



# **Bebauungsplan Nr. 4**

## **"Nördlich der Dorfstraße / Am langen Berg"**

### **Gemeinde Buchhorst**

#### **Begründung**



**Vorliegende Begründung wurde für den auf dem Deckblatt abgebildeten Geltungsbereich angefertigt. Dieser Geltungsbereich wird für den Satzungsbeschluss in Teilbereich A und Teilbereich B aufgeteilt. Die Abgrenzung der Aufteilung ist den jeweiligen Planzeichnungen zu entnehmen.**

## **Impressum**

**Auftraggeber:** Gemeinde Buchhorst

**Bearbeitung:** eps erdmann pluschke stadtplanung  
PartGmbB  
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung | Stadtplaner  
Bleckengrund 8  
21335 Lüneburg

Dipl.-Ing. Birthe Erdmann

Luftbild Titel ©Google Earth Pro (2019)

Lüneburg, 17.06.2021

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage</b> .....	<b>6 -</b>
1.1	Plangebiet und Umgebung .....	6 -
1.2	Kartengrundlage.....	6 -
<b>2</b>	<b>Planungsziele und Vorgaben</b> .....	<b>7 -</b>
2.1	Planungsziele / Erfordernis .....	7 -
2.2	Planungsalternative.....	8 -
2.3	Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung .....	10 -
2.3.1	Regionalplan für den Planungsraum I .....	10 -
2.3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhorst .....	12 -
2.3.3	Angrenzende Bebauungspläne .....	12 -
2.3.4	Schutzgebiete / Artenschutz.....	12 -
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Fachgutachten</b> .....	<b>13 -</b>
3.1	Rechtsgrundlagen .....	13 -
3.2	Fachgutachten .....	13 -
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>14 -</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>14 -</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>15 -</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15 -
6.1.1	Einordnung in die Baugebietssystematik der BauNVO.....	15 -
6.1.2	Gliederung der Nutzungen im Dorfgebiet auf der Basis von § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO .....	18 -
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	21 -
6.2.1	Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO).....	21 -
6.2.2	Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Oberkante Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB) .....	23 -
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	23 -
6.3.1	Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO) .....	23 -
6.3.2	Hausform (i. V. m. § 22 BauNVO) .....	23 -
6.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche (i. V. m. § 23 BauNVO) .....	23 -
6.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO) .....	24 -
6.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	24 -
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	25 -
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	25 -

6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	- 25 -
6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	- 27 -
6.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	- 27 -
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 27 -</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b> .....	<b>- 28 -</b>
8.1	Belange des Immissionsschutzes.....	- 28 -
8.1.1	Landwirtschaft.....	- 28 -
8.1.2	Störfallbetriebe / Seveso III.....	- 33 -
8.2	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	- 33 -
8.3	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft .....	- 34 -
8.4	Belange des Klimaschutzes.....	- 36 -
8.5	Belange des Hochwasserschutzes.....	- 36 -
8.6	Belange des Verkehrs.....	- 37 -
8.7	Belange des Ortsbildes .....	- 37 -
8.8	Belange der Ver- und Entsorgung .....	- 38 -
8.8.1	Wasserwirtschaft.....	- 38 -
8.8.2	Energieversorgung.....	- 41 -
8.8.3	Telekommunikation .....	- 41 -
8.8.4	Abfallbeseitigung.....	- 41 -
<b>9</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>- 41 -</b>
9.1	Kampfmittel .....	- 41 -
9.2	Archäologie / Denkmalpflege / Bodenfunde .....	- 42 -
9.2.1	Bodenfunde.....	- 42 -
9.2.2	Archäologische Denkmalpflege .....	- 42 -
9.2.3	Denkmalschutz.....	- 43 -
<b>10</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>- 44 -</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b> .....	<b>- 45 -</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>- 45 -</b>
<b>13</b>	<b>Billigung der Begründung</b> .....	<b>- 45 -</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet .....	- 6 -
Abbildung 2: Baulücken / andere Entwicklungsmöglichkeiten .....	- 8 -
Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans für den Planungsraum I.....	- 10 -
Abbildung 4: Derzeit geltender Flächennutzungsplan und 3. Änderung des FNP .....	- 12 -
Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets .....	- 14 -
Abbildung 6: Systemskizze zur Gliederung des Plangebiets.....	- 18 -
Abbildung 7: Immissionsintensität im neu erschlossenen Bereich .....	- 31 -
Abbildung 9: Archäologische Interessengebiete .....	- 43 -

# 1 Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage

## 1.1 Plangebiet und Umgebung



**Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet**

Obiger Abbildung sind die Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet der Gemeinde Buchhorst und mit rund 5,5 ha die Größe zu entnehmen (weiß-gestrichelte Linie). Das Plangebiet umfasst zum einen bebaute Flächen der Gemeinde, die nördlich der „Dorfstraße“ und östlich der Straße „Am langen Berg“ liegen. Enthalten ist im Plangebiet unter anderem ein Teil des Ortskerns mit einigen historischen Gebäuden, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um eine Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft. Auch überplant werden bislang unbebaute Flächen des Außenbereichs. Letztere werden derzeit teils als Lager- und Stellflächen, teils als Grünland / ehem. Weide genutzt. Sie sollen im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung künftig bebaubar werden bzw. als Ausgleichsflächen in die Planung integriert werden. Die Topographie im Plangebiet ist nahezu eben. Westlich und südlich des Plangebiets steigt das Gelände dann im weiteren Verlauf steil zu einem bewaldeten Geestrücken an.

## 1.2 Kartengrundlage

Die Satzung wurde auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Liegenschaftskarte im Maßstab: 1:1.000 / © 2017 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein gezeichnet.

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsziele / Erfordernis**

Die Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft ist einerseits reizvoll, birgt aber aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen auch Konfliktpotential. Konflikte treten beispielsweise zu Tage durch an landwirtschaftliche Betriebe heranrückende Wohnbebauung oder durch betriebliche Entwicklungen, die mit einer Emissionszunahme verbunden sind. Um die städtebauliche Ordnung auch künftig zu gewährleisten und sinnvoll weiter zu entwickeln, auch um Planungssicherheit zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Landwirtschaftliche Höfe prägen den Ort. Sie haben maßgeblichen Einfluss auf die Atmosphäre und machen das Dorf lebendig. So ist es der Gemeinde wichtig, ihre landwirtschaftlichen Betriebe langfristig als Teil des Ortes zu erhalten. Hierfür benötigen die Landwirte ausreichende Entwicklungsspielräume.

Mit Blick auf die vorhandene Mischung von Wohnen und Landwirtschaft soll andererseits das emissionsempfindliche Wohnen künftig möglichst weitgehend vor landwirtschaftlichen Emissionen geschützt werden, indem eine emissionsbezogene Gliederung des Plangebiets erfolgt. Hierbei soll insgesamt betrachtet der Charakter eines dörflichen Mischgebiets erhalten werden. Ein weiteres Ziel dieser Nutzungsgliederung ist die Freihaltung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Grundstücksbereiche von Wohngebäuden; eine ungeordnete (wohn-)bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksteilen soll vermieden werden.

Angesichts der Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung auch Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Vorgesehen ist hierfür eine bislang dem Außenbereich zugeordnete Fläche, die derzeit als Lager- und Abstellfläche bzw. als Grünland genutzt wird bzw. brachliegt. Für eine bauliche Entwicklung prädestiniert ist die gewählte Fläche durch ihre zentrale, in den Ort hineinragende Lage im Bereich der Ortsmitte. Ihre Bebauung führt zu einer Abrundung des Siedlungskörpers. Grundsätzlich ist Buchhorst auch als Standort für dorfverträgliche gewerbliche Nutzungen geeignet. Des Weiteren sollen auf der neu erschlossenen Fläche emissionsarme landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sein.

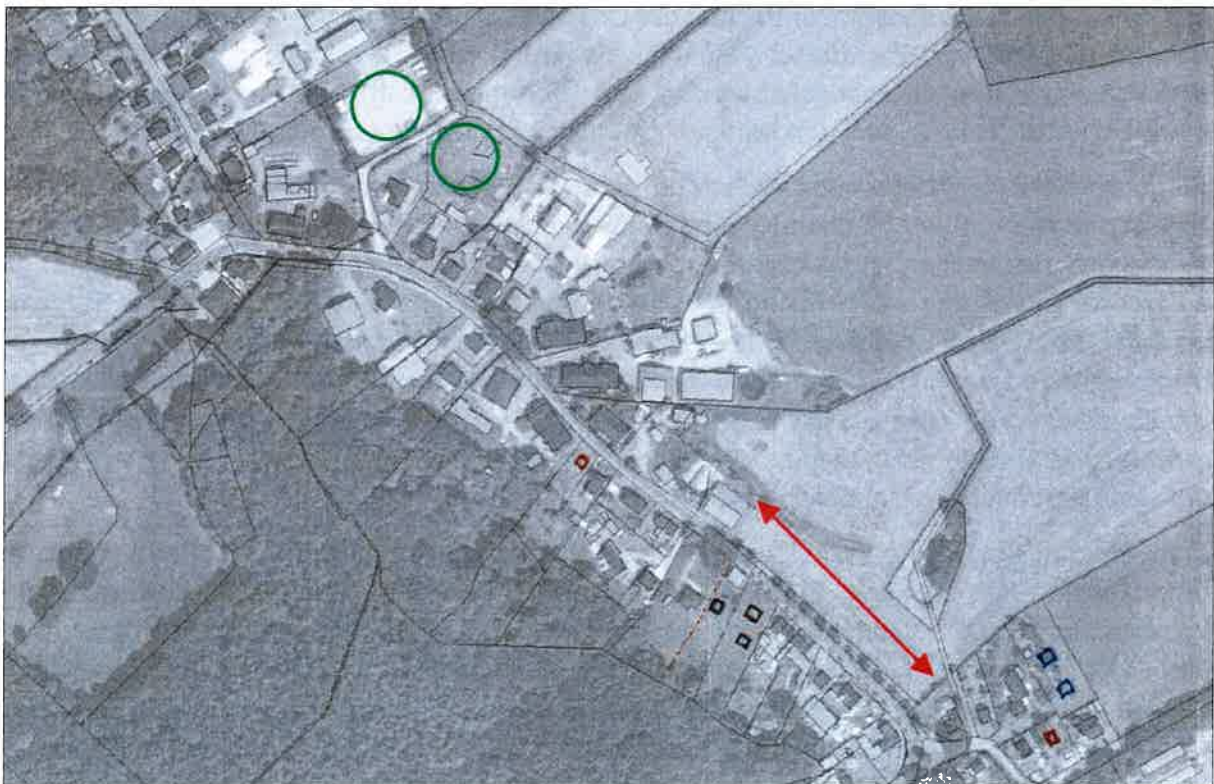
Zum Planungsziel „Erhalt der Landwirtschaft“: Landwirte übernehmen als Nahrungsmittelproduzenten eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe, bieten Arbeitsplätze, tragen zum kommunalen Steueraufkommen bei und beteiligen sich häufig schon seit Generationen aktiv am sozialen Dorfleben. Sie sind unersetzlich in der Pflege unserer Kulturlandschaften. Landwirtschaftliche Betriebe geben historisch bedeutsamen, ortsbildprägenden Gebäuden eine Funktion tragen damit zu ihrem Erhalt bei. Ohne eine in den Ort integrierte Landwirtschaft entwickeln sich gerade Dörfer im Umfeld größerer Städte zu reinen Wohn- und Pendlergemeinden. Der Erhalt der Landwirtschaft für ein lebendiges Nebeneinander verschiedener dörflicher Nutzungen ist daher ein zentrales Anliegen der Gemeinde Buchhorst und spiegelt sich in den Festsetzungen wider.

Gelingt es nicht, den Landwirten perspektivisch den Verbleib im Dorf zu ermöglichen, drohen Betriebsaufgaben oder Betriebsteilungen. Bei letzteren werden mindestens die Ställe in den Außenbereich verlegt. Neubauten im Außenbereich tragen wiederum zu einer Zersiedlung der Landschaft bei und laufen dem Schutz des Außenbereichs zuwider. Einer Standortentscheidung für einen Neubau im Außenbereich liegt kein städtebauliches Konzept zugrunde, sie richtet sich nach Verfügbarkeit und Lage von Flächen.

Für die Sicherung der Betriebsbedingungen im Ort müssen ausreichende Entwicklungsspielräume für die Betriebe bauplanungsrechtlich gesichert werden, denn sie sind aufgrund äußerer Rahmenbedingungen häufig zu betrieblichen Veränderungen gezwungen.

Der hohe Veränderungsdruck auf die Landwirtschaft führt, verbunden mit der ebenfalls hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Umfeld größerer Städte, dazu, dass nicht selten die landwirtschaftliche Nutzung weicht und durch Wohnen ersetzt oder nachverdichtet wird. Dies bringt erfahrungsgemäß Konflikte mit sich, gerade wenn Bürger aus städtischer Umgebung zuziehen. Sie haben, verglichen mit denjenigen, die mit der Landwirtschaft nebenan aufgewachsen sind, in der Regel eine deutlich niedrigere Toleranz gegenüber verbliebenen Betrieben mit ihren Gerüchen, Geräuschen, Fliegen- und Bremsenschwärmen etc. Auch mit Blick hierauf ist eine klare städtebauliche Aussage erforderlich, wie sich der Ort an welchen Stellen entwickeln soll. § 34 BauGB ist hierfür nicht geeignet, da er Landwirte nicht ausreichend vor heranrückender Wohnbebauung schützt.<sup>1</sup> Mit emissionsbegrenzten Pufferflächen können hingegen auch einige Wohnlagen vor einem Heranrücken emittierender Nutzungen geschützt werden.

