Gebietsversorgung des gesamten Plangebietes nicht abschließend ermittelt werden kann, regelt eine bedingte Festsetzung eine alternative Nutzung. Wenn innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes kein BHKW errichtet, kein Bauantrag für die Errichtung eines BHKW bei der Hansestadt Buxtehude eingereicht wurde oder vor Ablauf der sieben Jahre vom Energieversorger bescheinigt wird, dass die Fläche nicht benötigt wird, gelten die Festsetzungen der dargestellten Nebenzeichnung. Diese setzt entsprechend der angrenzenden Wohngebiete ebenfalls zwei Wohngebiete fest (WA 3 und WA 4).

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

Freiraumkonzept/ Zentraler Grünzug	Das Plangebiet stellt sich bisher als eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar, die für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers aufgegeben wird. Durch die Entwicklung einer großräumigen Grünanlage im Park, straßenbegleitender Baumreihen, begrünter Innenhöfe sowie durch die überwiegend offene Bauweise wird das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet neugestaltet. Zielsetzung ist ein durchgrüntes Erscheinungsbild mit Bezügen zur offenen Landschaft. Der zentrale Grünzug im Plangebiet wird dabei als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Der Park dient den Anwohnern sowie auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Königsdamms als Naherholungsraum mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Er soll einen offenen Charakter haben, wird aber durch Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume gegliedert. Im Bebauungsplan sind die Fußwege sowie die Spiel- und Sportflächen informatorisch übernommen worden. Die genaue Lage bleibt dabei der Ausbauplanung überlassen, orientieren sich aber an dieser informatorisch übernommenen Konzeption. Die Hauptfußwegebeziehungen (z.B. Schulwege) werden dabei als zusätzliche Signatur aufgenommen und hervorgehoben.
---------------------------------------	--

Tiefgaragen Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind gemäß Vorgaben des Bebauungsplanes mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Diese Vorgaben erfolgen vor dem Hintergrund, dass zum einen der Regenwasserabfluss auf den Tiefgaragen reduziert und somit die Verdunstung im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas verbessert werden soll. Zum anderen dient die Regelung auch der grünordnerischen Gestaltung der Oberflächen von Tiefgaragen.

Straßenbäume Zur Gliederung und zur Durchgrünung des Straßenraums setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im öffentlichen Grünzug fest. Im Kronentraufbereich jedes Laubbaumes ist zum Schutz und dauerhaften Erhalt der Bäume eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² offen zu halten, zu begrünen und gegen Befahren zu sichern. Es sind Gehölzarten aus der im Bebauungsplan angegebenen Tabelle 4 "Pflanzenliste II" zu verwenden.

Für den Grünzug sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Quartiersplatz" sind für Baumpflanzungen die Bäume aus der Tabelle 4 "Pflanzenliste II" zu nehmen.

Tabelle 3: Pflanzenliste I

Art	Deutscher Name
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Quercus petraea	Traubeneiche

Tabelle 4: Pflanzenliste II

Art	Deutscher Name
Betula pubescens	Moor-Birke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Crataegus	Weißdorne

Salix	Weide
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Säulen-Eiche "Koster"

Carports Zum Freiraumkonzept und zur Ortsgestaltung des Plangebietes zählt auch die Begrünung von Carports. Diese müssen zu drei Seiten offen gestaltet sein und so errichtet werden, dass eine Dachbegrünung möglich ist. Diese Dachbegrünung muss eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufweisen und ist mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies soll den Charakter eines durchgrünten Quartiers verstärken und die baulichen Anlagen in ihrer Wirkung optisch zurückstellen und sich somit städtebaulich verträglich ins grüne Ortsbild einfügen.

Anpflanzflächen Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen, entsprechend der Freiraumkonzeption, ein durchgrüntes Quartier sowie behutsame Übergänge zur westlich angrenzenden Landschaft geschaffen werden. Mit diesen Maßnahmen soll auch das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende geschützte Biotop abgeschirmt werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan unterscheidet hier zwischen zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die mit "P1" gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln. Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten I und II mindestens zweireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 80 % Sträucher und 20 % klein- und mittelkronige Bäume als Heister zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzung ist ein maximaler Abstand von 1,50 m zu halten. Als Pflanzqualität sind 2-fach verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 150 cm sowie 3-fach verpflanzte Heister zu verwenden. Diese Anpflanzflächen liegen an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, an die westlich ein geschütztes Biotop anschließt. Hierfür sollen die gekennzeichneten Anpflanzflächen einen maßvollen Übergang und erhöhten Abstand zwischen privaten Grundstücksflächen und Biotopfläche schaffen. Des Weiteren sind die überbaubaren

Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Nordwesten, welches unmittelbar an die Plangebietsgrenze anschließt, mit einem erhöhten Abstand zur Anpflanzfläche konzipiert, um zusätzlichen Abstand zum Biotop zu generieren.

Auf den Flächen, die im Bebauungsplan mit P2 gekennzeichnet sind, sind Laubhecken zu entwickeln. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzenliste II mindestens zweireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzung ist ein maximaler Abstand von 1,50 m zu halten. Als Pflanzqualität sind 2-fach verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 150 cm zu verwenden.

Schützenswerte Baumstrukturen	Im Plangebiet bestehen nur wenige Baumstrukturen, die jedoch nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Daher setzt der Bebauungsplan Flächen zur Erhaltung von Baumstrukturen fest. Diese befinden sich im südwestlichen Planbereich. Die als zu erhaltend festgesetzten Baumstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Innenhofbereiche	Die in der Planzeichnung dargestellten Innenhofbereiche in den Allgemeinen Wohngebieten sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Hierdurch soll eine hohe Aufenthaltsqualität sowie auch ein verbessertes Mikroklima in den Innenhöfen geschaffen werden. Begrünte Tiefgaragen- und Carportdächer können auf die oben genannte Innenhofbegrünung angerechnet werden. Diese Regelung soll zusätzlich zur Schaffung von mehr Grünflächen in dem Plangebiet einen weiteren Anreiz darstellen, die Autos unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen.
Zuordnung zu Ausgleichsmaßnahmen	Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzmaßnahmen werden in die Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt als Kompensationsmaßnahmen eingestellt und gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet sowie den Verkehrsflächen im Plangebiet als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich zugeordnet. Zum weiteren Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes landschaftspflegerische Maßnahmen auf externen Flächen zuzuordnen und als externe Ausgleichsflächen vertraglich zu sichern. (vgl. Teil B: Umweltbericht).

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält zur Absicherung eines allgemeinen Gestaltungsrahmens gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Niedersächsischer Bauordnung gestalterische Festsetzungen, um unabhängig von der architektonischen Gestaltung im Detail ein abgestimmtes Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten. Die Festsetzungen leiten sich zum einen aus der umgebenden Bebauung des Königsdamms sowie zum anderen aus der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit gestalterischem Anspruch ab. Sie geben damit einen identitätsstiftenden Rahmen für die Gestaltung des neuen Wohnquartiers an der Giselbertstraße vor.

Fassadengestaltung

Die Gebäude im neuen Wohngebiet an der Giselbertstraße sollen sich nicht nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung am Buxtehuder Maßstab der bestehenden Wohnquartiere orientieren, sondern auch gestalterisch Bezug zur in der Hansestadt vorherrschenden Bebauung nehmen. Die Kombination aus ortstypischen Materialien und Dacheindeckungen sowie eine Fassadengestaltung mit norddeutscher Prägung sollen dazu beitragen, ein attraktives Ortsbild zu schaffen. Auf dieses haben auch die Straßenräume in ihren unterschiedlichen Hierarchien (Haupterschließungsstraße, Sammel- und verkehrsberuhigte Straßen) Einfluss. Daher werden für die Häuser entlang der Haupterschließungsachse und somit entlang des Parks detailliertere Bauvorschriften als für untergeordnete Nebenstraßen getroffen. Die Häuser an den Planstraßen A und B sowie auch die des Mischgebietes MI 1 sollen durch aufeinander abgestufte Farben in rotem, braunen oder grauen Klinker zu einer stimmigen Fassadengestaltung entlang des Parks beitragen. Zur näheren Bestimmung der Farben sind in der örtlichen Bauvorschrift entsprechende RAL-Farbtöne vorgegeben. Abweichend von dieser Vorgabe können die untersten zwei Vollgeschosse in Klinker in Annäherung an die im Bebauungsplan festgesetzten RAL-Farben gestaltet werden. Die darüber liegenden Geschosse müssen sich durch einen Materialwechsel und einer Farbgebung in hellen Farben in Annäherung an die im Bebauungsplan angegebenen RAL-Farben deutlich von den unteren zwei Vollgeschossen abheben.

Durch eine vertikale Fassadengliederung, in denen die untersten Vollgeschosse dunkler als die darüber liegenden gestaltet sind, wirken die aus der städtebaulichen Konzeption entwickelten Straßenzüge mit vier- und fünfgeschossigen Gebäude einheitlicher und fügen sich städtebaulich zusammen. Zugleich sind unterschiedliche Geschossigkeiten sowie unterschiedliche Farb- und Fassadengestaltungen möglich und tragen zur

Gliederung der Straßenzüge bei. Dieser Eindruck, kombiniert mit einer neuen städtischen Parkanlage, führt zu einem attraktiven und einprägsamen Ortsbild.

Für Fassaden der Hauptgebäude, die nicht entlang der Planstraßen A und B, aber angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen stehen (mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3), gelten weitere Bestimmungen:

Fassaden sind mit einem Anteil von mindestens 30 % in rotem, grauem oder braunem Klinker in Annäherung an die genannten RAL Farben zu gestalten. Für die verbleibenden Fassadenanteile entlang von Hauptgebäuden, die nicht entlang der Planstraße A und B liegen, ist Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahekommen.

Neben den oben hervorgehobenen Straßenräumen mit besonderen Gestaltungsansprüchen an die Gebäude, gibt es für die sonstigen Straßenräume weniger einschränkende Anforderungen hinsichtlich der Fassadengestaltung. So sind hier Außenwände von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche in rotem, grauem oder braunem Klinker oder auch in anderen Baustoffen in Annäherung an die im Bebauungsplan festgesetzten RAL- Farben zulässig. Für die verbleibenden Fassadenteile sind heller oder gedämpfter Putz oder in diesen Farben gehaltene Verkleidungen zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahekommen.

Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Fassadengliederung an jedem Gebäude im Plangebiet, können zudem für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Hierdurch können, neben den vorgenannten Festsetzungen zur Fassadengestaltung, individuelle Fassadengestaltungen konzipiert werden, die dem Leitbild eines urbanen und durchmischten Quartiers in Form der Gestaltung entgegenkommen. Die Verwendung von leuchtenden Farben (neonfarben, fluoreszierend), glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Durch die Verwendung solcher Materialien können störende visuelle Reize erzeugt werden.

Entlang von Baulinien ist für jedes Vollgeschoss ein Fensteranteil in einer Breite von mindestens 30 % der Länge der Baulinie zu errichten. Eine Aufteilung in mehrere Fenster ist hierbei zulässig. Dies soll verhindern, dass die Eckbereiche von Gebäuden reine Fassadenflächen sind. Fenster sollen

hier die besonderen, markanten Ecksituationen betonen und zusammen mit der restlichen Fassadenfläche einen gegliederten und aufgelockerten Straßenraum bilden.

Dachgestaltung Desweiteren regelt der Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften die Dachgestaltung der Hauptgebäude innerhalb der einzelnen Baugebiete.

In den Randgebieten soll durch die Dachgestaltung der Übergang zum Bestand bzw. in die freie Landschaft maßvoll entwickelt werden. Daher sind in den Baugebieten WA 2 und WA 3 ausschließlich Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdächer zulässig. Pultdächer sind bis zu einer maximalen Neigung von 25° zulässig. Innerhalb dieser Dachneigungen sind somit auch Aufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich. Krüppelwalmdächer sind nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt, zulässig. Eine größere Abwalmung würde zu einer Überformung des Daches führen, die sich negativ auf die Gesamtgestalt des Gebäudes auswirken würde. Gleichzeitig sollen im Kernbereich des neuen Quartiers einheitliche gestalterische Elemente das Ortsbild eines urbanen und in diesen Bereichen dichteren Quartiers prägen. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, 4, 5 und 6 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

Für die Entwicklung einer nicht zu unruhig wirkenden Dachlandschaft darf die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben. Die Festsetzung dient somit der Ausbildung einer Dachlandschaft im neuen Wohngebiet, in dem Dächer durch zu große Gauben, Einschnitte oder Zwerchgiebel nicht überformt werden. Dies könnte zu einer unruhig wirkenden Dachlandschaft führen, die der Absicht, einheitlich gestaltete Orts- und Straßenräume zu schaffen, entgegenstehen würde. Gleiches gilt für die Regelung der Dächer von Doppel- und Reihenhäusern.

Dacheindeckung Für ein geordnetes Siedlungsbild ist neben der Fassadengestaltung auch das Erscheinungsbild der Dächer von großer Bedeutung. Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind ausschließlich in matt wirkenden Materialien in roter und grauer Farbe zu gestalten (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013, 7037, 7039). Bei der Beurteilung der RAL-Farben sind die Original-RAL-Farbkataloge heranzuziehen. Diese sind bei der Hansestadt Buxtehude einzusehen.

Zusätzlich ist im Plangebiet die Verwendung glänzender Oberflächen unzulässig. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung von glänzenden Dachflächen, die sich nicht in das Siedlungsbild einfügen würden und je nach Einstrahlwinkel auch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarn führen können. Photovoltaik-/Solaranlagen sind hingegen zulässig, da sie einen Beitrag zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs der Häuser und somit zum Klimaschutz leisten können, der in diesem Fall der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander höher gewichtet wird als die Gestaltungsvorgabe.

Einstellplätze

Das neue Quartier an der Giselbertstraße liegt innerhalb der Kernstadt Buxtehude in kurzer Distanz zum Bahnhof Buxtehude und zur Innenstadt mit ihren zentralen Versorgungsangeboten. Die hieraus resultierenden kurzen Wege begünstigen die Bildung von Wegeketten – ohne die zwingende Nutzung eines Kraftfahrzeugs – die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken. Daher bietet sich für das "Wohngebiet Giselbertstraße" die Möglichkeit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einem geringeren Anteil an Kraftfahrzeugen. Vor diesem Hintergrund soll für Wohneinheiten mit einer geringen Wohnungsgröße sowie auch für besondere Wohnformen ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt werden. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten für verschiedene Wohnungsgrößen unterschiedliche Einstellplatzschlüssel anzuwenden. Die Wohnungsgröße ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu ermitteln. Die Angaben zu den notwendigen Einstellplätzen (EStpl.) lauten wie folgt:

- Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis 50 m²: 1,0 EStpl./WE
- Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 51 bis 75 m²: 1,2 EStpl./WE
- Wohneinheiten mit einer Wohnfläche über 75 m²: 1,5 EStpl./WE
- Wohneinheiten im gefördertem bzw. mietpreisgebundenen Wohnungsbau: 0,8 EStpl./WE

Die Einstellplätze sind dabei im Sinne des § 47 Abs. 1 NBauO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 Abs. 4 NBauO zu realisieren. Zusätzlich sind für jede Wohneinheit Besucherparkplätze herzustellen. Hierfür gelten die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung.

Dies alles erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Zuge einer Entwicklung eines neuen und nachhaltigen Wohngebietes gegenwärtige Anforderungen nach Einstellplätzen mit den Bedürfnissen nach einem Verkehrsreduziertem und autoarmen Quartier in Einklang gebracht wird. Die

Mobilitäts-
management

Ausweisung von unterschiedlichen Stellplatzschlüsseln für unterschiedliche Wohnungsgrößen unter Berücksichtigung der Sozialstruktur soll eine bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen. Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu ermitteln. Dabei ist die Fläche von Außenwohnbereichen mangels direkten Einflusses auf die Belegungsdichte nicht einzuberechnen. Der Nachweis für die notwendige Anzahl von Einstellplätzen ist für das notwendige bauordnungsrechtliche Verfahren vorzulegen.

Das neue Wohngebiet an der Giselbertstraße soll ein urbanes und lebendiges Stadtquartier werden, das sich – trotz seiner für Buxtehuder Verhältnisse hohen Bebauungsdichte – im Sinne einer nachhaltigen und somit zukunftsfähigen Stadtentwicklung zu einem Quartier mit möglichst wenig Kraftfahrzeugen entwickeln soll. Die räumliche Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines autoarmen Wohnquartiers. Auch die in den Planungswerkstätten mitwirkenden Bürgerinnen und Bürger haben sich für ein Wohnquartier ausgesprochen, in dem möglichst wenig Autos das Wohnen und die Aufenthaltsqualität im Freien stören sollen. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan besondere Regelungen zur Aussetzung des Stellplatznachweises.

Die Pflicht zur Herstellung eines Kfz-Stellplatzes kann ausnahmsweise anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, der Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen innerhalb des Plangebietes oder durch den dauerhaften Verzicht auf Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert. Wird eine der vorgenannten Maßnahme über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes als erfüllt. Für den Fall einer Aussetzung darf die Zahl der herzustellenden oder abzulösenden Stellplätzen 40 % der notwendigen Anzahl von Einstellplätzen nicht unterschreiten.

Da die vorgenannte Festsetzung eine Ausnahmeregelung darstellt, bedarf das nachzuweisende Mobilitätsmanagement der Zustimmung durch die Hansestadt Buxtehude. Damit soll verhindert werden, dass Bauherren ihrer Stellplatzverpflichtung nicht nachkommen und ihre Kraftfahrzeuge im öffentlichen Raum abstellen. Die für die Aussetzung der notwendigen Stellplätze erforderliche Zustimmung der Hansestadt Buxtehude ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abge-

löst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

Die oben genannte Regelung bietet mit dem Anreiz zur Verminderung des Kfz-Individualverkehrs eine rechtliche Möglichkeit, die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze anteilig auszusetzen, wenn und solange zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Mobilitätsmanagementmaßnahmen oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert. Die Stellplatzpflicht wird hierdurch nicht weiter reduziert, sondern lediglich anteilig mit der gesetzlichen Maßgabe ausgesetzt, dass die Aussetzung zu widerrufen ist, wenn und soweit der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird.

Um derartige Maßnahmen für einen Bauherrn ausreichend attraktiv zu machen und den behördlichen Überwachungsaufwand zu begrenzen, ist es sinnvoll, den Umfang und die Dauer der Stellplatzaussetzung so zu bestimmen, dass der für die Maßnahme erforderliche finanzielle Aufwand während des Aussetzungszeitraumes als Äquivalent zu einer alternativ möglichen Stellplatzablösung in etwa der sonst aufzuwendenden Ablösungssumme entspricht. Wird eine Maßnahme über den gesamten Zeitraum der Stellplatzaussetzung vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht hinsichtlich der ausgesetzten Stellplätze als erfüllt. Die Aufzählung von konkreten Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Car-Sharing-Stationen, ist beispielhaft und somit nicht abschließend.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden neben Gestaltungsregelungen für eine homogene Freiraumgestaltung auch Vorgaben zu Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen getroffen. Entlang der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind als Einfriedungen nur Laubhecken zulässig. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen. Die zulässige Heckenhöhe beträgt innerhalb der Vorgartenzone 1 maximal 1,30 m und in der Vorgartenzone 2 maximal 2,0 m. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. Das Anpflanzen von Hecken auf Erd- oder Steinwällen mit einer Höhe von max. 0,3 m, gemessen über der angrenzenden öffentlichen Fläche, ist zulässig. Dabei müssen die vorgenannten maximalen Gesamthöhen von Hecken eingehalten werden. Für Stellplatzanlagen gelten besondere Anforderungen. Zwischen Baugrenze und öffentlicher Fläche sind Stellplatzanlagen mit Laubhecken in mindestens 1,0 m Höhe, gemessen über der angrenzenden öffentlichen Fläche, dauerhaft einzufrieden. An Grundstücksein- und -ausfahrten anschließende Hecken sind zur Sicherstellung freier Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) auf eine Höhe von 0,8 m,

gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, zu begrenzen.

Stützmauern und Mülltonnen	Mit dem Ziel eines attraktiven Ortsbilds sind Stützmauern in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton herzustellen. Aus dem gleichen Grund sind alle Nebenanlagen in den Vorgartenzonen mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten ausschließlich nur an der Stätte der Leistung an den Gebäudefassaden zulässig. Diese dürfen eine maximale Grundfläche von 1,5 m ² nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Dabei sind Werbeanlagen nur unterhalb Oberkante der Brüstung des ersten Vollgeschosses zulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 00:00 und 6:00 Uhr (Ortszeit) abzuschalten. Die Einschränkungen zu den Werbeanlagen erfolgen vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem neuen Quartier an der Giselbertstraße um ein Wohngebiet handelt, dessen Ortsbild nicht durch störende Werbeanlagen beeinträchtigt werden soll.
Ordnungswidrigkeiten	Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter Ziffer B1 bis B7 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

5.11 Technische Erschließung

Schmutz- und Regenwasser	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit einem Anschluss an das vorhandene Abwassersystem. Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form des Grabensystems im Grünland vorhanden. Dieses dient der Entwässerung der Grünlandflächen. Durch die Bebauung entfallen diese Gräben im Plangebiet. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden.
Müllentsorgung	Die Müllabfuhr erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Stade. Die Planstraßen können von dreiachsigen Müllfahrzeugen durchfahren werden. Die Wendehammer in den Verkehrsflächen sind entsprechend den Anforderungen der Fahrzeuge so dimensioniert, dass ein Wenden ohne Rückstoßen möglich ist. Zur Entsorgung des Hausmülls von den rückwertigen Grundstücken stehen im Straßenraum ausreichende Aufstellflächen zum Bereitstellen der Müllcontainer an den Abholtagen zur Verfügung. Somit wird sichergestellt, dass diese problemlos für die Entsorgungsunternehmen erreichbar sind.
Strom-, Gas- und	Die Bereitstellung der Versorgung mit Energie, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Buxtehude. Am nördlichen Rand des Plangebietes

Wasserversorgung soll ein Blockheizkraftwerk bereitgestellt werden können. Ziel ist die Errichtung eines Nahwärmenetzes, das mit Energie und Wärme aus dem BHKW gespeist wird.

Des Weiteren sind in diesem Bereich Flächen für die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Erschließungsgebietes und ein Pumpwerk für die Abwasserentsorgung festgesetzt.

5.12 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise und eine nachrichtliche Übernahme, die auf weitere Rechtsvorschriften und Normen verweisen.

Baumschutz	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Hansestadt Buxtehude über den Schutz des Baumbestandes.
DIN 18920	Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe 2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten.
DIN 4109	Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist bei der Hansestadt Buxtehude einzusehen oder beim Beuth Verlag, Berlin zu beziehen.
Wohnflächenverordnung	Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) ist bei der Hansestadt Buxtehude, Fachgruppe Bauordnung und Denkmalschutz/Denkmalpflege zu beziehen.
RAL-Farbsammlung	Die RAL-Farbsammlung Classic Edition 2016 ist bei der Hansestadt Buxtehude, Fachgruppe Stadt- und Landschaftsplanung, einzusehen.
Bodendenkmäler	Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, sind diese unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege gem. § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzuzeigen. Gem. § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung um mit den Erdarbeiten zu beginnen.
Kampfmittel	Im Plangebiet ist nach Auskunft des zuständigen Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) nicht mit Kampfmitteln zu rechnen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Hansestadt Buxtehude, oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.
Altablagerungen	Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich das zuständige Umweltamt des Landkreises Stade

zu benachrichtigen.

Bundesnatur-
schutzgesetz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen ist im Vorfeld von Rodungs- und Abrissarbeiten durchzuführen.

5.13 Nachrichtliche Übernahme

Anschluss- und
Benutzerzwang

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 wird eine Satzung über die Wärmeversorgung von Grundstücken und den Anschluss an öffentliche Fernwärmeversorgungsanlage aufgestellt. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sofern der Rat der Hansestadt Buxtehude die o.g. Satzung für das Baugebiet "Giselbertstraße B-Plan Nr. 111" beschlossen hat.

Teil B: Umweltbericht

6 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 13. Mai 2017 lag (22. März 2011) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde, konnte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den bis zum 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden (vgl. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB). Dementsprechend wurde die Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle erstellt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden nachfolgend – entsprechend des aktuellen Informationsstandes – dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i BauGB, die von der Planung betroffen sein können. Diese Vorgehensweise erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet größtenteils unbebaut ist.

Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind den genannten Quellen und Fachgutachten zu entnehmen (vgl. Inhaltsverzeichnis und Kap. 13.1).

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde förmlich nicht festgelegt. Je nach Bedarf wird für einzelne Schutzgüter das nähere Umfeld in die Betrachtung einbezogen, wenn Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können.

7 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziele der Planung	Die Hansestadt Buxtehude beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" die planungsrechtlichen Grundlagen zur
-------------------	---

Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen zu schaffen. Das rd. 11,4 ha große unbebaute Plangebiet befindet sich westlich der Buxtehuder Kernstadt und nördlich der Eisenbahnstrecke Buxtehude – Stade. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es zeichnet sich insbesondere durch seine Nähe zur Innenstadt und durch eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs aus.

Die städtebauliche Zielsetzung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie einen mehrheitlichen Anteil von Geschosswohnungsbau zu entwickeln, um Wohnraum anbieten zu können, der infolge des demografischen Wandels besonders nachgefragt wird. Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausbildung unterschiedlich großer Baufelder, in denen im Sinne der Schaffung einer heterogenen Mischung unterschiedliche Gebäude und Wohnformen angeboten werden können. In dem neuen Wohngebiet können bis zu ca. 400 Wohneinheiten entstehen.

Weitere Zielsetzungen sind:

- Ausbildung eines zentralen 1,2 ha großen Grünzuges, der als Aufenthalts- und Naherholungsraum verschiedene Aufgaben erfüllt und durch umfangreiche Baumpflanzungen gegliedert wird
- Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung durch Schaffung eines städtebaulich verträglichen Übergangs
- Ausbildung eines zentralen Ortes im Eingangsbereich für Mischgebietsnutzungen
- Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls zur Abschirmung der Schallimmissionen der südlich verlaufenden Eisenbahnlinie
- Verkehrliche Erschließung des Plangebietes über zwei Zufahrten von der Giselbertstraße aus
- Entwicklung straßenbegleitender Baumreihen zur Durchgrünung der Straßenverkehrsfläche
- Weitgehende Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zur Schaffung eines beruhigten und durchgrünten Wohnquartiers sowie Festsetzung einer Tiefgaragenbegrünung
- Festsetzungen zur Entwicklung begrünter Vorgartenzonen und Innenhöfe
- Erhaltungsgebot für eine Baumhecke
- Anpflanzgebote für Gehölzhecken als Abgrenzung zum Biotop
- Anlage einer Fläche für die Regenrückhaltung
- Zuordnung externer Ausgleichsflächen

8 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze	Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die wesentlichen umweltbezogenen gesetzlichen Grundlagen sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), verbunden mit dem speziellen Artenschutz sowie Gesetzgebungen zum Immissionsschutz und Wasserrecht.
Baugesetzbuch	<p>In § 1 Abs. 5 BauGB wird vorgeschrieben, dass Bauleitpläne u.a. eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen sichern und entwickeln sollen und eine Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz besteht. Mit der vorliegenden Planung werden diese Aspekte soweit wie möglich berücksichtigt. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Entwicklung von Grün- und Gehölzflächen Rechnung getragen.</p> <p>In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird insbesondere auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwiesen. Leitbild u.a. ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen, gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Für die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht. Da eine innerörtliche Wohnbaufläche mit guter Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen entwickelt wird, kann die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche befürwortet werden.</p> <p>Für das Projekt werden die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelung durch eine angepasste Grundflächenzahl und eine sparsame Erschließung ausgenutzt.</p>
Bundesnaturschutzgesetz	Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Plangebiet maßgeblich von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt. Es sind somit überwiegend Flächen mit allgemeiner Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit durch die Planung betroffen. Die mit dem Vorhaben verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Biotope werden durch Entwicklung von bepflanzten Grünflächen im Plangebiet und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

Der Schutz der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen sowie die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart gem. § 1 Abs. 4 BNatSchG erfordert die besondere Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Bauleitplanung werden auf eine möglichst landschaftsverträgliche Gestaltung des Vorhabens durch ein differenziertes städtebauliches Konzept, der Entwicklung einer großzügigen Grünfläche mit Verbund zur freien Landschaft, gestalterische Vorgaben und Anpflanzgebote zur Durchgrünung hingewirkt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG beachtlich. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit den geplanten bzw. mit den nach dem Entwurf des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 des NAGBNatSchG verbunden sind. Der Umweltbericht zeigt Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz für die ermittelten, erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Bundesboden-
schutzgesetz

Den Vorgaben des BBodSchG, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen der ökologischen Bodenfunktionen weitgehend zu vermeiden, wird durch angepasste Grundflächenzahlen entsprochen. In den bebauten Bereichen werden die Bodenfunktionen versiegelungsbedingt aufgegeben. Die Unterbauung durch Tiefgaragen wird durch Bodenauftrag zur Begrünung und Bodenentwicklung gemindert. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Wasserhaushalts-
gesetz (WHG) und
Niedersächsisches
Wassergesetz

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wird ein Entwässerungskonzept erstellt, so dass die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten bleibt und Möglichkeiten zur weitgehenden Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet geprüft werden.

Bundesimmissi-
onsschutzgesetz

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das BImSchG mit den entsprechenden Verordnungen zur berücksichtigen. Das Fachgesetz verpflichtet – u.a. auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit – zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an die Vorsorge und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Schutzbestim-
mungen nach Na-

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30

turschutzrecht	<p>BNatSchG i.V. mit § 24 NAGBNatSchG festgestellt worden.</p> <p>Im Plangebiet und der weiteren Umgebung befinden sich keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.</p>
Ziele des speziellen Artenschutzes	<p>Die besonderen Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Verbotes bestimmter Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten und ihrer Habitate sind in der Bebauungsplanung soweit zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bewirken können. Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange sind Kartierungen zum Vorkommen und zur Betroffenheit der relevanten Artengruppen und Arten durchgeführt worden. Planungsrelevante Arten sind demnach alle europäischen Vogelarten und als Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Fledermäuse. Vorkommen sonstiger im Anhang IV gelisteter Tierarten sowie von Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht bekannt und können aufgrund der Biotopstruktur des Plangebietes mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und es werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 111 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Aussagen der weiteren Fachplanungen, Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade und Landschaftsplan der Hansestadt Buxtehude, sind in Kap. 3 dargestellt.</p>

9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale. Die Beschreibung dient der Herausstellung der Empfindlichkeit der Umwelt gegenüber der Planung und ihrer Berücksichtigung im Rahmen der Planung sowie der Ableitung von Maßnahmen

zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden zum einen die aktuellen Bestände aufgenommen und zum anderen verfügbare Umweltdaten und Fachgutachten herangezogen (vgl. Inhaltsverzeichnis, Kap. 13.1).

9.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotoptypen und Flora

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen basiert auf den Auswertungen vorliegender Unterlagen sowie einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung im August / September 2011 sowie einer Aktualisierung und Fortschreibung im Juli 2015 und Juli 2016.

Bei den Biotoptypen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich geprägte Biotoptypen mit einer ackerbaulichen Nutzung im zentralen Teil und einer Grünlandnutzung im Norden und Nordwesten. Die Grünländer werden teilweise von Gräben durchzogen. Im Nordosten befindet sich ein gärtnerisch genutztes Grundstück mit Bäumen und Gehölzen, an das sich eine extensive Grünlandfläche mit einem Hochstaudensumpf anschließt. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Biotopkomplex aus feuchten Ruderalfluren, Gebüsch und Staudensümpfen vorhanden.

Innerhalb der Ackerfläche liegen zwei standortfremde Gehölze mit einer Größe von 500 m² und 390 m², die nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) bewertet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße mit gesamt rund 900 m² und den dicht stehenden Fichten wird dem Gehölz gem. der Walddefinition nach § 1 (3) NWaldG kein ausgeprägter Naturhaushalt mit einem eigenen Binnenklima zugeordnet.