## 2.2 Planungsalternative



**Abbildung 2: Baulücken / andere Entwicklungsmöglichkeiten**

Die neu erschlossene Fläche wird als Abrundungsfläche entwickelt und schließt an vorhandene Bebauung an, ohne isoliert in den Außenbereich vorzustoßen. Für die überaus

<sup>1</sup> Gemäß einem Leitsatz des BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 - 4 C 19.90 bietet jedoch "weder das in § 34 Abs. 1 BBauG / BauGB enthaltene noch im Falle des § 34 Abs. 3 BBauG / § 34 Abs. 2 BauGB das in § 15 BauNVO enthaltene Rücksichtnahmegebot eine Grundlage dafür, dass sich ein Landwirt gegen eine heranrückende Wohnbebauung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, erfolgreich mit dem Argument zur Wehr setzt, durch eine Wohnnutzung in der Nachbarschaft werde ihm für die Zukunft die Möglichkeit abgeschnitten, seinen Betrieb zu erweitern oder umzustellen." Dies sieht das Gericht darin begründet, dass nach § 34 BauGB eine Beurteilung danach erfolgt, ob das Einfügen in das tatsächlich aktuell Vorhandene gewährleistet ist. Entwicklungsmöglichkeiten, die für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der dem fortwährenden Strukturwandel der Landwirtschaft unterworfen ist, von existentieller Bedeutung sind, werden hierbei nicht berücksichtigt, sondern die Beurteilung richtet sich danach, ob zum Zeitpunkt der Beurteilung unzumutbare negative Beeinträchtigungen zu befürchten sind."



sparsame Erschließung der Fläche müssen keine intakten, naturnahen Flächen in Anspruch genommen werden, da dies über den bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg möglich ist. Angesichts der Eigentumsverhältnisse ist z.T. auch eine Erschließung über bereits bebaute Grundstücke an der Dorfstraße möglich.

In der zuvor aufgeführten Skizze sind Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt. Bei den rot eingezeichneten Kästchen handelt es sich um Nachverdichtungspotenziale im Bestand, die auf Grundlage des derzeitigen Baurechts bereits zu realisieren wären. Bei den schwarzen und blauen Kästchen liegt teils eindeutig, teils vorbehaltlich einer genaueren Überprüfung der rechtlichen Situation derzeit eine Außenbereichssituation vor. Die Flächen stehen mit Ausnahme der blauen Kästchen derzeit nicht zur Verfügung. Die mit dem Pfeil bezeichnete Fläche ist für einen Ort der Größe von Buchhorst zu groß und schneidet v.a. im Vergleich zu der Abrundungsfläche (grüne Kreise), die gewählt wurde, ebenfalls schlecht ab. Alle anderen Optionen als die gewählte tragen nicht zu einer größeren Kompaktheit des Siedlungskörpers bei.

In Richtung Süden und Westen ist der Ort durch Wald begrenzt. Auch hier scheidet eine bauliche Entwicklung aus. Eine Ausdehnung in Richtung Norden würde den Siedlungskörper noch weiter strecken. In dieser Richtung ist der Landschaftsraum darüber hinaus hochwertig. Hier wäre allerdings schon eine Erschließung im Ansatz vorhanden. Eine weitere Ausdehnung des Ortes in Richtung Nordosten ist erschließungstechnisch aufwendig und führt zu einem Ausfransen des Siedlungskörpers in den Außenbereich hinein.

Die Auswahl der Abrundungsfläche erfolgt gemäß den Kriterien:

### **Siedlungsstruktur**

- die Einbeziehung der Fläche in die Bebauung liegt nahe, um einen im Bereich der Ortsmitte kompakten Siedlungskörper zu erzielen und um eine Zerfaserung im Sinne von isoliert in den Außenbereich ragenden Siedlungsteilen und eine verstärkte straßendorfartigen Ausdehnung zu vermeiden
- eine Nachverdichtung der bebauten Bereiche ist weiterhin als geordnete Entwicklung möglich, wenn hierfür Lücken entstehen
- Versorgungsinfrastruktur und soziale Infrastruktur sind für Buchhorster Verhältnisse angemessen; das Zentrum der Stadt Lauenburg ist fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen
- die geplante Weiterentwicklung geht auf die vorhandene städtebauliche Struktur ein

### **Nutzungsstruktur / Immissionen**

- die vorhandene Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und ggf. Neben- oder Wirtschaftsgebäuden soll fortgeführt werden
- mögliche Nutzungskonflikte können zwischen Wohnen und Landwirtschaft entstehen, liegen jedoch im Rahmen des Üblichen für ein Dorfgebiet
- keine nennenswerten Immissionen aus dem Straßenverkehr oder durch Gewerbe

## Erschließung

- für die verkehrliche Anbindung und die Versorgung mit den erforderlichen Leitungen der technischen Infrastruktur kann ggf. ein vorhandener Wirtschaftsweg ausgebaut werden

## Umwelt

- Inanspruchnahme von Flächen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
- Beeinträchtigung von bereits nicht mehr intakten Gehölzstrukturen entlang des Wirtschaftswegs möglich, dann Neuaufbau der Struktur (Knick) an anderer Stelle
- Schutz von anderen wertvollen Landschaftselementen und ortsbildprägenden Grünstrukturen durch Festsetzungen
- keine Hinweise auf Beeinträchtigung besonders geschützter Arten
- keine Beeinträchtigung des Ortsrandes, Aufwertung einiger Abschnitte

## Fazit

Die Möglichkeiten für eine alternative Planung sind also angesichts der Ziele des Bebauungsplans aufgrund der Bestandssituation begrenzt. Es besteht keine gleichwertige Alternative zu der vorgesehenen Planung.

## 2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

### 2.3.1 Regionalplan für den Planungsraum I

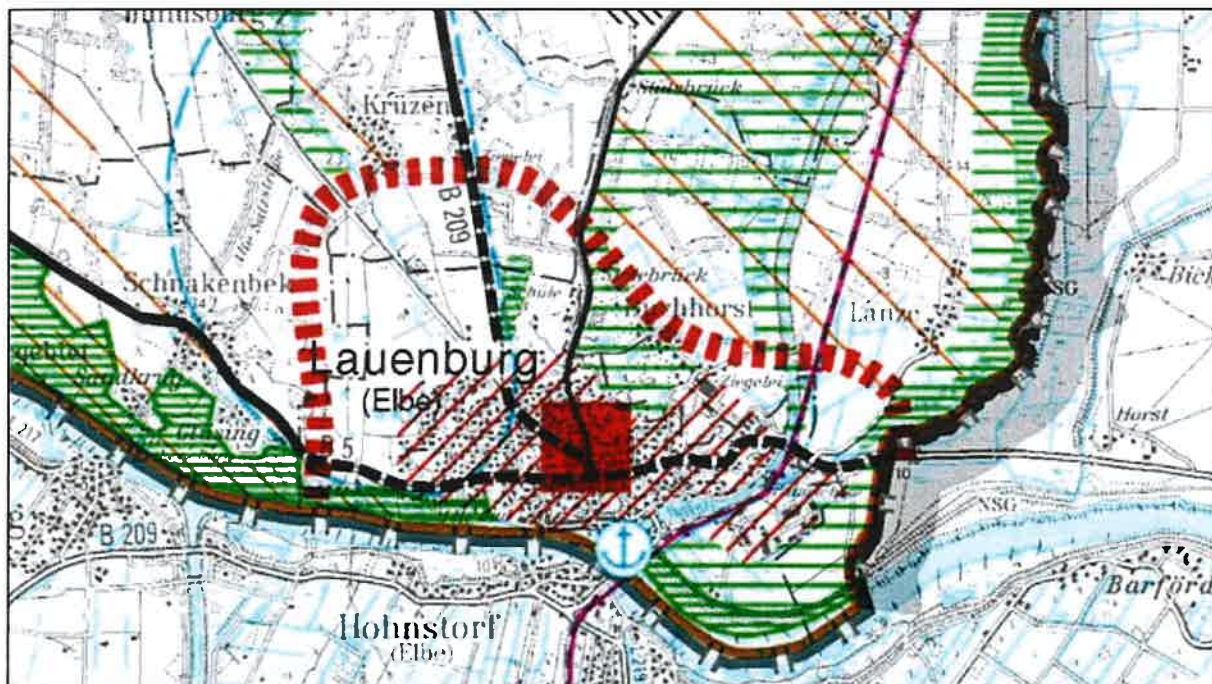


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd), 1998 (Quelle: Internetpräsenz der Landesregierung Schleswig-Holstein, 2020)

Die Gemeinde Buchhorst liegt im Randbereich der Entwicklungs- und Entlastungsorte um den Großraum Hamburg und ist diesen laut Planzeichnung des Regionalplans noch zugeordnet (geschwungene Linie aus roten Balken), hat aber keine zentralörtliche Funktion. Die dünne rote Schrägschraffur ordnet den südlichsten Teil von Buchhorst (außerhalb des Plangebiets) noch dem zentralörtlichen Siedlungszusammenhang von Lauenburg zu. Die Bebauung der beiden Orte geht dort über die Gemeindegrenze hinweg ineinander über. Zugleich liegen die Flächen südwestlich und westlich der Gemeinde Buchhorst in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems / waagrechte grüne Schraffur). Konkret sind hiervon der Geestrücken betroffen, der sich unmittelbar an Buchhorst angrenzend erhebt, und ein Bereich am den Elbe-Lübeck-Kanal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die östlich und nördlich anschließenden Flächen liegen außerhalb der grünen Schraffur. Dafür bilden sie den Übergangsbereich zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, das sich, gekennzeichnet durch die weite, offene orangene Schraffur in östlicher Richtung erstreckt. Des Weiteren wird eine besondere Bedeutung der Gegend um Buchhorst für den Grundwasserschutz hervorgehoben.

Der Gemeinde Buchhorst wird eine Entwicklung lediglich im Rahmen der „Eigenentwicklung“ zugestanden.

Auf Basis der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes, Stand 11/2019, steht ein neuer wohnbaulicher Entwicklungsrahmen zur Verfügung. Für die Gemeinde Buchhorst ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von acht Wohneinheiten für den Zeitraum bis 2030, abzüglich der Innenbereichspotenziale und ggf. der Baufertigstellungen aus den Jahren 2018 und 2019.

Abrundungsfläche: Die Planung weist ein dörfliches Mischgebiet / Dorfgebiet aus. Es ist also eine Vielzahl von Nutzungen auf den neu bebaubaren Flächen prinzipiell möglich. Angenommen wird, dass „neu errichtet“ im Sinne von neu geschaffenen Grundstücken (auch) zur wohnbaulichen Nutzung in einem ersten Abschnitt bedeutet, dass zwei Grundstücke für Einfamilienhäuser auf Flurstück 11/6 entstehen werden. Möglicherweise kommen bis 2030 in einem zweiten Abschnitt noch ca. zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke nördlich des Wirtschaftswegs hinzu. Es ist jedoch auch möglich, dass die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird.

Bestandsbebauung: Derzeit sind Baugenehmigungen auf der Basis von § 34 BauGB zu erteilen. Dies lässt insbesondere im Bereich der Wohnnutzung keine ausreichende Steuerung zu und birgt damit Potenzial für unterschiedlich gelagerte Konfliktsituationen. Daraus kann sich eine Pflicht zur Bauleitplanung ableiten (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Ein Blick auf die Ortslage verdeutlicht, dass auf Basis des § 34 BauGB im Zuge von Umnutzungen oder bei Abriss mit Neubau ein weitaus größerer Zuwachs an Wohnbebauung möglich ist als auf Basis der Festsetzungen des B-Plans. Das Kriterium des "Einfügens" aus § 34 BauGB bemisst sich stellenweise nach großen Bestandsgebäuden älteren Datums, die dort als maßstabsbildend herangezogen werden müssen. Der B-Plan reduziert die zulässigen Volumina und die Wohneinheiten je Gebäude und trägt damit im Sinne der übergeordneten Planungen zu einer Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung bei. Weiterhin verringert der B-Plan die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen künftig Wohnnutzung zulässig sein wird, gegenüber den entsprechenden 34er-Flächen.

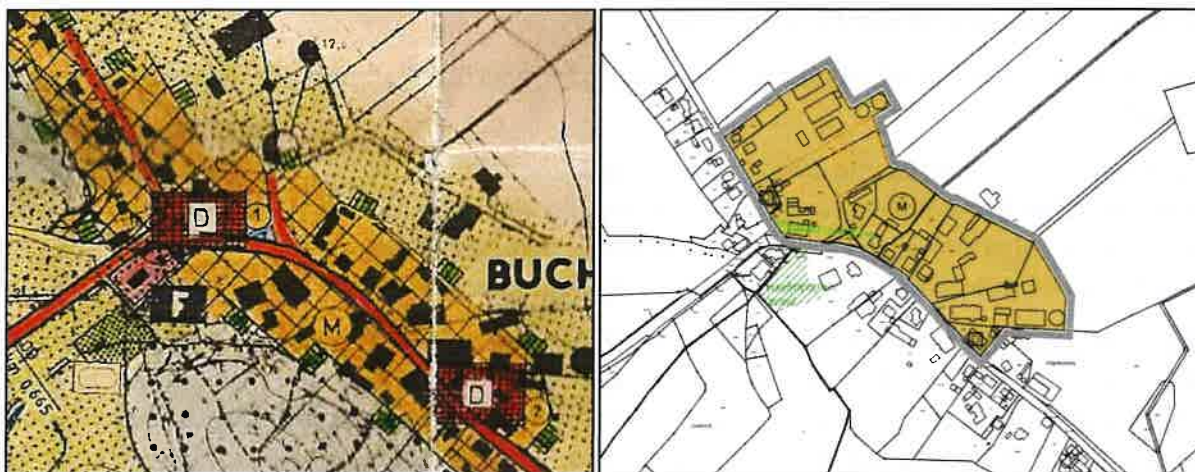
Insgesamt ändert der B-Plan die Art der baulichen Nutzung gegenüber der im Bestand vorzufindenden und nach § 34 BauGB maßgeblichen nicht, sondern nimmt im Rahmen der durch die Rechtsprechung vorgegebenen Grenzen eine Sortierung von Nutzungen vor. In welchem Verhältnis sich die künftige Nutzungsmischung in den Bereichen, in denen auch

Wohnnutzung zulässig ist, entwickeln wird, ist allerdings nicht exakt vorherzusagen oder wirklich belastbar zu berechnen. Es kann daher nur eine verbal-argumentative Betrachtung des Themas erfolgen.

Der B-Plan bleibt auch beim Maß der baulichen Nutzung in einigen Bereichen unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine weitere Reduktion würde die nicht-wohnbauliche Nutzbarkeit der Grundstücke gefährden.

Der Bebauungsplan konzentriert sich auf bereits bebaute Flächen sowie eine kleine, unbebaute Fläche, die den bebauten Bereich abrundet und nicht in den Außenbereich herausragt. Er ist gegenüber der Alternative, dem Beibehalt der jetzigen Situation, auch mit Blick auf die Ziele von Landes- und Regionalplanung vorteilhaft. Konflikte mit den Aussagen des Regionalplans werden daher nicht gesehen.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhorst



**Abbildung 4: Derzeit geltender Flächennutzungsplan (links) und 3. Änderung des FNP (rechts), Gemeinde Buchhorst**

Auf der Abbildung ist der Flächennutzungsplan dargestellt, der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert wird (3. Änderung).

Um den bebauten Bereich gemäß der jeweiligen Emissionsempfindlichkeit bzw. Emissionsträchtigkeit zu gliedern und damit die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, werden Flächen für die Landwirtschaft aus dem Flächennutzungsplan in Bauflächen geändert. Zum Teil entspricht das der tatsächlich vorhandenen Entwicklung. Auf die tatsächlich vorzufindenden Verhältnisse gehen auch einzelne weitere kleinere Anpassungen zurück. In den rückwärtigen Bereichen sollen mit Ausnahme der Abrundungsfläche ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen (außer Wohnen) zulässig sein.

### 2.3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend sind keine Bebauungspläne vorhanden.

### 2.3.4 Schutzgebiete / Artenschutz

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Artenschutz wird weiterhin gem. § 44 Artenschutzgesetz gewährleistet (siehe Belange von Natur und Landschaft sowie Umweltbericht).

## 3 Rechtliche Grundlagen und Fachgutachten

### 3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung u. a. folgender Rechtsgrundlagen und Richtlinien erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (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
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO) Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie** (GIRL) Gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW v. 23. 7. 2009 — 33-40500/201.2 (Nds. MBl. 2009 Nr. 36, S. 794)

### 3.2 Fachgutachten

- **Immissionsschutz-Stellungnahme**, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, Blekendorf, 09.09.2015
- **Nachtrag zur Immissionsschutz-Stellungnahme vom 09.09.2015**, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, Blekendorf, 16.11.2015
- **Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung in der Ortschaft Buchhorst, Kreis Herzogtum Lauenburg, Schleswig-Holstein**, erstellt durch Dipl.-Biol. Marco Zimmermann – Faunistische Gutachten –, Ronnenberg OT Linderte, 09/2017
- **Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 4**, erstellt durch das Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, 19.06.2018

## 4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Es erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans (4. Änderung).

## 5 Städtebauliche Konzeption



**Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets (Quelle: © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis DE/BKG (© 2009), Google)**

Das Luftbild zeigt die an der Bebauungsstruktur deutlich ablesbare Gemengelage mit ihrer starken Prägung durch die Landwirtschaft. Auf der Basis der §§ 1 und 5 BauNVO erfolgt eine Gliederung des Plangebiets. Es soll in seiner Gesamtheit auch künftig als dörfliches Mischgebiet mit verschiedenen Zonen erhalten und entwickelt werden. Ziele dieser Gliederung sind

- Schutz emissionsempfindlicher Nutzungen (derzeit Wohnen) vor emittierenden Nutzungen (derzeit Landwirtschaft)
- Gewährleistung ausreichender landwirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten
- Beschränkung wohnbaulicher Nutzungen auf die straßenbegleitenden Bereiche, Vorbehalt rückwärtiger Bereiche für landwirtschaftliche Betriebsflächen, oder wohnungsnaher Freiflächen, ggf. mit kleinsiedlungsgebietsnaher Nutzung (Nutzpflanzengärten, Tierhaltung)

Hierdurch entsteht ein Nebeneinander abgestufter, jeweils gemischt nutzbarer Zonen, die sich nach Emissionsintensität und Immissionsempfindlichkeit unterscheiden. Die Lage der Zonen geht von den vorhandenen oder zu erwartenden Nutzungsklustern aus, die entweder emittierend sind (Landwirtschaft) oder aber immissionsempfindlich (Wohnen). Die Zwischenbereiche werden, wo möglich, für eine Abstufungszone wie ein Puffer genutzt.

Neben den materiell-rechtlichen Anforderungen an die Gliederung eines Dorfgebiets steht gemäß der Zweckbestimmung des Dorfgebiets die Gewährleistung von

Entwicklungsspielräumen für eine nachhaltige landwirtschaftliche Betriebsführung im Vordergrund. Allerdings setzt die für die Landwirtschaft typische Unberechenbarkeit künftiger betrieblicher Erfordernisse allzu detaillierten Festlegungen auf Ebene der Bauleitplanung Grenzen, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit mancher Vorhaben künftig auch weiterhin ausschließlich auf der Baugenehmigungsebene zweckmäßig vorgenommen werden kann. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird in diesem Fall nicht beeinträchtigt.

Über die städtebauliche Ordnung des Bestands hinausgehend soll eine maßvolle bauliche Neuentwicklung ermöglicht werden, die über die kaum vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten des § 34 BauGB hinausgeht. Hierfür soll eine zentral gelegene, unbebaute Fläche genutzt werden, so dass eine Abrundung des Siedlungskörpers erfolgt. An der bestehenden Nachfrage ist zu erkennen, dass auch Interesse an der Errichtung von Wohngebäuden besteht, so dass auf diesen Flächen ein auch für Wohnzwecke angemessener Immissionsschutz gewährleistet sein soll. Die Erschließung der Neubaufläche kann über den bestehenden Wirtschaftsweg oder über wohnbaulich genutzte Grundstücke an der Dorfstraße erfolgen. Letzteres ist aufgrund der Eigentümerstruktur eine Option.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde Buchhorst ist es, zum Erhalt des Ortsbildes Gestaltungsmöglichkeiten wahrzunehmen, die über die Anforderungen des § 34 BauGB hinausgehen.

Vorteilhaft für Betriebe, Bürger und Genehmigungsbehörden ist die mit einem Bebauungsplan verbundene Rechts- und Planungssicherheit.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben, besonders in einer Gemengelage wie hier, Auswirkungen darauf, welcher Störgrad hinzunehmen ist bzw. verursacht werden darf. Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, werden die vorhandenen Nutzungen in die Baugebietssystematik der BauNVO eingeordnet und mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung sowie ggf. mit aktuellen / hinzukommenden Nutzungserfordernissen abgeglichen.

Vorab ist bei vorliegender Planung darauf hinzuweisen, dass die Berücksichtigung des Optimierungsgebotes aus § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) wegen der Gemengelage im Plangebiet nur bedingt möglich ist. Eine Gemengelage hat ihre Vorteile, aber im Hinblick auf den Immissionsschutz müssen Kompromisse eingegangen werden: künftige Nutzungskonflikte können bei Gemengelagen in der Regel bestenfalls reduziert, aber nicht vollständig verhindert werden. Eine zweckmäßige Möglichkeit für den bauplanungsrechtlichen Umgang mit einer Gemengelage ist die nach Emissionsintensität bzw. Immissionsempfindlichkeit abgestufte Gliederung des Plangebiets unter Nutzung des Instrumentariums von § 1 BauNVO.

#### **6.1.1 Einordnung in die Baugebietssystematik der BauNVO**

Der Geltungsbereich ist einerseits geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen, vereinzelt mit z. T. historisch wertvollem Gebäudebestand, andererseits durch Wohnbebauung. Das Plangebiet bildet trotz der vielfältigen Ausprägungen eine organisch gewachsene städtebauliche Einheit. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebiets – jeweils die andere

Straßenseite von Dorfstraße und Am langen Berg – ist durch die Nutzungen Wohnen und vereinzelt landwirtschaftliche oder landwirtschaftsnahe Nutzungen geprägt.

Wird die beschriebene Struktur in Bezug zur Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung gesetzt, sind bei der Wahl der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen:

- allgemeines Wohngebiet (WA) mit sog. „Fremdkörperfestsetzungen“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO,
- Mischgebiet
- Dorfgebiet oder
- Kombinationen

### **Möglichkeit: Wohngebiet mit Fremdkörperfestsetzung**

Bei einem Wohngebiet ist der Anspruch auf Immissionsschutz für die neu hinzu kommenden Gebäude am größten, vorteilhaft also für die Grundstücke mit reiner Wohnnutzung. Für die umgebenden emittierenden Betriebe hingegen, die als Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt würden, ergeben sich durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung entsprechende Emissionsbeschränkungen. Dieser Weg käme also nur dann in Frage, wenn der Landwirtschaft keine langfristige Perspektive für den Verbleib im Ort geboten und die Nutzungsstruktur mittelfristig in Richtung allgemeines Wohngebiet verändert werden soll. Hierfür wäre darüber hinaus mit Blick auf den betroffenen Landwirt eine entsprechend gewichtige städtebauliche Begründung erforderlich, die hier nicht zu finden ist. Ein solcher Weg entspricht überdies nicht den Planungszielen der Gemeinde.

### **Möglichkeit: Mischgebiet**

Die Festsetzung eines Mischgebiets setzt eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu nicht pauschal festgelegten Anteilen voraus. Der Anteil gewerblicher Nutzungen muss jedoch deutlich präsent sein, bzw. es müssten realistische Chancen auf eine künftige Entwicklung von gemischten Strukturen bestehen, die dieser Anforderung entsprechen. Die landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet liegen unterhalb der Betriebsgrößen für eine gewerbliche Einordnung. Der Anteil gewerblicher Nutzungen insgesamt ist im Plangebiet zu gering, um eine Einstufung als Mischgebiet in Betracht ziehen zu können. Auch die Realisierungschancen für eine spürbare Zunahme gewerblicher Nutzungen werden als nicht ausreichend eingeschätzt.

### **Möglichkeit: Dorfgebiet**

Der Erhalt der Landwirtschaft wurde als eines der zentralen städtebaulichen Ziele definiert. Zur Umsetzung ist die Festsetzung eines Dorfgebietes naheliegend, da das Dorfgebiet als ländliches Mischgebiet ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen ermöglicht, ohne den Landwirten ggf. existenzbedrohende Nutzungseinschränkungen aufzuerlegen. Für die Festsetzung eines Dorfgebiets gibt es allerdings einige materiell-rechtliche Voraussetzungen, die im Folgenden geprüft werden:

Im Dorfgebiet spielt das quantitative Mischungsverhältnis der einzelnen Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle. Die Nutzungen Land-/Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe / Handwerk sind gleichwertig existenzberechtigt. Hierbei ist jedoch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gegenüber anderen Nutzungen



ein vorrangiges (!) Ziel – unter Inkaufnahme eines höheren Maßes an Störungen empfindlicher Nutzungen als in einem Wohngebiet. Wo die Grenze der Unzumutbarkeit liegt, hängt vom Einzelfall ab. In jedem Fall sind jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

Um die Festsetzung als Dorfgebiet in Erwägung ziehen zu können, müssen aktive Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sein (oder in absehbarer Zukunft entstehen) und dem Baugebiet auch künftig eine erkennbare Prägung verleihen. Bei der Prägung des Gebiets muss nicht ausschließlich auf Sichtbeziehungen abgestellt werden. Denn wie beispielsweise das OVG Nds., U. v. 28.10.2004, feststellt, erfolgt die Prägung eines Planbereichs nicht nur durch Sichtbeziehungen, sondern z. B. auch durch landwirtschaftliche Gerüche. Es muss sich um landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des Baurechts handeln (§ 201 BauGB einschließlich der Betriebe über den Tierplatz-Obergrenzen aus dem Anhang zum Bundesimmissionsschutzgesetz (gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe)). Vollerwerb oder Haupterwerb spielen in diesem Zusammenhang ebenfalls keine Rolle. Gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe, für die ohnehin immissionsschutzrechtliche Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sind, sind im Plangebiet oder in dessen naher Umgebung nicht vorhanden, so dass sie im Weiteren ausgeklammert werden können.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt im gesamten Plangebiet vor. Im Plangebiet selbst sowie in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe. Auch ist im gesamten Plangebiet die Präsenz landwirtschaftlicher Betriebe zu sehen, zeitweise auch zu hören oder zu riechen. Die stellenweise erkennbare Clusterbildung von nicht-landwirtschaftlichen Nutzungen steht der Festsetzung eines Dorfgebietes nicht entgegen, da die landwirtschaftliche Prägung insgesamt erkennbar ist.