Die erfassten Biotoptypen sind in einer Biotoptypenkarte dargestellt (vgl. Abb. 6). Für das gärtnerisch genutzte Flurstück 35/1 im Nordosten sowie einzelne, grabenbegleitende Bäume im Grünland und Bäume in der Giselbertstraße ist ein Baumaufmaß erstellt worden. Ein Teil der Bäume ist nach der Baumschutzsatzung geschützt.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Niedersächsischen Kartierschlüssels (vgl. Drachenfels 2016); die Bewertung der Wertstufen nach Bierhals et al. (2004) und der Rote Liste Status der Biotoptypen nach Drachenfels (2012). Für die detaillierte Beschreibung und Auflistung der vorkommenden Pflanzenarten sowie der erfassten Bäume wird auf das Fachgutachten zur Bestandsaufnahme und Bewertung

der Biotoptypen verwiesen.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind nachfolgend mit Angabe des Biotopkürzels, der Wertstufe und des Gefährdungsgrades zusammengestellt:

Tabelle 5:
Biotoptypen

Biotoptyp	Biotopkürzel	Wertstufe	Rote Liste
Gebüsche und Gehölzbestände			
Standortfremdes Feldgehölz	HX	II	-
Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte	BNR	IV	3
Strauchhecke	HFS	III	3
Baumhecke	HFB	III	3 (d)
Einzelbaum		-	
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	(III) II	*
Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	HPX	(II) III	-
Binnengewässer			
Nährstoffreicher Graben	FGR	III	3
Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer			
Nährstoffreiches Großseggenried	NSG	V	2-3
Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standort	NSB	V	2
Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte	NSS	V	2
Wasserschwaden-Röhricht (Nur Nebencode)	NRW	III	3
Grünland			
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	II	3d
Intensivgrünland auf Moorböden	GIM	II	3d
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren			
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHF	III	3d
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	III	*d
Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte	UHT	(IV) III (II)	3d
Staudenknöterichgestrüpp	UNK	I	-
Acker- und Gartenbaubiotope			

Acker	A	II	-
Grünanlagen			
Kleingarten	PK	II	*
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten	BZN	I	-

Erläuterung der Wertstufen

Wertstufe V von besonderer Bedeutung (gute Ausprägung naturnaher bis halbnatürlicher Biotoptypen)

Wertstufe IV von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe III von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe II von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe I von geringer Bedeutung (v.a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

Erläuterung des Gefährdungsgrades (RL)– Rote Liste der Biotoptypen

- 2 stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt
- 3 gefährdet bzw. beeinträchtigt
- * nicht landesweit gefährdet, aber teilweise schutzwürdig
- d entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium
- Einstufung nicht sinnvoll bzw. keine Angabe möglich

Biotopbewertung / Die landwirtschaftlichen und siedlungsgeprägten Biotope haben überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) bzw. allgemeine Bedeutung (Wertstufe III). Die sehr kleinflächig vorkommenden Biotope der Sümpfe und Niedermoore im nördlichen und nordwestlichen Randbereich sind dagegen den Wertstufen IV (besondere bis allgemeine Bedeutung) und V (besondere Bedeutung) zuzuordnen. In dem Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte im Nordosten wurde die Sumpfdotterblume als landesweit gefährdete Pflanzenart erfasst.

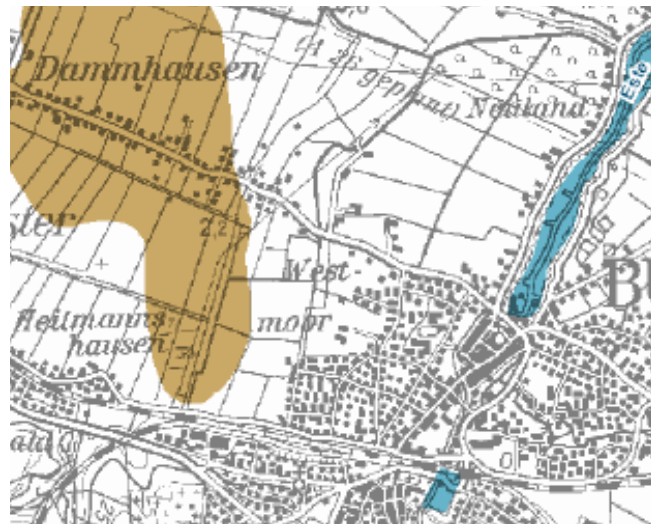
Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stade (Neuaufstellung 2014) - Ausschnitt Karte 1: Arten und Biotope (Abb. 6)



Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an einen großflächigen Landschaftsraum an, der gem. LRP ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und für den Erhalt der biologischen Vielfalt darstellt. Es handelt sich um das Gebiet AL-028 "Ilsmoor, Heidestoren, Große Storen, Kleine Storen" mit einer hohen Bedeutung.

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes liegt im Marschrandmoor bei Buxtehude, das als degeneriertes oder stark verändertes Hochmoor Teil mit der Gebietsnummer 657 im Moorschutzprogramm Teil II von 1986 erfasst worden ist.

Naturschutzprogramme und -konzepte (Quelle: NLWKN 2017) (Abb. 7)



Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung sind die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Bereiche mit der Gebietsnummer 2524-16 als strukturreiche Grünlandbereiche, teilweise auf abge-

torftem Hochmoor erfasst worden.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, GLB, FFH-Gebiete) und keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Im nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Biotopkomplex aus Brachflächen und Gehölzen, außerhalb des Plangeltungsbereichs, befinden sich zwei Feuchtbiotop, die als geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 24 NAGBNatSchG klassifiziert sind. Die Abgrenzung der geschützten Biotop ist nachrichtlich gem. dem aktuellen Biotopkataster des Landkreises Stade übernommen worden und in der Biotoptypenkarte dargestellt (vgl. Abb. 6).

Die aktuelle Biotoptypenkartierung aus 2016 hat im nordöstlichen Bereich einen Biotopkomplex aus nährstoffreichen Goßseggenriedern mit feuchten Staudenfluren und Weiden-Sumpfgebüsch erfasst, der dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Die Biotop befinden sich auf Teilen der Flurstücke 23/1 und 24/1 und liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Binsen- und Seggenriede in Vergesellschaftung mit den feuchten Hochstaudenfluren südlich davon sind anhand der Ausprägung und dem Vorkommen wertbestimmender Pflanzenarten nicht als geschützte Biotop klassifiziert. Eine detaillierte Beschreibung ist im Fachgutachten zur Biotoptypenkartierung enthalten. Dies gilt auch für den Hochstaudensumpf im westlichen Bereich des Plangebietes. Die hier in 2015 / 2016 vorgefundene Vegetationsausprägung hat nicht zu einer Einstufung als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG geführt.



Biotoptypenkartierung (Abb. 8) mit Geltungsbereich des B-Plans,
ohne Maßstab



Fauna

Für das Bauleitplanverfahren sind in 2015 eigenständige Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt worden. Für eine detaillierte Darstellung wird auf das vorliegende Fachgutachten verwiesen.

Die landwirtschaftlich geprägten Biotope mit den im Nordwesten angrenzenden Gehölzen bzw. Gebüsch sind Lebensräume für Brutvogelarten der (halb-)offenen Landschaft und Gehölzvögel mit kleinen Revieren. Darüber hinaus wurden zahlreiche Nahrungsgäste erfasst. Mit dem Schwarzkehlchen (RL D V) und dem Baumpieper (RL NI V) sind in den Grünländern im Norden des Plangebietes zwei Wiesenvögel vertreten. In dem gärtnerisch genutzten Grundstück im Nordosten wurde der Gartenrotschwanz (RL NI 3) kartiert. Nahrungsgäste sind u.a. die Arten Feldsperling und Star der Vorwarnliste Niedersachsen. Die Bekassine als stark gefährdete Art wurde einmalig als Durchzügler gesichtet.

In Bezug auf Fledermäuse sind potenzielle Quartiersstrukturen im Bereich des gärtnerisch genutzten Grundstücks im Nordosten des Plangebietes vorhanden. Im Zusammenhang mit den nordwestlich angrenzenden Biotopstrukturen hat der nördliche Rand einschließlich des Grabens eine Be-

deutung als potenzieller Nahrungsraum für Fledermäuse.

Der Graben am Nordrand des Plangebietes ist Laichgewässer für den Grasfrosch. Der Teichfrosch wurde rufend festgestellt. Die Bereiche im Nordwesten des Plangebietes sind u.a. Landlebensraum der Erdkröte.

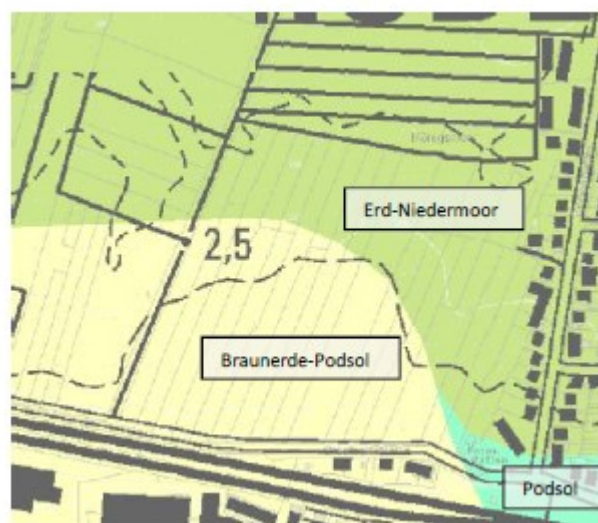
Bewertung

Das Plangebiet hat überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Lediglich im nördlichen Randbereich mit einer zum Teil extensiven Grünlandnutzung, Gräben, Gehölzen und einem Hochstaudensumpf besteht eine mittlere Bedeutung. Das Brutvogelspektrum entspricht einer durchschnittlich gegliederten Kulturlandschaft. Im Nordosten wurde mit dem Gartenrotschwanz eine gefährdete Art festgestellt. Das Vorkommen von ungefährdeten Amphibienarten beschränkt sich auf den breiten Graben am Nordrand des Plangebietes mit den angrenzenden Landzonen. Für Fledermäuse hat die Ackerfläche eine sehr geringe Bedeutung als Jagdgebiet. Die Gras- und Staudenfluren mit Grünland im Norden des Plangebietes werden dagegen als potenzielle Nahrungsräume mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden.

9.1.2 Schutzgut Boden

Der Planbereich gehört gemäß Kartenserver LBEG der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen mit fluviatilen und glazifluviatilen Sedimenten im Süden und der Küstenmarschen mit Mooren im Norden an. Von Südosten schieben sich kleinräumig Ausläufer der Talsandgebiete in das Gebiet. Bei den Böden handelt es sich um Braunerde-Podsol im südlichen Teil und Erd-Niedermoor im nördlichen Teil. Im Südosten sind kleinräumig Podsole verbreitet.

Bodentypen
(Quelle: LBEG
2017) (Abb. 9)



Die Baugrunduntersuchung und Hydrogeologische Beurteilung ergab für den Boden eine Zusammensetzung aus Oberboden, teilweise humosen anthropogenen Auffüllungen, Torfen, Torf-Mudde-Schichtungen und San-

den. An der Oberfläche steht zumeist ein Oberboden in lockerer Lagerungsdichte bzw. weicher Konsistenz in Mächtigkeiten zwischen 0,30 m bis 0,50 m an. Die erkundeten Oberböden sind als ein Sand mit schwach schluffigen bis schluffigen und humosen Anteilen bzw. als ein Schluff mit sandigen, humosen und torfigen Beimengungen anzusprechen. Lokal sind die Oberböden als anthropogene Auffüllungen erkundet worden. In den nördlichen und östlichen Bereichen des Erkundungsgebietes wurde an der Oberfläche Torf bis zu einer Tiefe von 3 m erkundet. Teilweise wird der Torf von Oberbodenschichtungen überlagert. Die Torfe sind an der Oberfläche als mäßig bis stark zersetzt, in tieferen Lagen als schwach bis mäßig zersetzt zu beschreiben. In vielen Bereichen sind die oberflächennahen Torfe als Torf-Mudde-Schichtung (Schluff, torfig, organisch mit pflanzlichen Resten, Holzresten) anzusprechen. Unterhalb des humosen Oberbodens bzw. der torfigen Schichtungen, stehen im gesamten Erkundungsgebiet Sande bis zur Endteufe von maximal 10 m in unterschiedlichen Korngrößenabstufungen an. Die Sande sind, sofern oberflächennah vorhanden, locker, im Liegenden mitteldicht gelagert. Bodenmechanisch sind die Sande als Fein- und Mittelsande mit lokal variierenden grobsandigen, schluffigen und kiesigen Anteilen anzusprechen.

Das Gebiet weist eine nur geringe Topografie auf. Es fällt von Süden nach Norden von etwa 4 m ü. NN auf etwa 1 m ü. NN ab.

Bewertung

Gemäß Kartenserver LBEG befinden sich keine Suchräume für schutzwürdige Böden im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Die Niedermoore sind grundsätzlich als wertvolle Böden mit hoher Empfindlichkeit einzuordnen. Versiegelungen sind weitgehend nicht vorhanden. Die offenen Böden im Plangebiet übernehmen Lebensraumfunktionen für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und haben eine Ertragsfunktion für die Landwirtschaft. Die unversiegelten Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Bodenbearbeitung) und Entwässerung in ihrer Natürlichkeit eingeschränkt und nivelliert.

Die Bewertung des Bodens geschieht in Anlehnung an die Leitlinie "Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (vgl. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 2002) in 3 Wertstufen. Die offenen Böden sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2, stark überprägter Naturboden, durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägt).

9.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form des Grabensystems im Grünland vorhanden. Dieses dient der Entwässerung der Grünlandflächen.

	<p>Am nördlichen Plangebietsrand verläuft ein weiterer Graben.</p>
Grund- und Stauwasser	<p>Das Plangebiet gehört zur hydrologischen Einheit der sandig-kiesigen Gletscherablagerungen im Süden und der Moore im Norden. Es gehört dem Grundwasserkörper Lühe-Schwinge-Lockergestein an. Im südöstlich Teil handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit der oberflächennahen Steine. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt hier bei 151-200 mm/a. Im nördlichen Teil handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter mit geringer Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt hier bei 51-100 mm/a.</p> <p>Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung liegt die Wasserspiegellage des oberen Grundwasserstockwerks, abhängig von der Durchlässigkeit der anstehenden Böden sowie der Fließrichtung, auf Tiefen zwischen 3 m ü. NN bis 0 m ü. NN unterhalb der Geländeoberkante (GOK). In den Bohrlöchern wurden Grundwasserstände auf Tiefen zwischen 0,40 m bis 2,00 m unterhalb GOK bzw. 1,14 m bis 0,90 m angrenzend zum Königsdamm gemessen. Dies entspricht in etwa Höhenlagen von 1,56 m ü. NN bis 0,30 m ü. NN. Dabei handelt es sich um noch nicht beruhigte Wasserstände, die jahreszeitlich und witterungsbedingt auch höher ausfallen können.</p>
Entwässerung	<p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt über örtliche Versickerung und das bestehende Sielsystem.</p>
Schutzgebiete	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Im nordwestlichen Teil des Plangebietes, westlich des bestehenden Wirtschaftsweges, ist ein vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet vorhanden (Quelle: Umweltkarten Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Abfrage 4/2017). Es handelt sich um die Gebietsnummer 681 Este.</p>
Bewertung	<p>Die einzelnen Grabenabschnitte bzw. Gruppen im Grünland sind überwiegend verlandet und als ergänzende Strukturelemente zu bewerten. Eine besondere Vegetation ist nicht ausgebildet.</p> <p>Der Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze ist dagegen breiter und wasserführend. Er übernimmt im Verbund mit weiteren Gräben im Umfeld ökologische und wasserwirtschaftliche Funktionen. Neben einer reichhaltigen Schwimmblatt- und submersen Vegetation sind im Uferrandbereich begleitend feuchten Hochstaudenfluren und Röhrichte vorhanden.</p> <p>Für das Schutzgut Grundwasser sind generell alle unversiegelten Bereiche von ökologischer Bedeutung, da sie für die Grundwasserneubildung von</p>

Belang sind. Die Neubildungsraten im Plangebiet stellen einen mittleren Wert dar. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine besteht im nördlichen Teil des Plangebietes eine gute Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung, während die Grundwasserschutzfunktion im südlichen Teil gering ist.

Insgesamt besitzt das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

9.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Küstenraum zuzuordnen und durch ganzjährig gute Austauschbedingungen, mittlere Windgeschwindigkeiten und eine gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude charakterisiert. Das Gebiet liegt im Bereich eines Freilandklimas mit einem geringen Anteil an Wald- und Gehölzflächen.

Angaben zur Luftqualität sind nicht vorliegend. Die Grundbelastung im Plangebiet ist als gering einzustufen. Die offenen Freiflächen im Planungsraum dienen einer guten Durchlüftung und wirken lokal entlastend, so dass von keiner wesentlichen Luftbelastung auszugehen ist.

Die benachbarten offenen landwirtschaftlichen Flächen sind als Flächen mit Kaltluftproduktion und Ausgleichsfunktion für den Wirkungsraum der angrenzenden Siedlungsflächen von Bedeutung. Die windoffene Lage in der Marsch bietet gegenwärtig eine gute Durchlüftungssituation mit freier Anströmung aus südwestlichen Richtungen. Die versiegelten bzw. bebauten Flächen wirken als Wärmeinseln.

Bewertung

Das Schutzgut Klima / Luft weist in Bezug auf die bedeutsamen Faktoren wie Frischluftbildung, Luftfilterung und Kaltluftentstehung eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf.

9.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum der Unterelbeniederung mit den Harburger Elbmarschen, Untereinheit Kehdinger Land. Geprägt ist das Landschaftsbild hier durch den weiten Landschaftsblick. Die Landschaft hat eine naturhistorische Prägung.

Das Plangebiet ist Teil eines landwirtschaftlich, zum Teil extensiv genutzten Landschaftsraumes. Landschaftsbildprägende Elemente sind die für die Marschlandschaft typischen Gräben und vereinzelt Gehölze. Im Vorhabengebiet besteht mit der ackerbaulichen Nutzung im überwiegenden Teil eine geringe Naturnähe. Am nördlichen Plangebietsrand befinden sich dagegen naturraumtypische Grünlandnutzungen mit kleinräumigen Struk-

turen und ein gärtnerisch genutztes Grundstück mit dichtem Baumbestand. Im Nordwesten, außerhalb des Plangeltungsbereichs prägen Brachen mit Ruderalgebüsch und ein größerer Gehölzbestand das Landschaftsbild.

Die nähere Umgebung ist zur Nord- und Westseite landschaftlich geprägt, während sich im Osten und Süden zusammenhängende Siedlungsflächen anschließen. Stadtbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet am Siedlungsrand zur freien Landwirtschaft wird überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im nördlichen Teil bestehen Übergänge zu extensiver genutzten Flächen mit höherer Naturnähe, die im Zusammenhang mit den Gehölzstrukturen das Landschaftsbild gliedern und positiv beeinflussen. Insgesamt handelt es sich um ein schutzwürdiges und -bedürftiges Landschaftsbild, jedoch aufgrund der Ausprägung im Gebiet mit einer mittleren Wertigkeit.

9.1.6 Schutzgut Mensch

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend am Königsdamm sowie südlich zwischen der Giselbertstraße und der Bahnlinie.

Das Plangebiet hat eine lokale Funktion für die landschaftsbezogene Erholung. Der Landschaftsraum der Marsch mit Wegen dient der wohnungsnahen Erholung und der Erlebbarkeit der Landschaft.

Bisher bestehen innerhalb des Plangebietes lediglich Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Eisenbahn- und Straßenverkehr erzeugen Immissionen in das Plangebiet. Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung in die umliegenden Gräben sind nicht auszuschließen. Abfälle werden bislang im Plangebiet nicht erzeugt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Regenwasser wird über eine Rückhaltung versickert bzw. verdunstet und so dem Kreislauf wieder zurückgeführt. Abfälle entstehen lediglich in Form von Hausabfällen, die vom örtlichen Entsorgungsträger abgeholt werden.

9.1.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Geschützte Baudenkmale oder sonstige geschützte, besonders bedeutsame oder empfindliche Kultur- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer näherer Umgebung nicht vorhanden.

Sachgüter bestehen in der landwirtschaftlichen Produktion und Flächennutzung.

9.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen bzw. kleinräumig als extensive Fläche weiterhin Pflanzen und Tieren als besonderer Lebensraum zur Verfügung stehen. Die Umweltsituation würde unverändert bleiben. Das Landschaftsbild einer Freifläche würde bestehen bleiben.

Auf der anderen Seite unterbleibt die Stärkung der Wohnfunktion mit der Sicherung attraktiver Wohnangebote für Buxtehude.

9.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 111 planungsrechtlich vorbereitete und mit Rechtskraft dann zulässige Erschließung und Bebauung einer landwirtschaftlichen, durch Strukturelemente gegliederten Nutzfläche, sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Umsetzung der Planung führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, die nachfolgend dargestellt werden. Grundlage sind die aktuelle Ausprägung der Umweltschutzgüter, deren spezifische Empfindlichkeiten sowie die Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere.

9.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme. Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von vorhandenen und potenziellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.

Im Südosten des Plangebietes wird eine Baumhecke am Westrand der Fläche für Versorgungsanlagen erhalten und durch ein Festsetzungsgebot gesichert.

Der Graben entlang der nördlichen Plangebietsgrenze hat weiterhin Bestand und wird in Teilen für die zukünftige Quartiersentwässerung genutzt.

Die bahnbegleitenden Ruderalfluren trockener Standorte mit standortgerechten Gehölzen sowie Staudenknöterich-Gestrüppen im Süden des Plangebietes, die randlich zu den Bahngleisen liegen, sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Eingriffe in die Biotoptypen werden nachfolgend bilanziert. Grundlage für die Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs und die Erfordernisse eines Kompensationsumfanges sind die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" nach BREUER (1994, aktualisiert 2006) sowie die Vorgaben des Merkblattes "Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren im Landkreis Stade" in Anpassung an das Niedersächsische Bewertungsmodell nach BREUER (2003).

Für Biotoptypen der Wertstufen V und IV, die zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt werden, ist die Entwicklung möglichst der gleichen Biotoptypen in gleicher Ausprägung (Naturnähestufe) erforderlich. Hierfür sind möglichst Flächen mit Biotoptypen der Wertstufen I oder II zu verwenden. Je nach Dauer der Wiederherstellbarkeit vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1:2 (bei schwer regenerierbaren Biotopen) bzw. im Verhältnis 1:3 bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen.

Werden Biotoptypen der Wertstufe III zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt, genügt die Entwicklung des betroffenen Biotoptyps auf gleicher Flächengröße auf Biotoptypen der Wertstufe I oder II. Nach Möglichkeit sollte eine naturnähere Ausprägung entwickelt werden.

Tabelle 6:
Eingriffs-
bilanzierung

Biotoptyp	Biotoptypkürzel	Wertstufe	Fläche in m²
Gebüsch und Gehölzbestände			
Standortfremdes Feldgehölz	HX	II	890
Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte	BNR	IV	370
Strauchhecke	HFS	III	170
Baumhecke	HFB	III	135*
Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	HPX	(II) III	270
Binnengewässer			
Nährstoffreicher Graben	FGR	III	1.290*
Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer			
Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standort	NSB	V	230
Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte	NSS	V	4.240

Grünland			
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	II	5.950
Intensivgrünland auf Moorböden	GIM	II	26.325
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren			
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHF	III	550
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	III	2.350
Acker- und Gartenbaubiotop			
Acker	A	II	63.800
Grünanlagen			
Kleingarten	PK	II	1.840
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten	BZN	I	355*
gesamt			114.270 m ²

*Erhalt in Fläche für Versorgungsanlagen, **Teilerhalt des nördlichen Grabens

Betroffen sind überwiegend Pflanzen- und Tierarten sowie Artengemeinschaften der landwirtschaftlich geprägten Biotop mit 63.800 m² Acker und 14.245 m² Intensivgrünland. Auch das innerhalb der Ackerfläche liegende standortfremde Feldgehölz mit einer Größe von 890 m² entfällt. Darüber hinaus wird ein gärtnerisch genutztes Grundstück mit Bäumen / Gehölzen auf einer Fläche von rund 1.840 m² mit randlichen standortfremden Gehölzen auf einer Fläche von 270 m² beansprucht. Bei diesen überplanten Biotopen handelt es sich um Biotop mit allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe I, II, vgl. Tab. 6).

Weiterhin wird mit Planungsumsetzung ein Verlust von Biotopen hervorgerufen, die eine allgemeine bzw. allgemeine bis besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben (Wertstufe III, IV, V). Dazu zählen Strukturelemente wie Gräben und Hecken, ungenutzte Ruderalfluren und Hochstaudensümpfe:

- 170 m² Strauchhecke (Wertstufe III)
- 790 m² nährstoffreicher Graben (Wertstufe III)
- 12.080 m² Intensivgrünland auf Moorböden (Wertstufe III)
- 550 m² Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (Wertstufe III)
- 2.350 m² Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

(Wertstufe III)

- 370 m² Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte

(Wertstufe IV)

- 230 m² Binsen- / Simsenried nährstoffreicher Standorte

(Wertstufe V)

- 4.240 m² Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte

(Wertstufe V)

Das Grünland auf Moorböden im nördlichen Teil des Plangebietes, das zwischen den angrenzenden naturnahen Bereichen außerhalb des Plangeltungsbereichs sowie dem Hochstaudensumpf liegt, wird aus Artenschutzsicht in die Wertstufe III eingeordnet, da dieser Teil des Grünlandes eine wesentliche Habitatfunktion als Teillebensraum für Wiesenvögel hat.

Insgesamt ergibt sich folgende Eingriffssituation:

- > Verlust Biotoptypen Wertstufe III gesamt 15.940 m²
- > Verlust Biotoptypen Wertstufe IV / V gesamt 4.840 m²

Darüber hinausgehen erweiterte Lebensräume und Pufferzonen für die angrenzenden Grünländer im Norden und Westen sowie die naturnahen Biotopkomplexe im Nordwesten des Plangebietes verloren.

Bäume

Mit Umsetzung der Planung sind Bäume betroffen, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Es handelt sich um 27 Bäume, die im Detail im Fachgutachten zur Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsplanung zusammengestellt sind. Die Bäume befinden sich zum größten Teil auf dem gärtnerisch genutzten Grundstück im Nordosten und im geringen Umfang an den Gräben im Grünland im Norden.

Die Baumfällungen werden bereits im Zuge der Baufelderschließung vor Baubeginn erforderlich. Mit den geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet, die durch entsprechende Festsetzungen geregelt sind, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vorbereitend die Ersatzpflanzungen festgelegt. Mit dem geplanten Umfang der Baumpflanzungen im Plangebiet wird insgesamt eine ausreichende Kompensationspflanzung erzielt.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotope durch den Flächenverlust von Lebensräumen und von Biotoptypen der Wertstufen III bis V wird als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung bewertet und ist kompensationspflichtig.

Fauna

Das Vorkommen von lediglich besonders geschützten Amphibien, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln sind, beschränkt sich auf den nördlichen Randgraben mit den angrenzenden Landlebensräumen. Das Gewässer wird als Laichgewässer im Rahmen der Planung erhalten. Auch verbleiben mit dem Biotopkomplex außerhalb des Plangeltungsbereichs

im Nordwesten ausreichende Sommer- und Landlebensräume. Erhebliche Auswirkungen werden daher mit Planungsumsetzung für diese Artengruppe nicht hervorgerufen.

Kleinsäuger, Wirbellose und andere mobile Arten können in die angrenzenden Lebensräume, die ausreichend und gleichwertig zur Verfügung stehen ausweichen.

Artenschutzrechtliche Prüfung Anhand der durchgeführten faunistischen Untersuchungen ergibt sich folgende Relevanzprüfung für die streng geschützten Arten bzw. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als Grundlage der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse zum Vorhaben:

Das Artenspektrum der Brutvögel setzt sich weitgehend aus nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche zusammen, die als Artengruppe bzw. Gilde der Siedlungslandschaft zusammengefasst werden. Als gefährdete Art ist der Gartenrotschwanz im gärtnerisch genutzten Grundstück im Nordosten verbreitet. Im Grünland im Norden ist als Art der deutschlandweiten Vorwarnliste das Schwarzkehlchen vorkommend. Für die einmalig als Durchzügler erfasste, stark gefährdete Bekassine besteht keine weitere Relevanz, da das Plangebiet nicht als Brut- und essentieller Nahrungsraum einzustufen ist. Das festgestellte Revier des Baumpiepers als Art der niedersächsischen Vorwarnliste liegt außerhalb des Plangelungsbereichs im naturnahen Biotopkomplex im Nordwesten, der erhalten und nicht von der Planung tangiert wird. Star und Feldsperling als Arten der Vorwarnliste treten lediglich als Nahrungsgäste auf und können als Arten mit großen Revieren in das benachbarte Umfeld ausweichen.

In Bezug auf Fledermäuse sind keine Quartiere und eine untergeordnete Bedeutung des Plangebietes als Jagd- und Nahrungsraum festgestellt worden.

Ungefährdete, allgemein verbreitete Brutvögel Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Für die ungefährdeten gehölbewohnenden Frei- oder Bodenbrüter sowie Höhlen- und Nischenbrüter werden keine Störungen im Bereich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erwartet, die sich erheblich auf den Zustand der lokalen Population auswirken. Die genutzten Biotope befinden sich im Randbereich zu Siedlungsflächen, die bereits eine gewisse Vorbelastung durch akustische und optische Reize bedingen. Mit dem Vorhaben ist von einer Nutzungsintensivierung und damit auch einer Zunahme von Störeffekten auszugehen, wobei die vorkommenden ungefährdeten Arten in der Regel an diese Lebensraumbedingungen angepasst sind, unempfindlich sind oder die Arten mit kleinräumigen Revierverschiebungen kompensieren. Erhebliche Beeinträchtigungen für die lokale Population entstehen

auch bei einer baubedingt kurzfristigen Abnahme der Siedlungsdichte nicht, da eine schnelle Wiederbesiedlung nach Abschluss der Bauarbeiten anzunehmen ist.

Die Beseitigung der Biotope in Form von Acker, Grünländern, Gräben, Gehölzen und Staudenfluren führt zu einer Zerstörung von Bruthabitaten für die vorkommenden Arten. Die Arten nutzen in der Regel auch die Biotope, die in räumlicher Nähe in großen Umfang vorhanden sind, und eine Vielzahl potenzieller Nistmöglichkeiten bieten. Die ungefährdeten Arten sind in ihrer Habitatwahl generell nicht anspruchsvoll und besiedeln jedes Jahr neue Brutplätze. In der Regel handelt es sich um häufige Brutvögel, die in stabilen Beständen vorhanden sind. Die von dem Biotopverlust betroffenen Reviervögel zeichnen sich durch Anpassungsfähigkeit aus und können in die umgebenden Quartiere ausweisen. Es wird davon ausgegangen, dass eine zeitweilige Einschränkung der Lebensstättenfunktion im räumlichen Zusammenhang ohne erhebliche Auswirkungen auf die betreffenden Populationen ist.

Gefährdete
Brutvogelarten

Im Plangebiet ist der Gartenrotschwanz mit einem Revier im Nordosten und das Schwarzkehlchen mit einem Revier im Grünland im Norden vertreten.

Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist wie o.a. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Störungen, die eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zur Folge haben, sind nicht zu erwarten. Auch die gefährdeten Brutvogelarten sind in ihren Lebensansprüchen an eine Siedlungsvorprägung mit den typischerweise auftretenden Störreizen angepasst und reagieren artspezifisch nicht empfindlich auf optische und akustische Auswirkungen des Vorhabens oder eine Unterschreitung von Fluchtdistanzen. Besondere Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, können nicht abgeleitet werden.

Für die beiden Arten Gartenrotschwanz und Schwarzkehlchen gehen mit der Planungsumsetzung die Brutplätze verloren. Der Gartenrotschwanz bevorzugt eine reich strukturierte Kulturlandschaft und Gärten mit einem reichen Nischenangebot. Da entsprechende Lebensräume im direkten Umfeld des Plangebietes genutzt werden können, bleiben die Lebensraumfunktionen im ökologischen Zusammenhang für diese Art erhalten. Das Schwarzkehlchen hat aktuell eine positive Bestandsentwicklung in Norddeutschland und gilt in Niedersachsen als ungefährdet. Als Charaktervogel der halboffenen Landschaft mit Ruderalbrachen und Hochstaudenfluren findet die Art auch gleichwertige Lebensräume im Landschaftsraum unmittelbar nördlich angrenzend. Schädigungstatbestände

nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können somit nicht abgeleitet werden.

Der artenschutzrechtliche Aspekt für Teile des Grünlandes, die Lebensraum bzw. Habitatbestandteil gefährdeter Brutvogelarten sind, wird durch die Einstellung des betroffenen Grünlandes (GIM) mit der Wertstufe III in der Bilanzierung berücksichtigt (vgl. Tab. 6). Im Zusammenhang mit den geplanten Grünlandextensivierungsmaßnahmen in den zuzuordnenden Ausgleichsflächen können somit in Teilgebieten der Ausgleichsflächen auch neue Lebensräume für die betroffenen Wiesenvogelarten abgedeckt werden. Eigenständige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Fledermäuse

Die Untersuchung der Fledermausvorkommen an den potenziellen Höhlenbäumen ergab keine Hinweise auf Quartierstandorte. Die Nutzung als Tageseinstandsquartier kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Tötung von Individuen im Zuge der Fällarbeiten auszuschließen sind potenzielle Quartiersbäume vor der Fällung gezielt auf einen Besatz zu untersuchen.

Punktuellen Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Licht, visuelle Störungen oder Erschütterungen etc. sind bei dem geplanten Umfang der Baumaßnahme ohne deutlich negativen Einfluss auf die potenziell vorkommenden Arten und führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Die temporären Störwirkungen betreffen nur einen kleinen Teil des Lebensraumes und finden zudem außerhalb der Aktivitätszeiten statt. Eine signifikante Zerschneidung der Jagd- und Nahrungsgebiete entlang strukturgebender Elemente wie Hecken sowie eine Entwertung von Nahrungsräumen im Umfeld, kann nicht prognostiziert werden. Hinweise auf tradierte Flugkorridore sowie störanfällige Wochenstuben oder andere populationsbedeutsame Quartiere im Planungsbereich sind nicht vorliegend.

Da die betroffenen Bäume / Gehölze in großen Teilen noch keine deutliche Altholzbildung zeigen, bestehen keine optimalen Bedingungen für die Besiedlung von Spalten und Höhlungen in Bäumen. Die Bäume / Gehölze sind als Balzquartiere und Tagesverstecke zu bewerten. Fledermäuse sind in Bezug auf ihre Tagesverstecke sehr flexibel und wechseln häufig ihre Jagdgebiete und Tagesverstecke. Die Lebensstätte ist daher die Summe aller Quartierbäume im Lebensraum. Der Verlust von einzelnen Balzquartieren oder Tagesverstecken als Teilhabitat löst in der Regel kein Zugriffsverbot aus, wenn in besonders gehölzreichen Gebieten die benötigten Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Die Entnahme von Gehölzen im Plangebiet schränkt somit die Funktion

der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des lokalen Bestandes nicht erheblich ein, da unbesetzte Ausweichquartiere in direktem Umfeld zur Verfügung stehen.

Der Entzug von Jagdhabitaten im Plangebiet führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, da weitere Jagdräume in unmittelbarer Nähe großflächig zur Verfügung stehen und die Arten ausweichen können. Verbotstatbestände durch eine Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust der Fläche als Jagdgebiet sind nicht erfüllt.

9.3.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergeben sich baubedingte Flächeninanspruchnahmen sowie anlagebedingte Versiegelungen durch Baukörper, Nebenanlagen und Erschließungsflächen.

Das geplante Wohngebiet führt dauerhaft zu einer wesentlichen Zunahme der Bodenversiegelung mit einem Verlust natürlich gewachsener Böden und der ökologischen Bodenfunktionen sowie einem Funktionsverlust für den Wasserhaushalt. Die Versiegelung bisher biologisch aktiver Bodenfläche sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und das Einbringen von Fremdmaterialien unterbinden die Werte oder Funktionen des Bodens als Regulationsfaktor (Filter- und Pufferfunktionen im Stoff- und Wasserhaushalt), als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Dokument der Bodengenese. Die bestehende Geländemorphologie wird durch die Bebauung verändert. Durch Bodenumlagerungen zur Erschließung und Oberflächengestaltung sind Veränderungen des anstehenden Bodens zu erwarten. Für den Lärmschutzwall wird Boden aufgeschüttet. Mit Herstellung des Regenrückhaltebeckens werden ergänzend Abgrabungen vorgenommen, die zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen.

Anhand der durchgeführten Baugrunduntersuchungen kann der südliche Bereich als günstiger, gut tragfähiger Boden bewertet werden, der ohne weitere Bodenverbesserungsmaßnahmen bebaut werden kann. Im nördlichen Bereich mit den nichttragfähigen Weichschichten wird das bestehende Gelände mit Mächtigkeiten von 1 bis 1,50 m aufgehöhht. Darüber hinaus sind im Vorfeld Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich, die beispielsweise durch eine Dammschüttung eine Konsolidierung des Baugrundes bewirken oder in Form von Bodenaustauschmaßnahmen vorgenommen werden können. Die Moorböden werden somit im Plangebiet vollständig überformt bzw. gegen tragfähige Bodenmaterialien ausgetauscht.

Die dauerhaften Verluste von Böden durch Befestigungen und Neuversie-

gelungen sind als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten.

Bilanzierung

Die Eingriffe in den Boden werden nachfolgend bilanziert. Für das Vorhaben sind die folgenden Inhalte nach dem Bewertungsmodell "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach BREUER" (1994, aktualisiert 2006) sowie die Hinweise zur „Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren im Landkreis Stade in Anpassung an das niedersächsische Bewertungsmodell“ nach BREUER (2003) beachtlich:

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter, überdeckter oder abgegrabener Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit besonderer Bedeutung und 1:0,5 bei den übrigen Böden, unabhängig von der Art der Versiegelung. Teilversiegelte Oberflächenbeläge werden dabei wie versiegelte Beläge behandelt. Die Kompensationsflächen (vorher Wertstufe I/II) für die Eingriffe in den Boden sind zu Biotoptypen der Wertstufen V und IV (Aufforstung/Kompensationsumfang 1:1) zu entwickeln. Sofern die Flächen der natürlichen Eigenentwicklung überlassen werden (vorher Wertstufe I/II) ist von einem 3-fachen Flächenansatz auszugehen.

Ermittlung der Bodenversiegelung (einschließlich Bodenabgrabungen):

Hinweis: Bei der Berechnung des Versiegelungsgrades für die Bauflächen wird grundsätzlich von einer GRZ von 0,8 ausgegangen und für das gesamte Plangebiet berechnet. Mit der Annahme dieses Versiegelungsgrades sind somit anteilig die Versiegelungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Wege, Plätze etc. mit berücksichtigt.

- Wohnbebauung WA 1 bis WA 6, 56.951,91 m² Fläche

GRZ 0,4; versiegelbarer Anteil mit Unterbauung bzw. Überschreitung 0,8

→ versiegelbare Fläche bzw. Neuversiegelung 45.561,53 m²

- Mischgebiet MI 1 und MI 2, 2.631 m² Fläche

GRZ 0,6; versiegelbarer Anteil mit Überschreitung 0,8

→ versiegelbare Fläche bzw. Neuversiegelung 2.104,80 m²

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, 23.948,40 m² Fläche

pauschaler Flächenansatz für Versiegelung mit 80 %, Flächenanteil von 20 % für Straßenbegleitgrün, Randstreifen etc.

→ versiegelbare Fläche bzw. Neuversiegelung 19.158,72 m²

- Versorgungsanlagen BHKW (Fläche ohne Pflanzbindung), 823,94 m² Flä-

che

→ versiegelbare Fläche bzw. Neuversiegelung 823,94 m²

- Lärmschutzwand, 4.111 m² Fläche

versiegelbarer Anteil 0,3

→ Neuversiegelung 1.233,30 m²

- Regenrückhaltebecken, 14.839 m² Fläche

Bodenabgrabung pauschal auf rund 80 % der Fläche mit 11.871,20 m²

- Neuversiegelung / Eingriff Boden gesamt 80.753,49 m²

abzgl. Versiegelung vorhanden (ohne Versorgungsfläche vorhanden mit bestandsgemäßer Ausweisung) mit gesamt 3.950 m²

- Neuversiegelung / Eingriff Boden gesamt 76.803,49 m²

9.3.3 Schutzgut Wasser

Der Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen der Planung erhalten. Die kleinen Gräben bzw. Gruppen im Grünland werden dagegen überplant und gehen durch Verfüllung verloren.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Versiegelung offener Böden Auswirkungen durch eine Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser. Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung auf einer maximal zulässigen Fläche von rund 7,7 ha beeinflusst den Bodenwasserhaushalt insgesamt negativ. Die versickerungsfähige Fläche wird dauerhaft reduziert. Damit wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Zudem wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser unter den versiegelten Flächen unterbunden.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (vgl. Kap. 9.3.2) wird im nördlichen Bereich aus entwässerungstechnischen Gründen das Gelände aufgehöhht, so dass ein Abfluss vom zentralen Teil des Plangebietes und von der Ostseite der Erschließungsstraße in nördliche Richtung erfolgen kann.

Der Verlust von Grabenabschnitten und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sind als erhebliche Auswirkungen zu bewerten. Das erforderliche Ausgleichsmaß wird über das Schutzgut Boden anhand der neu versiegelten Fläche ermittelt. Die für den Boden vorgesehenen Maß-

nahmen haben ebenso einen positiven Effekt auf das Schutzgut Wasser.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände ist eine ausschließliche Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht die Anlage eines Rückhaltebeckens als Stauraum für das Niederschlagswasser auf einer Fläche von rund 1,4 ha im Nordwesten des Plangebietes vor. Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet wird über Regenwassersiele gedrosselt dem Rückhalte-raum zugeführt.

Im Vorfeld der Planung wurde mit dem Unterhaltungsverband Altes Land und dem Wasser- und Bodenverband Bullenbruch eine grundsätzliche Übereinkunft erzielt, dass das Baugebiet über eine Regenrückhaltung in das wasserführende Grabensystem entwässert werden kann. Die weiterführenden Grabensysteme bis zum Schöpfwerk Neuland werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit nicht weiter berücksichtigt, da keine Erhöhung des Spitzenabflusses vorliegt. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung wird im weiteren Verfahren mit dem Landkreis abgestimmt. Dabei wird auch eine grundbautechnische Beurteilung des Regenrückhaltebeckens erarbeitet.

9.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Für das Schutzgut Klima und Luft bestehen geringe, lokalklimatische Auswirkungen durch die Flächenversiegelung von Boden. Eine verstärkte Aufheizung befestigter Flächen und kleinräumig herabgesetzte Verdunstungsraten bedingen eine negative Beeinflussung der örtlichen Klimafaktoren. Durch die geplante bauliche Verdichtung ist ggf. mit einer geringfügigen Reduzierung der Durch- / Belüftung und der Luftaustauschprozesse zu rechnen. Die Kaltluftproduktion der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird aufgegeben. Mit Lage der Neubebauung am Siedlungsrand werden aber weiterhin die klimatischen Ausgleichsfunktionen der angrenzenden, offenen Feldflur auf die Neubebauung einwirken. Der großräumige Landschaftsraum bleibt als Frischluftversorgungsfläche erhalten. Mit der Entwicklung eines innerörtlichen Grünzuges, der zur Landschaft geöffnet ist, ist davon auszugehen, dass Frischluft in das Neubebaugebiet und somit auch in die vorhandene Bebauung weiterhin einströmt.

Bau- und nutzungsbedingt ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr geringfügig erhöhte Abgas- und Staubentwicklungen, die zu einer geringen Belastungszunahme führen.

Die umfangreichen Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet tragen zur Schadstofffilterung und Frischluftbildung bei. Alle wesentlichen klimatischen Funktionen können im Gesamtraum weiterhin erfüllt

werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima können ausgeschlossen werden.

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Übergang zur freien Landschaft, die insbesondere im Norden auch durch naturnahe Landschaftselemente gegliedert wird, nachhaltig verändert. Die bisherige Kulturlandschaft wird in eine Siedlungslandschaft umgewandelt. Der Siedlungsrand wird durch die Neubebauung nach Westen verschoben.

Das Landschaftsbild wird somit baulich überprägt und der zusammenhängende Verbund zum nördlichen angrenzenden, großräumigen Landschaftsraum aufgegeben.

Mit dem geplanten Bebauungskonzept ist es nicht möglich, einzelne gliedernde und strukturierende Elemente wie Bäume, Hecken und Gräben zu erhalten. Somit kommt es zu einem Verlust von für die Marschlandschaft typischen Gräben und vereinzelt Gehölzen als landschaftsbildprägende Elemente. Lediglich im Südosten des Plangebietes wird eine Baumhecke auf der Versorgungsfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Mit Errichtung des bis zu 8 m hohen Lärmschutzwalls im Süden des Plangebietes wird ein bauliches Element mit technischer Prägung und negativer Beeinflussung des Landschaftsbildes hergestellt. Die Blickbeziehungen von der Giselbertstraße nach Norden werden bis auf die erschließungsbedingten Durchbrüche vollständig unterbunden.

Die Umprägung des Landschaftsbildes ist insgesamt als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Mit dem geplanten Bebauungskonzept, das einen zentralen von der Giselbertstraße nach Norden und im Weiteren nach Westen zur freien Landschaft führenden Grünzug integriert, wird insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier geschaffen, das sich durch differenzierte Gestaltungsvorgaben und Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft einbindet. Der Lärmschutzwall wird eingegrünt und bepflanzt.

Durch die Entwicklung straßenbegleitender Baumreihen, die allgemeine Durchgrünung der Wohnbauflächen und die zentrale Grünfläche wird das Stadt- und Landschaftsbild im Vorhabengebiet neu gestaltet, so dass ein durchgrüntes Erscheinungsbild der zukünftigen Siedlungsfläche mit Bezügen zur offenen Landschaft erzielt wird.

9.3.6 Schutzgut Mensch

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und zu klären, ob Lärmschutzmaß-

nahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Dazu wurden eine schalltechnische und eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (vgl. Kap. 5.7).

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen werden bei freier Schallausbreitung aufgrund des Verkehrslärms sowohl die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete tagsüber als auch nachts überschritten werden.

Der Bebauungsplan trifft daher die Festsetzung zur Errichtung eines Lärmschutzwalls in einer maximalen Höhe von 8 m nördlich der Giselbertstraße zur Abschirmung des Verkehrslärms der Bahnlinie sowie der Giselbertstraße. Die obersten drei Meter des Lärmschutzwalls können auch als Lärmschutzwand ausgeführt werden. Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist nur dann zulässig, wenn diese Schallschutzmaßnahme umgesetzt worden ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass durch diese insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Schlafräumen einen Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit einzuhalten. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises und im Rahmen eines Bauantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche des Plangebietes findet keine Nutzung erneuerbarer Energien statt.

Die Nutzung von Solarenergie wird über die Gebäudestellung der zukünftigen Wohnhäuser ermöglicht. So verläuft die Firstlinie der überwiegenden Anzahl der im städtebaulichen Konzept dargestellten Häuser in Süd- oder Südwestrichtung. Dies erlaubt die Errichtung von Photovoltaikanlagen und von Sonnenkollektoren. Ein sparsamer Umgang mit Energie wird dadurch gewährleistet, dass alle neuen Wohnhäuser die Vorgaben der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2014) einhalten müssen.

9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter in Form von Baudenkmälern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern und archäologischer Fundstellen wird durch die Beachtung der Vorgaben des NDSchG bei den Bau- und Erdarbeiten vermieden.

Als sonstige Sachgüter wird der landwirtschaftliche Produktionsstandort durch die Nutzungsänderung aufgegeben.

10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden und Wasser, Geländeklima, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen den Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter. Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung bereits berücksichtigt.

Bodenbildung und Vegetation stehen in direktem Zusammenhang und bilden die Lebensgrundlage für verschiedene Tierarten. Da im Plangebiet keine besonderen Ausprägungen der Böden und Vegetationsbestände vorkommend sind, können zusätzliche oder neue Wechselwirkungen ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Landschaftsbild, da Wohnqualität und Erholungseignung in direktem Wirkungszusammenhang mit einer naturnahen, erlebbaren Landschaft stehen. Mit Ausweisung eines Grünzuges, Erhalt und Ergänzung der übergeordneten Wegeverbindungen und der Entwicklung eines durchgrünten Wohnquartiers werden keine negativen Wechselwirkungen erwartet.

Eine Verstärkung von erheblichen Umweltwirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen tritt im Plangebiet daher nicht ein.

11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die durch den Umweltbericht formulierten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung entsprechend ihrem Gewicht einzubeziehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Die Maßnahmen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dieser mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt einer Baumhecke
- Erhalt des nördlichen Grabens als Teil des Gewässersystems
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen
- Durchgrünung der Straßenräume mit 59 kleinkronigen und 16 großkronigen Baumpflanzungen.
- Anlage von Gehölzstreifen im Norden und Nordwesten im Übergang zu vorhandenen Biotopflächen
- Neupflanzung von Hecken
- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit

Die Erhaltungs- und Anpflanzgebote tragen wesentlich zur Minderung von Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere bei.

Mit den Anpflanzungen werden dauerhafte Vegetationsbestände zur Stärkung der Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Mit der Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Baumfällungen und Baufeldherrichtungen sowie dem Überprüfen von potenziellen Höhlenbäumen für Fledermäuse, wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

- Schutz des Mutter- und Aushubbodens bei Erd- und Bauarbeiten gem. den gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen
- Tiefgaragenbegrünung
- Anpflanzflächen

Als Minderung für die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird für die Dachflächen der Tiefgaragen eine Begrünung festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die begrünten Unterbauten bzw. Tiefgaragen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe sowie Lebensraum für Kleinstlebewesen übernehmen. Die festgesetzten Pflanzstreifen sowie Baumpflanzungen mit Flächenvorgaben für mindestens herzustellende Baumscheiben bzw. frei zu haltende Vegetationsflächen je Baum im Plangebiet dienen gleichermaßen der Stärkung der Bodenfunktionen durch weniger intensive Nutzungen.

Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none">▪ Tiefgaragenbegrünung▪ weitgehende Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet <p>Durch die festgesetzte Begrünung für die Tiefgaragen (Intensivbegrünung) werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wesentlich gemindert. Ergänzt wird dies durch die Funktion des offenen Regenrückhaltebeckens.</p>
Schutzgut Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">▪ Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen <p>Die Neuanlage eines zentralen Grünzugs mit Baumplantungen sowie die Festsetzungen zur Begrünung des Wohnquartiers sowie die offene Rückhaltung von Regenwasser in einem Stauraum wirken sich durch ihre erhöhte Verdunstungsleistung positiv auf das Mikroklima aus. Außer den übergeordneten gesetzlichen Normen zur Luftreinhaltung sind keine Maßnahmen erforderlich und vorgesehen.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">▪ Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche▪ Höhenbegrenzung der Gebäude▪ Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude in Bezug auf offene / geschlossene Bauweisen, Einzel- / Doppelhäuser und Geschossigkeiten▪ Farbbeschränkungen für Dächer und Fassaden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch grelle Farben▪ Entwicklung begrünter Vorgartenzonen durch differenzierte Festsetzungen zur Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Nebenanlagen, offenen Stellplätzen, Carports und Garagen▪ Einfriedung entlang öffentlicher Flächen und von Stellplatzanlagen durch standortgerechte Laubhecken▪ Entwicklung begrünter Innenhöfe▪ Erhaltung einer Baumhecke▪ Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen für Bäume, Hecken, naturnahe Gehölzbestände▪ Begrünung des Lärmschutzwalls <p>Die Bebauungsstruktur berücksichtigt unterschiedliche Gebäudetypen und bauliche Dichten an den Siedlungsändern im Übergang zum Bestand, im zentralen Wohnquartier und im Norden und Westen zur freien Landschaft. Wesentliches Gestaltungselement ist ein Grünzug, der im Westen zur freien Landschaft anbindet und durch vorgesehene Baumpflanzungen zur Grüngliederung des Neubaugebietes beiträgt. Darüber hinaus werden differenzierte Grünfestsetzungen zur Begrünung und zur Gestaltung getroffen. Durch die Maßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert und eine Einbindung der Neubebauung erreicht. Insgesamt wird sich die neue Siedlungslage landschaftlich angemessen in die Landschaft am Ortsrand von Buxtehude einfügen.</p>
Schutzgut Mensch ein-	<ul style="list-style-type: none">▪ Errichtung eines Lärmschutzwalls▪ Lärmschutzfestsetzung für einen passiven Schallschutz durch bauliche

schließlich der
menschlichen
Gesundheit

Maßnahmen bzw. konkrete Nachweise der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gemäß der Schalltechnischen Untersuchung

Mit den getroffenen Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten.

11.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild sind als Eingriffe zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen so weit wie möglich zu kompensieren.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Möglichkeiten zum vollständigen Ausgleich der eingriffsbedingten Auswirkungen.

Mit den festgesetzten Pflanzflächen im Plangebiet werden in einer Größe von rund 0,9 ha neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, die zu einer Anreicherung der Struktur- und Artenvielfalt im Umfeld sowie Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Darüber hinaus wird die Bodennutzung extensiviert. Insgesamt bewirken die Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen einen Teilausgleich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild.

Für die Darstellung der Eingriffsfolgen des Vorhabens und Ableitung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird eine Bilanzierung durchgeführt (vgl. Kap. 9.3.1, 9.3.2).

Ausgleichsbedarf
Schutzgut Biotope,
Arten- und Lebensgemeinschaften

Die ermittelten Ausgleichsbedarfe werden nachfolgend zusammengestellt:

- Versiegelung von Biototypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe III) ist im Verhältnis von 1 : 1 für versiegelte Flächen auszugleichen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

$$15.940 \text{ m}^2 \times 1 = 15.940 \text{ m}^2$$

- Versiegelung von Biototypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe IV-V) ist im Verhältnis von 1 : 2 für versiegelte Flächen auszugleichen (Einzelfallprüfung)

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

$$4.840 \text{ m}^2 \times 2 = 9.680 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf gesamt 25.620 m²

Ausgleichsbedarf
Schutzgut Boden
und Ausgleichs-
maßnahmen im
Plangebiet

- Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) ist im Verhältnis von 1 : 0,5 auszugleichen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

$$76.803,49 \text{ m}^2 \times 0,5 = 38.401,74 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf gesamt 38.402 m²

Zusammenstellung
Ausgleichsbedarf Die Ausgleichsbedarfe werden nachfolgend zusammengestellt:

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 25.620 m²

Schutzgut Boden 38.402 m²

Ausgleich gesamt 64.022 m²

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird mit der Neugestaltung eines durchgrünerten Wohnquartiers mit gestalterischen Festsetzungen zu einer angepassten Höhenentwicklung, Anlage begrünter Vorgartenzonen und Innenhöfe, durch Bäume begrünte Straßenräume sowie einen großen Grünzug neu gestaltet und ausgeglichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden sollte optimaler Weise durch eine Entsiegelung von Bodenfläche erfolgen. Die Hansestadt Buxtehude verfügt jedoch nicht über entsprechende Flächen, die gemäß dem Kompensationsziel aus der Nutzung genommen werden können. Der Ausgleich erfolgt daher auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, die durch geplante Maßnahmen eine Bodenextensivierung und Aufwertung erfahren.

Die Kompensation wird auf externen Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Hansestadt Buxtehude umgesetzt. Es handelt sich um folgende Flächen:

Tabelle 7:
Ausgleichsflächen

Nr.	Gemarkung	Flur / Flurstück	Größe in ha
4	Neukloster	Flur 4, Flurstück 25/1	0,96
17	Buxtehude	Flur 13, Flurstücke 1/18, 1/20	0,63

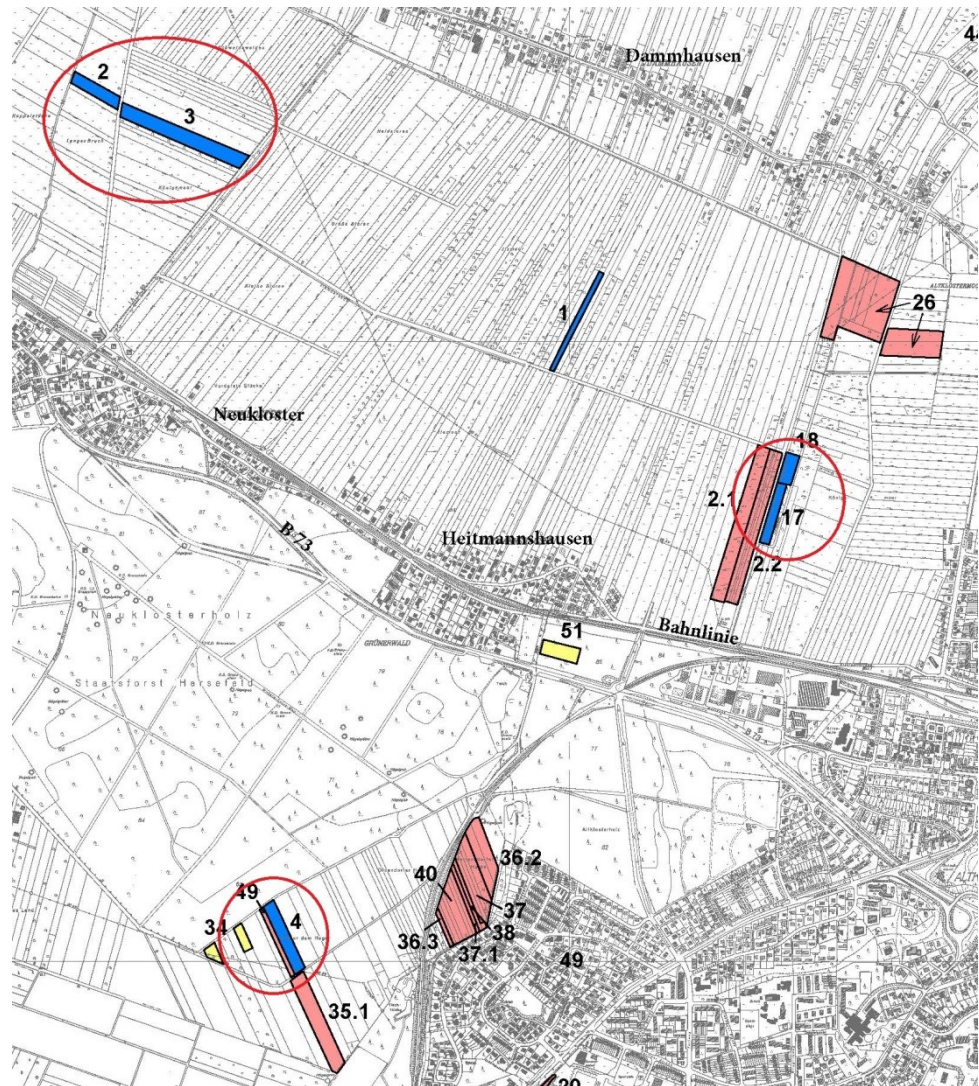
18	Buxtehude	Flur 13, Flurstück 1/14	0,43
2	Neukloster	Flur 1, Flurstück 407/1	0,64
3	Neukloster	Flur 1, Flurstück 50/2	2,10
	Immenbeck	Flur 2, Teil aus Flurstück 117/2	1,39
gesamt			6,15

Die Ausgleichsflächen Nr. 17 und 18 liegen in rund 350 m Entfernung zum Plangebiet im Nordwesten im Verbund mit bereits umgesetzten Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen Nr. 2 und 3 befinden sich nebeneinander in rund 2,8 km im Nordosten. Alle Flächen sind Bestandteil des großräumigen Landschaftsraumes "Ilsmoor, Heidestoren, Große Storen, Kleine Storen", der gem. Landschaftsrahmenplan insgesamt wertvoll und als zusammenhängender Biotopbereich gut aufwertungsfähig ist.

Die Fläche Nr. 4 liegt im Landschaftsschutzgebiet Neukloster rund 2,5 km entfernt im Südosten des Plangebietes.

Die Kompensationsfläche in der Gemarkung Immenbeck liegt rund 3,8 km südöstlich des Plangebietes, zwischen den Ortsteilen Eilendorf und Immenbeck in der landwirtschaftlichen Feldflur. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Buxtehuder Geestrand und aufgrund der Randlage zu den Moorflächen des Meckelmoores im Osten sowie einem Gehölzbestand im Westen sehr gut als Ausgleichsfläche geeignet.

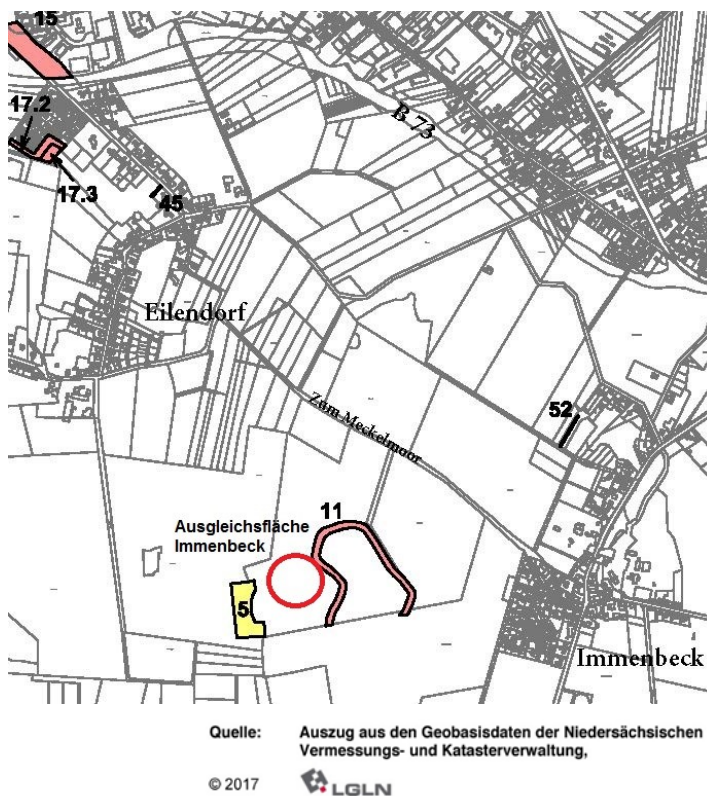
Kompensations-
flächenkataster
Hansestadt Buxte-
hude, Auszug,
Abb. 10.1



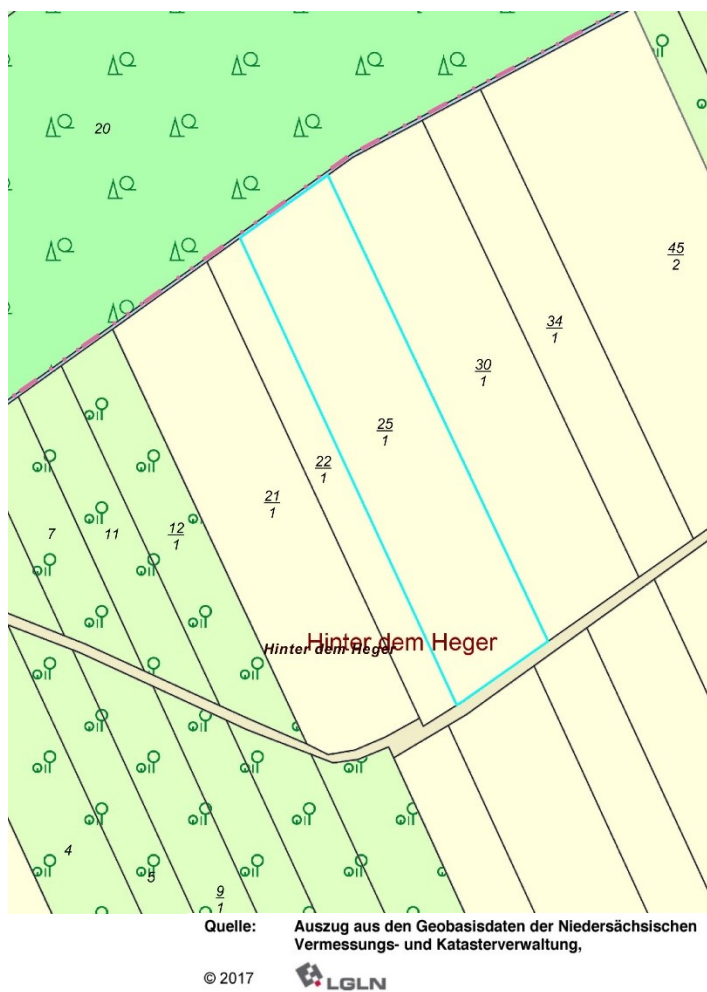
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

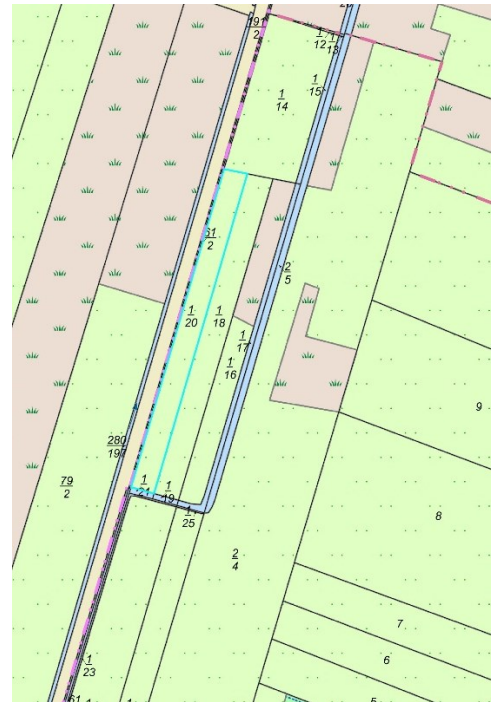
Kompensations-
flächenkataster
Hansestadt Buxte-
hude, Auszug,
Abb. 10.2



Ausgleichsfläche
Nr. 4, Abb. 11



Ausgleichsfläche
Nr. 17 A+B,
Abb. 12 und 13

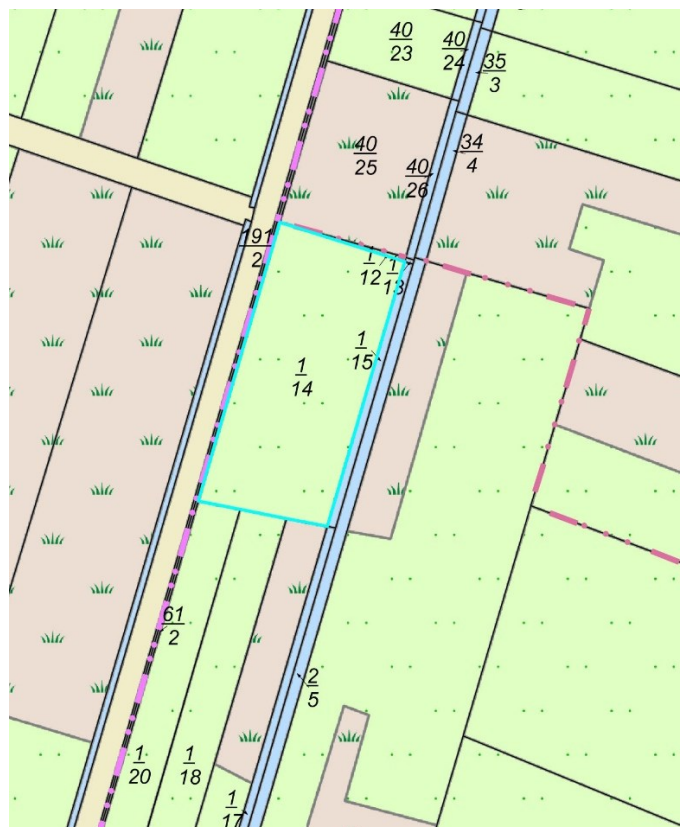


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Ausgleichsfläche
Nr. 18, Abb. 14



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Ausgleichsfläche
Nr. 2, Abb. 15

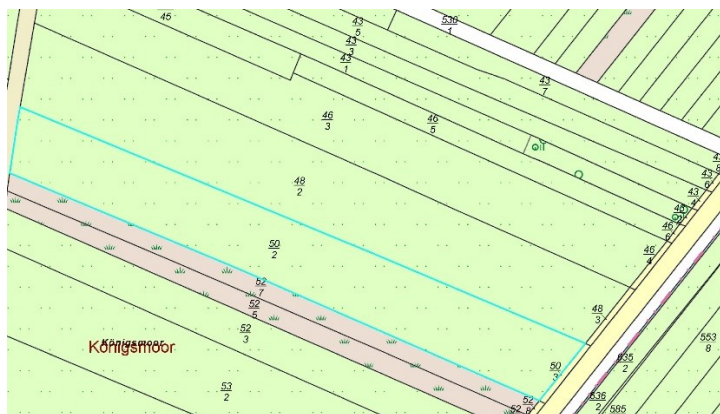


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Ausgleichsfläche
Nr. 3, Abb. 16

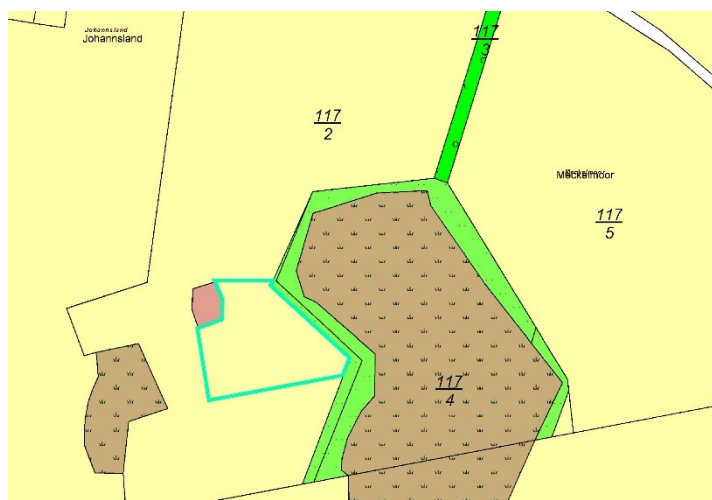


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Ausgleichsfläche
Immenbeck, Abb.
17



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Die Ausgleichsflächen Nr. 2 bis 4, 17 und 18 sind im August 2017 vor Ort begutachtet und kartiert worden. Die Ergebnisse sind im Detail im Fachgutachten Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsplanung dargestellt. Die Flächen werden überwiegend als Grünland (Nr. 17, 18, 2, 3), eine Fläche wird als Acker genutzt. Die Fläche in der Gemarkung Immenbeck wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Ausgangssituation ist somit durch die Biotoptypen Acker (A) und artenarmes Intensivgrünland (GI) gekennzeichnet.