Des Weiteren kann ein Dorfgebiet nur einen Bereich umfassen, der als siedlungsstrukturelle Einheit erscheint. Da es sich bei vorliegender Planung um einen zusammenhängend strukturierten Ortsteil handelt, ist diese Voraussetzung ebenfalls gegeben. Auch auf der neu erschlossenen Fläche kann auf der Basis der getroffenen Festsetzungen eine Struktur entstehen, die der bestehenden entspricht oder sich in diese eingliedert. Die Fläche ist klein und ragt nicht aus dem vorhandenen Siedlungskörper heraus.

Im Falle von Umnutzungen oder Neubauten zu Wohnzwecken ist für den Bauherrn die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben und die damit verbundene Emissionslage offensichtlich und kann von vorn herein in die Bauentscheidung einbezogen werden. Ggf. ist von einem reduzierten Schutzanspruch aufgrund der Vorbelastung auszugehen. (Analog gilt dies auch für den Bestand an Wohnnutzungen.) Im Bestand tritt durch die Festsetzung eines Dorfgebietes keine Verschlechterung gegenüber dem IST-Zustand ein.

### **Möglichkeit: Kombinationen**

Aus vorangehend dargestellten Gründen erscheint ein entsprechend kleinteiliger Wechsel von Wohngebieten und Dorfgebieten als wenig zweckmäßig.

### **Ergebnis**

Im Ergebnis verbleibt also als zielführende Festsetzung ein (zu gliederndes) Dorfgebiet.

## 6.1.2 Gliederung der Nutzungen im Dorfgebiet auf der Basis von § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Die in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen können Emissionen verursachen. Im Einzelnen sind dies: Geräusche, Geruch, Erschütterungen, Ammoniak (Geruch, Schadstoff für Luft und Boden), Staub (Partikel, Bioaerosole) und evtl. Keime (bei Geflügelhaltung)). Ausgangspunkt für eine Gliederung der Baugebiete nach emissionsbezogenen Nutzungen einerseits und immissionsempfindlichen Nutzungen sind die bereits vorhandenen Nutzungsstandorte bzw. die als Puffer zur Verfügung stehenden Flächen.

Der Spielraum für die Gliederung ist dadurch eingeschränkt, dass es zwar möglich ist, in Teilen des Dorfgebiets selbst Hauptnutzungen auszuschließen, aber nur insoweit, als das Dorfgebiet bei einer Gesamtbetrachtung die Anforderungen an die allgemeine Zweckbestimmung des § 5 BauNVO erfüllt und den Eindruck einer städtebaulichen Einheit vermittelt (vgl. z. B. OVG Lüneburg, U. v. 04.05.2000 1 K 4196/98).

Im Vordergrund stehen bei der Nutzungsgliederung zwei Aspekte: Es soll angesichts des wie überall vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsdrucks definiert werden, wo genau eine nicht-landwirtschaftliche, wohnbauliche Entwicklung stattfinden darf. Und es sollen Bereiche bestimmt werden, auf denen der landwirtschaftlichen Nutzung nachhaltig Flächen und Flexibilität für betriebliche Veränderungen gesichert werden können. Es entsteht ein in vier Bereiche gegliedertes Plangebiet:

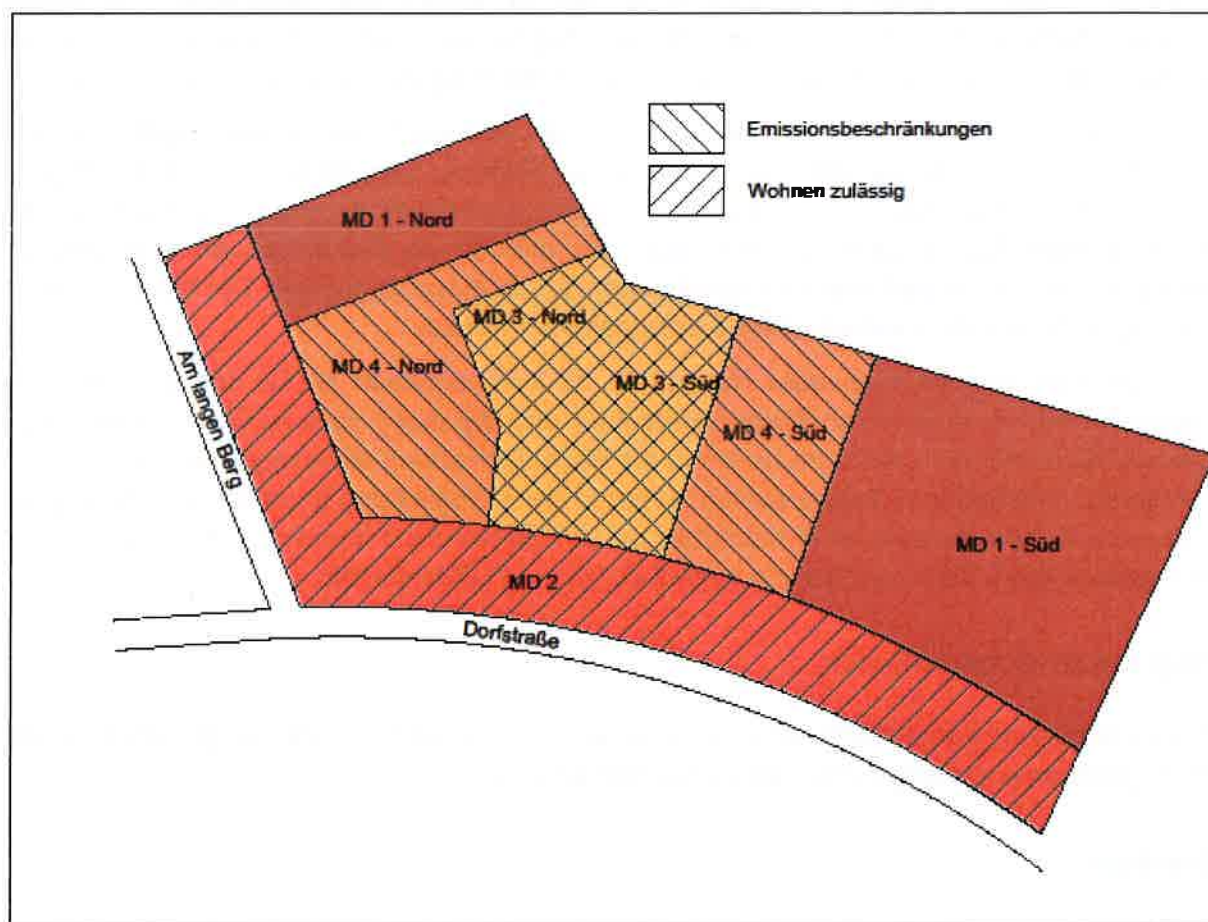


Abbildung 6: Systemskizze zur Gliederung des Plangebiets

Das hohe Gewicht landwirtschaftlicher Belange (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO) verhindert angesichts der für die Landwirte erforderlichen Flexibilität, allzu detaillierte Festlegungen im Bebauungsplan. Denn zum einen ist die erwähnte Unberechenbarkeit und Variabilität

betrieblicher Erfordernisse zu bedenken. Zum anderen sind der Konkretisierung von Festsetzungen Grenzen gesetzt, da unter einen einzelnen Anlagenbegriff eine Vielzahl an Ausprägungen dieser baulichen Anlage fallen können, deren z. T. komplexe Auswirkungen z. B. aufgrund technischer Entwicklungen nicht zwingend absehbar sind. In Bezug auf die genannten Aspekte ist daher die dann aktuelle Beurteilung eines Vorhabens auf Baugenehmigungsebene zweckmäßiger als eine Festsetzung, da so eine individuellere und genauere Betrachtung erfolgen kann, sofern dies notwendig erscheint. Diese Einzelfallentscheidungen gewährleisten auch in Sonderfällen zuverlässig, dass unzumutbare Belästigungen oder Störungen vermieden werden (u. a. § 15 BauNVO); das Gebot der Konfliktbewältigung ist daher durch die Verlagerung auf die nachfolgende Ebene nicht beeinträchtigt. Ggf. sind im Baugenehmigungsverfahren daher Gutachten gemäß GIRL einzureichen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit Ausnahme des hinsichtlich der Geruchsbelastung untersuchten Bereichs kein einziges Vorhaben absehbar ist, das eine heranrückende Wohnbebauung darstellen könnte.

Durch die Nutzungsgliederung soll des Weiteren verhindert werden, dass sich in den rückwärtigen Bereichen der großen (landwirtschaftlichen) Grundstücke und bislang nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen ungeordnet oder städtebaulich ungünstig kleine Wohngebiete oder eine Wohnbebauung in zweiter Reihe entwickeln.

Für ein lebendiges Dorfleben wird das Augenmerk auf eine möglichst vielfältige und dorftypische Nutzungsmischung gerichtet. Mit Blick auf den Erhalt vorhandener, z. T. auch ortsbildprägender Bausubstanz sollen Spielräume für Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden erhalten werden (z. B. Gewerbe, auch gewerbliche Pferdehaltung).

Das Plangebiet wird gegliedert in MD 1 bis MD 4. Nicht zulässig sind in allen Bereichen Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen. Sie fügen sich wegen des von ihnen ausgehenden Konfliktpotentials nicht in die vorhandenen Nutzungen ein (z. B. nächtlicher Zu- und Abgangsverkehr / Lärm) und haben zumindest im Falle von Tankstellen eine negative Wirkung auf das dörfliche Ortsbild.

Ein Betrieb, der auf Geflügel-Freilandhaltung in größerem Umfang setzt, sollte sich wegen der vorhandenen Wohnnutzung nicht im Plangebiet ansiedeln. Durch eine entsprechende Einschränkung der Art der baulichen Nutzung wird daher die Freilandgeflügelhaltung auf 0,4 GV je Betrieb begrenzt. Dies stellt einen Umfang dar, der als mischgebietsverträglich eingeschätzt wird (Bioaerosole / Keime, Lärm, Boden- und Gewässerbelastung). Zum Vergleich: Für Wohngebiete werden vom Bay. VGH München (B. v. 28.04.2016 – 9 CS 15.2118) max. 40 Stück Geflügel für verträglich gehalten. Dies entspricht je nach Geflügelart rund 0,1 bis 0,3 GV. In der Nähe eines Schlachthofs hielt es das OVG Lüneburg für zulässig, Freilandgeflügelhaltung komplett auszuschließen.

Ordnungsgemäße Pferdehaltung ist gemäß Rechtsprechung in einem Dorfgebiet nicht mit kritischen Emissionen verbunden. Sie kann daher im Regelfall zugelassen werden oder aber im MD 3, das den größten Schutz für empfindliche Nutzungen genießt, einer Einzelfallprüfung unterzogen werden.

## **MD 1**

Das MD 1 sichert Hof- und Wirtschaftsflächen einschließlich der Wirtschaftsgebäude. In diesen nicht straßenbegleitenden Bereichen sollen keine Wohngebäude oder Wohnungen entstehen. Im Rahmen der Privilegierung können bestimmte Wohnungen und Wohngebäude natürlich weiterhin im Außenbereich errichtet werden. Da dies eine noch schlechtere Lösung darstellt als einen rückwärtigen Bereich für wohnbauliche Vorhaben zu nutzen, soll eine Ausnahme

ermöglicht werden, wenn ein begründeter Bedarf vorliegt und der Betrieb keine Möglichkeit hat, in den Baugebieten MD 2 oder MD 3 Wohnungen oder Wohngebäude wirtschaftlich zu errichten.

Die Anforderungen an die Emissionsintensität entsprechen denen des uneingeschränkten Dorfgebiets.

## **MD 2**

Im MD 2 sind über die zulässigen Nutzungen des MD 1 hinaus auch Wohngebäude zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen von MD 2 und MD 3 bilden ab, wo im Zuge von Neubau, Nachnutzung oder Verdichtung sonstige Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Es handelt sich beim MD 2 ausschließlich um Flächen, die den Straßenraum begleiten. Das MD 2 ist bereits vollständig bebaut. Baulücken/Nachverdichtungsbedarf gibt es derzeit nicht.

Da das MD 2 – abgeleitet aus dem Nutzungsbestand – auch künftig der Bereich ist, in dem fast das volle Spektrum der Nutzungsmischung eines MD zulässig ist, können bei künftigen baulichen Vorhaben in diesem Bereich zusätzliche Emissionsgutachten erforderlich werden, die dann im Baugenehmigungsverfahren einzureichen sind. Insbesondere gälte das für den Fall von an Emissionsquellen heranrückender Wohnbebauung, bei der die hinzukommende Wohnnutzung dann diejenige sein würde, die der Emissionsquelle am nächsten läge. Hierbei kann auf der Basis des IST-Zustands aufgebaut werden. Denn es liegt ein rechtmäßig zustande gekommener Zustand vor, dessen Genehmigung auch auf Basis von § 34 oder 35 BauGB bereits einen angemessenen Immissionsschutz beinhaltet hat.