In den Grünländern der Ausgleichsflächen Nr. 18, 2 und 3 finden sich in unterschiedlicher Dichte und Verteilung auch kleinräumig Bereiche, die als seggen-, binsen- oder hochstaudenreiches Nassgrünland (GFN) entwickelt sind und dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Diese Teilflächen besitzen somit nur ein geringes Aufwertungspotenzial. Da mit den Flächen insgesamt im Verbund mit den weiteren Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools zusammenhängende extensive Grünlandkomplexe entwickelt werden, besteht für alle Flächen eine Eignung als zuzuordnende Ausgleichsfläche für das Vorhaben. Zur Ermittlung der jeweiligen Aufwertungsanteile auf den drei Grünlandflächen mit teilweiser feuchter Ausprägung sind pauschale Flächenanteile in Prozent gebildet worden.

Entwicklungsziele sind die Umwandlung der Ackerfläche Nr. 4 und der Ackerfläche in der Gemarkung Immenbeck in ein extensives Grünland sowie die Extensivierung der Grünlandflächen Nr. 17, 18, 2 und 3 durch entsprechende Nutzungsumstellung und Bewirtschaftung.

Auf der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Immenbeck ist darüber hinaus eine Heckenpflanzung als Abschirmung der Grünlandnutzung zum Acker vorgesehen, die einen Ersatz für den Verlust von 170 m² Strauchhecke im Plangebiet übernimmt. Die Anpflanzung einer neuen Strauchhecke erfolgt gesamt auf rund 57 m Länge in der Randzone der externen Ausgleichsfläche, Flur 2, Flurstück 117/2, in Verbund zu dem Gehölz auf der Westseite. Bei einer Pflanzbreite von 3 m ergibt sich eine Flächengröße von 171 m² Strauchhecke.

In den Ausgleichsflächen Nr. 17, 2 und 3 ist eine Optimierung der vorhandenen Gräben durch extensive Uferrandstreifen und kleinere Grabenaufweitungen für die Entwicklung einer Ufervegetation aus Röhricht / Feuchter Hochstaudenflur vorgesehen. Die ökologische Aufwertung des Grabennetzes dient dem Ausgleich von Gräben im Plangebiet in einer Größe von 790 m². Da der Grabenverlust bereits flächenhaft vollständig in die Gesamtbilanzierung eingegangen ist, stellen die externen Ausgleichs-

flächen auch die flächenhafte Kompensation für diesen Biotoptyp dar. Darüber hinaus werden in den externen Ausgleichsflächen gleichwertige Lebensräume in Form von Grünland mit Grabenstrukturen entwickelt, wie sie im Nordosten des Plangebietes bei Planungsumsetzung verloren gehen. Die Gräben sind hier im Bestand Teil des Gesamtbiotops. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis für einen gleichartigen Ersatz von neu anzulegenden Gräben wird daher nicht gesehen. Insgesamt werden mit den geplanten Maßnahmen Ausgleichsflächen mit gleichwertiger Biotopqualität für den Verlust von Gräben geschaffen.

Die extensive Grünlandnutzung beinhaltet eine extensive Wiesen- oder Weidenutzung bei Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel, Pflegeumbruch und Nachsaat mit folgenden Bewirtschaftungsvorgaben und Regelungen:

- Eine außerlandwirtschaftliche Nutzung darf nicht erfolgen.
- Die Nutzung der Fläche in einer anderen Form als eine mehr als zweischürige Wiese oder Stand-, Umtriebs- oder Mähwiese ist nicht zulässig.
- Sofern die Fläche nicht beweidet wird, ist eine Mahd einmal jährlich ab dem 01.07. durchzuführen. Das Mähen muss immer von innen nach außen bzw. nur von der Seite erfolgen. Das Mähgut muss vollständig abgefahren werden. Das Liegenlassen von Mähgut (z.B. Heu, gepresste Heuballen) sowie das Anlegen von Silagestellen und Futtermieten auf der Fläche sind nicht zulässig.
- Eine Beweidung der Fläche ist nur mit Rindern zulässig. Für die Maßnahmenflächen ist ein Besatz mit nicht mehr als 0,9 GVE / ha (Großvieheinheiten pro Hektar) vorgesehen. Eine Großvieheinheit bedeutet dabei ein Lebendgewicht von 500 kg, was etwa einer Milchkuh entspricht. Bei Benutzung kleinerer Rinderrassen bzw. von Jungtieren können entsprechend mehr Tiere verwendet werden.
- Das Vieh ist vor dem 31.10. des Jahres abzutreiben.
- Das Verändern des Bodenreliefs, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder ähnliches ist nicht zulässig,
- Das Anlegen von Silagestellen, Futtermieten oder ähnliches ist nicht zulässig.
- Nachsaatmaßnahmen sowie Veränderungen des Bodenreliefs und das Anlegen einer Drainage sind nicht zulässig.
- Walzen, Abschleppen und Striegeln sind nicht gestattet.
- Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstumsstoffe) ist untersagt.

Anhand der Kartierung der Ausgleichsflächen und ihrer Eignung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für die einzelnen Flächen folgende Ausgleichplanung bzw. Anrechenbarkeit:

Tabelle 8:
Ausgleichsplanung
und anrechenbare
Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche mit Nr.	Größe in m²	Biotoptyp / Biotopschutz	Anrechenbare / Aufwertbare Ausgleichsflächen in m²	Entwicklungsziel
4, Gemarkung Neukloster, Flur 4, Flurstück 25/1	9.600	Acker (AL)	9.600	Umwandlung Acker in Extensivgrünland
17, Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstücke 1/18, 1/20	6.300	Grünland (G)	6.300	Extensivgrünland
18, Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstücke 1/14	4.300	Grünland (G ca. 70 %), Feuchtgrünland (GN § ca. 30 %)	3.010	Extensivgrünland
2, Gemarkung Neukloster, Flur 1, Flurstück 407/1	6.400	Grünland (G ca. 40 %), Feuchtgrünland (GNF § ca. 60 %)	2.560	Extensivgrünland
3, Gemarkung Neukloster, Flur 1, Flurstück 50/2	21.000	Grünland (GEM ca. 70 %), Feuchtgrünland (GNF § ca. 30 %)	14.770	Extensivgrünland
Gemarkung Immenbeck, Flur 2, Flurstück 117/2 teilweise	13.977	Acker (AL)	13.977	Umwandlung Acker in Extensivgrünland
gesamt	61.577		50.217	

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend für die Schutzgüter Boden und Biotope / Arten- und Lebensgemeinschaften dargestellt:

Schutzgut Boden

Ausgleichsfläche mit Nr.	Maßnahme	anrechenbare Ausgleichsfläche in m²	Kompensationsfaktor	Anrechenbare Kompensationsfläche in m²
4, Gemarkung Neukloster,	Umwandlung Acker in Extensivgrün-	9.600	1,00	9.600

Flur 4, Flurstück 25/1	land			
17, Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstücke 1/18, 1/20	Extensivgrünland	6.300	0,50	3.150
18, Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstücke 1/14	Extensivgrünland	3.010	1,00	3.010
2, Gemarkung Neukloster, Flur 1, Flurstück 407/1	Extensivgrünland	2.560	0,50	1.280
3, Gemarkung Neukloster, Flur 1, Flurstück 50/2	Extensivgrünland	14.770	0,50	7.385
Gemarkung Immenbeck, Flur 2, Flurstück 117/2 teilweise	Umwandlung Acker in Extensivgrünland, Anlage einer Feldhecke	13.977	1,00	13.977
gesamt		50.217		38.402

Erläuterungen: Bei den Flächen Nr. 17, 2 und 3 beträgt die anrechenbare Kompensationsfläche aufgrund der höheren Ausgangswertstufe und der damit verbundenen Aufwertung um maximal eine Wertstufe bei einem Kompensationsfaktor von $1:0,5 = 6.300 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.150 \text{ m}^2$ bzw. $2.560 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.280 \text{ m}^2$ bzw. $14.770 \text{ m}^2 \times 0,5 = 7.385 \text{ m}^2$.

Ergebnis:

Der Kompensationsbedarf von 38.402 m^2 für das Schutzgut Boden wird durch die externen Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen auf einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 38.402 m^2 insgesamt vollständig abgedeckt.

Schutzgut Biotope / Arten- und Lebensgemeinschaften:

Ausgleichs- fläche mit Nr. und Flur- bezeichnung	Maßnahme	anrechenbare Ausgleichsflä- che in m²	Kompensa- tionsfaktor	Anrechen- bare Kom- pensations fläche in m²
4, Gemarkung Neukloster, Flur 4, Flur- stück 25/1	Umwandlung Acker in Ex- tensivgrün- land	9.600	2,00	19.200
17, Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flur- stücke 1/18, 1/20	Extensivgrün- land	6.300	1,00	6.300
18, Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flur- stücke 1/14	Extensivgrün- land	3.010	1,00	3.010
2, Gemarkung Neukloster, Flur 1, Flur- stück 407/1	Extensivgrün- land	2.560	0,50	1.280
3, Gemarkung Neukloster, Flur 1, Flur- stück 50/2	Extensivgrün- land	14.770	0,50	7.385
Gemarkung Immenbeck, Flur 2, Flur- stück 117/2 teilweise	Umwandlung Acker in Ex- tensivgrün- land, Anlage einer Feldhe- cke	13.977	2,00	27.954
gesamt		50.217		65.129

Erläuterungen: Bei den Ausgleichsfläche Nr. 4 und der Fläche in der Gemarkung Immenbeck mit dem Ausgangsbiotop Acker wird bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung um zwei Wertstufen erzielt, so dass diese Flächen mit einem Kompensationsfaktor von 1:2 in die Bilanzierung eingestellt werden. Bei den Flächen Nr. 2 und 3 beträgt die anrechenbare Kompensationsfläche aufgrund der höheren Ausgangswertstufe und der damit verbundenen Aufwertung um maximal eine Wert-

stufe bei einem Kompensationsfaktor von $1:0,5 = 2.560 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.280 \text{ m}^2$ bzw. $14.770 \text{ m}^2 \times 0,5 = 7.385 \text{ m}^2$.

Ein adäquater Ersatz für den Verlust von 760 m^2 Graben wird in den externen Ausgleichsflächen geschaffen. Bestehende Gräben in den Ausgleichsflächen Nr. 17, 2 und 3 sollen durch extensive Uferrandstreifen mit kleineren Grabenaufweitungen ökologisch aufgewertet werden. Vor dem Hintergrund, dass der Grabenverlust mit 790 m^2 Fläche bereits vollständig in die Gesamtbilanzierung eingegangen ist, stellen die externen Ausgleichsflächen auch die flächenhafte Kompensation für diesen Biotoptyp dar. Darüber hinaus werden in den externen Ausgleichsflächen gleichwertige Lebensräume in Form von Grünland mit Grabenstrukturen entwickelt, wie sie im Nordosten des Plangebietes bei Planungsumsetzung verloren gehen. Die Gräben sind hier im Bestand Teil des Gesamtbiotops. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis für einen gleichartigen Ersatz von neu anzulegende Gräben wird daher nicht gesehen. Insgesamt werden mit den geplanten Maßnahmen Ausgleichsflächen mit gleichwertiger Biotopqualität für den Verlust von Gräben geschaffen.

Ergebnis:

Der Kompensationsbedarf von 25.620 m^2 für das Schutzgut Biotope / Arten- und Lebensgemeinschaften wird durch die externen Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen auf einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 65.129 m^2 insgesamt vollständig abgedeckt. Es verbleibt ein Plus von 39.509 m^2 .

Mit der Überführung der Ausgleichsflächen von Acker bzw. artenarmen Wirtschaftsgrünland in ein landschaftsgerechtes, arten- und blütenreiches Grünland mit extensiver Bewirtschaftung durch verschiedene Maßnahmen und eine angepasste Bewirtschaftung werden ökologisch hochwertige Flächen angelegt, die insgesamt zu einer vollständigen Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe führen. Der Ausgleichsbedarf von gesamt 64.022 m^2 wird durch Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von 61.577 m^2 für die Entwicklung von Extensivgrünländern umgesetzt. Die Extensivgrünländer tragen zu einer verbesserten Funktion für die Pflanzen- und Tierwelt bei. Gleichzeitig werden die Bodenfunktionen durch eine Rücknahme intensiver Bodennutzungen gestärkt. Die Ausgleichsflächen erzielen dabei je nach ihrer Aufwertbarkeit entsprechend der Bestandsituation unterschiedliche anrechenbare Kompensationsflächengrößen. Für das Schutzgut Boden beträgt die anrechenbare Kompensationsfläche 38.402 m^2 und für das Schutzgut Biotope / Arten und Lebensgemeinschaften 65.129 m^2 . Die jeweiligen Kompensationsbedarfe werden vollständig

umgesetzt.

Umsetzung der
Begrünungs- und
Ausgleichs-
maßnahmen

Die Hansestadt Buxtehude wird bei der Erschließungsplanung die erstmalige Herstellung der Anpflanzungen im Plangebiet einschließlich der 2-jährigen Entwicklungspflege gewährleisten.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen in den externen Flächen wird durch die Hansestadt Buxtehude durchgeführt.

12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist bereits eine Standortplanung auf der übergeordneten Ebene erfolgt. Im Zuge des gesamten Verfahrens wurde deutlich, dass es in der Hansestadt Buxtehude in der Größenordnung keine alternative Fläche gibt, die mit den gleichen Standortvoraussetzungen (Nähe zum Bahnhof und zum zentralen Versorgungsbereich) die Zielsetzung der Schaffung von rd. 400 Wohneinheiten erreicht.

Für das Plangebiet wurden in den vergangenen Jahren unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt. Dabei variierte die Anzahl der Wohneinheiten, der Bebauungsdichte, des passiven Lärmschutzes und der Freiraumplanung.



Entwurfsstand, 2008, BPW baumgart+partner (Abb. 17)



Entwurfsstand, 2016, BPW baumgart+partner (Abb. 18)

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist aus mehreren Bürgerwerkstätten hervorgegangen. Im Vergleich zu weiteren Planungsvarianten berücksichtigt der Entwurf einen großräumigen Grünzug und ermöglicht unterschiedlich große Baufelder, in denen im Sinne der Schaffung einer heterogenen Mischung unterschiedliche Gebäude und Wohnformen angeboten werden können.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der Fachgutachten zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotopen und Arten, Ortsbegehungen, den Fachkarten des NLWKN sowie des LBEG, des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes. Die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebenden Erfordernisse werden auf Grundlage der naturschutzfachlichen Hinweise des NLWKN ermittelt.

Die genauen Quellenangaben und nähere Angaben zu Datengrundlagen und dem methodischen Vorgehen sind in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes und in den Fachgutachten angeführt.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in der Umweltprüfung auf Grundlage der erhobenen und vorliegenden Daten untersucht worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine

umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen.

Fehlende Kenntnisse und Schwierigkeiten bestehen für die Umweltprüfung nicht.

13.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen wird im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens umgesetzt. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

13.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung bereitet die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am Siedlungsrand von Buxtehude vor.

Im Umweltbericht werden die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens beschrieben und bewertet. Darüber hinaus wurde geprüft, inwieweit es sich bei Umsetzung der Planung um einen kompensationspflichtigen Eingriff nach § 5 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz handelt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Lebensraumveränderungen durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen und Gräben, die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung sowie die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses mit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser führen. Die Veränderung des Mikroklimas für das Schutzgut Luft und Klima ist nicht erheblich. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die zukünftige Siedlungsprägung einer bisher freien Fläche mit Bezug zu einem übergeordneten Landschaftsraum ist zunächst eingriffsintensiv, kann aber durch die geplante Bebauungsstruktur mit einer integrierten Grünflächenplanung und differenzierten Gestaltungsvorgaben soweit landschaftsverträglich eingebunden, dass eine Neugestaltung erzielt wird. Für das Schutzgut Landschaftsbild liegt somit keine Erheblichkeit vor. Zum Erhalt gesunder

Wohnverhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Mensch werden entsprechende Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Umweltbericht zeigt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch eine Bauzeitenregelung für die Baufeldfreiräumung und Überprüfung von Höhlenbäumen für Fledermäuse vermieden, so dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind für das Vorhaben nicht angezeigt.

Der verbleibende, erforderliche Kompensationsbedarf von gesamt 6,4 ha für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird extern auf sechs Teilflächen der Hansestadt Buxtehude, die Bestandteil des Kompensationsflächenpools sind, realisiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13.4 Flächenangaben

Fläche	Größe in ha
Geltungsbereich Bebauungsplan	11,42
Allgemeine Wohngebiete	5,69
Mischgebiete	0,26
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,98
Öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigt)	0,32
Quartiersplatz	0,09
Nebenanlagen (Pumpwerk., Elektrizität und Wärme)	0,17
Öffentliche Grünfläche	1,00
Immissionsschutzstreifen	0,41
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	1,48

Teil C: Planverfahren

14 Rechtsgrundlagen

BauGB	<p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.</p> <p>Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 13. Mai 2017 lag (22. März 2011) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde, konnte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den bis zum 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden (vgl. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB). Dementsprechend wurde die Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle erstellt.</p>
BauNVO 1990	<p>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</p>
NBauO	<p>Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Art. 1 ÄndG vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist.</p>
NKomVG	<p>Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22)</p>
PlanZV	<p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.</p>

15 Ablauf des Planverfahrens

22.03.2011	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 111 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
16.08.2011- 16.09.2011	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
07.10.2016	Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
18.10.2016	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Abschlussveranstaltung der informellen frühzeitigen Bürgerbeteiligung
10.05.2017- 09.06.2017	Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
21.11.2017	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses der Hansestadt Buxtehude
21.12.2017	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im „Buxtehuder Tageblatt“
02.01.2018- 02.02.2018	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
15.03.2018- 09.04.2018	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB
16.04.2018	Beschluss des Rates der Hansestadt Buxtehude über die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
25.06.2018	Beschluss des Rates der Hansestadt Buxtehude über die Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB sowie Satzungsbeschluss

15.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“;

am Dienstag, den 18.10.2016

im Sitzungssaal des Stadthauses, Bahnhofstraße 7, 21614 Buxtehude

Beginn der Veranstaltung: 19.00 Uhr

Ende der Veranstaltung: 21.15 Uhr

Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

Verwaltung:	Frau Oldenburg-Schmidt (Bürgermeisterin)
	Herr Nyveld (Stadtbaurat)
	Frau Mojik (Fachgruppenleitung FG 61)
	Frau Brüggemann (Technische Angestellte FG 61)
	Frau Latendorf (Technische Angestellte FG 61)
	Frau Schröder (Protokollführerin)
Büro Baumgart und	Herr Lemke
Partner (BPW):	Herr Kettler
Anwesende Bürgerinnen und Bürger ca. 140 Personen bzw. Vertreter aus der Politik:	

Frau Oldenburg-Schmidt begrüßt die anwesenden Personen und berichtet, dass das informelle Bürgerbeteiligungsverfahren, welches seit Februar 2016 für das geplante Wohngebiet durchgeführt wurde, ein Experiment für die Hansestadt Buxtehude gewesen sei, welches sich aus heutiger Sicht gelohnt hat.

Anschließend erläutert Herr Nyveld, dass mit der heutigen Veranstaltung das Bürgerbeteiligungsverfahren abschließt, jedoch gleichzeitig auch das förmliche Bauleitplanverfahren beginnt. Er kündigt an, dass im Laufe der Veranstaltung auch ein erster Städtebaulicher Entwurf auf gezeigt wird. Die Veranstaltung dient gleichzeitig auch als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, welche nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) eine der ersten Schritte in einem förmlichen Bauleitplanverfahren darstellt.

Frau Mojik entschuldigt zunächst Frau Slapa vom Büro Die Raumplaner, die krankheitsbedingt fehlt. Das Büro Die Raumplaner hat den kompletten Prozess des Bürgerdialoges moderiert. Frau Mojik fasst kurz den bisherigen Verlauf des Beteiligungsverfahrens zusammen. Die gemeinsam erarbeiteten Leitlinien für die Themenfelder Architektur/Städtebau, Verkehr, Grün- und Freiraum, Nachhaltigkeit, Versorgung sowie Miteinander und ihre Inhalte sind der Infobroschüre zu entnehmen, die für jedermann ausliegt. Abschließend zeigt sie die von den Arbeitsgruppen erstellten 8 Entwürfe auf, aus denen ein Konsensplan entwickelt werden musste, welcher die Grundlage

für einen ersten städtebaulichen Entwurf war.

Herr Nyveld erläutert im Anschluss die wichtigsten gemeinsam erzielten Ergebnisse aus dem Dialog. Dazu zählen die Schaffung von weiterem Wohnraum, akzeptable Lärmschutzmaßnahmen, die verkehrliche Erschließung des Baugebietes selbst und zum Baugebiet hin, die unterschiedliche Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes, die Möglichkeiten für Dienstleistungen vor Ort, Schaffung öffentlicher Grünflächen sowie die Umsetzung verschiedener Wohnprojekte. Er erklärt, dass die Wünsche bzgl. der Wohnformen jedoch nicht derartig konkret in einem städtebaulichen Entwurf oder späteren Bebauungsplan eingearbeitet werden können. Man müsse dennoch die Rahmenbedingungen schaffen, um dieses zukünftig umsetzen zu können.

Herr Lemke vom Büro BPW stellt im Anschluss daran stufenweise die Inhalte des ersten städtebaulichen Entwurfes vor. Dieser beinhaltet neben einem öffentlichen Freiraum inmitten des Plangebietes, einen grünen Wall als Schallschutzmaßnahme direkt an der Giselbertstraße. Erschlossen werden soll das Gebiet über 2 Erschließungsstraßen über eine sogenannte Ringerschließung. Im Westen sind Wohnwege vorgesehen, die es ermöglichen, Quartiere auszubilden. Zudem soll mit dem Bau von Einfamilienhäusern im östlichen Teil ein städtebaulich vertretbarer Übergang zur bestehenden Nachbarschaft geschaffen werden. Im westlichen Bereich sollen hingegen Reihenhäuser bzw. Townhäuser entstehen. Der mittlere Bereich soll mehr verdichtet werden und ist somit für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im südlichen Teil nahe dem Eingangsbereich ist eine Fläche für einen Dienstleister/ Versorger oder evtl. auch eine Kita vorgesehen.

Weiterhin berichtet Herr Lemke, dass während des Bürgerdialoges auch die Thematik autofreie Siedlung aufkam. Er macht deutlich, dass ein gänzlich autofreies Gebiet nicht umsetzbar ist, jedoch die Möglichkeit bestehe, einzelne Bereiche des Gebietes autoarm zu gestalten. Zusammenfassend ermöglicht das Konzept, die einzelnen Baufelder flexibel zu füllen und verschiedenste Funktionen innerhalb der öffentlichen Grünfläche umzusetzen.

Nach den Ausführungen gibt Herr Nyveld den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, sich zu dem Entwurf zu äußern bzw. Fragen dazu zu stellen.

Ein Anwohner erkundigt sich nach den mechanischen Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand, bezogen auf Probleme mit Baugrund, Grundwasserabsenkung, Erschütterung, Baulärm etc.

Herr Nyveld erklärt, dass es bereits Baugrunduntersuchungen gibt, die es ermöglichen, den späteren Bauherren entsprechende Ergebnisse und Informationen dazu zu geben. Unumgänglich ist auch, dass insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden müssen. Sollte es aufgrund der Baumaßnahmen dort zu Schäden kommen, hat der Geschädigte dann einen Anspruch auf Schadensbehebung. Herr Nyveld stellt fest, dass die Entstehung eines Baugebietes definitiv immer eine zusätzliche Belastung für die unmittelbaren Nachbarn ist. In der Vergangenheit habe man jedoch bereits in anderen Neubaugebieten versucht, z.B. mit verkehrsregelnden Maßnahmen für die Schwerlasttransporte, die Belastungen zu minimieren.

Herr Sievers fragt an, warum das Plangebiet in der amtlichen Bekanntmachung größer dargestellt ist als die Fläche im jetzt vorgestellten städtebaulichen Entwurf.

Frau Mojik erläutert, dass die obere, jetzt weggefallene Fläche, ursprünglich angedacht war, um das Regenwasser zurückzuhalten. Eine Untersuchung hat ergeben, dass dies u. a. aus hydraulischen Gründen nicht möglich ist und sich dort zum Teil noch festgesetzte Biotope befinden. Darüber hinaus ist bewusst dieser Abstand gewählt worden, da im Flächennutzungsplan (FNP) an der Stelle die Umgehungsstrasse zur Anbindung an die A26 vorgesehen ist. Es ist planerisch sinnvoll, diese Trasse weiterhin als Option im FNP zu behalten, da die verkehrliche Entwicklung nicht vorhersehbar ist. Daher ist aus lärmtechnischer Sicht ein Puffer einzuplanen.

Herr Nyveld ergänzt, dass die vorgesehene Fläche des Baugebietes genau der Fläche im FNP entspricht, die als Wohnbaufläche festgeschrieben ist. Er macht abschließend deutlich, dass es sich bei der Umgehungsstrasse um eine planerische Option handelt, von der man nicht weiß, ob sie in 10 bis 20 Jahren vielleicht erforderlich ist.

Frau Renate Behnke erkundigt sich, ob die dargestellte öffentliche Grünfläche für eine Bebauung von 400 bis 450 Wohneinheiten realistisch ist. Herr Lemke erwidert, dass die Größe realistisch ist.

Ein direkter Anwohner der Giselbertstraße fragt an, wie hoch der geplante Wall sein wird. Er befürchtet Nachteile bezogen auf die Sonnenausrichtung und des Schalls. Herr Nyveld erklärt, dass der Wall nördlich von seinem Grundstück liegt und somit günstig, was die Sonnenausrichtung betrifft. Weiterhin muss darauf geachtet werden, dass es keine Schallreflektionen gibt. Die Höhe des Walles bzw. der Wall-/Wandkonstruktion wird vermutlich bei ca. 6-8 m Höhe liegen. Letztendlich hängt es davon ab, wie hoch die dahinter entstehenden Gebäude werden.

Der Anwohner kritisiert weiterhin, dass direkt hinter dem Wall eine Hochbebauung möglich sein wird und sieht sich benachteiligt gegenüber den Anwohnern am Königsdamm, bei denen dann direkt angrenzend Einfamilienhäuser entstehen.

Herr Nyveld betont, dass man bei 2 bis 3 geschossigen Häusern noch nicht von einer Hochbebauung reden kann. Städtebaulich sind diese dort akzeptabel. Der Anwohner möchte wissen, wann die ersten Häuser dort entstehen werden. Herr Nyveld erklärt, dass dieses und das kommende Jahr benötigt werden, um den B-Plan zu entwickeln. Vorstellbar für den Beginn der Baumaßnahmen ist die 2. Jahreshälfte 2018.

Abschließend fragt der Anwohner an, ob ein Fußweg am Wall denkbar ist und die Straße aufgrund des erhöhten Verkehrsflusses verbreitert wird. Herr Nyveld erklärt, dass es verschiedene Varianten hinsichtlich des Lärmschutzes gibt. Innerhalb der Raumwerkstätten hat sich herauskristallisiert, dass ein Wall innerhalb des Plangebietes wünschenswert ist, da er auch gewisse Vorteile mit sich bringt. Es gibt verschiedene Gutachten dazu, die auch nochmal politisch beraten werden müssen.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach der Barrierefreiheit bei mehrgeschossigen Gebäuden wie z.B. den angedachten Townhouses. Herr Nyveld erwidert, dass der Bedarf nach barrierefreien Bauen vorhanden sei. Mittlerweile gibt es gesetzliche Vorschriften, dass bei bestimmten Geschosshöhen Aufzüge einzubauen sind. Die Thematik Seniorengerechtes Wohnen muss ebenfalls berücksichtigt werden, denn auch hier gibt es gewisse Vorschriften hinsichtlich der Barrierefreiheit.

Herr Wind, wohnhaft in Buxtehude, hat Fragen zum Verkehrsfluss. Er berichtet, dass im Bereich Giselbertstraße der Verkehrsfluss bereits jetzt zu den Stoßzeiten katastrophal ist. Er sieht große Probleme, bei weiteren 400-450 Wohneinheiten, die dann ebenfalls die Giselbertstraße nutzen werden. Herr Nyveld erwidert, dass für die Erarbeitung einer entsprechenden Prognose eine Verkehrszählung des Ist-Bestandes notwendig ist. Derzeit ist dies aufgrund der Kreiselbaustelle an der Estebrügger Straße nicht möglich, da bedingt dadurch kein normaler Verkehrsfluss gegeben ist. Nach Beendigung der Baustelle wird die Zählung umgehend durchgeführt.

Herr Oldehaver kritisiert, dass der Baustellenverkehr über die Giselbertstraße geleitet wird. Es müsse eine andere Lösung gefunden werden. Zudem fragt er an, wer für die Kosten der Straßensanierung aufkommt, sollte diese nach Fertigstellung des Baugebietes erneuert werden müssen. Herr Nyveld geht davon aus, dass eine Sanierung nach Fertigstellung des Baugebietes erforderlich ist und die Anwohner für die Kosten nicht aufkommen müssen.

Herr Tuhrmann aus Jork ist Interessent für ein sog. Tiny House. Er fragt an, wie weit die Planungen für die Entwässerung des gesamten Gebietes sind, da es sich ja teilweise auch um Moorgebiet handelt. Frau Mojik berichtet, dass die Thematik bereits frühzeitig geklärt wurde. Wie bereits erwähnt, ist ein Regenrückhaltebecken nahe des Baugebietes aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Die Fläche ist bereits seitens der Stadt erworben worden und dient der Rückhaltung. Das Oberflächenwasser wird über die Gräben zurückgehalten und in die vorhandenen Gräben kontrolliert abfließen können. Herr Thurmman fragt an, ob Pumpen erforderlich sind. Frau Mojik verneint dies. Vermutlich wird das Baugebiet höhenmäßig auf die Höhe im Eingangsbereich modelliert.