## **MD 3**

MD 3 entspricht Flächen, auf denen Wohnnutzung zulässig ist, zugleich aber keine emittierenden baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Bereiche des MD 3 umfassen Flächen im Bestand, auf denen zwar Wohngebäude stehen, aber keine Landwirtschaft vorhanden ist, und Flächen, auf denen derzeit keine bauliche Nutzung vorliegt, künftig jedoch auch Wohnnutzung zulässig sein soll. Letztere sind als heranrückende Wohnbebauung durch ein Geruchsgutachten untersucht worden. In diesen Bereichen kommt dem Belang der Wohnruhe ein höheres Gewicht zu als in stärker durchmischten oder gar landwirtschaftlich dominierten Bereichen. Trotzdem ist es nicht erforderlich, landwirtschaftliche Nutzungen generell auszuschließen. Sind sie emissionsarm, können sie auch im MD 3 realisiert werden – etwa Lagerschuppen oder Scheunen, Lager- und Abstellflächen oder Grünlandbewirtschaftung (auch mit extensiver Weidehaltung). Der in Dorfgebieten zulässige Störgrad („nicht wesentlich störend“) soll hier nicht ausgereizt werden, muss aber auch nicht auf Wohngebietsniveau liegen.

## **MD 4**

Zwischen Bereichen, auf denen eine möglichst wenig eingeschränkte Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe möglich sein soll, und Bereichen mit relativ homogener Wohnnutzung (vorhanden oder möglicherweise entstehend) werden sofern möglich Dorfgebiete ohne Wohnnutzung, aber mit Emissionsbeschränkungen als Puffer ausgewiesen. Dieser Puffer dient dem Schutz der Bereiche, in denen „sonstiges Wohnen“ zulässig ist.

Neben der Funktion der Flächen als Emissionspuffer ist es in siedlungsstruktureller Hinsicht zu bevorzugen, dass wenig emissionsträchtige Entwicklungen der angrenzenden

landwirtschaftlichen Betriebe zunächst auf den MD 4 – Flächen erfolgen und nicht in Richtung Außenbereich.

Das MD 4 – Nord ist noch nicht bebaut, sondern wird zum Teil als Lager- und Abstellfläche genutzt. Nachfrage für eine Bebauung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Dennoch wird es für sinnvoll gehalten, die Fläche auch in Zukunft für eine bauliche und zugleich landwirtschaftliche oder landwirtschaftsnahe Nutzung zur Verfügung zu stellen. Auch bei einer Weiterführung der künftigen Nutzung als Stellfläche für Maschinen und Fahrzeuge kann eine Befestigung der Fläche in größerem Umfang erforderlich werden.

Da es sich bei den MD 4 – Baugebieten um rückwärtige Bereiche handelt, ist hier analog zum MD 1 kein „sonstiges Wohnen“ vorgesehen. Zum betriebsbezogenen Wohnen: vgl. MD 1.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 19 BauNVO festgelegt. Es bezieht sich jeweils auf abgegrenzte Bereiche, die in Bezug auf Grundstücksgrößen und zulässige bauliche Nutzung zusammengefasst werden können.

### **6.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)**

In Buchhorst soll auch weiterhin die Bautätigkeit auf die gemeindliche Eigenentwicklung beschränkt bleiben. Die GRZ unterstützt dies, indem sie eine mäßige Nachverdichtung ermöglicht sowie ausreichende Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung der bestehenden Bausubstanz bietet. Es soll der erforderliche Spielraum zur Verfügung stehen, um bestehende oder hinzukommende Gebäude an einen veränderten Bedarf der Nutzer anpassen zu können.

Hierzu wurde die für den Bestand auf der Basis von Luftbildern ermittelte GRZ leicht aufgerundet, sofern die BauNVO hierfür Möglichkeiten vorsieht. Um auch – wie es der Intention des Plans entspricht – gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen zu ermöglichen, muss die GRZ relativ hoch sein. Es ist jedoch insbesondere auf den Abrundungsflächen oder nicht bebauten 34er-Flächen nicht davon auszugehen, dass flächendeckend die zulässige GRZ voll ausgenutzt wird.

Die Grundstücke der landwirtschaftlichen Betriebe sind branchenüblich bereits intensiv befestigt. In den Festsetzungen werden wegen der rechtlich vorgegebenen Zweckbestimmung des Dorfgebiets (Entwicklung der Landwirtschaft) die durch die BauNVO vorgegebenen Möglichkeiten weitgehend ausgenutzt. Festgesetzt wird daher für das MD 1 eine Erhöhung der Kappungsgrenze auf eine maximal mögliche Überbauung einschließlich der Anlagen aus § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis 0,9. Auch diese 90%ige Befestigung von Grundstücksflächen ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen teils fast, teils sogar voll ausgereizt. In derartigen Fällen verbleibt nur noch der Außenbereich als Entwicklungsfläche für emittierende Nutzungen oder die Verlagerung nicht emittierender Betriebsteile in ein MD 2 bis MD 4. Mit einer entsprechenden Umstrukturierung können zusätzlich Entwicklungsoptionen im MD 1 geschaffen werden. Die Erhöhung der Kappungsgrenze hat aufgrund der Vorbelastung keine drastischen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen oder andere Umweltbelange. Sie ist erforderlich, um eine zweckgerechte Nutzung der Grundstücke weiterhin zu gewährleisten und wird im Zuge der Eingriffsbeurteilung kompensiert.

Im Einzelnen zur GRZ:

## **MD 1 und MD 4-Süd**

In den Baugebieten MD 1 und MD 4–Süd befinden sich rückwärtige landwirtschaftliche Betriebsflächen und –gebäude. Die Grundstücke werden alle bereits intensiv genutzt und weisen im Bestand eine GRZ von 0,8 auf, teilweise auch leicht darüber. Um auf den Hofflächen des MD 1, wo zusätzlich zu den Gebäuden auch große Bewegungs- und Abstellflächen benötigt werden, eine maximale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird daher eine Erhöhung der Kappungsgrenze auf 0,9 festgesetzt. Die Festsetzung wird auf Basis des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO getroffen. Dennoch kann wegen der bereits intensiven Grundstücksausnutzung möglicherweise eine weitere Entwicklung der Betriebe in Richtung Außenbereich nicht verhindert werden.

## **MD 2**

In Buchhorst soll auch weiterhin die Bautätigkeit auf die gemeindliche Eigenentwicklung beschränkt bleiben. Die GRZ unterstützt dies im MD 2, indem sie eine mäßige Nachverdichtung ermöglicht sowie ausreichende Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung der bestehenden Bausubstanz bietet. Es soll möglich sein, bestehende oder hinzukommende Gebäude an einen veränderten Bedarf der Nutzer anpassen zu können (Anbaureserve). Hierzu orientiert sich die GRZ an der GRZ, die für die bestehenden baulichen Anlagen errechnet wurde. Sie wurde jeweils leicht aufgerundet, sofern die BauNVO den hierfür erforderlichen Spielraum zur Verfügung stellt.

Da besonders im straßenraumbegleitenden MD 2 ein angemessenes Maß an Grundstücksbegrünung gewünscht (und tatsächlich vorhanden) ist, ist hier eine Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zulässig.

## **MD 3**

Auch im MD 3 ist ein großes Spektrum an Nutzungen zulässig. Auch landwirtschaftliche, aber nicht emittierende Nutzungen sollen aufgrund der Zweckbestimmung des MD möglich sein. Daher ist eine relativ hohe GRZ festgesetzt. Es ist bereits absehbar, dass hier u.a. Wohnnutzung entstehen wird, voraussichtlich ein oder zwei Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass diese die GRZ ausnutzen werden.

## **MD 4 – Nord**

Für das MD 4, das nördlich des Wirtschaftswegs liegt und bislang als nicht versiegelte Lager- und Abstellfläche genutzt wird, lässt sich zum jetzigen Planstand nicht sagen, inwieweit künftig ein Befestigungsbedarf für die Fläche bestehen wird. Das denkbare Spektrum reicht von einer Weidenutzung, die sogar eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche darstellen würde, bis hin zu einer nahezu vollflächigen Versiegelung mit Hallen oder asphaltierten Abstellflächen. Die emissionsbegrenzte Fläche ist eine landwirtschaftliche (Entwicklungs-)Fläche und muss ein Maß der baulichen Nutzung aufweisen, das eine solche ermöglicht.

## **6.2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Oberkante Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Begrenzung der GFZ und der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse soll eine effektive Ausnutzung der Gebäudeflächen ermöglichen und zugleich dem Ortsbild unangepasste Neubauten verhindern. Die Parameter Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen sind im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung zu sehen. Durch ihr Zusammenspiel sollen ortsübliche Kubaturen gewährleistet werden.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **6.3.1 Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO)**

Ortstypisch ist die offene Bauweise und wird entsprechend festgesetzt.

### **6.3.2 Hausform (i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist im Zusammenhang mit der Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude zu sehen und dient der Gewährleistung ortstypischer Bauformen und Dichtewerte. Doppelhäuser sind zwar nicht ganz ortstypisch, passen sich aber durch ihre Bauformen noch in das Ortsbild ein und ermöglichen so einen sparsameren Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Wahl der Haustypen bzw. der Wohneinheiten sind auch Sekundärfolgen maßgeblich wie die Dichte an Stellplätzen und Zufahrten, die eine höher verdichtete Bebauung nach sich zieht. Da die Bewahrung des ländlichen Ortsbildes ein maßgebliches Anliegen des Bebauungsplans ist, wird auf eine noch höhere Verdichtung im Zusammenhang mit wohnbaulichen Nutzungen verzichtet. Auch die durch übergeordnete Planung verlangte Begrenzung der Entwicklung auf die gemeindliche Eigenentwicklung steht gegen eine höhere Verdichtung.

### **6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Baugrenzen werden nach folgenden Kriterien gezogen – es sei denn, es ergibt sich aus individuellen Gegebenheiten der Umgebung ein abweichendes Baufenster:

- um vorhandene Gebäudestandorte herum (erweiterter Bestandsschutz),
- zur Gewährleistung eines Spielraums zum Anbau an vorhandene Gebäude, zugleich
- Schutz vor Anbauten an ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Fassadenteilen durch den Verlauf der Baugrenze unmittelbar auf der entsprechenden Gebäudekante,
- auf ortsbildprägenden Hofanlagen im Süden des Plangebiets: Erhalt der Baustruktur mit Hauptgebäude und Hof,
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Umfeld von denkmalgeschützten Gebäuden
- Abstand zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche für einen Streifen straßenbegleitender Grundstückseingrünung sowie Verspringen der straßenseitigen Baugrenze (ortstypischer und abwechslungsreicher Eindruck des öffentlichen Raumes),

- wo Wohngebäude zulässig sind: Baufenstertiefe von i. d. R. ca. 20 m; Vermeiden von Bebauung in zweiter Reihe aus siedlungsstrukturellen sowie erschließungsbezogenen Gründen (Ausnahme: südliche, neu erschlossene Fläche, bei der durch rückwärtige Bebauung ggf. effektivere Abrundung und wirtschaftlichere Erschließung erfolgen kann),
- rückwärtige Grundstücksteile für landwirtschaftliche oder landwirtschaftsähnliche Nutzungen; hierbei minimale Einschränkungen durch Baugrenzen; baul. Hoferweiterung mit emittierenden Anlagen in Richtung Außenbereich.<sup>2</sup>

Ein Bestandsgebäude (Dorfstr. 5, aus Sicht der Denkmalpflege ortsbildprägend, aber mit Mängeln) wird von der Baugrenze durchschnitten. Dies liegt an dem einzuhaltenden Abstand zu dem südlich des Gebäudes liegenden Wald. Die untere Forstbehörde hat einer Reduktion des Waldabstands von den üblichen 30 m auf 20 m zugestimmt. Dies führt jedoch immer noch dazu, dass ein Teil des vorhandenen Gebäudes nun außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude besteht weiterhin, aber ein Neubau muss sich an die neue Baugrenze halten. Bitte hierzu den Hinweis auf dem Bebauungsplan beachten.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Die sog. „Vorgartenzone“, also der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf dem jeweiligen Grundstück, soll zugunsten des Straßenbilds von Garagen und Carports freigehalten und stattdessen weitgehend begrünt werden (s. ÖBV). Des Weiteren werden aus naturschutzfachlichen Gründen Nebenanlagen im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ausgeschlossen (Hauptanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese liegen nicht im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen.)

#### **6.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Beschränkung der Wohnungen, die in einem Gebäude zulässig sind, erfolgt vor dem Hintergrund der Begrenzung der Versiegelung und zum Schutz vor ortsuntypischen Strukturen. Hierbei sind auch Sekundärflächen zu bedenken wie die erforderlichen Stellplätze, die sich bei Mehrfamilienhäusern nur schwer in die dörfliche Struktur integrieren lassen. Ausnahmen können im Einzelfall in Betracht gezogen werden, wenn dadurch Bestandsgebäude erhalten werden können. Dies zielt v. a. auf die Umnutzung oder Sanierung historischer Bausubstanz.

Von der Begrenzung auf eine Wohneinheit je Gebäude wurde abgesehen, da im ländlichen Raum das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach von Bedeutung ist.

Weiter ist ein über die Eigenentwicklung von Buchhorst hinausgehendes Potenzial an künftigem Wohnraum zu vermeiden.

<sup>2</sup> Auch in Fällen, in denen aufgrund der vorhandenen bzw. gesetzten Rahmenbedingungen die Entwicklung in den Außenbereich hinein künftig die einzige Option ist, kann dies den Landwirten zugemutet werden (OVG Lüneburg, B. v. 10.05.2016, 1MN 180/15, 1 MN 199/15)



## **6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich kann über einen bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erschlossen werden. Auch möglich ist aufgrund der Eigentümerstruktur eine Erschließung des südlichen MD 3 auf der Abrundungsfläche über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an der Dorfstraße.

Für die Hauptstraßen wurde keine Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist nicht erforderlich, da die Straße bereits besteht und mit hinreichender Sicherheit auch weiterhin die Erschließung der Grundstücke gewährleistet.

## **6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die als Verkehrsgrün festgesetzten Grünflächen entsprechen dem Bestand. Sie sind in der Kurvensituation für eine optische straßenräumliche Begrenzung erforderlich.

Die am Ortsrand als „private Grünfläche / Hausgarten“ ausgewiesene Fläche sichert eine begrünte sonstige – also nicht bauliche – Nutzung an der Längsseite einer Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese). Planerische Zurückhaltung in Form einer im übrigen Plangebiet praktizierten Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksfläche könnte eine begrünte Nutzung nicht sicherstellen.

Bauliche Anlagen sind auf der Fläche im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig, allerdings nur als untergeordnete Anlagen. Eine weitere Konkretisierung ist nicht erforderlich.

Durch die Ausweisung der Fläche als private Grünfläche steht die Fläche für eine bauliche Entwicklung also nicht mehr zur Verfügung. Gerechtfertigt ist dies durch das relativ hohe Gewicht von Belangen der Grünordnung und des Naturschutzes: Die Fläche bildet einerseits einen Teil des Ortsrandes. Ihre Begrünung hat andererseits besondere Bedeutung, weil es sich bei der zu entwickelnden, angrenzenden Streuobstwiese um ein sehr hochwertiges, aber aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht optimal zugeschnittenes Biotop handelt. Dem Biotop kann mit der Grünfläche eine ebenfalls „grüne“ Nutzung zugeordnet werden, auch wenn die Festsetzung selbst noch keine ökologisch hochwertige Begrünung nach sich zieht. Dies zusätzlich festzusetzen wäre gegenüber privaten Belangen des Flächeneigentümers nicht angemessen.

Der landwirtschaftliche Betrieb beabsichtigt nicht, die Grünfläche zu seiner baulichen Entwicklung – der naheliegenden Alternative – zu nutzen. Die Fläche dient bereits als Garten der Familie. Somit entfällt dieser potenziell entgegenstehende Belang.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zu Details wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

### **Vermeidung und Minimierung**

Festgesetzt werden Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen wie Abstandsstreifen zu wertvollen Biotoptypen und Flächen zum Erhalt. Ergänzend hierzu die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Weitere Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan beschrieben.

## **Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt, in einem Maß, das auch künftig über das bislang im Rahmen von § 34 BauGB zulässige nicht hinausgehen wird.

Auf Basis des Bebauungsplans können aber auf den Flächen MD 4 – Nord und MD 3 (Abrundungsfläche) 5.011 m<sup>2</sup> erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden/Fläche sowie 55 lfm erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt entstehen, die auszugleichen sind.

Für das Schutzgut Boden sind die Beeinträchtigungen je nach Fläche mit drei unterschiedlichen Faktoren je Quadratmeter kompensationspflichtiger Beeinträchtigung auszugleichen (0,3, 0,5 und 0,8). Insgesamt errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.874 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt können erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, sollte für die bauliche Nutzung nördlich des Wirtschaftswegs der 55 m lange Knick entfallen müssen (geschütztes Biotop). Dies wäre dann frühzeitig bei der uNB zu beantragen. Die uNB hat grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, die Entfernung zu genehmigen. Im Zuge dessen werden durch die uNB detaillierte Auflagen für die Neuanlage eines Knicks erteilt. Dies Neuanlage erfolgt im Verhältnis 1 : 2 (110 lfm). Hierfür steht ein Gemeindegrundstück im Außenbereich außerhalb des Plangebiets zur Verfügung.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen – Anlage von Streuobstwiese, Aufwertung der südlichen Knickspitze, Gehölzstreifen und ggf. (plangebietsextern) Knick und Ökokonto – erfolgt baugiebtsweise. Im Falle des Gehölzstreifens kann die Maßnahme auch grundstücksbezogen umgesetzt werden, da sie nur die angrenzenden Grundstücke betrifft.

Die Flächen und die Maßnahmen sind vertraglich gesichert (Streuobstwiese, Ökokonto), im Gemeindeeigentum (Knickneuanlage) oder sie befinden sich ebenfalls im Eigentum der Baugrundstückseigentümer, die für die Durchführung der Maßnahme zuständig sind (Gehölzstreifen).

Verbleibende Kompensationsdefizite müssen über die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein ausgeglichen werden. Gesichert ist die Abbuchung von 1.526 Ökopunkten für die Maßnahme „Duvenseer Moor 2“ (ÖK 130-02) über einen Gestattungsvertrag.

Mit der gestaffelten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird vermieden, dass angesichts des mittelfristigen Planungshorizonts des Bebauungsplans für Grundstückseigentümer hohe Kosten entstehen, obwohl die Fläche noch gar nicht bebaut wird. Beispielsweise beim MD 4 – Nord handelt es sich in erster Linie um eine Entwicklungsoption für Landwirte. Diese kann aber auch so aussehen, dass die Fläche künftig als hofnahes Grünland oder als Weide genutzt wird, was sogar einer Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand als Lager- und Abstellfläche entspräche. Realistisch ist es also, von einer Bebauung in Bauabschnitten auszugehen, die sich an den einzelnen Baugebieten orientieren. Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen zu den Baugebieten ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen wie auch die Berechnung der einzelnen Kompensationserfordernisse.

## **Artenschutz**

Für die Planung wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Über den gesetzlich ohnehin einzuhaltenden Artenschutz hinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Zur Information von Bauherren und ggf. Verwaltung sind auf dem Plan Hinweise zum Thema Artenschutz angebracht.

## **6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zugunsten der Nutzer von Grundstücken im Baugebiet MD 3 – Süd werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke an der Dorfstraße sind zum Teil zugleich Eigentümer der rückwärtigen Fläche. Eine Erschließung über den vorhandenen Wirtschaftsweg ist für das MD 3 – Süd nach wie vor möglich.

Für Arbeiten am Wasserlauf des Baches, der das Plangebiet teils verrohrt, teils kanalisiert durchquert, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde festgesetzt. Das Leitungsrecht beinhaltet das Freihalten der Fläche von Bäumen und Sträuchern sowie die Gewährleistung der Zugänglichkeit von Kontrollschächten.

## **6.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Bei den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern stehen ortsgestalterische, aber auch umweltbezogene Belange im Vordergrund: Besonders die Großbaumbestände in der Ortslage werden als überaus wertvoll angesehen, aber auch einige Gehölzstrukturen. Da es sich bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen oder Gehölzen zudem um ortsbildprägende oder ortsbildgliedernde Bestände handelt, erfolgt eine ergänzende Festsetzung, die bei Abgang des Baumes oder Gehölzes dessen Erhalt vorschreibt. Die Grünbestände, die zum Erhalt festgesetzt wurden, sind in den textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt.

Eine Festsetzung zum Erhalt erfolgt zur Berücksichtigung von Umweltbelangen auch für den nicht verrohrten Teil des kleinen Baches auf Flurstück 63 (plus Uferzonen). Mit den Baugrenzen müssen zusätzliche Abstände zu dem Fließgewässer eingehalten werden.

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die noch klar ablesbaren dorftypischen Gestaltmerkmale sollen erhalten werden, soweit möglich und sinnvoll sollen Neubauten diese berücksichtigen.

Die öffentlichen Bauvorschriften sind verhältnismäßig weitreichend. Dies wird mit dem öffentlichen Interesse an der Bewahrung der noch vorhandenen Einheitlichkeit und Harmonie begründet, mit dem Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes. Es wird hierbei nicht verkannt, dass die Gestaltung des eigenen Hauses und Grundstückes ein menschliches Bedürfnis ist, das hierdurch eingeschränkt wird. Die Gemeinde stellt im Bereich des öffentlichen Straßenraums jedoch bewusst die öffentlichen Interessen über die privaten, da sie den Überbau ortstypischer dörflicher Gestaltmerkmale zum Schutz des Ortsbilds als gewichtigen Belang ansieht, der im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Zugunsten der privaten Gestaltungsfreiheit beziehen sich die Festsetzungen daher häufig nur auf das vom öffentlichen Straßenraum aus Wahrnehmbare oder aber auf Gestaltmerkmale, die eine auffällige Fernwirkung haben (Farben, glänzende Materialien) und dadurch das Landschaftsbild negativ beeinflussen können. Diesbezüglich spielen auch die der Gegend zugedachten Aufgaben für Tourismus und Erholung eine Rolle (Regionalplanung).

Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben davon unberührt. Wo dies mit dem Ortsbild zu vereinbaren ist, werden möglichst große Spielräume erhalten.

## **8 Auswirkungen des Vorhabens**

### **8.1 Belange des Immissionsschutzes**

#### **8.1.1 Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Betriebe setzen Maschinen ein, teilweise betreiben sie Tierhaltung. Bei den dadurch entstehenden Emissionen handelt es sich v.a. um Geräusche, Geruch (hierdurch angelockt auch Insekten), Erschütterungen, Ammoniak (Geruch, Schadstoff für Luft und Boden), Staub (Partikel, Bioaerosole) und evtl. Keime (bei Geflügelhaltung). Im Plangebiet des Bebauungsplans wird derzeit im Wesentlichen Rinder- und Schweinehaltung praktiziert.

Durch die Gemengelage aus Landwirtschaft und Wohnen stehen sich unterschiedliche Ansprüche gegenüber. Hierbei führt die Vorrangstellung der Landwirtschaft, die dem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO immanent ist, zu einer Verringerung des immissionsbezogenen Schutzstatus' der Wohnnutzung. Dieser liegt damit deutlich unter dem eines allgemeinen oder reinen Wohngebiets – wo genau, lässt sich nur im Einzelfall bestimmen (Abwägung, Rechtsprechung). Im Extremfall ist der Schutzanspruch erst dort erreicht, wo unter Einbeziehung einer zu erwartenden betrieblichen Entwicklung ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten sind (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB). Im Hinblick auf Lärm oder gewerblich bzw. verkehrsbedingte Emissionen hingegen ist das Dorfgebiet einem Mischgebiet gleichzusetzen („... nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ...“, § 5 BauNVO).

Aufgrund nicht vorhandener anderer nennenswerter Geräuschquellen im Plangebiet ist auch beim Lärm die Landwirtschaft maßgeblicher Emittent. Die Werte gem. DIN 18005 / TA Lärm können beim Einsatz von maschinell betriebenen Gerät in der Erntezeit oder in der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb auch zu Ruhe- bzw. Nachtzeiten durchaus überschritten werden. Hier wird für ein auskömmliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen die Einhaltung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme vorausgesetzt. Tiergeräusche können ebenfalls die Wohnruhe stören. Auch sie sind aber in einem Dorfgebiet hinzunehmen, sofern sie als dorfbüchlich gelten.

#### **Heranrückende Wohnbebauung, Berücksichtigung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten**

Die Zweckbestimmung des Dorfgebiets nach § 5 BauNVO beinhaltet als Zielsetzung die „Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben als gemischte Nutzungen auch Situationen, in denen die Wohnbebauung an einen Landwirt heranrückt. Das gilt auch für heute komplett baulich genutzte Bereiche, auf denen sich Änderungen ergeben könnten. Aufgrund der erhöhten Duldungspflicht zulasten immissionsempfindlicher Nutzungen kann u. U. eine an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückende Wohnbebauung durch den Landwirt verhindert werden, sofern diesem dann zusätzliche, wirtschaftlich unzumutbare Immissionsschutzmaßnahmen drohen. Rückt eine Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb heran, ist daher von vorn herein

einzukalkulieren, dass die Emissionen des Betriebs künftig zunehmen können. Denn der Landwirt hat Anspruch auf betriebliche Veränderungen. Auch diese Situation kann im Bebauungsplan nicht vorab ohne Kenntnis der jeweiligen dann herrschenden Umstände geregelt werden; es wäre jeweils der Einzelfall zu betrachten (vgl. u.a. OVG Lüneburg: nicht nur das Bedürfnis der Landwirte ist abwägungsrelevant, den Tierbestand auf dem aktuell wirtschaftlichen Niveau halten zu können, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung (1. Senat, Urteil vom 15.01.2004, 1 KN 128/03)).

Für die Betrachtung von Immissionsproblemen im Bestand ist in erster Linie die Zunahme an Emissionen relevant, die sich durch betriebliche Veränderungen ergeben könnte. Zu einer Zunahme an Emissionen kann nicht nur die Vergrößerung des Tierbestands oder die Veränderung z. B. von Entmistungsverfahren führen. Auch bei der Umstellung eines Betriebs z. B. von der Rinder- oder Pferdehaltung, auf Geflügel- oder Schweinehaltung oder von konventionell auf bio kann sich die Emissionslage verändern. Oder durch eine veränderte Flächennutzung auf dem Hof selbst. Auch die Gesetzeslage ändert sich fortwährend.

Einer der Gründe für die sich fortwährend ändernde Emissionslage ist der Anspruch an die Betriebe, sich mit hoher Flexibilität aktuellen, im Voraus nicht absehbaren Entwicklungen anpassen zu müssen. Ein anderer Grund ist die eingesetzte und immer anspruchsvollere Stalltechnik, die einen großen Einfluss auf die Emissionssituation hat. Beispielsweise können heutzutage Geflügel- oder Schweineställe, die gemeinhin als besonders emissionsträchtig gelten, zumindest unter größeren wirtschaftlichen Aufwendungen so gebaut werden, dass Emissionen nahezu vollständig aus der Luft gefiltert werden.