Eine Anwohnerin aus der Jahnstraße merkt an, dass ihr Grundstück bereits jetzt bei Starkregen unter Wasser steht. Bei einer Anhebung des gesamten Gebietes sieht sie noch größere Probleme auf sich zu kommen. Frau Mojik erklärt, dass in der weiteren Planung dieser Konflikt aufgearbeitet werden muss. Das Wasser aus dem Baugebiet darf keinesfalls auf bestehende Wohngebiete abgeleitet werden. Die Anwohnerin erkundigt sich im Weiteren danach, wie mit eventuell entstehenden Rissen an Häusern umgegangen wird.

Herr Nyveld erklärt, dass von einem Gutachter festgelegt wird, wie weit der Auswirkungsbereich für dieses Baugebiet ist. Abschließend ergänzt er, dass hinsichtlich der Konflikte wie z.B. die Entwässerung entsprechende Gutachten vorliegen, die auch öffentlich ausgelegt werden.

Frau Schwarz hat Bedenken hinsichtlich der Erhöhung des Gebietes und evtl. damit verbundenen Grundwasserprobleme. Zudem fragt sie an, ob es auch Gutachten hinsichtlich des Verkehrslärmes gibt.

Herr Nyveld erklärt, dass dazu Aussagen im Gutachten getroffen werden. Es müssen jedoch zunächst Ergebnisse aus Zählungen vorliegen.

Weiterhin erkundigt sie sich, wie der Baustellenverkehr zum Baugebiet geleitet wird. Herr Nyveld erwidert, dass entsprechende Konzepte entwickelt werden, wenn es soweit ist.

Eine weitere Anwohnerin möchte wissen, wie tief das Moor innerhalb des Gebietes ist und ob eine Grundwasserabsenkung geplant ist. Herr Nyveld betont, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im Rahmen des Auslegungsverfahrens eingesehen werden können. Diese Moorproblematiken sind an anderer Stelle schon vielfach technisch gut gelöst worden und das wird auch in diesem Fall so sein. Frau Mojik ergänzt, dass alle Gutachten auch online zur Verfügung gestellt werden.

Herr Piepenbrock merkt an, dass er mehr erwartet habe und es ihm an Innovativität bei dem Entwurf fehle. Eine vertikale Durchmischung, autofreie Zonen, identitätsstiftende Freiräume und Begegnungsflächen sind für ihn nicht ersichtlich.

Frau Oldenburg-Schmidt erwidert, dass das, was er kritisiert, in dem Baugebiet verwirklicht werden kann. Es handelt sich hierbei lediglich um einen ersten städtebaulichen Entwurf. Es liegt jetzt an Verwaltung, Politik und Bürgern, genau diese erarbeiteten Leitlinien umzusetzen. Der B-Plan wird hier nur Angebote machen können.

Herr Lemke von BPW ergänzt, dass eine vertikale Nutzungsmischung problemlos möglich ist und genügend Grünflächen für verschiedenste Nutzungen vorhanden sind.

Frau Mojik merkt zudem an, dass eine Mehrheit der Beteiligten im Bürgerdialog gegen ein autofreies Gebiet war. Dennoch ist es möglich, dies in einzelnen Quartieren zu verwirklichen.

Herr Nyveld fasst abschließend zusammen, dass bezahlbarer Wohnraum für viele wichtiger ist als Innovativität innerhalb eines Baugebietes. Dies ist auch eine Zielsetzung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes.

Eine Anwohnerin zeigt sich irritiert darüber, dass die Ergebnisse aus den Raumwerkstätten nicht gänzlich auch so umgesetzt werden und weiterhin Spielraum besteht, wie welche Quartiere gefüllt werden. Frau Mojik zeigt noch einmal die Pläne der Raumwerkstätten auf. Herr Lemke erläutert dazu nochmal den Weg vom eigentlichen Masterplan bis hin zum städtebaulichen Entwurf. Das Quartier bietet ausreichend Möglichkeiten, sich zu beteiligen und entsprechende Konzepte zu realisieren.

Frau Mojik ergänzt, dass die Interessengruppen, die sich am Dialog beteiligt haben, ihre Konzepte den politischen Gremien vorstellen können, und diese dann bei der Vergabe der Grundstücke darüber beraten.

Herr Rademacher sieht in dem Entwurf eine sehr gute Planungsgrundlage. Es sind seiner Meinung nach ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden. Er regt an, im B-Plan die Bauqualität/ Bauweise entsprechend festzusetzen. Herr Nyveld erklärt, dass es schwierig ist, dies in einem B-Plan festzuschreiben. 2/3 der Fläche sind im städtischen Eigentum. Teile davon werden vermutlich auch an Investoren vergeben, welche dann entsprechende Gestaltungskonzepte vorlegen müssen, über die politisch beraten wird.

Frau Meier fragt dazu an, ob es schon gestalterische Vorstellungen gibt, wie dort ein Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus auszusehen hat. Frau Mojik erklärt, dass es der Wunsch vieler Bürger war, eine hohe Flexibilität im Bereich Gestaltung und Bauformen zu schaffen. Es muss aber ein Mindestmaß an verbindlichen Regelungen zur Gestaltung im B-Plan festgesetzt werden. Town Houses zeichnen sich beispielsweise dadurch aus, dass sie alle gleich hoch sind, jedoch unterschiedlich gestaltet sind.

Frau Lorgeoux, Sprecherin der Tiny Houses, erkundigt sich, ab wann man sich zeitlich gesehen für ein Quartier bewerben kann. Herr Nyveld schlägt vor, den Prozess weiter zu verfolgen. Die Entwürfe werden zunächst einmal den neuen Gremien vorgestellt. Frau Mojik ergänzt, dass Ausschreibungen i. d. R. parallel zu den Erschließungsmaßnahmen vorbereitet werden.

Eine Anwohnerin fragt an, ob es Planungen für ein gemeinschaftliches Energiekonzept gibt. Herr Nyveld berichtet, dass der Prozess eng von den Stadtwerken Buxtehude begleitet wurde. Frau Mojik betont, dass ein Energieversorger jedoch erst einmal die einzelnen Größenordnungen kennen muss, um entsprechende Energiekonzepte erstellen zu können.

Herr Höth erkundigt sich, ob die gesamte Fläche von Seiten der Stadt Buxtehude vermarktet und erschlossen wird oder dieses von einem privaten Bauträger übernommen wird. Er merkt an, dass alle öffentlichen Flächen in einer Hand sein sollten, was bei z. Zt. noch 3 Eigentümern jedoch nicht realisierbar sei.

Herr Nyveld erwidert, dass die Eigentumsverhältnisse noch geregelt werden müssen; dafür ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen, welches in Kürze anläuft. Letztendlich ist es eine politische Entscheidung, wer tatsächlich am Ende die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes durchführt.

Abschließend fragt Herr Höth, ob es einheitliche Grundstückspreise geben wird. Dazu erklärt Herr Nyveld, dass bedingt durch die unterschiedlichen Wohnformen und Ausnutzungen der Grundstücke, kein einheitlicher Grundstückspreis möglich sein wird.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach den Grundstücksgrößen. Frau Mojik berichtet, dass es üblich ist, dass man im Bereich von Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern Grundstücksgrößen festsetzt. Aufgrund der starken Verdichtung werden diese im geplanten Baugebiet eher gering sein, ca. 400 qm für ein Einfamilienhaus sind denkbar.

Herr Iwersen berichtet, dass er von Beginn an in allen Planungsgruppen mitgearbeitet hat. Er kritisiert, dass von den ersten Visionen bis zum heutigen Stand ein großer Unterschied erkennbar

ist. Er vermisst insbesondere Rückzugsmöglichkeiten für Kinder und fragt abschließend an, ob die Bürger noch Einfluss auf die weitere Entwicklung haben.

Herr Nyveld teilt diese Meinung nicht. Die Bürger haben u.a. die Möglichkeit, an künftigen Ausschüssen teilzunehmen und auch im Vorwege Fragen dazu zu stellen. Zudem gibt es weitere Beteiligungsschritte im förmlichen Bauleitplanverfahren, wie z.B. die Auslegung, bei der nochmals schriftlich Hinweise und Kritiken entgegengenommen werden.

Ein weiterer Anwohner fragt an, ab wann Cluster (Quartiere), Grundstücksgrößen und deren Inhalte/ Definitionen feststehen. Herr Nyveld erklärt, dass eine eindeutige Aussage dazu nicht möglich ist. Die Entscheidung obliegt dem Rat der Hansestadt Buxtehude. Das nächste Jahr soll der B-Plan Entwicklung dienen. Die Entwicklung der einzelnen Quartiere könne also im Laufe des kommenden Jahres verfolgt werden.

Frau Lorgeoux von Tiny Houses fragt an, wie die Planung der HBI auf dem 1/3 Areal aussehen wird. Herr Geertz von der HBI erklärt dazu, dass die HBI lediglich Grundstückseigentümer ist. Es ist ein städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen worden und es kann nur das umgesetzt werden, was die Politik und die Stadtverwaltung letzten Endes an Planungsvorgaben vorgibt. Herr Nyveld ergänzt abschließend, dass die HBI als 1/3 Eigentümer sich auch anteilig an den Kosten beteiligt.

Eine Anwohnerin bittet nochmal darum, das Verkehrskonzept zu überdenken und insbesondere auch Parkplatzflächen außerhalb oder am Rande des Plangebietes zu schaffen.

Herr Oldehaver kritisiert, dass entgegen anderer Neubaugebiete hier auch sozialer Wohnungsbau entstehen soll und verbindet damit die Schaffung eines Problemquartiers. Herr Nyveld betont eindringlich, dass man Menschen, die preisgünstigen Wohnungsbau schaffen, keineswegs so stigmatisieren sollte. Er ist ohne Frage eine Herausforderung, ein Quartier mit einer derartigen Durchmischung zu schaffen. Er zeigt sich jedoch zuversichtlich.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, beendet Frau Oldenburg-Schmidt die Veranstaltung um 21.15 Uhr.

15.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Eine erste, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 16.08.2011 bis 16.09.2011 (Scoping) statt.

Nach der ersten, frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes an die zwischenzeitlich geänderten Bedarfe und Wohnbedürfnissen angepasst und die Planunterlagen dementsprechend geändert.

Aufgrund der angepassten Zielsetzung des Bebauungsplanes war eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforder-

derlich. Diese fand vom 10.05.2017 bis 09.06.2017 statt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wiesen auf Belange bezüglich des Schallschutzes, der Oberflächenentwässerung, des Grundwassers, des Bodens, der Abstände zum angrenzenden Biotop, zur Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung und der Flächenkompensation hin. Sämtliche Anregungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes berücksichtigt.

15.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Behörde, sonst. TÖB Eingangsda- tum der Stellungnah- me	Lfd. Nr.	Stellungnahmen Kurzfassung	Abwägung Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan BauGB = Baugesetzbuch BauNVO = Baunutzungsverordnung	Beschluss/ Hinweise
Staatliches Gewerbeauf- sichtsamt Cuxhaven 02.01.2018	1	Wie bereits in der Stellungnahme vom 19.05.2017 mitgeteilt, bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge- nommen.	Kenntnis- nahme
Hamburger Verkehrsver- bund GmbH 04.01.2018	2	Der HVV ist mit den Ausweisungen der Planung einverstanden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge- nommen.	Kenntnis- nahme
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Nord 05.01.2018	3 3.1	Gegen die Bauleitplanung der Hansestadt Buxtehude bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingun- gen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge- nommen. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berücksich- tigt. Im B-Plan werden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt (Lärmschutzwall entlang der Gi- selbertstraße und Einhaltung von Innenraum-	Kenntnis- nahme Kenntnis- nahme

		<p>mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Schutzvorkehrungen obliegen den Bauherren.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>pegeln in den Wohngebäuden).</p> <p>Aufgrund eines Abstands von mindestens 37 m zwischen dem Baugebiet und dem Gleiskörper sowie dem 8 m hohen Schutzwall ist mit keinen für das Wohngebiet beeinträchtigenden Immissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits zwischen der Giselbertstraße und den Bahngleisen eine schützenswerte Wohnbebauung besteht.</p>	
	3.2	Bei der Verwendung von Krananlagen sowie bei der Ausführung von Rammarbeiten sind mit der DB Netz AG eine Bau-durchführungsvereinbarung sowie eine Krananweisung abzuschließen.	Die Ausführungen beziehen sich auf die nachfolgende Ausführungsplanung. Sie werden daher zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Erschließungsträger und Bauträger weitergeleitet.	Kenntnis-nahme
	3.3	Im Bereich Bahn-km 191,100 bis 191,360 (nördlich der Bahn) ist aufgrund von Sicherheitsbedenken, dass dieser Bereich von den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes als Abkürzung zum Bahnhof genutzt wird, das Plangebiet zu den Gleisen hin in Form eines Zaunes abzugrenzen.	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Der aufgeführte Bereich befindet sich südlich des Plangebiets zwischen der Bestandsbebauung an der Giselbertstraße in Richtung Westen bis ungefähr auf Höhe des von der Giselbertstraße nach Norden abgehenden Wirtschaftsweges. Eine erkennbare Abkürzung zum Bahnhof entlang der Bahngleise im Vergleich zum parallel verlaufenden Fußweg besteht nicht.</p> <p>Des Weiteren befindet sich in diesem Abschnitt eine dichte Baum- und Heckenstruktur, die als natürliche Begrenzung gesehen werden kann. Zudem befinden sich die Bahnanlagen auf einem Damm, der ebenfalls eine (natürliche) Barriere darstellt. Hier obliegt es der DB Netz AG, für eine ausreichende Sicherheit an ihren Bahngleisen zu sorgen.</p>	Der Stellung-nahme wird nicht gefolgt.
	3.4	Es wird um Übermittlung des Abwägungsergebnisses gebeten.	Der Bitte wird entsprochen.	Kenntnis-nahme
EWE Netz GmbH 09.01.2018	4 4.1	<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.</p>	<p>Mit der Ausweisung der einzelnen Baufelder werden keine Leitungen der EWE Netz GmbH überplant. Insofern werden durch den B-Plan keine Konflikte hervorgerufen. Leitungen innerhalb der Giselbertstraße werden bei etwaigen Straßenumbaumaßnahmen im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung für den Straßenbau berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den zuständigen Erschließungsträger bzw. -planer weitergelei-</p>	Kenntnis-nahme

			tet.	
	4.2	Sollte durch das Vorhaben eine Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Ausführungen beziehen sich nicht auf den B-Plan sondern auf die Ausführungsplanung und werden zu Kenntnis genommen und an den zuständigen Erschließungsträger bzw. planer weitergeleitet.	Kenntnisnahme
	4.3	Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Es wird darum gebeten, in die weiteren Planungen einbezogen zu werden und frühzeitig beteiligt zu werden.	Der Bitte wird entsprochen.	Kenntnisnahme
LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH 17.01.2018	5.	Südlich der Bahnanlagen der DB AG verlaufen die Bahnanlagen der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVb). Die EVb bittet um Beachtung der Stellungnahme der EVb. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen seitens der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH gegen den Bebauungsplan keine Einwände.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die EVb wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu 3 verwiesen.	Kenntnisnahme
Gemeinde Neu Wulmstorf 23.01.2018	6.	Zum Bebauungsplan werden von Seiten der Gemeinde Neu Wulmstorf keine Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Stadtentwässerung Buxtehude 29.01.2018	7 7.1	Für die Sammlung und Weiterleitung des aus dem Wohngebiet stammenden Abwassers ist die Errichtung eines Pumpwerkes erforderlich. Zu diesem Zweck ist ein Grundstück mit einem Zuschnitt von mind. 5 x 5 m erforderlich. Aufgrund der Topographie ist es empfehlenswert, dieses Grundstück an der äußersten nördlichen Grenze auf der geplanten Fläche für das BHKW auszuweisen. Alternativ ist ein Standort im Grüngürtel denkbar, insbesondere	Die Errichtung eines Pumpwerks kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der für das BHKW vorgesehenen Fläche zugelassen werden. Zur Klarstellung wird dennoch die Festsetzung für ein Pumpwerk innerhalb der Versorgungsfläche, aber aus städtebaulichen Gründen außerhalb der Vorgartenzone und der Anpflanzzone P2 in die Planzeichnung aufgenommen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Änderung der Planzeichnung und Begründung

		dere für den Fall, dass die BHKW-Fläche der Wohnbaunutzung zugeführt würde.	Die Änderung wird auch in die Nebenzeichnung („Fläche mit bedingter Festsetzung“) aufgenommen.	
	7.2	Die Fläche A mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten u.a. der Ver- und Entsorgungsträger, in der fußläufigen Zuwegung von der Straße Königsdamm, sollte bis zur Stichstraße 5 „durchgezogen“ werden, soweit dies trotz ihres Charakters als öffentliche Grünfläche überhaupt erforderlich sein sollte. In diesem Bereich wird vermutlich die Schmutzwasservorflut verlegt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Annahme der SEB ist richtig. Innerhalb öffentlicher Grünfläche können Leitungen verlegt werden. Es erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	7.3	Das Fahrrecht für die Entsorgungsträger „C“ soll um das Wege- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorger ergänzt werden.	Die Festlegung von Fahrrechten zu Gunsten der Entsorgungsträger dient an dieser Stelle lediglich der Klarstellung, dass durch die öffentliche Grünfläche Müllfahrzeuge fahren dürfen. In öffentlichen Flächen sind ansonsten keine weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen. Die Lage von Leitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
	7.4	Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 54 unter dem Kapitel 5.11 Technische Infrastruktur ist formuliert: „Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit einem Anschluss an die Kanalisation in der Giselbertstraße“. Die Formulierung soll allgemeiner gehalten werden: „Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit einem Anschluss an das vorhandene Abwassersystem“.	Den Ausführungen wird gefolgt und die Begründung im Sinne der Stellungnahme geändert.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Anpassung der Begründung
	7.5	Hinsichtlich der Geländehöhen gehen die SEB davon aus, dass das vom Ingenieurbüro Dittloff + Paschburg vorgeschlagene Konzept im Zuge der Erschließungsplanung weiterverfolgt wird.	Das Erschließungskonzept, das dem B-Plan zu Grunde liegt, wird bei der Erschließungsplanung weiterverfolgt.	
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade 29.01.2018	8	Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Stadtwerke Buxtehude GmbH	9	Zur Versorgung des Erschließungsgebietes	Die Errichtung einer Trafostation kann nach	Der Stellung-

01.02.2018	9.1	ist eine neue Trafostation im nördlichen Bereich des Gebietes vorzusehen. Der notwendige Flächenbedarf liegt bei 5x5m. Die SWB gehen davon aus, dass ein Bereich auf der geplanten Fläche für das BHKW dafür genutzt werden kann.	<p>§ 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der für das BHKW vorgesehenen Fläche zugelassen werden.</p> <p>Zur Klarstellung wird dennoch die Festsetzung für eine Trafostation innerhalb der Versorgungsfläche, aber aus städtebaulichen Gründen außerhalb der Vorgartenzone und der Anpflanzzone P2 in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Änderung wird auch in die Nebenzeichnung („Fläche mit bedingte Festsetzung“) aufgenommen.</p>	<p>nahme wird gefolgt.</p> <p>Änderung der Planzeichnung und Begründung</p>
	9.2	Die Anbindung an das vorhandene Stromnetz erfolgt über die Planstraße A, die Stichstraße 5 und die öffentliche Grünfläche mit dem Anschluss an die Straße Königsdamm. Es ist zu prüfen, ob dieser Bereich der Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist. Diese Trasse ist von stark wurzelndem Bewuchs freizuhalten.	<p>Die Verlegung der Leitungen innerhalb öffentlicher Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträger. Innerhalb der öffentlichen Straßen- und Grünflächen sind keine Leitungsrechte erforderlich.</p> <p>Der Hinweis, dass die Trasse von stark wurzelndem Bewuchs freizuhalten ist, wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Für den Fall, dass eine Führung von Leitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche erforderlich wird, ist diese dort zu verlegen wo keine stark durchwurzelbare Bereiche geplant sind. Grundsätzlich ist der Straßenraum ausreichend groß, um Leitungen verlegen zu können, ohne in den Wurzelbereich der Bäume zu kommen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	9.3	Für die Versorgung innerhalb des Erschließungsgebietes ist die Grünfläche zwischen Planstraße C und Planstraße F zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festlegung von Fahrrecht zu Gunsten der Entsorgungsträger dient an dieser Stelle lediglich der Klarstellung, dass durch die öffentliche Grünfläche Müllfahrzeuge fahren dürfen. In öffentlichen Flächen sind ansonsten keine weiteren Geh- Fahr und Leitungsrechte einzutragen. Die Lage von Leitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	9.4	Für die Leitungstrassen im gesamten Erschließungsbereich sind Trassen im öffentlichen Raum vorzusehen, die nicht durch Bäume oder stark wurzelnden Bewuchs beeinträchtigt werden.	Der Hinweis, dass die Leitungstrassen von Bäumen und stark wurzelnden Bewuchs freizuhalten sind, wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich ist der Straßenraum ausreichend groß, um Leitungen verlegen zu können, ohne in den Wurzelbereich der Bäume zu kommen.	Kenntnisnahme
	9.5	Sollte eine öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge vorgesehen sein, so sind entsprechend Flächen für die Ladepunkte vorzusehen. Die Standorte sind so zu wählen, dass von diesen keine Behinderun-	Der B-Plan trifft keine Regelungen zur Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, steht dieser aber auch nicht entgegen. Das Planungsrecht sieht eine derartige Regelung für Festsetzung von Ladestationen (noch) nicht vor.	Kenntnisnahme

		gen ausgehen.	<p>Der öffentliche Straßenraum ist jedoch ausreichend groß dimensioniert, um in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Standorte für die Ladeinfrastruktur bereitstellen zu können.</p> <p>Darüber hinaus können Bauherren ebenfalls Ladeinfrastrukturen vorhalten. Das Planungsrecht steht dem grundsätzlich nicht entgegen.</p>	
Landkreis Stade 01.02.2018	10 10.1	<p><u>Raumordnung</u></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung werden keine Bedenken gesehen. Im Entwurf der Begründung (Kap. 3, Seite 13) wird Bezug auf ein vereinfachtes Änderungsverfahren des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) genommen. Die LROP-Änderung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und als "LROP 2017" am 26.09.2017 neu bekannt gemacht. Es wird gebeten, die Ausführungen in der Begründung entsprechend anzupassen.</p> <p><u>Städtebau / Schülerbeförderung</u></p> <p>Der LK ist der Auffassung, dass die fuß- und radläufige Anbindung von der Straße Königsdamm über die neue entstehende Parkanlage in das Quartier Giselbertstraße, die als zukünftiger Schulweg hergestellt sein soll, durch die zeichnerische Planfestsetzung „Fußweg“ nicht verbindlich gesichert ist. Insofern wird als Träger der Schülerbeförderung erneut darum gebeten, sicherzustellen, dass eine als Schulweg geeignete, fußläufige Verkehrsinfrastruktur bereitgestellt und planerisch z. B. durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert wird und nicht nur durch Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit. Damit sollen möglichst kurze Schulwege, insbesondere zur Grundschule ermöglicht werden. Der Weg ist baulich tatsächlich als sicherer Weg (Material, Beleuchtung) auszugestalten.</p>	<p>Die Ausführungen zur zwischenzeitlich abgeschlossenen LROP-Änderung werden in der Begründung zum B-Plan aktualisiert.</p> <p>Die Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist auch für die Hansestadt Buxtehude ein wichtiges Ziel, um den Schülerverkehr sicherzustellen.</p> <p>Alle geplanten Wege erhalten den für die Funktion und Verkehrssicherheit erforderlichen Ausbaustandard und Ausleuchtung.</p> <p>Die Kennzeichnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit ist für eine öffentliche Grünfläche nicht zusätzlich erforderlich. Es wurde jedoch für einen kleinen Teilabschnitt lediglich klarstellend in den Bebauungsplan aufgenommen, um die bereits bestehenden und zugesicherten Erschließungsrechte für den Anlieger Haus Königsdamm 23a auch im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Um dem Anliegen des LK Stade zu entsprechen, wird in die Planzeichnung in Form einer zusätzlichen Signatur und Kennzeichnung eine Fuß- und Radwegverbindung aufgenommen. Dessen genaue Lage kann jedoch noch nicht verbindlich festgelegt werden und muss der Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Diese Form der Darstellung wurde auch bereits in anderen Bebauungsplänen der Hansestadt Buxtehude verwendet und sichert</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Anpassung der Begründung</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Ergänzung der Planzeichnung</p>

			damit auch einen Ausbau der Wegeverbindung ab, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt selber Erschließungsträgerin ist. Mit dieser Kennzeichnung wird der planerische Wille zur Umsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung nochmal deutlich herausgestellt. Darüber hinaus wird für die zukünftigen Anlieger deutlich, dass innerhalb der Parkanlage auch Fuß- und Radwegeverbindungen verlaufen sollen und werden.	
10.2	<u>Umweltamt Abt. Wasserwirtschaft</u>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren nach §§ 8 und 60 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist. Es ist gemeinsam mit dem Wasser- und Bodenverband Buxtehude-Neuland und dem Unterhaltungsverband Altes Land zu prüfen, ob ein über das Baugebiet hinausgehendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist, da bereits jetzt Engpässe im Entwässerungssystem bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird an die Stadtentwässerung weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es am 04.07.2017 ein Abstimmungsgespräch unter Einbeziehung der zuständigen Wasserbehörde sowie des Unterhaltungsverbandes Altes Land und der zuständigen Wasser- und Bodenverbände. Alle relevanten wasserwirtschaftlichen Fragen wurden erörtert, mit folgenden Ergebnissen:</p> <p>Die bisherige Planung wird beibehalten;</p> <p>grundsätzliche Zustimmung, das Baugebiet über eine Regenrückhaltung in das weiterführende Grabensystem zu entwässern</p> <p>die weiterführenden Grabensysteme bis zum Schöpfwerk Neuland werden im Rahmen dieser Erschließungsplanung im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit nicht weiter berücksichtigt, da keine Erhöhung des Spitzenabflusses erfolgt;</p> <p>im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist das RRB grundbautechnisch zu beurteilen (Grundbruch, Standsicherheit);</p> <p>die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist dem Landkreis Stade zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Im Rahmen dieses Verfahrens ist keine detaillierte Planung notwendig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist im späteren Verlauf im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.</p>	Kenntnisnahme
10.3	<u>Umweltamt Abt. Abfallwirtschaft</u>	<p>Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger gibt Hinweise zur Abfallentsorgung, die bei Planungen zu beachten sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung im Bereich der öffentlichen Wegeführung be-</p>	Kenntnisnahme

	<p>Die Straßenbreiten sind mit Durchfahrtsbreiten von min. 3,55 m ausreichend zu dimensionieren. Sackgassen sind mit Wendeanlagen von min. 20 m Durchmesser zu versehen. Der Straßenraum ist so zu gestalten, dass Müllfahrzeuge durch parkende Autos, Poller oder Beete nicht behindert werden. Die Grundstücke müssen ausreichend Platz für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall- und Altpapiertonnen sowie gelben Säcken vorhalten.</p> <p>Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass in Stichstraßen / Sackgassen ohne oder ohne ausreichend große Wendeanlage Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße / Sackgasse bzw. an die für die Müllabfuhr erreichbare Straße am Abfuhrtag bereitzustellen sind.</p> <p>Der Bauherr oder für das Gebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke, bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu</p>	<p>rücksichtigt.</p> <p>Viele der Hinweise sind von den Bauherren auf eigenem Grund umzusetzen.</p> <p>Alle Rahmenbedingungen zum erforderlichen Ausbaustandard wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch privaten Stichwege sind in einer für die Anforderungen der Müllabfuhr ausreichenden Dimensionierung geplant. Die Straßen und Wege im Plangebiet sind so konzipiert worden, dass die Müllabfuhr, abgesehen von Wendeanlagen in den Stichstraßen 4 und 5, keine Sackgassen befahren muss. Die Wendeanlage in den Stichstraßen 4 und 5 erfüllen die vorgegebenen Mindestradien für die Müllabfuhr.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch innerhalb des Straßenraums Bäume gepflanzt werden. Die erforderlichen Schleppkurven für Müllfahrzeuge wurden bei der Planung berücksichtigt</p> <p>Die zukünftigen Bauherren und Wohnungseigentümer müssen die notwendigen privaten Stellplätze auf Privatgrund nachweisen. Im öffentlichen Raum sind zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Ihre Anordnung ist Teil der Ausführungsplanung. Gleiches gilt für die Verortung der Müllsammelstellen. Diese werden auf der B-Planebene noch nicht bestimmt, da zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine Kenntnis über die zu errichtenden Gebäude mit ihren Zufahrten besteht.</p> <p>Die Hinweise sind für die Ausführungsphase relevant, haben aber keine Auswirkung auf die Bauleitplanung.</p>	
--	--	---	--

		<p>beteiligen.</p> <p>Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und -säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen.</p>		
10.4	<u>Infrastruktur</u>	<p>Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.</p>	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsplanung. Sie wird an die zuständigen Stellen weitergeleitet.	Kenntnisnahme
10.5	<u>Naturschutz</u>	<p>1. Schutzgut Boden</p> <p>Die Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt nach Auffassung des LK nicht vollumfänglich die getroffenen Festsetzungen. Die GRZ wird lediglich mit 0,4 angesetzt. Die zusätzlich zulässigen Überschreitungen der GRZ I für Nebenanlagen und Stellplätze etc. wurden nicht einberechnet. Darüber hinaus wurden auch die zusätzlichen Überschreitungen für Hausgruppen und Reihenhäuser auf GRZ 0,5 zzgl. der zulässigen Überschreitungen nicht korrekt angesetzt.</p> <p>Im Bereich des MI Gebietes wurde lediglich von einem Versiegelungsgrad von GRZ 0,6 ausgegangen. Auch hier muss mit einer max. zulässigen Versiegelung von GRZ 0,8 gerechnet werden.</p> <p>Außerdem sind bei den Berechnungen auch Versiegelungen innerhalb der Grünflächen anteilig zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Berechnungen wurden überprüft. Die Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde ist korrekt. Die Berechnung des Versiegelungsgrades wird angepasst bzw. neu berechnet.</p> <p>Bei der Berechnung des Versiegelungsgrades für die Bauflächen wird grundsätzlich nicht mehr von einer GRZ von 0,4 im WA und 0,6 im MI sondern generell von 0,8 ausgegangen und für das gesamte Plangebiet berechnet. Mit der Annahme dieses Versiegelungsgrades sind auch anteilig die Versiegelungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Wege, Plätze etc. mit berücksichtigt.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Fazit Landkreis Stade lfd. Nr. 10.15.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt</p> <p>Die Berechnung im Umweltbericht werden angepasst</p>
10.6	2. Ausgleichsmaßnahmen für Schutzgut Boden und für Arten- und Lebensgemeinschaften	<p>2.1. Es erfolgen allgemeine Hinweise zur anzuwendenden Methodik und Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	Die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wurde die Eingriffsregelung auf der Grundlage der genannten Modelle und methodischen Ansätze abgearbeitet.	Kenntnisnahme
10.7	2.1 Der Ausgleich soll in Teilen durch Maßnahmen im Plangebiet erfolgen.		Die Stellungnahme bezieht sich bereits auf die Umsetzung einer Maßnahme einer innerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichs-	Der Stellungnahme wird