Die im Plangebiet ansässigen Höfe haben ihre nach BauNVO zulässigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren innerhalb des Plangebiets liegenden und zur Betriebsfläche gehörenden Grundstücken in etwa ausgeschöpft. Ihnen bleibt weiterhin die Möglichkeit, im Bestand umzustrukturieren. Zusätzliche bauliche Entwicklungen mit nicht-störenden Anlagen können weiterhin z. B. auf angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebiets vorgenommen werden (MD 4). Für eine Erweiterung des Hofes mit Anlagen, die mit einer spürbaren Zunahme von Emissionen verbunden sind, muss die bauliche Entwicklung künftig in Richtung Außenbereich stattfinden.

### **Verlagerung ggf. ergänzender GIRL-Gutachten auf die Baugenehmigungsebene**

In vorwegnehmender Form ist also es auf Bebauungsplanebene nur unzureichend bzw. gar nicht möglich, die Auswirkungen der jeweiligen betrieblichen Weiterentwicklung der Betriebe während der kommenden Jahrzehnte hinsichtlich der Emissionslage zu beurteilen.

Dabei kann aber davon ausgegangen werden, dass im (bereits genehmigten) Bestand der emissionsbezogene Status Quo im Einklang mit einem Dorfgebiet (§ 34 BauGB) steht – mindestens im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen unbedenklich ist (s. folgende Seite). Mit Ausnahme der Abrundungsfläche ist derzeit kein Potenzial für eine heranrückende Wohnbebauung erkennbar.

Soweit künftige Veränderungen der Emissionen während der Planaufstellung absehbar sind, werden diese bereits bei der Konzeption des Bebauungsplans berücksichtigt (es sind keine geplanten Vorhaben von Landwirten bekannt). Die Betriebe werden sich dennoch verändern und weiterentwickeln oder aufgeben. Diese Veränderungen werden ggf. hinsichtlich der entstehenden Emissionen/Immissionen sachgerecht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Dieses kann als Einzelfallentscheidung wesentlich zielgerichteter, gerechter und individueller die Ziele des Immissionsschutzes umsetzen als dies pauschale Festsetzungen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung vermögen. Die Verschiebung

in nachgeordnete Genehmigungsverfahren berührt in diesem Fall nicht das Gebot der Konfliktbewältigung und ist hier zulässig.

### **Immissionssituation im Bestand**

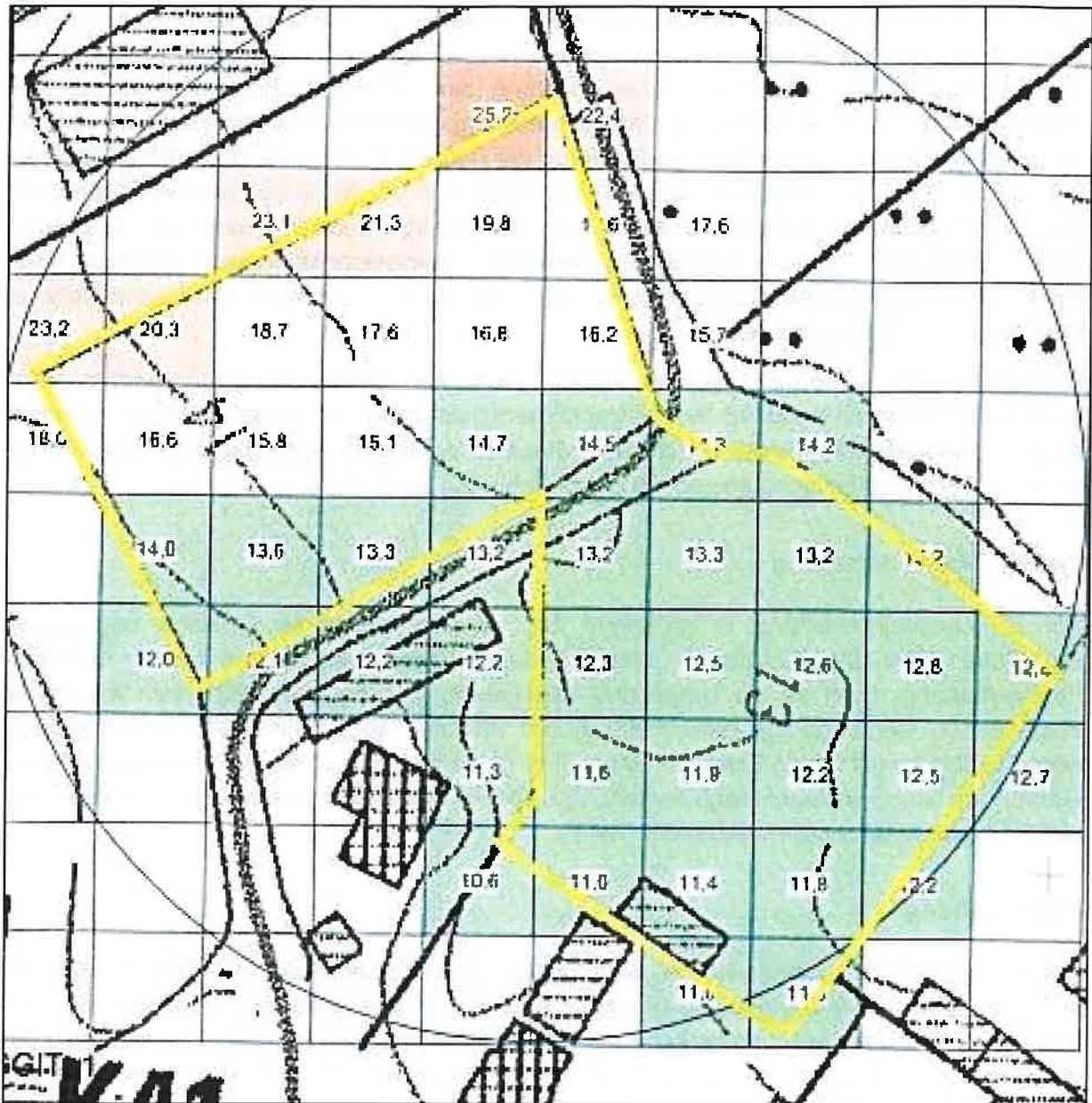
Die in Buchhorst vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erfolgt auf der Basis der hierfür erteilten Baugenehmigungen, bei denen die Zumutbarkeit der entstehenden Emissionen für die benachbarte Wohnbebauung überprüft wurde. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der IST-Zustand die rechtlichen Anforderungen erfüllt, so dass es nicht erforderlich ist, für die Bereiche des Plangebiets, in denen bereits Wohnnutzung vorhanden ist, ein Immissionsgutachten anfertigen zu lassen. Der Baugenehmigungsbehörde bleibt es unbenommen, trotzdem in Einzelfällen im Zuge von Baugenehmigungsanträgen ein solches Gutachten nach der GIRL nachzufordern.

### **Immissionsschutzsituation auf der neu erschlossenen Fläche**

Für den neu erschlossenen Teil des Plangebiets – als einzigem Teil des Geltungsbereichs, auf dem künftig auch Wohngebäude über den bislang geltenden § 34 BauGB hinaus zulässig sind und an Emissionsquellen heranrücken – wurde ein Geruchsgutachten auf der Basis von GIRL, TA Luft und VDI-RL 3894, Blatt 1, erstellt<sup>3</sup>. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen auch Wohnnutzung zulässig ist, orientieren sich an den Ergebnissen. Auf nachfolgend abgebildeter Karte stellen die grünen Quadrate die Flächen dar, die sich unter den 15 % Jahresgeruchsstunden befinden, die als Richtschnur für Dorfgebiete anzusetzen sind. Die roten Quadrate bilden relativ hohe Geruchsstundenbelastungen ab. Hier kann von einer sog. "erheblichen Belästigung" gesprochen werden.

---

<sup>3</sup> Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme vom 09.09.2015 (irrtümlich datiert auf den 09.11.2015(?)) mit Nachtrag vom 16.11.2015



**Abbildung 7: Immissionsintensität im neu erschlossenen Bereich (Quelle: Geruchsgutachten)**

Die für die Beurteilung der Geruchsbelastung herangezogene GIRL gibt als antizipatorisches Sachverständigengutachten eine Orientierung für die Bewertung von Emissionen wieder. Die Werte sind also noch in Bezug zu den konkreten örtlichen Verhältnissen zu setzen und zumindest im Grenzbereich einer Abwägung zu unterziehen. Es besteht die Verpflichtung, die Schwelle der Unzumutbarkeit (Erheblichkeit) von Geruchsbelästigungen nach Maßgabe der tatsächlichen und rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der aufeinander treffenden Nutzungen im Einzelfall zu beurteilen (vgl. VGH Bad.-Württ., U. v. 04.03.2009). Die GIRL entfaltet keine Bindungswirkung für Behörden und Gerichte; dies ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen (vgl. hierzu BVerwG, B v. 28.07.2010). In Einzelfällen – beispielsweise in Randbereichen zum Außenbereich –, so hebt auch die GIRL in ihrem Erläuterungstext hervor, kann die zumutbare Geruchshäufigkeit erhöht werden. Dies entspricht auch älteren Fassungen der GIRL, die bewusst keinen mathematischen Wert für die Zumutbarkeit von Tiergerüchen setzten und ebenfalls „nach Lage der Dinge“ etwa 20 % der Jahresstunden als eine Art Maximalgrenze betrachten.

Die für Dorfgebiete nach der GIRL als Orientierungswert anzusetzende Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresgeruchsstunden wird in kleinen Randbereichen der überbaubaren

Grundstücksflächen auf der Abrundungsfläche minimal überschritten, wenn das von den Gutachtern zugrunde gelegte relativ grobe Raster angesetzt wird. Überschlägig wäre für diese kleinen Bereiche mit etwa 16 % Überschreitung der Jahresgeruchsstunden zu rechnen (Interpunktion). Da in die Abwägung eine Vorbelastung einzustellen ist, wird dies für vertretbar gehalten. Auch ist für jeden Bauinteressierten, der dort ein Wohngebäude errichten möchte, auf den ersten Blick ersichtlich, dass das Grundstück in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben liegt. Eine solche Konstellation wirkt sich zusätzlich dahingehend aus, dass u. U. eine gegenüber den Regelwerten erhöhte Immissionsbelastung zulasten der hinzukommenden Nutzung hinzunehmen ist. Dies kann u.U. auch für Grundstücke in Grenzlagen zu Emittenten gelten.

Die Überschreitung erfolgt darüber hinaus nicht nur flächenbezogen, sondern auch qualitätsbezogen mit etwa 16 % der Jahresgeruchsstunden in einem geringen Ausmaß. Ähnlich gelagerte Fälle wurden von Seite der Rechtsprechung für legitim befunden; die Grenze zur erheblichen Belästigung setzen die Gerichte bei 0,2 bis 0,25 an.

### **Geflügel-Freilandhaltung**

Für Geflügelfreilandhaltung in größerem Stil ist eine bewohnte Ortslage ungeeignet: Emissionen (Gerüche, Geräusche, Staub, Federn, Bioaerosole) werden bei der Geflügel-Freilandhaltung direkt an die Umgebung abgegeben, was im Geltungsbereich mit seiner bestehenden Gemengelage (einschließlich der Wohnnutzung) unweigerlich problematisch wäre. Geflügel setzt häufig Exkreme an einer Stelle konzentriert ab, wodurch eine erhöhte Gefahr des Grundwassereintrags besteht. Die Boden- und Grundwassersituation könnte dies nicht kompensieren (s. Umweltbericht, Teil II).

### **Pferdehaltung**

Der Rechtsprechung zufolge ist die „ordnungsgemäße Pferdehaltung“ nicht mit Emissionen verbunden, die für ein Dorfgebiet unzumutbar sind. Bei großen Betrieben, möglicherweise mit Reitbetrieb und Veranstaltungen, kann der Fall auch anders gelagert sein. Hier stehen dann aber meist Geräusche im Vordergrund der Problematik. Im Bebauungsplan soll die Pferdehaltung nicht ausgeschlossen werden, da sie häufig für Landwirte eine Ergänzung, eine Alternative oder eine Nachnutzungsoption bietet und es auch Privatbesitzer gibt, die sich ihre Pferde am Haus halten wollen. Buchhorst ist dafür im Prinzip ein geeigneter Standort.

### **Ergebnis**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Immissionssituation zwar heterogen, aber insgesamt für ein Dorfgebiet unproblematisch darstellt. Es besteht an keiner Stelle Anlass, von einer unzumutbaren Immissionslage auszugehen. Die vorhandene Gemengelage und die damit verbundene Vorbelastung hat für die Wohnnutzung im Regelfall eine Erhöhung der Duldungspflicht zur Folge. Dies ist abwägungsrelevant.

Das Gebot der Rücksichtnahme gilt ungeachtet dessen für beide Seiten, für die Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen. Nicht nur die Wohnnutzung muss landwirtschaftliche Emissionen dulden. Auch landwirtschaftliche Betriebe haben vermeidbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu unterlassen, wenn dies in zumutbarem Maße möglich ist.

Für künftige Veränderungen im Plangebiet, sei es durch Nutzungsänderungen, Abriss und Neubau oder durch Nachverdichtungen, können auf Ebene der Bauleitplanung aus genannten



Gründen keine pauschalen Festlegungen getroffen werden, die über die gewählten Festsetzungen hinausgehen. Eine ergänzende Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ist auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zuverlässig gewährleistet. Dann erst wird in vielen Fällen eine Bewertung anhand der konkret vorliegenden Parameter vorgenommen werden können. Im Baugenehmigungsverfahren kann zweckmäßig und individuell auf die Vielzahl möglicher und nicht absehbarer Entwicklungen reagiert werden (Neubau mit/ohne Emissionsquellen, Umstellung der Produktion, Änderung technischer Einrichtungen, Betriebsverlagerung, Kapazitätsänderung etc.).