		<p>Unter anderem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern („P1“ und „P2“) festgesetzt. Die Gemeinde sollte die Umsetzung der Eingrünungen einschließlich der 2-jährigen Entwicklungspflege nach Möglichkeit im Vorwege beauftragen. Die Kosten dafür können seitens der Gemeinde auf die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen werden.</p>	<p>maßnahme. Der Stellungnahme wird gefolgt, die Hansestadt Buxtehude wird bei der Erschließungsplanung die erstmalige Herstellung der Abpflanzung gewährleisten.</p>	<p>gefolgt.</p>
10.8	2.2 und 2.4	<p>Die Untere Naturschutzbehörde weist drauf hin, dass die beschriebene und berechnete Kompensationsmaßnahme im Bereich der Parkanlage, des Lärmschutzwalls und der Randbepflanzung des RRB nicht in Form einer Festsetzung erfolgt ist.</p>	<p>Die anteilige Berechnung der öffentlichen Grünfläche, Wallanlage und der RRB-Umrandung als Kompensationsanrechnung wird nicht mehr erfolgen. Dieses hat zur Folge, dass sich der externe Kompensationsbedarf erhöht. Das entstehende Defizit wird ausgeglichen, siehe Stellungnahme zu Fazit Landkreis Stade lfd. Nr. 10.15.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Berechnungen im Umweltbericht werden angepasst</p>
10.9	2.6	<p>Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, welche Ausgleichsflächen dem Schutzgut Boden und welche dem Schutzgut Arten- und Lebensräume zugeordnet werden sollen. Eine klare Aufteilung der Flächen ist erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Begründung und Umweltbericht werden redaktionell ergänzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
10.10	2.7	<p>Die Fläche Nr. 4 (Flurstück 25/1 der Flur 4 in der Gemarkung Neukloster) mit einer Größe von 9.600 m² soll von Acker (AL der Wertstufe II) zu Extensivgrünland umgewandelt werden. Allerdings beträgt die anrechenbare Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden hier nicht 19.200 m² sondern lediglich 9.600 m², da der Kompensationsfaktor von 1:1 anzuwenden ist.</p>	<p>Für die Ausgleichsfläche Nr. 4 (Flurstück 25/1 der Flur 4 in der Gemarkung Neukloster) wird für das Schutzgut Boden ein Kompensationsverhältnis von 1:1 angesetzt. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird für die Fläche Nr. 4 (Flurstück 25/1, Flur 4 der Gemarkung Neukloster) ein Kompensationsfaktor von 1:2 beibehalten, da eine Aufwertung um eine Wertstufe erfolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
10.11	2.8	<p>Die insgesamt 6.300 m² große Fläche Nr. 17 (umfasst die Flurstücke 1/18 und 1/20 der Flur 13 in der Gemarkung Buxtehude) soll von Intensivgrünland (GI der Wertstufe III) zu Extensivgrünland umgewandelt werden. Die anrechenbare Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden beträgt aufgrund der höheren Ausgangswertstufe und der damit verbundenen Aufwertung um maximal eine Wertstufe hier $6.300 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 3.150 \text{ m}^2$.</p> <p>Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gehölzbestandes ist diese Fläche unter artenschutzrechtlichen Aspekten für Ausgleichsmaßnahmen für Wiesenvögel ungeeignet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Ausgleichsfläche Nr. 17 (Flurstücke 1/18, 1/20, Flur 13 der Gemarkung Buxtehude) wird für das Schutzgut Boden ein Kompensationsverhältnis von 1:0,5 angesetzt.</p> <p>Das dadurch entstehende Defizit wird ausgeglichen, siehe Stellungnahme zu Fazit Landkreis Stade lfd. Nr. 10.15 (nachfolgend aufgeführt).</p> <p>Die Auffassung, die Fläche eigne sich nicht für Ausgleichsmaßnahmen für Wiesenvögel, kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Mit Wiesenvögeln sind nicht die klassischen Feuchtwiesenbrüter der offenen Landschaft wie Großer Brachvogel oder Bekassine gemeint, sondern die Vogelarten, die die halbof-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Berechnungen im Umweltbericht werden angepasst.</p>

			fene Heckenlandschaft bevorzugen. Innerhalb der Ausgleichsflächen können neue Lebensräume für die von der Planung betroffenen Wiesenvogelarten wie Schwarzkehlchen abgedeckt werden.	
10.12	<p>2.9 Die Fläche Nr. 18 (umfasst das Flurstück 1/14 der Flur 13 in der Gemarkung Buxtehude) ist teilweise (ca. 30-40 %) als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG kartiert und besitzt demzufolge in diesen Bereichen kein Aufwertungspotential. Das übrige Intensivgrünland (GI der Wertstufe II) soll zu Extensivgrünland umgewandelt werden. Die anrechenbare Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden bzw. Arten und Lebensgemeinschaften beträgt hier ca. 2.950 m².</p> <p>Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gehölzbestandes ist diese Fläche unter artenschutzrechtlichen Aspekten für Ausgleichsmaßnahmen für Wiesenvögel ungeeignet.</p>	<p>Bei der genannten Fläche besteht ein Aufwertungspotenzial. Die anrechenbare Ausgleichsfläche in der Herleitung beträgt 70 %, so dass sich bei einer Flächengröße 4.300 m² im Ergebnis für die Fläche Nr. 18 (Flurstück 1/14, Flur 13 der Gemarkung Buxtehude) eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 3.010 m² ergibt.</p> <p>Siehe Behandlungsvorschlag 10.11</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	
10.13	<p>2.10 Die Fläche Nr. 2 (umfasst das Flurstück 407/1 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster) ist teilweise (ca. 60 %) als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG kartiert und besitzt demzufolge in diesen Bereichen kein Aufwertungspotential. Das übrige Grünland besitzt aufgrund der hohen bis sehr hohen Ausgangswertstufe nur ein sehr geringfügiges Aufwertungspotenzial. Die anrechenbare Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden bzw. Arten und Lebensgemeinschaften beträgt aufgrund der höheren Ausgangswertstufe und der damit verbundenen Aufwertung um maximal eine Wertstufe hier nicht 2.560 m² sondern max. 1.280 m².</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Ausgleichsfläche Nr. 2 (Flurstück 407/1, Flur 1 der Gemarkung Neukloster) wird für das Schutzgut Boden bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften eine Aufwertung um eine Wertstufe angesetzt.</p> <p>Das dadurch entstehende Defizit wird ausgeglichen. Siehe Stellungnahme zu Fazit Landkreis Stade lfd. Nr. 10.15.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Berechnungen im Umweltbericht werden angepasst.</p>	
10.14	<p>2.11 Die Fläche Nr. 3 (umfasst das Flurstück 50/2 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster) unterliegt teilweise (ca. 30 %) dem Biotopschutz und besitzt demzufolge in diesen Bereichen kein Aufwertungspotential. Das übrige bereits extensiv genutzte Grünland besitzt aufgrund der hohen bis sehr hohen Ausgangswertstufe nur ein geringfügiges Aufwertungspotenzial. Die anrechenbare Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden bzw. Arten und Lebensgemeinschaften beträgt aufgrund der höheren Ausgangswertstufe und der damit verbundenen Aufwertung um maximal eine Wertstufe hier nicht 14.700 m² sondern</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Ausgleichsfläche Nr. 3 (Flurstück 450/2, Flur 1 der Gemarkung Neukloster) wird für das Schutzgut Boden bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften eine Aufwertung um eine Wertstufe angesetzt.</p> <p>Das dadurch entstehende Flächendefizit wird ausgeglichen siehe Stellungnahme zu Fazit Landkreis Stade lfd. Nr. 10.15.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Berechnungen im Umweltbericht werden angepasst.</p>	

		max. 7.350 m ² .		
	10.15	<p><u>Fazit:</u> Im Gesamtergebnis besitzen die vorgeschlagenen Flächen eine anrechenbare aufwertbare Ausgleichsfläche von max. 24.330 m² (statt 45.770 m²). Damit kann nach Einschätzung der UNB nicht von einem vollständigen Ausgleich durch die geplanten Flächenzuordnungen ausgegangen werden.</p>	<p>Die anrechenbaren aufwertbaren Ausgleichsflächen liegen nicht wie ursprünglich im Umweltbericht auf Seite 96 f. aufgeführt bei 45.770 m², sondern unter Teilberücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bei nur noch 24.425 m² für das Schutzgut Boden und 37.175 m² für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.</p> <p>Dazu kommt, dass der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften nicht, wie auf S. 91 des Umweltberichtes beschrieben, bei 43.283 m², sondern in der Gesamtsumme bei 63.988 m² liegt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass für die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften auf einer Fläche multifunktionale Kompensationsleistungen erzielt werden, so dass der reale Bedarf geringer ist.</p> <p>Der neue zusätzliche Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Differenz aus 63.988 m² zu den anrechenbaren Ausgleichsflächen von 29.940 m² bzw. aufgerundet bei 30.000 m² und liegt daher bei 33.988 m², also bei rd. 34.000 m².</p> <p>Dieser zusätzlich erforderliche Ausgleich wird auf einer von der Hansestadt Buxtehude mit Vertrag vom 18.09.2017 erworbenen Ackerfläche erfolgen. Die Fläche liegt westlich des sogenannten Meckelmoores in der Flur 2 der Gemarkung Immenbeck und ist ein Teilstück des Flurstücks 117/2. Die Fläche ist aufgrund der Randlage zu den Moorflächen im Osten sowie einem Gehölzbestand im Westen sehr gut als Ausgleichsfläche geeignet.</p> <p>Bei dieser zusätzlichen Ausgleichsfläche mit dem Ausgangsbiotop Acker wird bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung um zwei Wertstufen erzielt, so dass diese Fläche mit einem Kompensationsfaktor von 1:2 in die Bilanzierung eingestellt wird. Die Kompensation erfolgt durch Aufwertung dieser Ackerfläche zu extensiv genutztem Grünland in einer Größenordnung von rd. 17.000 m².</p> <p>Die zukünftige Grünlandnutzung beinhaltet eine extensive Wiesen- oder Weidenutzung bei Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel, Pflegeumbruch und Nachsaat mit Bewirtschaftungsvorgaben und Regelungen analog der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird berichtigt.</p>

		<p>men für die weiteren Kompensationsflächen Nr. 2, 3, 4, 17 und 18.</p> <p>Die „Extensivgrünländer“ tragen zu einer verbesserten Funktion für die Pflanzen- und Tierwelt bei. Gleichzeitig werden die Bodenfunktionen durch eine Rücknahme intensiver Bodennutzung gestärkt.</p> <p>Die Bilanzierung wird gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde für die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften getrennt vorgenommen. Im Ergebnis wird mit der zusätzlichen Ausgleichsfläche eine vollständige Kompensation für das Schutzgut Boden erzielt. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften werden die Ausgleichsflächen im Sinne einer multifunktionalen Kompensationsleistung mit angerechnet, so dass sich für dieses Schutzgut ein Pluswert bzw. eine Überkompensation ergibt. Diese ist insbesondere aus der Anrechnung der beiden Ackerflächen mit einer Aufwertung im Verhältnis von 1:2 bei einer Umwandlung in Extensivgrünland begründet.</p>	
10.16	<p>2.12 Kompensationsmaßnahmen sind auf B-Plan Ebene ausführungsfähig darzustellen. Der LK Stade (Untere Naturschutzbehörde) hält hierfür Maßnahmenblätter für erforderlich. Es sind vor Satzungsbeschluss in Abstimmung mit dem LK Stade Ausgleichsflächenzuordnungen und Maßnahmenplanungen sowie das Monitoring aufzuzeigen.</p>	<p>Im Kap. 11 des Umweltberichts erfolgt - wie in den in den zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen der Hansestadt Buxtehude auch - eine detaillierte und ausführungsfähige Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen. Der Ausgleich erfolgt daher durch geeignete Darstellungen, Festlegungen und Zuordnungen auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 i.V., § 9 Abs. 1 a BauGB. Die verbale Beschreibung der Kompensationsmaßnahme spiegelt die beabsichtigte Zielplanung für die Kompensationsfläche wider und ist damit ausführungsfähig beschrieben. Die Ausführung der Zielplanung erfolgt durch die Hansestadt Buxtehude selbst. Die Beschreibung der einzelnen Maßnahme ist für die die Kompensationsmaßnahme ausführende und kontrollierende Stelle ausreichend. Die Erstellung eines Datenblattes ist nur eine andere Art der Darstellung einer Zielplanung und wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
10.17	<p>2.13 Zur Sicherung der Kompensationsflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.</p>	<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen erfolgen, auf der Grundlage des § 18 BNatSchG von den Gemeinden nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.</p> <p>Mit Bezug auf das BVerwG Urteil 4CN1/02 vom 19.09.2002 ist festzustellen, dass der Gesetzgeber den Gemeinden einen Spielraum gibt, die Zielsetzung des § 1a Abs. 3 BauGB in</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

			<p>unterschiedlicher Weise umzusetzen. Aufgrund der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der einschlägigen Kommentierung wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Sicherung der Kompensationsflächen gegeben ist, wenn diese im Eigentum der Gemeinden sind oder eine dauerhafte Verfügungsbefugnis gegeben ist. Die Hansestadt Buxtehude ist Eigentümerin dieser Flächen, sie ist für die Durchführung der Maßnahme und für das Monitoring verantwortlich. Sie führt ein Kompensationsflächenkataster, um eine Doppelbelegung der Kompensationsflächen zu verhindern. Eine darüber hinausgehende vertragliche Regelung mit dem Landkreis ist nicht erforderlich. Die Auswahl und Bewertung der Eignung der ausgewählten Kompensationsflächen erfolgt im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>	
10.18	2.14	Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust von ca. 790 m ² nährstoffreicher Gräben. Aus dem Ausgleichskonzept geht nicht hervor, wo der Ersatz - durch die Anlage neuer Gräben - geschaffen werden soll.	<p>Ein adäquater Ersatz für den Verlust von 760 qm Gräben wird in den externen Ausgleichsflächen geschaffen. Bestehende Gräben in den Ausgleichsflächen Nr. 17, 2 und 3 sollen durch extensive Uferrandstreifen mit kleineren Grabenaufweitungen ökologisch aufgewertet werden. Vor dem Hintergrund, dass der Grabenverlust mit 790 m² Fläche bereits vollständig in die Gesamtbilanzierung eingegangen ist, stellen die externen Ausgleichsflächen auch die flächenhafte Kompensation für diesen Biotoptyp dar. Darüber hinaus werden in den externen Ausgleichsflächen gleichwertige Lebensräume in Form von Grünland mit Grabenstrukturen entwickelt, wie sie im Nordosten des Plangebietes bei Planungs-umsetzung verloren gehen. Die Gräben sind hier im Bestand Teil des Gesamtbiotops. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis für einen gleichartigen Ersatz von neu anzulegenden Gräben wird daher nicht gesehen. Insgesamt werden mit den geplanten Maßnahmen Ausgleichsflächen mit gleichwertiger Biotopqualität für den Verlust von Gräben geschaffen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p>
10.19	2.15	Für den Verlust von 170 m ² Strauchhecke liefert das Ausgleichskonzept keine gleichwertige Ausgleichsmaßnahme.	<p>Der Verlust von 170 m² Strauchhecke ist wie unter Pkt. 2.14 (Ifd. Nr. 10.18) angeführt bereits vollständig in die Gesamtbilanzierung eingegangen. Die externen Ausgleichsflächen stellen somit auch die flächenhafte Kompensation für diesen Biotoptyp dar. Auf der zusätzlichen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Immenbeck bietet sich eine Heckenpflanzung als Abschirmung der Grünlandnutzung zum Acker an. Der Ersatz für den Verlust der Strauchhecke soll daher durch die Anpflanzung einer neuen Strauchhecke auf gesamt</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p>

			rund 57 m Länge in der Randzone der weiteren externen Ausgleichsfläche, Flurstück 117/2 erfolgen. Bei einer Pflanzbreite von 3 m ergibt sich eine Flächengröße von 171 m ² Strauchhecke.	
Wasser- und Bodenverband Buxtehude - Neuland 02.02.2018	11	Der Verband kann dem B-Plan Giselbertstraße nicht zustimmen, solange kein mit dem UHV 16, somit dem Wasser- und Bodenverband Buxtehude- Neuland, abgestimmtes und vom Landkreis Stade genehmigtes Entwässerungskonzept vorgelegt wird.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird an die Stadtentwässerung weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es am 04.07.2017 ein Abstimmungsgespräch unter Einbeziehung der zuständigen Wasserbehörde sowie des Unterhaltungsverbandes Altes Land und der zuständigen Wasser- und Bodenverbände. Alle relevanten wasserwirtschaftlichen Fragen wurden erörtert, mit folgenden Ergebnissen:</p> <p>Die bisherige Planung wird beibehalten;</p> <p>grundsätzliche Zustimmung, das Baugebiet über eine Regenrückhaltung in das weiterführende Grabensystem zu entwässern;</p> <p>die weiterführenden Grabensysteme bis zum Schöpfwerk Neuland werden im Rahmen dieser Erschließungsplanung im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit nicht weiter berücksichtigt, da keine Erhöhung des Spitzenabflusses erfolgt;</p> <p>im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist das RRB grundbautechnisch zu beurteilen (Grundbruch, Standsicherheit);</p> <p>die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist dem Landkreis Stade zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Im Rahmen dieses Verfahrens ist keine detaillierte Planung notwendig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist im späteren Verlauf im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum 02.02.2018	12 12.1	Das geplante Wohngebiet liegt in ca. 75 m Abstand zu gewerblichen Bauflächen, in denen Mitgliedsunternehmen der IHK Stade ansässig sind. Das Gewerbegebiet befindet sich in einer Ortsrandlage, die für Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor ist, da auf entgegenstehende Nutzung in	Die Unternehmen in dem Gewerbegebiet werden durch das neue Wohngebiet nicht eingeschränkt. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Lärmkontor ermittelt die Auswirkungen des Gewerbegebietes, welches südlich der Bahnlinie liegt. Die Berechnungen zeigen, dass sowohl am Tag als auch in der	Kenntnisnahme

		<p>immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wenig Rücksicht genommen werden muss. Durch die geringe Entfernung zum Plangebiet können Emissionen der Gewerbebetriebe relevant für die Wohnbebauung sein, die z. B. durch Produktionslärm oder Lieferverkehr entstehen. Zudem liegen die gewerblich genutzten Bereiche höher als das vorgesehene Wohngebiet, was eine ungehinderte Schallausbreitung begünstigt. Unter Umständen kann es möglich sein, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Höhenunterschieds nur bedingt eine Wirkung entfalten.</p>	<p>Nacht im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ohne einen Lärmschutzwall die Immissionsrichtwerte sowohl der TA Lärm als auch die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Darüber hinaus wird entlang der Giselbertstraße ein 8 m hoher Lärmschutzwall errichtet, so dass aktiver Schallschutz auch in Bezug auf den Gewerbelärm besteht. Die Wohnbebauung unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall ist maximal dreigeschossig hoch, so dass der Lärmschutzwall mit seiner Höhe von 8 m die dahinter liegende Wohnbebauung auch vor dem Gewerbelärm schützt.</p>	
	12.2	<p>Die IHK begrüßt die vorgenommenen schalltechnischen Ermittlungen. Jedoch verwendet das Gutachten flächenbezogene Schalleistungspegel, die nicht zwangsläufig die reale Emissionssituation des Gewerbegebietes widerspiegeln müssen. Die IHK regt eine genaue Erfassung der Emissionsquellen an. Darüber hinaus sind für dieses Gewerbegebiet 65 / 50 dB(A) tags/nachts anzusetzen und nicht 60 / 45 dB(A) tags/nachts.</p> <p>Eine Erfassung tatsächlicher Emissionsquellen liefert häufig genauere Ergebnisse. Daher wird angeregt, die tatsächliche gewerbliche Situation zu überprüfen und in der Planung zu berücksichtigen, damit die Betriebe keine nachträglichen Einschränkungen erfahren.</p> <p>Die IHK bittet um Übersendung der rechtskräftigen Planausfertigung nebst Begründung und Abwägung.</p>	<p>Für das angesprochene Gewerbegebiet existiert kein verbindliches Planrecht, für das verbindlich anzusetzende Schalleistungspegel festgesetzt wurden. Aus diesem Grunde wurde, in Anlehnung an die DIN 18005 /1/, von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als planungsrechtlich maximal zulässiger Wert ausgegangen. Aufgrund geringer nächtlicher gewerblich verursachter Lärmemissionen auf den nahegelegenen Gewerbeflächen sowie östlich zum Teil unmittelbar vorhandener Wohngebäude ist hier eben nicht von einer uneingeschränkt möglichen gewerblichen Nutzung auszugehen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung entsprechen die im Lärmgutachten dargestellten Berechnungsverfahren gerichtlich anerkannten Richtlinien und Regelwerken. Eine Erfassung z.B. in Form von Messungen der Emissionsquellen entspricht diesen Richtlinien und Regelwerken nicht. Einschränkungen sind aufgrund der Planung des <u>neuen</u> Wohngebietes aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht zu erwarten.</p> <p>Dieser Bitte wird entsprochen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Unterhaltungsverband Altes Land (UHV) 02.02.2018	13	<p>Die Stellungnahme vom 06.06.2017 wird weiterhin aufrecht gehalten.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 06.06.2017:</p> <p>„[...] dem B-Plan Giselbertstraße kann von unserer Seite nicht zugestimmt werden, solange kein mit dem UHV 16 abgestimmtes und vom LK Stade genehmigtes Ent-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird an die Stadtentwässerung weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es am 04.07.2017 ein Abstimmungsgespräch unter Einbeziehung der zuständigen Wasserbehörde sowie des Unterhaltungsverbandes Altes Land und der zuständigen Wasser- und Bodenverbände.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>wässerungskonzept vorgelegt wird. Hierzu sind zunächst prüffähige Unterlagen zu erarbeiten. Momentan ist somit die Erschließung als nicht gesichert anzusehen. [...]“</p>	<p>Alle relevanten wasserwirtschaftlichen Fragen wurden erörtert, mit folgenden Ergebnissen:</p> <p>Die bisherige Planung wird beibehalten;</p> <p>grundsätzliche Zustimmung, das Baugebiet über eine Regenrückhaltung in das weiterführende Grabensystem zu entwässern;</p> <p>die weiterführenden Grabensysteme bis zum Schöpfwerk Neuland werden im Rahmen dieser Erschließungsplanung im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit nicht weiter berücksichtigt, da keine Erhöhung des Spitzenabflusses erfolgt;</p> <p>im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist das RRB grundbautechnisch zu beurteilen (Grundbruch, Standsicherheit);</p> <p>die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist dem Landkreis Stade zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Im Rahmen dieses Verfahrens ist keine detaillierte Planung notwendig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist im späteren Verlauf im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.</p>	
Landvolk Niedersachsen 02.02.2018	14			
	14.1	<p>Mit dem vorliegenden Plan wird eine für die örtliche Landwirtschaft durchaus bedeutsame und überwiegend als Ackerland genutzte Fläche entzogen werden. Zusätzlich wird außerhalb des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) auf einer weiteren ca. 1,4 ha großen derzeitigen Grünlandfläche geplant. Kompensationsflächen sind außerhalb des Plangebietes in einem Umfang von knapp 5 ha vorgesehen. Somit liegt insgesamt eine nicht erhebliche Bedeutung für die landwirtschaftlichen Strukturen vor.</p>	<p>Die Entscheidung, das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln, ist bereits mit der Darstellung des Flächennutzungsplans getroffen worden. Im Flächennutzungsplan sind die für das Baugebiet Giselbertstraße genutzten Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet Giselbertstraße stimmt mit den Entwicklungen und Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen. Im Übrigen befindet sich auch das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebiets.</p>	Kenntnisnahme
	14.2	<p>Grundsätzlich bestehen Bedenken hinsichtlich der Anlage und Dimensionierung des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens. Die Bemessung des notwendigen Volumens - ausgehend von einem 5-Jahres-Niederschlagsereignisses - reicht nicht mehr aus. Häufigkeit und Intensität von Niederschlägen haben deutlich zugenommen. Darüber hinaus sind die Bodenverhältnisse zu überprüfen und das RRB soll zum Grundwasser abgedichtet werden,</p>	<p>Die Wasserführung erfolgt derzeit in Nord-Süd-Richtung, der Topographie des Geländes folgend. Geplant ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in westlicher Richtung zum geplanten Regenrückhaltebecken westlich des Lienenweges.</p> <p>Ausweislich der im Jahr 2012 durchgeführten Vermessung sind die Geländehöhen an der Stelle des geplanten Regenrückhaltebeckens in etwa identisch, z.T. geringfügig tiefer als die</p>	Stellungnahme wird nicht gefolgt

		<p>ansonsten kommt es zu einer Belastung der nachfolgenden Vorfluter und der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich in gegensätzlicher Richtung zur bisher gegebenen Vorflut des Plangebietes nach Nordosten hin. Das geplante RRB sollte daher unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Plangebiet angelegt werden. Auch besteht dort die Möglichkeit, den vorhandenen schaupflichtigen Vorfluter ggf. in seiner Sohlbreite entsprechend zu erweitern.</p>	<p>Höhen an der nördlichen Bebauungsplangebietsgrenze, so dass eine Änderung der Abflussrichtung problemlos möglich ist. Dieser Punkt wurde bereits am 26.11.2012 mit der zuständigen Wasserbehörde sowie dem Unterhaltungsverband Altes Land und den Wasser- und Bodenverbänden Bullenbruch und Buxtehude -Neuland abgestimmt. Auf Betreiben des UHV Altes Land wurde eine Regenrückhaltung geplant.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es am 04.07.2017 ein Abstimmungsgespräch unter Einbeziehung der zuständigen Wasserbehörde sowie des Unterhaltungsverbandes Altes Land und der zuständigen Wasser- und Bodenverbände. Alle relevanten wasserwirtschaftlichen Fragen wurden erörtert, mit folgenden Ergebnissen:</p> <p>Die bisherige Planung wird beibehalten;</p> <p>grundsätzliche Zustimmung, das Baugebiet über eine Regenrückhaltung in das weiterführende Grabensystem zu entwässern;</p> <p>die weiterführenden Grabensysteme bis zum Schöpfwerk Neuland werden im Rahmen dieser Erschließungsplanung im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit nicht weiter berücksichtigt, da keine Erhöhung des Spitzenabflusses erfolgt;</p> <p>im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist das RRB grundbautechnisch zu beurteilen (Grundbruch, Standsicherheit);</p> <p>die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist dem Landkreis Stade zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Mit dem im B-Plan rd. 1,4 ha großen festgesetzten Regenrückhaltebecken werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwässerung des neuen Wohngebietes geschaffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Insofern erfolgt eine abschließende Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Für das Regenrückhaltebecken wären technisch auch andere Standorte möglich gewesen. Die Fläche nördlich des Plangebiets ist jedoch Bauerwartungsland, so dass die Anlage eines Regenrückhaltebeckens eine zukünftig beabsichtigte bauliche Entwicklung erheblich einschränken würde. Daher und aufgrund von naturschutzrechtlichen, hydrau-</p>	
--	--	---	---	--

		<p>lischen und eigentumsrechtlichen Erfordernissen wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Variante ausgewählt.</p> <p>Zur Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde das technische Regelwerk DWA-Arbeitsblatt 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ bzw. die Norm EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ zugrunde gelegt.</p> <p>Danach ist in Wohngebieten eine Häufigkeit des Bemessungsregens von 1 mal in 2 Jahren (zweijährliches Ereignis) bzw. in Stadtzentren von einmal in 5 Jahren (fünfjähriges Ereignis) gefordert. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis für ein 20 bzw. 30-jährliches Ereignis erforderlich. Gemäß der Studie des beauftragten Ingenieurbüros ist das Regenrückhaltebecken mit einem Freibord von 30 cm ausgelegt, so dass zusätzlich ca. 3.000 m³ Stauvolumen bis zum Überlaufen des Beckens zur Verfügung stehen. Dieses Volumen ist ausreichend um ein zwanzig- und ein dreißigjähriges Ereignis aufzufangen, bevor der Notüberlauf des Beckens anspringt und damit eine Überflutung des Vorflutgrabens eintritt, wie vom Einwender befürchtet.</p>	
14.3	<p>Im B-Plan sind mehrere Kompensationsflächen vorgesehen, die deutlich außerhalb des Plangebietes angelegt sind. Das Landvolk ist der Auffassung, dass der verbleibende ca. 1 ha große Flächenkomplex vom westlichen Rand der geplanten Bebauung bis zum Lienenweg vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen und eine landschaftsgerechte Eingrünung zum Außenbereich hin genutzt werden sollte, anstelle der südöstlich von Neukloster vorgesehenen Ackerfläche „Auf den Heger“.</p>	<p>Die festgelegten Kompensationsflächen stellen sowohl für die Hansestadt Buxtehude als auch im Sinne der Landschaftsplanung die Vorzugsstandorte dar. Die Ausgleichsflächen Nr. 17 und 18 liegen in rund 350 m Entfernung zum Plangebiet im Nordwesten im Verbund mit bereits umgesetzten Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen Nr. 2 und 3 befinden sich nebeneinander in rund 2,8 km im Nordosten. Alle Flächen sind Bestandteil des großräumigen Landschaftsraumes "Ils-moor, Heidestoren, Große Storen, Kleine Storen", der gem. Landschaftsrahmenplan insgesamt wertvoll und als zusammenhängender Biotopbereich gut aufwertungsfähig ist.</p> <p>Da mit den Flächen insgesamt im Verbund mit den weiteren Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools zusammenhängende extensive Grünlandkomplexe entwickelt werden, besteht für alle Flächen eine Eignung als zuzuordnende Ausgleichsfläche für das gesamte Vorhaben. Mit der Überführung der Ausgleichsflächen von Acker bzw. artenarmen Wirtschaftsgrünland in ein landschaftsgerechtes, arten- und blütenreiches Grünland mit extensiver Bewirtschaftung durch verschiedene Maßnahmen und eine</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

			angepasste Bewirtschaftung werden ökologisch hochwertige Flächen angelegt, die insgesamt zu einer vollständigen Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe führen.	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen 07.02.2018	15			
	15.1	Die Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen und mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Weiterhin wird mitgeteilt, dass keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	15.2	Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im nordwestlichen Siedlungsbereich von Buxtehude ermöglicht. Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt und hat eine Größe von 11,4 ha. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist ein besonderer Anspruch an der abwägungsbedachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a Abs. 2 BauGB) zu formulieren.	Die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet ist bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) im Jahr 1999 festgelegt worden. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und einem kleinen Mischgebiet wird der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der Begründung im Kap. 1 „Planungsanlass und Planungsziele“ wird dargelegt, warum die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zugunsten eines neuen Wohnquartiers erforderlich ist. Hintergrund ist das prognostizierte Bevölkerungswachstum sowie ein Bedarf insbesondere an kleineren Wohneinheiten, der in Buxtehude bisher nicht ausreichend gedeckt werden kann. Mit dem Angebot von Geschossbauten im zentralen Bereich des Plangebietes wird im Sinne der Bodenschutzklausel eine höhere bauliche Verdichtung erreicht.	
	15.3	Für den Änderungsbereich wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Es wird ein Hinweis auf § 1a Abs. 3 und § 15 Abs. 3 BNatSchG gegeben, danach sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.	Die externen Ausgleichsmaßnahmen zielen auf die Umwandlung von Ackerflächen in ein extensives Grünland sowie die Extensivierung von Grünlandflächen ab. Diese Flächen werden der Landwirtschaft damit nicht komplett entzogen. Die agrarstrukturellen Belange werden hiermit, unter Abwägung aller einzustellenden Belange, berücksichtigt.	Kenntnisnahme

15.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Einwender, Eingangsdatum der Stellungnahme	Lfd. · Nr.	Stellungnahmen Kurzfassung	Abwägung Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan BauGB = Baugesetzbuch BauNVO = Baunutzungsverordnung	Beschluss/ Hinweise
Ö1, Königsdamm Schreiben vom 14.11.2017, 26.01.2018 und 02.02.2018	1	<p>Die Einwenderin bezieht sich auf die Aussagen des Bodengutachtens, dass die Böden im nördlichen Bereich nicht tragfähig sind und in dem Bereich nur mit zusätzlichen Maßnahmen gebaut werden kann. Die Einwenderin befürchtet, dass es durch die Baumaßnahmen wie Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und Gründung der Neubauten sowie durch die Modellierung des Geländes zu Grundwasserabsenkungen, Erderschütterungen und Anhebung des Baugrundes im Garten und zu erheblichen Schäden an den Gebäuden bis zum Totalverlust an dem auf Holzpfählen gegründeten Wohnhaus kommt.</p> <p>Die Einwenderin möchte Informationen über die geplanten Schritte, wie der Grundwasserstand konstant gehalten werden soll.</p> <p>Die Einwenderin fordert, dass an sämtlichen bestehenden Bauwerken und Gebäuden angrenzend zum geplanten Baugebiet ein neutrales Beweissicherungsverfahren von der Hansestadt Buxtehude durchgeführt wird.</p> <p>Außerdem müssen Messpegel zur Kontrolle des Grundwasserspiegels gebaut und in regelmäßigen Abständen während der Baumaßnahmen laufend gemessen und protokolliert werden.</p>	<p>Die Bauwerke auf den Grundstücken entlang des Königsdamms sind über Holzpfähle tief gegründet worden, daher kann eine Beeinträchtigung eintreten, sofern direkt an den Pfahlköpfen oder oberen Pfahlbereichen starke Wasserstandsänderungen über einen längeren Zeitraum auftreten. Im Zuge der Konsolidierungsmaßnahmen ist ein Absenken des natürlichen Grundwasserspiegels jedoch nicht zu erwarten sofern entsprechende Ableitungs- bzw. Wiedereinleitungsmöglichkeiten des austretenden Wassers geschaffen werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass vor dem o.g. Hintergrund von der Hansestadt Buxtehude eine unabhängige Beweissicherung an den Bestandsgebäuden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen veranlasst werden wird. Des Weiteren wird die Hansestadt Buxtehude in ihren Kaufverträgen und städtebaulichen Verträgen die Pflicht eines Beweissicherungsverfahrens bei Baumaßnahmen aufnehmen. Der Bereich, innerhalb dessen das Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird, wird in Zusammenarbeit mit einem dafür fachlich qualifizierten Ingenieurbüro festgelegt.</p> <p>Derzeit sind drei Messpegel entlang der Bestandsbebauung errichtet worden. Ein weiterer Pegel befindet sich mitten im Plangebiet. Die Messwerte werden automatisch aufgezeichnet und als Stundenwerte ausgelesen. Ob und ggf. wie viele zusätzliche Messstellen zu errichten sind, wird Gegenstand der wasserbehördlichen Erlaubnis für die jeweilige Grundwasserabsenkung sein.</p> <p>Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung sind dabei strikt einzuhalten.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
	1.2	Die Einwenderin fordert den im Bodengutachten genannten Sicherheitsabstand für geplante Baumaßnahmen von 30 m zu	Die Einwenderin bezieht sich auf eine Aussage des Bodengutachtens, die eine <u>Empfehlung</u> der Bauausführung darstellt. Mit den Empfeh-	Der Stellungnahme wird teilweise

		<p>bestehenden Gebäuden einzuhalten.</p>	<p>lungen des Gutachters sind die potenziellen Folgen der Bauleitplanung dargestellt und können in die Abwägung einbezogen werden. Die Empfehlungen des Gutachters führten nicht dazu, dass ein genereller Abstand von 30 m zu bestehenden Gebäuden planungsrechtlich festgesetzt werden musste. Der Gutachter hat bei einer Unterschreitung dieser 30 m ebenfalls empfohlen, dass im Einzelfall Nachberechnungen mit dem Ansatz von Verdichtungsgeräten, die ein geringes Betriebsgewicht aufweisen, geführt werden müssen. Wenn dieser Nachweis geführt werden kann, ist auch eine Unterschreitung der empfohlenen Abstände möglich. Dieses ist jedoch dem bauordnungsrechtlichen Verfahren und nicht der Bauleitplanung vorbehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird als Anlass genommen, im Bebauungsplan den 30 m - Bereich, in dem besondere Nachberechnungen zur Bodengründung erforderlich sind, zeichnerisch als Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>gefolgt.</p> <p>Ergänzung der Planzeichnung und Begründung.</p>
	1.3	<p>Die Einwenderin bemängelt, dass die Oberflächenwasserableitung aus dem Baugebiet nicht gelöst sei. Zum jetzigen Zeitpunkt leitet ein kleiner Vorfluter westlich des Grundstücks der Einwenderin das Wasser ab. Da im B-Plan dazu keine Aussage gemacht wird, sollte dieser in einem 3-5 m breiten Grünstreifen liegen und die Neubebauung entsprechend nach Westen verschoben werden.</p>	<p>Es ist Ziel der Entwässerungsplanung, das gesamte Niederschlagswasser des neuen Baugebietes in westlicher Richtung abzuleiten und das Grabensystem entlang der Bestandsbebauung nicht in Anspruch zu nehmen um eine nachteilige Beeinflussung der Bestandsbebauung zu verhindern.</p> <p>Die sichere Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bis zum Regenrückhaltebecken ist gewährleistet durch Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerkes (EN- bzw. DIN-Normen und technische Arbeitsblätter des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) für die Bemessung der abwassertechnischen Anlagen.</p> <p>Die Festlegung des Standortes, der Größe und des erforderlichen Volumens für das RRB, erfolgte auf der Grundlage der anzuwendenden Regelwerke und Richtlinien durch ein dafür qualifiziertes Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Buxtehude. Mit dem im B-Plan rd. 1,4 ha großen festgesetzten Regenrückhaltebecken werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwässerung des neuen Wohngebietes geschaffen. Das Wasser wird über die Regenwasserkanalisation dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Von hier wird es gedrosselt in die Vorflut geleitet. Der Graben an der westlichen Grundstücksgrenze der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

			Einwenderin ist für die Entwässerung versiegelter Flächen der neuen angrenzenden Bebauung nicht erforderlich.	
Ö2, Königsdamm Schreiben vom 12.01.2018	2			
	2.1	Durch das an das Grundstück des Einwenders angrenzende geplante Mischgebiet fühlt sich der Einwender beeinträchtigt, da auf der gesamten Grundstücksbreite Hauswände entstehen können und die Sonneneinstrahlung reduziert wird.	<p>Der Bereich des Mischgebietes, der direkt an die Grundstücke am Königsdamm anschließt, darf mit höchstens zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,8 m bebaut werden. Die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgegebenen Grenzabstände eingehalten bzw. sogar erhöht werden.</p> <p>Zudem ist aufgrund der Entfernung von 36 m des Neubaus zum Wohngebäude des Einwenders mit nur einer geringen zusätzlichen Verschattung zu rechnen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass, so lange die Grenzabstände eingehalten sind, die nachbarlichen Belange- wie beispielsweise Schattenwurf- nicht beeinträchtigt sind.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	2.2	Außerdem sollte die bereits bestehende Verschattung durch das Nachbargebäude Königsdamm 1-3 mit 30 Wohneinheiten berücksichtigt werden. Es entsteht eine belastende und nicht zumutbare "Gefängnishof Situation".	<p>Das bestehende Gebäude Königsdamm 1-3 hat 5 Vollgeschosse und steht in einer Entfernung von über 20 m. Es ist damit ungleich höher als eine potenzielle Neubebauung im Mischgebiet. Mit der Terminologie „Gefängnishof-Situation“ ist vermutlich eine erdrückende Wirkung gemeint.</p> <p>Im MI 2 ist eine Traufhöhe von 6,8 m festgesetzt, ein 3. Geschoss wäre gemäß den textlichen Festsetzungen für ein traufständig zur Grenze errichtetes Gebäude nur mit einer durchgehenden Zurückstaffelung von mind. 2 m zulässig. Um dies für alle Dachformen zu gewährleisten, wird die textliche Festsetzung 2.2.3 (Traufhöhe) wie folgt angepasst und ergänzt:</p> <p>„Für Flachdächer ist allseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich.“</p> <p>Und: „Fallen nach den o.a. Definitionen Trauf- und Firstpunkt zusammen, ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.“</p> <p>Eine erdrückende Wirkung und eine unzumutbare Verschattung des Grundstücks sind angesichts der vorgegebenen Gebäudehöhen, Grenzabständen sowie der offenen Bauweise mit maximal 30 m langen Gebäuden nicht zu erwarten. Eine Errichtung einer „Gefängnishof-Situation“, wie vom Einwender angeführt,</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Anpassung der textlichen Festsetzung und Begründung</p>

		2.3	Der seinerzeit geplante sanfte behutsame städtebauliche Übergang ist hier nicht erkennbar. Auch der ortstypische Charakter wird gravierend verändert und widerspricht der Eigenart des Gebietes. Die Planung verstößt gegen das "bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme".	entsteht in dieser Form aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise nicht. Im östlichen Übergangsbereich zwischen Bestandsbebauung am Königsdamm und dem neuen Wohngebiet Giselbertstraße kann durch die Anpassung an die bestehenden Gebäudehöhen von bis zu zwei Geschossen und der bestehenden Gebäudetypologien (Einfamilienhäusern) ein harmonischer städtebaulicher Übergang zum Plangebietskern mit seinen höheren Gebäudestrukturen entstehen. Der nördliche Teil des Mischgebietes weist durch die Festsetzung einer niedrigen maximalen Gebäudehöhe einen städtebaulichen Bezug zum Bestand auf und sticht nicht aus dem Übergangsbereich hervor. Die Errichtung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung verstößt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. In Mischgebieten sind nur solche Vorhaben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
		2.4	Der in 2017 in der Presse veröffentlichte städtebauliche Entwurf (Bebauung nur bis zur Hälfte des Grundstücks des Einwenders) wäre eine für den Einwender akzeptable Lösung. Damit wäre die Blickrichtung über die Stichstr. 4 bis zum westl. Gebäude möglich.	Für das Mischgebiet existiert noch keine Vorhabenplanung. Die Baugrenzen sind daher so gewählt worden, dass entsprechend der beabsichtigten gemischten Nutzung unterschiedliche Gebäudetypen errichtet werden können. Insofern kann es auch sein, dass eine Blickbeziehung des Einwenders zur Stichstraße 4 ermöglicht wird. Ein Anspruch auf einen freien Blick kann jedoch nicht begründet werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Ö3, Königsdamm Schreiben vom 30.01.2018	3	3.1	Der Einwender bemängelt mehrere Punkte im Verkehrsgutachten und bezweifelt daher die Korrektheit der Prognose: 1.) Gemäß der Analyse "Morgenspitze" für den Knotenpunkt 5 (Einmündung Königsdamm in die Giselbertstraße) bogen 17 Kfz vom Königsdamm nach links in die Giselbertstraße ein und 10 von der Giselbertstraße nach rechts in den Königsdamm. Zur Nachmittagsspitze waren es 9 bzw. 21 Kfz. Gemäß der vorgelegten Prognose reduzieren sich diese Zahlen auf jeweils 0 Kfz. Dieser Wert ist nicht nachvollziehbar. Am Königsdamm befinden sich schätzungsweise 120 Wohneinheiten. Die Hauptabfuhrstrecke vom Königsdamm zu innerörtlichen Zielen wie, z. B. Post, Bahnhof, "Marktkauf"	Laut Auskunft des Gutachters sind die angesprochenen Fahrbeziehungen aus modelltechnischen Gründen nicht berücksichtigt worden. Jedoch ist korrekt dargestellt, bis zu welcher Verkehrsstärke der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Diese Reserven liegen bei der Prognose für aus dem Königsdamm nach links in die Giselbertstraße abbiegende Fahrzeuge bei 643 Personenkraftwageneinheiten (PWE) pro Stunde und für aus der Giselbertstraße nach rechts in den Königsdamm einbiegende Fahrzeuge bei 1.599 PWE pro Stunde. Legt man die geringen Verkehrsstärken der Bestandsaufnahme für diese Fahrbeziehung zugrunde (maximal 21 Kfz), wird deutlich, dass die Zahlen keinen Einfluss auf die Bewertung	Kenntnisnahme

		oder Altkloster, sowie zu fast allen überörtlichen Zielen (Hamburg, A 1/A7) führt nach links in die Giselbertstraße. Vollkommen unabhängig von der Realisierung des neuen Baugebietes, wird sich an der Zahl der in dieser Relation verkehrenden Kfz nichts Wesentliches ändern; einen Rückgang auf „0“ zu unterstellen entbehrt jeglicher Grundlage.	der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes haben. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund, dass das Baugebiet nicht an den Königsdamm angebunden wird, so dass eine Zunahme des Verkehrs vorrangig auf die allgemeine Verkehrszunahme zurückzuführen ist. Dies wird z.B. auch an dem benachbarten Knotenpunkten Giselbertstraße/Hastedtstraße deutlich, an dem die Verkehrsqualität bei noch höheren jetzigen und zu erwartenden Verkehrsstärken nicht abgenommen hat.	
3.2	2.) Bei der Beschreibung des Knotenpunktes 6 verwendet der Gutachter den verkehrten Straßennamen "Zum Heidberg", anstelle des korrekten Straßennamens "Heitmannshausen". Die Straße "Zum Heidberg" ist eine weiter westlich bereits in der Ortschaft Heitmannshausen gelegene Stichstraße, die nach Süden von der Straße "Heitmannshausen" abzweigt.		Die Darstellung der Straßenbezeichnung variiert je nach Kartengrundlage. Die Berechnungsergebnisse beziehen sich auf den Knotenpunkt der Zuwegung zur B 73. Die unterschiedlichen Bezeichnungen haben keine inhaltlichen Auswirkungen.	Kenntnisnahme
3.3	3.) Im unmittelbaren Bereich der Knotenpunkte 6-8 liegen Bahnübergänge. Diese Bahnübergänge werden bahnseits seit Einführung der S-Bahn sehr stark frequentiert. Die Auswirkungen dieser Bahnübergänge werden im Gutachten nicht nur nicht berücksichtigt, die Bahnübergänge werden überhaupt nicht erwähnt.		Es gibt kein Berechnungsverfahren, welches den Einfluss von Bahnübergängen berücksichtigt, hierzu wäre eine Simulation notwendig. Dies ist an dieser Stelle allerdings nicht erforderlich, da das Gutachten prüft, ob der durch das Baugebiet erzeugte Mehrverkehr an den umliegenden Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Die Entfernung zu den in der Einwendung genannten Knotenpunkten in der Nähe von Bahnübergängen ist entweder so groß (Knotenpunkte 7 und 8) oder das Verkehrsaufkommen so gering (Knotenpunkt 6), dass der Einfluss der Schrankenschließzeiten vernachlässigt werden kann. Die Berechnungsergebnisse decken sich mit Vor-Ort-Beobachtungen zum Verkehrsablauf. Die Berechnung stellt den Stand der Technik bei der Erstellung von Gutachten dar.	Kenntnisnahme
3.4	4.) Zwischen den Knotenpunkten 3 und 41 liegt ein weiterer Knotenpunkt, die Einmündung der Weberstraße in die Giselbertstraße. Dieser Knotenpunkt wird ebenfalls nicht erwähnt.		Die Weberstraße hat eine reine Erschließungsfunktion für die unmittelbaren Anwohner, während z.B. der Königsdamm oder die Hastedtstraße Erschließungsverkehre aus den angrenzenden Wohngebietsstraßen bündeln und zur Giselbertstraße abführen. Das Verkehrsaufkommen ist daher am Knotenpunkt Weberstraße/Giselbertstraße deutlich geringer als an den umliegenden Knotenpunkten, weshalb hierfür – wie auch für den Knotenpunkt Heitmannshausen/Zum Heidberg – keine Untersuchung notwendig ist.	Kenntnisnahme
3.5	Der Einwender ist daher der Meinung, dass das Verkehrsgutachten offensichtliche		Die Verkehrsqualität wird nach den Qualitätsstufen A bis F beurteilt, wobei A der Schulnote	Der Stellungnahme wird

		<p>Mängel aufweist. Daher bezweifelt er, dass das Gutachten und somit die Prognose in ihrer Gesamtheit belastbare Ergebnisse zeigen, denn es können noch etliche weitere, dem Einwender nicht ersichtliche Mängel, vorhanden sein. Der Einwender fordert, zumindest an den Knotenpunkten 3-5 je einen Kreisverkehr anzuordnen, um weiterhin ein störungsfreies Abfließen des Verkehrs aus der Brüningstraße, der Hastedtstraße und dem Königsdamm zu gewährleisten. Gleichzeitig führen diese Kreisverkehre zu einer Beruhigung des Verkehrs auf der Giselbertstraße. "Minikreis" müssten ausreichen.</p>	<p>1 und F der Note 6 entspricht. Das Verkehrsgutachten kommt sowohl für die derzeitige Situation als auch für die zukünftig prognostizierte Situation auf eine Qualitätsstufe A (sehr gut).</p> <p>Der Umbau der Knotenpunkte zu (Mini-)Kreisverkehren ist daher nicht notwendig, zumal dafür keine ausreichenden Flächen vorhanden wären.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde auf der Grundlage der anzuwendenden Regelwerke und Richtlinien nach dem aktuellen Stand der Technik durch ein dafür qualifiziertes Ingenieurbüro erstellt und kann daher als glaubwürdig angenommen werden.</p>	nicht gefolgt.
	3.6	<p>Der Einwender macht sich die Einwendung Ö1 sinngemäß zu Eigen und erhebt diese ebenfalls für sein Grundstück, wenn auch dieses nicht mit einer Garage bzw. Terrasse bebaut ist. Ein Vorfluter existiert auch westlich seines Grundstückes. <i>Anmerkung: Siehe Stellungnahme Ö1</i></p>	<p>Siehe dazu Behandlungsvorschlag zu Ö1.</p>	Siehe Ö1.
Ö4., Jahnstraße Schreiben vom 31.01.2018 und 02.02.2018	4 4.1	<p>Die Einwender äußern sich gegen die Festsetzung des Bezugspunktes für Höhenmaße auf die Oberkante der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sowie gegen die maximale Sockelhöhe von 0,30 m, da sie eine regelmäßige Überschwemmung des Grundstücks 35/1 befürchten. Es ist mit der festgelegten Sockelhöhe von 30 cm kein ausreichender Hochwasserschutz gegeben, wenn der neue Bezugspunkt ein ähnliches Niveau hat wie das vorhandene Geländeniveau.</p> <p>Ein zusätzlicher konstruktiver Überschwemmungsschutz wie bei den Nachbargebäuden am Königsdamm wird vor dem Hintergrund prognostizierter zunehmender Niederschläge für das Grundstück 35/1 für zwingend erforderlich gehalten.</p> <p>Es wird unter Bezug auf den Gleichbehandlungsgrundsatz vorgeschlagen, die schon genehmigten und bestehenden Höhen der Bestandsgebäude am Königsdamm miteinzubeziehen, da die Wohnräume dort überschwemmungssicher ca. 1 m über dem Straßenniveau liegen. Um sicher zu gehen wird vorgeschlagen, dass der Höhenbezugspunkt der Oberkante des Erdgeschoss-</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 111 liegt nicht im Bereich gesicherter Überschwemmungsgebieten nach dem Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft.</p> <p>Durch die Neuerschließung des gesamten Wohngebietes und als Folge der Bodenverhältnisse werden Erdanschüttungen für die einzelnen Baufelder und die Erschließungsstraßen notwendig. Dies erhöht die Topographie gegenüber der derzeitigen Bestandssituation. Mit etwa 2,5 m üNN liegt die zukünftige Baufläche und damit Bezugshöhe etwa auf Höhe der Straße Königsdamm. Überschwemmungen sind daher in diesem Bereich nicht zu erwarten.</p> <p>Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen wurde im B-Plan festgesetzt, dass der jeweilige Bezugspunkt für die Bebauungshöhen die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen und nicht die Geländeoberfläche ist. Vor dem Hintergrund der o.a. Aufschüttungen reicht auch eine 30 cm Sockelhöhe für die Gebäude aus. Eine Orientierung an den Werten des Königsdamms ist nicht notwendig. Dem Gleichheitsgrundsatz wird insofern gefolgt, als dass die maximale Sockelhöhe für alle Neubauten im Plangebiet</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		ses der angrenzenden Bebauung am Königsdamm entspricht oder alternativ mindestens die Höhe der Straßenoberfläche des Königsdamms. Mit diesem Bezugspunkt wäre die B-Plan Festsetzung Punkt 2.2.5 vertretbar, dass die Oberkante Erdgeschoss der neuen Häuser 0,3 m höher liegt. Somit wird die Überschwemmungsgefahr für die kommenden Jahre gemindert und Schadensersatzansprüche durch Überschwemmungsschäden ausgeschlossen.	verbindlich ist.	
4.2	<p>Die Einwender bemängeln die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 6,5 bzw. 8,5 m in WA 2 und beantragt, die Traufhöhe auf 7 m und die Firsthöhe auf 10 m in Anlehnung an die 10-12 m hohe Bebauung am Königsdamm zu erhöhen sowie den Bezugspunkt auf die Straße Königsdamm zu beziehen. Damit soll ein harmonischer Übergang zum Neubau geschaffen und die unter Punkt 4.1 geforderte Erhöhung der Sockelhöhe auf 1 m kompensiert werden.</p> <p>Zudem resultieren bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit einer Firsthöhe von 8,5 m für Satteldächer sehr geringe Dachneigungen.</p>	<p>Die festgesetzten First- und Traufhöhen sind für eine Einfamilienhausbebauung, wie sie im Übergang zur Einfamilienhausbebauung des Königsdamms ebenfalls besteht, ausreichend. Die Höhen beziehen sich auf die angrenzende Verkehrsfläche, so dass die Neubauten in etwa auf der Höhe des Königsdamms liegen.</p> <p>Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann im Zusammenhang mit der Modellierung des Bebauungsplangebietes ein maßvoller Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung erreicht werden.</p> <p>Die Annahme, dass die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zu geringen Dachneigungen führen ist nicht nachvollziehbar, denn diese stellen Maximalhöhen dar. Insofern kann auch eine niedrigere Traufe gewählt werden, um ein steileres Dach zu errichten. Zudem weist der Bebauungsplan neben Satteldächern auch andere Dachformen aus. Somit ist eine individuelle Bauweise möglich.</p> <p>Da der unter 4.1 aufgeführten Anregung, die zulässige Sockelhöhe auf 1 m zu erhöhen, nicht gefolgt wird, treten auch die befürchteten Konflikte mit den Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe nicht auf.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	
4.3	<p>Die Einwender beanstanden die im B-Plan für das Baufeld WA 3, Grundstück 33/1 festgesetzten Baugrenzen und die Firsthöhe von 10,9 m für zweigeschossige Bauweise, da sie eine Verschattung seines Flurstücks 35/1 sowie eine Einschränkung der Privatsphäre befürchten. Zudem wäre kein harmonischer Übergang zu den angrenzenden zukünftigen Einfamilienhäusern möglich.</p> <p>Die im städtebaulichen Entwurf von Oktober 2016 dargestellte Stellplatzfläche soll im B-Plan festgesetzt werden, ebenso wie eine maximal zweigeschossige Bauweise auf der Baugrenze und ein Zurückspringen</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf vom Oktober 2016 ist im Rahmen der Vorentwurfsplanung des B-Plans weiter ausgearbeitet worden.</p> <p>Ein Ergebnis war, dass im Baufeld WA 3, das durch seine Lage an der Planstraße A ein Übergangsbereich zu dem höher verdichteten Kernbereich des Plangebietes bildet, durchaus Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dach-/ Staffelgeschoss entstehen können. Dieser Entwurfsansatz ist aus der Bürgerbeteiligung entstanden.</p> <p>Der Abstand zwischen den beiden Baufens-ternen in WA 2 und WA 3 beträgt 10 m, damit ist eine deutliche Trennung der beiden Bau-</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Anpassung der textlichen Festsetzung und Begründung</p>	

	des Staffelgeschosses um mind. 1,50 m.	<p>felder gegeben.</p> <p>Im WA 3 ist wie im WA 2 eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, ein 3. Geschoss wäre gemäß der textlichen Festsetzung für ein traufständig zur Grenze errichteten Gebäude nur mit einer durchgehenden Zurückstaffelung von mind. 2 m zulässig, also mehr als die Einwender fordern.</p> <p>Um dies für alle Dachformen zu gewährleisten, wird die textliche Festsetzung 2.2.3 (Traufhöhe) wie folgt angepasst und ergänzt:</p> <p>„Für Flachdächer ist allseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich.“</p> <p>Und: „Fallen nach den o.a. Definitionen Trauf- und Firstpunkt zusammen, ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.“</p> <p>Eine unzumutbare Verschattung des Grundstücks 35/1 sowie Störung der Privatsphäre sind angesichts der vorgegebenen Gebäudehöhen, Grenzabständen sowie der offenen Bauweise mit maximal 30 m langen Gebäuden nicht zu erwarten. Eine Errichtung einer „massiven Struktur“ in Form einer umschließenden Blockstruktur, wie vom Einwender angeführt, entsteht in dieser Form aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise nicht.</p>	
4.4	Es wird die Festlegung der Baugrenzen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 35/1 mit einem Abstand von 5 m bemängelt, da dadurch die vom Eigentümer geplante Grundstücksaufteilung nicht mehr möglich ist und die Wohnqualität von vier Häusern erheblich verschlechtert wird. Die technische Ausführung und Sicherung des Grabens ist problemlos mit einer 3,0 m breiten Abstandfläche möglich, die nunmehr festgesetzten Abstände daher willkürlich.	<p>Die Festsetzung dient neben der Sicherung der Böschungen dazu, einen Abstand zur vorhandenen Bebauung sicherzustellen. Zudem sind wegen der geplanten Geländeaufschüttung ausreichende Flächen zur Modellierung der Grabenböschungen erforderlich.</p> <p>Bei den aufgeführten anderen Baufeldern in WA 2 sind zur östlichen Plangebietsgrenze entlang der Gräben daher ebenfalls 5 m zwischen Flurstücksgrenzen und Baugrenze festgesetzt.</p> <p>Der Abstand zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und Baugrenzen wird aber, so wie in den übrigen westlich anschließenden Baufeldern auch, auf 4 m reduziert.</p> <p>Im Übrigen ist die aufgeführte „erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität von 4 Häusern“ weder ersichtlich noch vom Einwender konkretisiert worden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Anpassung der Planzeichnung</p>

	4.5	Die Einwender stellen fest, dass die Erschließungsstraße, die auf dem Flurstück 35/1 als Privatweg ausgeführt werden soll, der von den künftigen Eigentümern unterhalten wird, nicht im Bebauungsplan festgesetzt sei. Der Privatweg auf dem Flurstück 35/1 soll stattdessen als im seitlichen Abstand liegender Privatweg im B-Plan festgesetzt werden und die Versiegelung des Privatweges nicht in die GRZ-Berechnung der Grundstücke eingehen.	Die Erschließung des privaten Grundstückes des Einwenders obliegt ihm selbst. Durch die Anlage eines Wendehammers am Ende der Stichstraße 5 schafft die Hansestadt Buxtehude erstmals die Voraussetzungen für die Anbindung eines privaten Grundstückes. Ein öffentliches Interesse für die Regelung der internen Erschließung des privaten Baugrundstückes besteht nicht, so dass eine Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Versiegelung des privaten Erschließungsweges kann bei der GRZ-Berechnung nicht außen vorgelassen werden. Sie ist auf die Überbauung des Baugrundstücks wie in jedem anderen Baugebiet auch anzurechnen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	4.6	Für die Baufelder südlich der Stichstraße 5 wird in einem zweiten Schreiben kritisiert: 1. Die Festlegung der Firsthöhe von 10,9 m und die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen in WA 4 und 2. die Festlegung der Firsthöhe von 16,3 m und die Zulässigkeit von fünf Vollgeschossen in WA 5. Die Einwendung wird begründet mit erheblichen Abweichungen vom städtebaulichen Entwurf von Oktober 2016, die eine Verschattung des Grundstückes 35/1 bedeutet und die Privatsphäre deutlich einschränkt. Außerdem schafft diese massive Struktur keinen Übergang zu den anliegenden Einfamilienhäusern. Es wird vorgeschlagen, im WA 4 die Anzahl der Vollgeschosse um 1, im WA 5 um zwei zu reduzieren. Zudem sollen Staffelgeschosse mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückspringen.	Das realisierbare Wohngebäude im Baufeld WA 4 befindet sich rund 15 m, das im Baufeld WA 5 über 30 m südwestlich der Baugrenzen auf Flurstück 35/1. Dort entstehende Gebäude befinden sich im Kernbereich des neuen Wohngebietes und grenzen direkt an den großen öffentlichen Park an. Die städtebauliche Konzeption sieht in diesem Bereich höhere Gebäude vor, um einerseits mehr Wohnraum schaffen zu können, aber auch andererseits um eine städtebauliche Fassung des öffentlichen Parks zu bilden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücke des Einwenders kann nicht erkannt werden, zumal südlich angrenzend gar keine und östlich bis südöstlich nur niedrigere Gebäude entstehen dürfen. Aufgrund der maximal zulässigen Höhen ist in WA 4 (FH max. 10,9 m) kein 4. Geschoss und in WA 5 (FH max. 15,8 m) kein 6. Geschoss als Staffelgeschoss möglich, die geforderte Zurückstaffelung derselben ist also entbehrlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	4.7	Es werden folgende Hinweise zur Entwässerung des Grundstückes 35/1 und der angrenzenden Grundstücke Königsdamm 23a – 31 gegeben: Der vorhandene Graben an der östlichen Grundstücksgrenze vom Flurstück 35/1 wird an der Grenze erweitert und schließt an der nördlichen Grenze an den Vorfluter an. Die Vorflut für die angrenzenden Grundstücke ist sicher zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung wieder aufgenommen.	Kenntnisnahme
Ö5, Königsdamm Schreiben vom	5 5.1	Die älteren Gebäude sind vor über 50 Jahren erstellt worden und müssen vor Schäden bewahrt werden. Auch als Anlie-	Derzeit sind drei Messpegel zur Grundwasserstandsmessung entlang der Bestandsbebauung errichtet worden. Ein weiterer Pegel	Der Stellungnahme wird gefolgt.

01.02.2018		<p>gerin östlich der Straße Königsdamm sieht sich die Einwenderin betroffen und fragt nach der Dokumentation von Grundwasseränderungen, zu vorhanden und zusätzlichen Messpegelstellen und der Häufigkeit deren Überwachung.</p>	<p>befindet sich mitten im B-Plan Gebiet. Die Messwerte werden automatisch aufgezeichnet und als Stundenwerte ausgelesen. Ob und ggf. wie viele zusätzliche Messstellen zu errichten sind, wird Gegenstand der wasserbehördlichen Erlaubnis für die jeweilige Grundwasserabsenkung sein.</p> <p>Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung sind dabei strikt einzuhalten.</p>	
	5.2	<p>Es wird nach den Auswirkungen der Anhebung sowie der Verdichtung des Geländes auf die Verschiebung der unterirdischen Strömungswege sowie der Oberflächenentwässerung gefragt, sowie ob mit Staunässe gerechnet werden (ggf. Wasser in Kellern) muss?</p>	<p>Bei einer baulichen korrekten Ausführung der Kellerabdichtungen sind keine Schäden zu erwarten. Wasserstandsveränderungen treten z. B. durch die Kapillarwirkung von aufgetragenen Sanden im geringen Umfang auf. Diese können allerdings durch entsprechende Entwässerungseinrichtungen am Vorschüttkörper kontrolliert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	5.3	<p>Mit Bezug auf Punkt 8 des Baugrundgutachtens wird beantragt, das Grundstück Königsdamm 2 in das Beweissicherungsverfahren aufzunehmen und den Sicherheitsabstand zu bestehenden Gebäuden von 20 m auf 30 m auszudehnen.</p>	<p>Um mögliche Auswirkungen der Tiefbauarbeiten auf die Wohnraumbauweise östlich des „Königsdamms“ zu vermeiden, erfolgt die Abstimmung der Arbeiten mit einem hierfür fachlich qualifizierten Ingenieurbüro. Dabei sind die letztlich gewählten Arbeitsverfahren und -geräte im Hinblick auf die Erschütterungen zu überprüfen. Der Bereich, innerhalb dessen Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, wird ebenfalls in Zusammenarbeit mit einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro festgelegt. Die Einwenderin wird über die Prüfungsergebnisse informiert.</p> <p>Die Einwenderin bezieht sich auf eine Aussage des Bodengutachtens, die eine <u>Empfehlung</u> der Bauausführung darstellt. Mit den Empfehlungen des Gutachters sind die potenziellen Folgen der Bauleitplanung dargestellt und können in die Abwägung einbezogen werden. Die Empfehlungen des Gutachters führten nicht dazu, dass ein genereller Abstand von 30 m zu bestehenden Gebäuden planungsrechtlich festgesetzt werden musste. Der Gutachter hat bei einer Unterschreitung dieser 30 m ebenfalls empfohlen, dass im Einzelfall Nachberechnungen mit dem Ansatz von Verdichtungsgeräten, die ein geringes Betriebsgewicht aufweisen, geführt werden müssen. Wenn dieser Nachweis geführt werden kann, ist auch eine Unterschreitung der empfohlenen Abstände möglich. Dieses ist jedoch dem bauordnungsrechtlichen Verfahren und nicht der Bauleitplanung vorbehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird als Anlass genommen, im Bebauungsplan den 30 m-Bereich, in dem besondere Nachberechnungen zur</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Ergänzung der Planzeichnung und der Begründung.</p>

			Bodengründung erforderlich sind, zeichnerisch als Hinweis aufzunehmen.	
	5.4	Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregen wird befürchtet, dass Wasser im Neubaugebiet sowie westlich des Königsdamms, das nicht schnell genug abgeleitet wird, sich möglicherweise auf der östlichen Seite staut. Es wird nach den geplanten Vorkehrungen für einen sicheren Abfluss gefragt	<p>Es ist Ziel der Entwässerungsplanung, das gesamte Niederschlagswasser in westlicher Richtung abzuleiten und das Grabensystem entlang der Bestandsbebauung nicht in Anspruch zu nehmen um eine nachteilige Beeinflussung der Bestandsbebauung zu verhindern.</p> <p>Die sichere Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bis zum Regenrückhaltebecken ist gewährleistet durch Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerkes (EN- bzw. DIN-Normen und technische Arbeitsblätter des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) für die Bemessung der abwassertechnischen Anlagen.</p>	Kenntnisnahme
	5.5	Es wird nach der Abwicklung des Bauverkehrs sowie der Überwachung der Einhaltung von Lärmschutz, Luft- und Lärmemissionen während der Bauphase gefragt.	<p>Lärm- und Luftimmission durch die Baustellen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, ebenso wenig wie die Regelung der Arbeitszeiten.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben sind von allen Beteiligten einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn der ersten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden die Anwohner über den Ablauf und mögliche Beeinträchtigungen während der Bauzeit informiert.</p>	Kenntnisnahme
	5.6	Es wird gefragt, ob eine weitere Bushaltestelle mit Platz für Wartehäuschen sowie ein Zebrastreifen eventuell mit Fußgängerampel eingeplant seien.	Die im Bauleitplan großzügig bemessenen Straßenverkehrsflächen lassen Busverkehre grundsätzlich zu. Der Ausbau der Straßen ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauarbeiten zu klären. Es ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet als Tempo-30-Zone auszuführen. Gemäß der geltenden Straßenverkehrsordnung sind bei dem erwartetet Verkehrsaufkommen daher weder Lichtsignalanlagen noch Querungshilfen für Fußgänger vorzusehen.	Kenntnisnahme
Ö6, Königsdamm Schreiben vom 01.02.2018	6 6.1	Der Einwender hält den Abstand der zukünftigen Bebauung von 5 m zu seiner Grundstücksgrenze für zu gering.	Die zukünftige Bebauung wird in einem Abstand von mindestens 17 m vom Wohngebäude des Einwenders errichtet werden. Dieses Maß liegt weit über den 6 m Abstandsflächen, die gemäß der Niedersächsischen Landesbauordnung erforderlich sind. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnver-	Kenntnisnahme

		<p>6.2 Er bezweifelt, dass die Giselbertstraße leistungsfähig genug sei, den Mehrverkehr von 300 bis 400 Wohneinheiten zu verkraften, auch vor dem Hintergrund, dass diese schon heute als Ausweichstrecke für die hochbelastete Bundesstraße 73 genutzt wird.</p> <p>6.3 Zudem werden Schäden am Anwesen durch die Bauarbeiten befürchtet.</p>	<p>hältnisse wird nicht gesehen.</p> <p>Die Abwicklung des durch das Baugebiet ausgelösten Mehrverkehrs wird durch die vorliegende Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.</p> <p>Auswirkungen durch Bauarbeiten sind nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beurteilen. Im Zuge des weiteren Verfahrens und der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben wird von der Stadt Buxtehude ein unabhängiges Beweissicherungsverfahren durchgeführt, um etwaige Schäden durch die Bauarbeiten feststellen zu können. Die gesetzlichen Vorgaben sind von allen Beteiligten einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ö7, Neuland Schreiben vom 02.02.2018</p>	<p>7 7.1</p>	<p>Grundsätzlich bestehen Bedenken hinsichtlich der Anlage und Dimensionierung des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens. Die Bemessung des notwendigen Volumens - ausgehend von einem 5-Jahres-Niederschlagsereignisses - reicht nicht mehr aus. Häufigkeit und Intensität von Niederschlägen haben deutlich zugenommen. Darüber hinaus sind die Bodenverhältnisse zu überprüfen und das RRB soll zum Grundwasser abgedichtet werden, ansonsten kommt es zu einer Belastung der nachfolgenden Vorfluter und der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Die Entwässerung zunächst in das westlich gelegene Regenrückhaltebecken und von da in nördliche Richtung erfolgt entgegen des natürlichen Gefälles und durch einen aufwendig zu unterhaltenden Graben. Stattdessen wird eine Entwässerung nach Osten und dann –nach entsprechender Rückhaltung- über den dafür geeigneteren Vorfluter nach Norden vorgeschlagen. Das geplante RRB sollte unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Plangebiet angelegt werden. Auch besteht dort die Möglichkeit, den vorhandenen schaupflichtigen Vorfluter ggf. in seiner Sohlbreite entsprechend zu erweitern.</p>	<p>Die Wasserführung erfolgt derzeit in Nord-Süd-Richtung, der Topographie des Geländes folgend. Geplant ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in westlicher Richtung zum geplanten Regenrückhaltebecken westlich des Lienenweges.</p> <p>Ausweislich der im Jahr 2012 durchgeführten Vermessung sind die Geländehöhen an der Stelle des geplanten Regenrückhaltebeckens in etwa identisch, z.T. geringfügig tiefer als die Höhen an der nördlichen Bebauungsplangebietsgrenze, so dass eine Änderung der Abflussrichtung problemlos möglich ist. Dieser Punkt wurde bereits am 26.11.2012 mit der zuständigen Wasserbehörde sowie dem Unterhaltungsverband Altes Land und den Wasser- und Bodenverbänden Bullenbruch und Buxtehude -Neuland abgestimmt.</p> <p>Auf Betreiben des UHV Altes Land wurde eine Regenrückhaltung geplant.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es am 04.07.2017 ein Abstimmungsgespräch unter Einbeziehung der zuständigen Wasserbehörde sowie des Unterhaltungsverbandes Altes Land und der zuständigen Wasser- und Bodenverbände. Alle relevanten wasserwirtschaftlichen Fragen wurden erörtert, mit folgenden Ergebnissen:</p> <p>Die bisherige Planung wird beibehalten;</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

			<p>grundsätzliche Zustimmung, das Baugebiet über eine Regenrückhaltung in das weiterführende Grabensystem zu entwässern</p> <p>die weiterführenden Grabensysteme bis zum Schöpfwerk Neuland werden im Rahmen dieser Erschließungsplanung im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit nicht weiter berücksichtigt, da keine Erhöhung des Spitzenabflusses erfolgt;</p> <p>im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist das RRB grundbautechnisch zu beurteilen (Grundbruch, Standsicherheit);</p> <p>die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist dem Landkreis Stade zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Mit dem im B-Plan rd. 1,4 ha großen festgesetzten Regenrückhaltebecken werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwässerung des neuen Wohngebietes geschaffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Insofern erfolgt eine abschließende Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Für das Regenrückhaltebecken wären technisch auch andere Standorte möglich gewesen. Die Fläche nördlich des Plangebiets ist jedoch Bauerwartungsland, so dass die Anlage eines Regenrückhaltebeckens eine zukünftig beabsichtigte bauliche Entwicklung erheblich einschränken würde. Daher und aufgrund von naturschutzrechtlichen, hydraulischen und eigentumsrechtlichen Erfordernissen wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Variante ausgewählt.</p> <p>Zur Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde das technische Regelwerk DWA-Arbeitsblatt 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ bzw. die Norm EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ zugrunde gelegt.</p> <p>Danach ist in Wohngebieten eine Häufigkeit des Bemessungsregens von 1 mal in 2 Jahren (zweijährliches Ereignis) bzw. in Stadtzentren von einmal in 5 Jahren (fünfjährliches Ereignis) gefordert. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis für ein 20 bzw. 30-jährliches Ereignis erforderlich. Gemäß der Studie des beauftragten Ingenieurbüros ist das Regenrückhaltebecken mit einem Freibord von 30 cm ausgelegt, so dass zusätzlich ca. 3.000 m³ Stauvolumen</p>	
--	--	--	--	--

			<p>bis zum Überlaufen des Beckens zur Verfügung stehen. Dieses Volumen ist ausreichend um ein zwanzig- und ein dreißigjähriges Ereignis aufzufangen, bevor der Notüberlauf des Beckens anspringt und damit eine Überflutung des Vorflutgrabens eintritt, wie vom Einwender befürchtet.</p>	
	7.2	<p>Die verbleibende langgestreckte schmale landwirtschaftliche Nutzfläche unmittelbar westlich der geplanten Bauflächen bis zum Lienenweg soll als Kompensations- bzw. Ausgleichsfläche verwendet werden um somit eine abschirmende Begrünung zur freien Landschaft zu schaffen. Im Gegenzug solle auf die Kompensationsfläche südöstlich von Neukloster (Nr. 4, Ackerland) verzichtet werden.</p>	<p>Die festgelegten Kompensationsflächen stellen auch im Sinne der Landschaftsplanung die Vorzugsstandorte dar. Die Ausgleichsflächen Nr. 17 und 18 liegen in rund 350 m Entfernung zum Plangebiet im Nordwesten im Verbund mit bereits umgesetzten Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen Nr. 2 und 3 befinden sich nebeneinander in rund 2,8 km im Nordosten. Alle Flächen sind Bestandteil des großräumigen Landschaftsraumes "Ils-moor, Heidestoren, Große Stören, Kleine Stören", der gem. Landschaftsrahmenplan insgesamt wertvoll und als zusammenhängender Biotopbereich gut aufwertungsfähig ist.</p> <p>Da mit den Flächen insgesamt im Verbund mit den weiteren Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools zusammenhängende extensive Grünlandkomplexe entwickelt werden, besteht für alle Flächen eine Eignung als zuzuordnende Ausgleichsfläche für das gesamte Vorhaben. Mit der Überführung der Ausgleichsflächen von Acker bzw. artenarmen Wirtschaftsgrünland in ein landschaftsgerechtes, arten- und blütenreiches Grünland mit extensiver Bewirtschaftung durch verschiedene Maßnahmen und eine angepasste Bewirtschaftung werden ökologisch hochwertige Flächen angelegt, die insgesamt zu einer vollständigen Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe führen.</p> <p>Aufgrund von naturschutzrechtlichen und eigentumsrechtlichen Erfordernissen wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Variante ausgewählt.</p> <p>Eine eigene abschirmende Begrünung zur freien Landschaft entspricht hier nicht der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
Mündliche Anregung eines Bürgers im Rahmen der Auslegung	8	<p>Es wurde bezüglich der Textlichen Festsetzung Nr. 7.4 angefragt, ob in Bereichen mit Außenlärmwerten von 45-50 dB(A) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nur -bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) sicherzustellen oder ob der Mittelungspegel von</p>	<p>Sofern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei einem gekippten Fenster eingehalten wird, ist davon auszugehen, dass dieser auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird.</p> <p>Zur Verdeutlichung und Klarstellung wird die</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

		30 dB(A) auch bei indirekter Belüftung (geschlossenes Fenster) einzuhalten ist. Die Festsetzung im Planentwurf setzt fest, dass „...sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster nicht überschritten wird.“	<p>Festsetzung Nr. 7. 4 jedoch wie folgt angepasst:</p> <p>„.... In dem Bereich mit Außenlärmwerten von 45-50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) oder bei indirekter Belüftung (geschlossenes Fenster) nicht überschritten wird.“</p> <p>Diese redaktionelle Änderung dient lediglich zur Klarstellung des Sachverhaltes der Festsetzung für die Bauherren; inhaltlich ändert sich dadurch nichts.</p>	Anpassung der textlichen Festsetzung.
Mündliche Anregung eines Bürgers im Rahmen der Auslegung	9	Es wird angeregt, eine öffentliche fuß- und radläufige Wegeverbindung von der Planstraße D (in Verlängerung der Planstraße E) durch die private Wohnbaufläche zum Schnittpunkt Planstraße A-B vorzusehen. Fußgänger und Radfahrer brauchen dann keine unnötigen Umwege mehr auf sich zu nehmen. Im Planentwurf ist für diese Fläche lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Leitungsträger festgesetzt.	<p>Um für Radfahrer und Fußgänger eine direkte Wegeverbindung vom südlichen Planbereich in den nördlichen Planbereich zu erhalten, wird der Stellungnahme insoweit gefolgt, dass das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit erweitert wird.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entspricht dann dem in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten GFL: „Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.“</p> <p>Das GFL ohne Buchstaben-Kennzeichnung kann dann entfallen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Anpassung der textlichen Festsetzung.</p>

15.5 Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

1.) Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der UNB des LK Stade zur Anpassung des Umweltberichtes, hat dieser erneut Stellung bezogen. Erst nach dieser erneuten Beteiligung wird von dort nun die Auffassung vertreten, dass der Eingriff im Naturraum „Watten und Marschen“ stattfindet und daher auch die Kompensation im selben Naturraum auszugleichen sei. Von den insgesamt 6 Ausgleichsflächen befinden sich nur 4 innerhalb des Naturraumes „Watten und Marschen“, so dass die im Naturraum Geest liegende Fläche Nr. 4 sowie die neu hinzugekommene Ausgleichsfläche Immenbeck nicht für den Ausgleich geeignet seien.

Abwägung:

Die von der UNB jetzt monierte Fläche Nr. 4 wurde in einer vorherigen Stellungnahme noch als

grundsätzlich geeignet eingestuft. Unabhängig davon kann der Stellungnahme der UNB nicht gefolgt werden. Die neu aufgeworfene Forderung der UNB bedarf einer grundsätzlichen rechtlichen Aufklärung und Abarbeitung:

Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt und wie er fachlich einzuschätzen ist, ist grundsätzlich nach dem BNatSchG als Fachgesetz zu entscheiden. Die Rechtsfolgen und den Vollzug der auf Grund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe regelt gem. § 18 BNatSchG dagegen das BauGB. Wie die Gemeinde im Bebauungsplan der Ausgleichspflicht nachkommt, bestimmt sich demnach allein nach § 1a Abs. 3 S. 2–5 BauGB und nicht nach dem BNatSchG.

„§ 18 Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB transformieren die für Vorhaben-Genehmigungsverfahren gedachte Struktur naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Im BauGB ist ein umfassender Begriff des Ausgleichs geschaffen worden, der auch die Ersatzmaßnahmen einschließt; vgl. hierzu § 200a [BauGB]. Die Unterscheidung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfällt damit. Ebenso entfällt die in § 15 BNatSchG angelegte Stufenfolge von Eingriffsregelung und naturschutzrechtlicher Abwägung. Vielmehr wird die Eingriffsregelung umfassend unter die Anwendung des § 1 Abs. 7 BauGB gestellt.“ (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 13. Auflage 2016, § 1a Rn. 16).

Auch dem Hinweis der UNB, dass der Ausgleich nur im gleichen Naturraum zu erfolgen hat, kann nicht gefolgt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägigen Kommentierungen und Rechtsprechung zu § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB (Ausgleich an anderer Stelle) und § 200a BauGB verwiesen:

„Da § 1a Abs. 3 BauGB eine bundeseinheitliche Regelung für das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung schafft, enthält § 200a S. 1 hierzu eine spezialgesetzliche und insoweit abschließende Sonderregelung. Danach kommt es für die Zwecke der bauleitplanerischen Abwägung auf die Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht an. (...) Vielmehr wird unter dem Oberbegriff der „Maßnahmen zum Ausgleich“ das zusammengefasst, was als planerischer Ausgleich aus städtebaulichen Gründen nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 S. 1 geboten ist. (...) [§ 200a] S. 2 bestimmt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist. Auch diese Regelung dient einer Abgrenzung gegenüber Bestimmungen im Naturschutzrecht. Auch insoweit enthält das BauGB eine eigenständige und abschließende städtebauliche Regelung. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist danach nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Das BauGB eröffnet den Gemeinden damit die Möglichkeit, die auf einen Ausgleich abzielenden Regelungen räumlich vom Ort des Eingriffs zu trennen.“ (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 200a Rn. 4f.).

Die im Bebauungsplan Nr. 111 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen durch geeignete Festsetzung nach § 9 BauGB. Die geplanten und festgesetzten Ausgleichmaßnahmen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und widersprechen weder den o.g.

Zielsetzungen noch den Zielsetzungen der Landschaftspflege.

Das BVerwG stellt in seinem Urt. v. 24.3.2011 – 7 A 3.10 (NVwZ 2011, 1124, 1126) darauf ab, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig am Ort des Eingriffs erfolgen, sich aber dort, wo die Beeinträchtigungen auftreten, noch auswirken müssen. Weiter führt das BVerwG a.a.O. aus:

„Die naturschutzfachliche Eignung von Ausgleichsmaßnahmen hängt weder ausschließlich noch in erster Linie von ihrer Entfernung zum Eingriffsort ab. Solange eine Ausgleichsfläche noch auf den Eingriffsort zurückwirkt, ist sie nicht schon deshalb weniger geeignet, weil sie vom Eingriffsort weiter entfernt ist als eine andere potentielle Ausgleichsfläche. (...) Insgesamt sind die Anforderungen an den räumlichen Bezug zwischen Eingriffsort und Ort der Ersatzmaßnahme großzügig auszulegen. Dies gilt im Hinblick auf die dort vielfach bestehenden Schwierigkeiten, geeignete Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu finden, auch und gerade für Ballungsräume (...).“

„Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürfen nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen. Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Diese Voraussetzung erfüllen sie, wenn sie in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt (...). Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen sind generell von begrenztem ökologischen Wert und deshalb aufwertungsfähig.“ (Urteil vom 15. Januar 2004 - BVerwG 4 A 11.02 - [...] Rn. 55 = Buchholz 451.91 Europ UmweltR Nr. 12 = BVerwGE 120, 1 ff. <16>).

Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Ausführungen zum Rechtsverhältnis des BNatSchG zur Bauleitplanung gemäß BauGB hat die Hansestadt Buxtehude im Rahmen ihrer Planungshoheit die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und in die Gesamtabwägung eingestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Naturraums Watten und Marschen im Übergang zur Stader Geest (Grenze ist die Bahnlinie). Darüber hinaus besteht durch die Lage am Siedlungsrand eine bauliche Vorprägung. Die Biotop- und Nutzungsstruktur ist in großen Teilen durch eine nicht naturraumtypische Ackernutzung geprägt. Innerhalb der Ackerfläche liegt ein Nadelgehölz. Die Ackerfläche wird nicht durch Beetgräben gegliedert. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes ist durch naturraumtypische Strukturen gekennzeichnet. Die Lage im Übergangsbereich zeigt auch die Bodenkarte. Im südlichen Teil des Plangebietes sind Braunerde-Podsole und keine Moorböden verbreitet.

Für den erforderlichen Ausgleich wurden zunächst die verfügbaren Flächen innerhalb desselben Naturraumes als mögliche Kompensationsflächen ausgewählt/herangezogen. Von den Ausgleichsflächen mit gesamt 6,15 ha sind 3,8 ha im Naturraum Watten und Marschen gelegen und lediglich 2,35 ha im Naturraum Stader Geest. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation der Schutzgüter Biotop und Boden ist somit die anteilige Lage von Ausgleichsflächen in der Stader Geest unter Zugrundelegung der oben genannten Rechtsprechung des BVerwG vertretbar.

Für die Hansestadt Buxtehude erscheint es sinnvoller, Kompensation - wenn nicht im gleichen Naturraum möglich - wenigstens innerhalb des eigenen Stadtgebietes zu verwirklichen. Dies stellt für die Hansestadt eine bessere Alternative dar als die Kompensation außerhalb des Stadtgebietes zu betreiben. Die Kompensationsflächen stellen keine isolierten Bereiche dar, sondern liegen im Verbund oder in der Vernetzung mit bereits vorhandenen Ausgleichflächen oder sensiblen Biotopen.

Die faktische Zugänglichkeit und Verfügbarkeit von Fläche ist als ein Belang in die Gesamtabwägung auch im Hinblick auf die ordnungsgemäße Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einzustellen. Es gibt im Übrigen kein 100% Optimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen.

2.) und 3.): Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde können nach Breuer die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden weder auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotop angerechnet werden noch kann der Ausgleich der beiden Schutzgüter auf den gleichen Flächen stattfinden.

Abwägung:

Der Stellungnahme der UNB ist nicht zu folgen. Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben nach denen die naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen in Bauleitplanverfahren verbindlich abgearbeitet werden müssen. Bei den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Bauleitplanung“ (Breuer) handelt es sich um eine grundsätzliche Darstellung aber nicht um eine verbindliche Methodik zur Eingriffsbewertung.

Die Mehrfachleistung von Ausgleichsmaßnahmen, also die Multifunktionalität der Kompensationsleistungen ist gute fachliche Praxis. Die UNB bezieht sich auf Breuer. Gerade in diesen Hinweisen wird darauf verwiesen: „Für die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Anwendung der Eingriffsregelung sind Eingriffsfolgen und Kompensationsbedarf zwar für die einzelnen Schutzgüter getrennt zu ermitteln; bei der Festlegung von Art und Umfang der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist aber zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation für ein Schutzgut bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme häufig auch eine Kompensation oder wenigstens Teilkompensation für weitere Schutzgüter erreicht werden kann, so wie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.“ (Breuer, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Bauleitplanung, Nds. Landesamt für Ökologie 1/94, Seite 27)

Darüber hinaus trägt dieses Vorgehen in der Gesamtabwägung auch dem Anspruch gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG Rechnung, wonach land- und forstwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden und für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden sollen.

4.) Die UNB ist in ihrer Stellungnahme der Ansicht, dass für das Schutzgut Arten und Biotope zusätzliche Kompensationsflächen, möglichst mit Biotoptypen der Wertstufe I oder II, erforderlich seien, auf denen möglichst die gleichen Biotoptypen in gleicher Ausprägung (Naturnähestufe) entwickelt werden sollten. Es reiche dabei nicht aus, für die Entwicklung der zerstörten Biotoptypen pauschal auf den Kompensationsflächen Extensivgrünland zu entwickeln.

Abwägung:

Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf - siehe Stellungnahme zu 1 und 2/3. Darüber hinaus kann in den Ausgleichsflächen im Bereich der Marsch, auch eine Entwicklung von Hochstaudensümpfen, Weidengebüsch etc. vorgenommen werden. Dazu eignen sich u.a. auch die Teilbereiche, die aufgrund der nassen Ausprägung nicht in die aufwertbaren Ausgleichsflächen einbezogen worden sind.

5.) Die UNB weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Entwicklung der jeweiligen Biotoptypen auf den dafür geeigneten Standorten im Naturraum Watten und Marschen detailliert zu beschreiben sei.

Abwägung:

Zum Thema „detaillierte Beschreibung der Maßnahmen“ siehe Behandlung der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Tabelle Punkt 10.16 in Kapitel 15 der Begründung):

„Im Kap. 11 des Umweltberichts erfolgt - wie in den in den zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen der Hansestadt Buxtehude auch - eine detaillierte und ausführungsreife Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen. Der Ausgleich erfolgt daher durch geeignete Darstellungen, Festlegungen und Zuordnungen auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 i.V. § 9 Abs. 1 a BauGB. Die verbale Beschreibung der Kompensationsmaßnahme spiegelt die beabsichtigte Zielplanung für die Kompensationsfläche wider und ist damit ausführungsreif beschrieben. Die Ausführung der Zielplanung erfolgt durch die Hansestadt Buxtehude selbst. Die Beschreibung der einzelnen Maßnahme ist für die die Kompensationsmaßnahme ausführende und kontrollierende Stelle ausreichend.“

6.) Die UNB kann das Berechnungsmodell für das Schutzgut Arten und Biotope nicht nachvollziehen. Es wird die Frage gestellt, warum unterschiedliche Kompensationsfaktoren von 0,50 bis 2,0 in Ansatz gebracht würden.

Abwägung:

Die unterschiedlichen Kompensationsfaktoren begründen sich in der Wertstufe des Ausgangsbiotops und der Wertstufe des Zielbiotopes. Bei Fläche 4 wird der Kompensationsfaktor für Boden

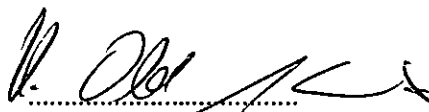
in der Stellungnahme des Landkreises vom 31.01.2018 mit 1:1 vorgegeben (Pkt. 2.7). Dem wurde gefolgt. Bei „Biotope“ ist der Faktor mit 1:2 erhöht, weil eine Aufwertung um 2 Wertstufen erzielt wird. Für die Flächen 17, 18, 2 und 3 lassen sich die Kompensationsfaktoren aus der Stellungnahme des Landkreises vom 31.01.2018 durch die Hinweise zur Aufwertbarkeit in Bezug auf die Wertstufen ableiten (Pkt. 2.8 bis 2.11). Für die neue Fläche in Immenbeck gilt dies sinngemäß.

16 Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Buxtehude beschließt den Bebauungsplan Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“ als Satzung sowie dessen Begründung.

Buxtehude, den 25.06.2018

Hansestadt Buxtehude
Die Bürgermeisterin



Oldenburg-Schmidt



Anlagen

Anlage 1: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der
Bebauungsplan-
aufstellung

Mit dem Flächennutzungsplan 2010 in der derzeit wirksamen Neubekanntmachung (15.08.2013) verfolgt die Hansestadt Buxtehude das städtebauliche Ziel, ausreichende Wohnbauflächen zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Wohnbauland zu schaffen.

Die städtebauliche Planung für das neue Wohngebiet an der Giselbertstraße sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie einem mehrheitlichen Anteil von Geschosswohnungsbau vor, um Wohnraum anbieten zu können, der infolge des demografischen Wandels besonders nachgefragt wird. Die Bedarfe hierzu wurden im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Hansestadt Buxtehude ermittelt und im Rahmen mehrerer Bürgerwerkstätten zum neuen Wohngebiet an der Giselbertstraße bestätigt. Als Ergebnis der vorgezogenen informellen Bürgerbeteiligung ist eine städtebauliche Konzeption entstanden, die das Plangebiet durch einen großräumigen Grünzug in einen nördlichen und einen südlichen Plangebietsteil gliedert. Der Entwurf ermöglicht die Ausbildung unterschiedlich großer Baufelder, in denen im Sinne der Schaffung einer heterogenen Mischung unterschiedliche Gebäude und Wohnformen angeboten werden können. In dem neuen Wohngebiet können bis zu ca. 400 WE entstehen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 111 ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Wohngebiet Giselbertstraße zu schaffen. Neben der Zielsetzung nach Wohnbauland ist die Ausbildung eines zentralen Ortes für Mischgebietsnutzungen im Eingangsbereich des neuen Baugebiets vorgesehen. Des Weiteren wird ein begrünter Lärmschutzwall Schallimmissionen von der Giselbertstraße und den südlich angrenzenden Eisenbahnlinien abschirmen. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die die öffentlichen Verkehrsflächen als Erschließung sowie die Grünflächen als Naherholungsraum und die Nahversorgung durch Wärme und Elektrizität durch Flächen für Versorgungsanlagen sichern. Weitere grünordnerische Festsetzungen treffen Regelungen zu Anpflanzflächen, Baumarten und zu externen Kompensationsmaßnahmen.

Verfahrensablauf
und Abwägungs-
vorgang

Am 22.03.2011 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße" durch den Verwaltungsausschuss der Hansestadt Buxtehude.

Eine erste, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 16.08.2011 bis 16.09.2011 (Scoping) statt.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche als vorläufiges Überschwemmungsgebiet gesichert, so dass die Planung bis zur abschließenden Prüfung der Festlegung der Überschwemmungsgebiete ruhte.

Nach der ersten, frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes an die zwischenzeitlich geänderten Bedarfe und Wohnbedürfnissen angepasst und die Planunterlagen dementsprechend geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 18.10.2016 als Abschlussveranstaltung des vorausgegangenen informellen Bürgerbeteiligungsverfahrens statt. Es wurden Hinweise und Bedenken zur Erschließung und dem Umgang mit dem vorhandenen Grünbestand geäußert.

Aufgrund der angepassten Zielsetzung des Bebauungsplanes war eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich. Diese fand vom 10.05.2017 bis 09.06.2017 statt.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 13. Mai 2017 lag (22. März 2011) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde, konnte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den bis zum 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden (vgl. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB). Dementsprechend wurde die Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB sowie diese allgemeinverständliche Erklärung nach dem § 10 Abs. 4 BauGB vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle erstellt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wiesen auf Belange bezüglich des Schallschutzes, der Oberflächenentwässerung, des Grundwassers, des Bodens, der Abstände zum angrenzenden Biotop, zur Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung und der Flächenkompensation hin.

Diese Hinweise wurden im Rahmen der Planerstellung abgearbeitet, das Konzept wurde hierfür mit umfangreichen Auswirkungen auf die Planfestsetzungen überarbeitet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss

der Hansestadt Buxtehude am 21.11.2017 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach der Bekanntmachung im „Buxtehuder Tageblatt“ vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 statt. Es wurden Stellungnahmen zum Thema Oberflächenentwässerung, Grundwasser, Abstände, Gebäudevolumen und der verkehrlichen Erschließung abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben/Mail vom 27.12.2017 mit Frist bis zum 02.02.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen wiesen auf Belange bezüglich des Schallschutzes, der Oberflächenentwässerung und der verkehrlichen Erschließung hin. Weiterhin wurde auf Fehler in der Flächenbilanzierung sowie in der Kompensationsberechnung hingewiesen.

Die detaillierte und vom Rat der Hansestadt am 16.04.2018 beschlossene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist in der Begründung in Kapitel 15 aufgeführt.

In der Folge erhielten Plan und Begründung einige redaktionelle Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Bedingt durch die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan im Bereich der Fläche für das Blockheizkraftwerk im nördlichen Plangebiet weitere Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. In diesen Bereichen soll eine Pumpstation sowie eine Trafostation die Ver- und Entsorgung sicherstellen. Des Weiteren werden einige der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten um zusätzliche Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit ergänzt. Im Bereich des nordöstlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird der Abstand von der Baugrenze zum nördlich angrenzenden Plangebietsrand von 5,0 m auf 4,0 m verringert, um an der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze einen einheitlichen Abstand von 4 m zur Baugrenze zu erhalten.

Des Weiteren werden in die Zeichnung zusätzliche Darstellungen ohne Normcharakter aufgenommen. Zum einen werden die Hauptfußwege (z.B. Schulweg) im öffentlichen Grünzug eingezeichnet und zum anderen wird ein 30 m Bereich dargestellt, in dem bei Bauarbeiten Nachberechnungen zur Bodengründung erforderlich sind.

Die textlichen Festsetzungen werden zum Teil mit dem Ziel eindeutiger Formulierungen redaktionell angepasst. Die Berechnung für die Ausgleichsmaßnahmen erwiesen sich im Rahmen der Auslegung als fehlerhaft und musste korrigiert werden. Durch die Hinzunahme einer weiteren Ausgleichsfläche

stehen insgesamt genügend Kompensationsflächen zur Verfügung, um alle Eingriffe zu kompensieren.

Vom 15.03.2018 bis 09.04.2018 wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt, bei der ausschließlich den von der Neuberechnung der Ausgleichsbilanzierung betroffenen Trägern/Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Es wurden weitere Defizite bei der Ausgleichsbilanzierung vorgetragen.

Beurteilung der Umweltbelange

Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung des Bestands sowie dem Umfang der städtebaulichen Planung ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter folgende planungsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“ hat unter Bezugnahme auf die Schutzgüter Luft und Klima sowie Mensch keine erheblichen Auswirkungen. Zum Erhalt gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Mensch werden entsprechende Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die zukünftige Siedlungsprägung einer bisher freien Fläche mit Bezug zu einem übergeordneten Landschaftsraum ist insgesamt als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Durch die geplante Bebauungsstruktur mit einer integrierten Grünflächenplanung in Form eines großzügigen öffentlichen Grünzugs wird ein jedoch Wohnquartier geschaffen, das sich durch differenzierte Gestaltungsvorgaben und Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft einbinden wird.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser. Die Lebensraumveränderungen durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen und Gräben, die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung sowie die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses mit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate werden zu erheblichen Auswirkungen führen.

Der Umweltbericht zeigt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Der verbleibende, erforderliche Kompensationsbedarf von gesamt 6,4 ha für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird extern auf sechs Teilflächen der Hansestadt Buxtehude, die Bestandteil des Kompensationsflächenpools sind, realisiert.

Anlage 2: Bestandsbäume

Nr.	Art	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
1	Birke	0,5	12
2	Birke	0,5	12
3	Birke	0,15	8
4	Erlenreihe	0,3-0,5	10-12
6	Birke	0,3	8
7	Birke	0,25	4
8	Birke	0,25	4
9	Birke Zwilling	1,2	8
10	Weide	0,3	4
11	Weiden Drilling	1,5	8
12	Birke Zwilling	1,2	8
13	Weide	0,3	4
14	Weide	0,5	8
15	Birke Zwilling	0,8	8
16	Birke	0,3	6
17	Eberesche	0,3	6
18	Eberesche	0,5	6
19	Weide	0,4	12
20	Kastanie	0,2	6
21	Eberesche	0,1	3
22	Birke	0,3	8
23	Birke	0,2	4
24	Birke	0,2	4
25	Birke	0,1	3
26	Doppel Weide	0,9	5
27	Birke	0,4	8
28	Birke	0,4	8
29	Eiche	0,1	3
30	Birke	0,3	6
31	Birke	0,2	4
32	Birke	0,2	6
33	Kastanie	0,3	8
34	Obstbaum	0,3	3
35	Obstbaum	0,2	2
36	Weide	0,3	7
37	Birke	0,2	5
38	Birke	0,2	5
39	Weide	0,6	8
40	Ahorn	0,1	3
41	Birke	0,3	6
42	Birke	0,2	4
43	Birke	0,3	6

44	Erle	0,5	9
45	Birke	0,1	3
46	Birke	0,4	7
47	Birke	0,4	8
48	Birke	0,3	6
49	Birke	0,4	7
50	Birke	0,3	6
51	Birke	0,3	6
52	Eberesche Zwilling	0,2	2
53	Weide Zwilling	0,5	5
54	Birke	0,2	3
55	Birke	0,4	6
56	Birke	0,3	6
57	Weide	0,6	10
58	Weide	0,3	6
59	Birke	0,4	8
60	Eberesche	0,1	3
61	Eiche	0,1	2
62	Weide	0,3	8
63	Birke	0,3	6
64	Weide	0,5	10
65	Weide	0,6	12
66	Eiche	0,5	14
67	Zwetschge	0,15	3
68	Mirabelle	0,15	3
69	Mirabelle	0,15	3
70	Apfelbaum	0,25	8
71	Apfelbaum	0,3	7
72	Birke	0,4	8
73	Birke	0,3	6
74	Birke	0,3	6
75	Eiche	0,15	4
76	Birke	0,2	2
77	Birke	0,3	8
78	Birke	0,3	8
79	Birke	0,3	6
80	Birke	0,4	8
81	Birke	0,2	4
82	Birke	0,2	4
83	Birke	0,3	8
84	Birke	0,1	4
85	Birke	0,3	6
86	Pappel	0,3	8
87	Birke	0,4	10
88	Weiden Mehrling	0,7	12

89	Birke	0,2	4
90	Birke	0,1	2
91	Weide	0,1	2
92	Weiden Mehrling	0,4	6
93	Pappel	0,1	2
94	Pappel	0,2	3
95	Pappel	0,1	3
96	Pappel	0,1	2
97	Pappel	0,15	3
98	Pappel	0,1	3
99	Weiden Mehrling	0,3	5
100	Pappel Zwilling	0,5	10
101	Weide	0,5	10
102	Birke	0,2	4
103	Pappel	0,2	6
104	Weide	0,2	6
105	Birken Zwilling	0,6	4
106	Weiden Mehrling	0,6	6
107	Weide	0,1	3
108	Birke	0,2	4
109	Weide	0,15	3
110	Birke	0,15	3
111	Birke	0,2	4
112	Birke	0,2	4
113	Birke	0,1	2
114	Birke	0,1	2
115	Birke	0,2	2
116	Birke, Weide Zwilling	0,4	4
117	Pappel	0,15	4
118	Doppel Weide	0,3	6
119	Weide	0,2	4
120	Weide	0,4	8
121	Birke, Weide Zwilling	0,5	6
122	Weide	0,4	8
123	Weide	0,2	3