### **8.1.2 Störfallbetriebe / Seveso III**

Es wird weder die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet, noch befinden sich solche Betriebe in der Nähe des Plangebiets.

## **8.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die neu bebaubaren Flächen können künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Sie werden derzeit nicht als Acker- oder Grünland genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an der Dorfstraße / Einmündung Am langen Berg an Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (Flurstücke 56/3 und 56/4). Nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz haben bauliche Vorhaben nach § 29 BauGB einen Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Dadurch sollen Waldbrände verhütet, die Waldbewirtschaftung gesichert und der Wald erhalten werden. Außerdem dient der Abstand dem Schutz der besonders bedeutsamen Waldränder einerseits und dem Schutz von baulichen Anlagen vor Windwurf oder Waldbrand andererseits.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – untere Forstbehörde vom 18.12.2017 sind die „Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 gegeben. Der angrenzende Wald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Auch die Punkte 4.3 (Walderhaltung), 4.4 (Waldbewirtschaftung) und 4.5 (Naturschutz) des gemeinsamen Runderlasses werden durch eine Abstandsunterschreitung nicht wesentlich berührt. Der [Anm.: im Vorentwurf] gegebene Abstand von ca. 15 m ist als zu gering zu beurteilen, ein Abstand zum Wald von 20 m kann forstbehördlicherseits als ausreichend angesehen werden und das forstbehördliche Einvernehmen nach § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz kann hierzu erteilt werden. Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.“

Der Abstandsstreifen wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die Baugrenze am Gebäude Dorfstraße 5 wird gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen mit der Folge, dass diese nun das Gebäude in Längsrichtung durchquert. (Bitte hierzu den Hinweis auf dem Bebauungsplan beachten.)

## **8.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

Es wird darauf verwiesen, dass die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft im **Umweltbericht zum Bebauungsplan** ausführlich abgehandelt werden.

### **Plangebiet**

Mitten durch das Plangebiet verläuft die Grenze zweier Landschaftsräume. In etwa die westliche bzw. südwestliche Hälfte ist der hohen Geest zuzuordnen. Die steile Geestkante begleitet den Ort in seiner Längsausdehnung. Die östliche Hälfte hingegen zählt noch zu den Niederungen der Elbe (Stecknitz) mit ihren Mooregebieten.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um innerörtliche Flächen, die von lockerer Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Höfen geprägt sind. Dementsprechend herrschen bei den Grünflächen moderne, gepflegte Haus- und Ziergärten vor. Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken neben großen Scherrasenflächen siedlungstypische Gehölzbestände, überwiegend mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen, welche aus heimischen, häufig aber auch standortfremden Gehölzen bestehen. Auf einzelnen Grundstücken stehen z. T. umfangreichere Großbaumbestände.

Der einzige noch unbebaute Bereich, der künftig über die bestehenden Baurechte hinaus bebaubar sein wird, ist eine kleinere Abrundungsfläche, derzeit z. T. landwirtschaftliche Lager- und Abstellflächen, z. T. vernachlässigtes, artenarmes Grünland. Sie ragt in den bebauten Siedlungskörper hinein und ist daher bereits stark durch die angrenzende Bebauung geprägt.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht betroffen; das nächste Naturschutzgebiet in der Stecknitz-Delvenau-Niederung liegt etwa zwei Kilometer entfernt auf der Gemarkung der Gemeinde Lanze.

### **Geschützte Biotope**

Im Plangebiet verläuft ein unter Naturschutz stehender Knick. Er bildet die südliche Grenze der landwirtschaftlichen Lagerfläche und trennt diese vom Wirtschaftsweg, der die Abrundungsfläche durchquert. Der Knick ist lückig und nicht als Knick gepflegt worden. Überhälter fehlen. Der Knickfuß ist an der Seite zur Lagerfläche hin senkrecht abgestochen worden. Dieser Knickabschnitt wird im Falle einer Bebauung des Baugebiets MD 3 – Nord zur Disposition gestellt. In diesem Fall ist ein Antrag bei der uNB zu stellen und es erfolgt eine Knickneuanlage in Abstimmung mit der uNB im Verhältnis 1 : 2. Hierfür steht ein Grundstück der Gemeinde zur Verfügung.

Im rechten Winkel zu beschriebenem Knick verläuft in Richtung Norden nach einer Unterbrechung in der Ecke ein weiterer, allerdings ebenerdiger Knick / Baum-Strauch-Gehölz. Dieser Teil ist weitgehend in gutem Zustand. Er beinhaltet einige ältere Bäume. Der Knick soll durch einen Knickschutzstreifen künftig geschützt werden. Seine südliche Spitze soll sich regenerieren und aufgewertet werden. Ergänzend schließt sich eine Ausgleichsmaßnahme für die Randgrundstücke des MD 3 – Süd an, in Verlängerung des Knicks bis zum Buchhorster Dorfgraben (Gehölzstreifen).

Die landwirtschaftliche Lagerfläche wird an ihrer westlichen Seite durch ein weiteres Großgehölz begrenzt. Es handelt sich um eine Baumreihe. Eine Einstufung als Knick ist hier

nicht eindeutig zu bejahen. Da die Baumreihe im B-Plan erhalten werden soll – wie alle anderen Großbäume auch – ist die genaue Einstufung nicht von Relevanz. Sie erhält ebenfalls einen Schutzstreifen und wird somit behandelt wie ein geschütztes Biotop.

Der Ortsbildprägende Grünbestand sowie Bereiche von hohem ökologischen Wert werden durch entsprechende Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert. Dies schließt Ersatzpflanzungen ein. In dieser Hinsicht ist es eine Verbesserung gegenüber dem vorherigen Zustand.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen getroffen.

Erhebliche und damit kompensationspflichtige Beeinträchtigungen entstehen trotzdem und betreffen die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Gemäß Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan werden diese ausgeglichen durch die plangebietsinterne Anlage eines Gehölzstreifens und einer Streuobstwiese sowie für den Fall, dass der Knick nördlich des Wirtschaftswegs entfernt wird, eine Knickneuanlage außerhalb des Plangebiets. Ergänzend kommt mangels Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet die Abbuchung von Ökopunkten für das Ökokonto ÖK 130-02 „Duvenseer Moor 2“ hinzu. Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen bzw. im Umweltbericht genauer beschrieben. Sie sind jeweils einzelnen Baugebieten zugeordnet, so dass sie abschnittsweise je Baugebiet (Streuobstwiese, Knickneuanlage, südliche Knickspitze, Ökokonto) oder sogar grundstücksweise (Gehölzstreifen) durchgeführt werden können. Dies ist verhältnismäßig, da auf den neu bebaubaren Flächen keine sofortige Bebauung erwartet wird, sondern eine mittelfristige bauliche Entwicklung.

Die Verfügbarkeit der Fläche für die Streuobstwiese wird vertraglich gesichert. Für die künftige Siedlungsentwicklung soll diese Fläche einschließlich der benachbarten Grünfläche nicht verwendet werden, da sie nicht optimal liegt. Nicht zuletzt wegen des landschaftlichen Potenzials der Umgebung von Buchhorst wird bei der Planung Wert daraufgelegt, dass der Ortsrand zur Landschaft einen angemessenen Übergang bildet.

Durch die zur Anwendung kommende Eingriffsregelung, die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen definiert, können die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die dort genannten Verbote werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt und sind allgemeingültig. Im Rahmen der Planung wurde mittels einer Potenzialabschätzung überprüft, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden oder ob vertiefende Untersuchungen erforderlich sind.

Auch wenn bei der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Probleme erkennbar waren, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, zumal die örtlichen Verhältnisse auch nach Inkrafttreten des Plans nicht statisch sind, sondern sich permanent ändern.

Die Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen bei einer Gebäude- oder Gehölzentfernung vorausgesetzt, sind für die Planung keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz bezüglich europäischer Vogelarten zu erwarten. Quartiere von Fledermäusen könnten möglicherweise aufgrund von zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht absehbaren Baumaßnahmen und Baumfällungen (Zwergfledermaus) verloren gehen. Dies entspräche – unabhängig von der Bauleitplanung – einer erheblichen Beeinträchtigung. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen sind auch diesbezüglich die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten, die sich u. a. in gesetzlichen Anforderungen an Baumfällungen wiederfinden: Bäume dürfen nur in den Wintermonaten gefällt werden (Großgehölze nur mit Ausgleichsmaßnahmen). Auch für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die mit einem Quartierverlust einhergehen, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Bebauungsplan wurden über die genannten Anforderungen hinausgehend Festsetzungen zur Sicherung der wichtigsten Großbaum- und naturnahen Gehölzbestände getroffen. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der Rechtslage ohne Bebauungsplan dar. Auch die Gewässer- und Uferbereiche des kleinen Bachlaufs am südöstlichen Rand der neu erschlossenen Fläche werden zusätzlich mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert.

Bei Berücksichtigung der Anforderungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. sachgerechter Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden durch die Bauleitplanung keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst, da nach derzeitigen Erkenntnissen auf Basis der Planung keine wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet werden und keine streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten erheblich beeinträchtigt werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleiben voraussichtlich im Wesentlichen erhalten. Darüberhinausgehende Maßnahmen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes wurden durch ein Gutachten untersucht; sie werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die diesbezüglich besonders wertvollen Grünelemente werden durch Festsetzungen geschützt mit Ausnahme des Knicks am Wirtschaftsweg, der im Falle einer Bebauung des Baugebiets MD 3 – Nord wahrscheinlich entfallen muss, um die Fläche effektiv nutzen zu können. In diesem Fall ist frühzeitig eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Näheres zu den einzelnen Maßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

## **8.4 Belange des Klimaschutzes**

Durch entsprechende Festsetzungen oder auch über Ausnahmen in der öffentlichen Bauvorschrift werden vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und auch zu energiesparenden Bauweisen bzw. Sanierungstechniken offengehalten. Eine Ausrichtung von Gebäuden in etwa in Südrichtung ist überall möglich. Ein ergänzender Hinweis auf dem Plan soll darüber hinaus zur Nutzung regenerativer Energien motivieren.

## **8.5 Belange des Hochwasserschutzes**

Buchhorst ist nicht von festgesetzten Überschwemmungsgebieten betroffen. Nichtsdestotrotz besteht ein denkbares Überschwemmungsrisiko. Bei Elbhochwasser wird das Gebiet geschöpft; der Abfluss aus dem Gemeindegebiet kann dann behindert sein, so dass gemäß

Aussage der unteren Wasserbehörde Überschwemmungen bis etwa NN+10 m möglich sind. Der Elbe-Lübeck-Kanal, in den wiederum über die Stecknitz entwässert wird, liegt in Dammlage zum Gemeindegebiet, so dass es bei einem Dammbbruch ebenfalls zu Überflutungen kommen könnte (Stellungnahme uWB vom 20.11.2019).

Dass Fließgewässer im Bereich von Buchhorst vorhanden sind, mit denen per se ein Überschwemmungsrisiko einhergehen kann, ist auch für jeden ortsfremden Bauherrn bei Inaugenscheinnahme der Grundstücke ersichtlich. Besondere Festsetzungen werden deshalb nicht für erforderlich erachtet. Auch ist die Fläche, die aufgrund des Bebauungsplans zusätzlich bebaut werden kann, keine Fläche, die bei starken Niederschlägen zentrale Funktion zur Wasserretention wahrnimmt.

## **8.6 Belange des Verkehrs**

Durch die Planung entstehen keine Probleme für den fließenden oder ruhenden Verkehr. Der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg berücksichtigt in seinem jetzigen Ausbauzustand auch die Anforderungen großer Fahrzeuge. Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs sind aufgrund der ländlichen Situation nicht zu erwarten. Eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges bzw. dessen baulicher Ausbau bedarf der Zustimmung des zuständigen Baulastträgers sowie der Verkehrsaufsicht des Kreises Hzgt. Lauenburg.

Lauenburg ist mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß zu erreichen. Buchhorst ist auch an den ÖPNV über den Busverkehr angebunden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich zwischen Einmündung des Wirtschaftsweges und Dorfstraße 5 an der nördlichen Straßenseite eine Bushaltestelle befindet. Da die bestehende Verkehrsfläche nicht verändert wird, ist mit keiner Beeinträchtigung der Haltestelle zu rechnen.

## **8.7 Belange des Ortsbildes**

Der neu erschlossene Teil wird von der Hauptstraße aus nicht oder kaum wahrnehmbar sein, bildet aber einen Teil des Ortsrandes, dem in dieser Hinsicht eine gewisse Bedeutung zukommt.

Der Ortsrand wird durch die Festsetzung einer Gehölzstruktur, eines Hausgartens und einer Streuobstwiese eingegrünt.

Durch eine örtliche Bauvorschrift soll ein Mindestmaß an ortstypischen gestalterischen Anforderungen gewährleistet werden, so dass sich neu hinzukommende Gebäude in den Bestand einfügen und Umbauten an bestehenden Gebäuden zumindest in den Grundzügen an das für Buchhorst Charakteristische anpassen. Wichtig sind diesbezüglich Formen, Farben und Materialien von Gebäuden oder Einfriedungen.

Für das Ortsbild bedeutsame Grünelemente werden durch Festsetzungen gesichert bzw. müssen bei Abgang ersetzt werden. Bei ortsbildprägenden Gebäuden wurde versucht, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gebäudekanten mittels einer am Gebäude verlaufenden Baugrenze vor Anbauten in dieser Richtung zu schützen. In Richtung der rückwärtigen Bereiche bestehen auch bei diesen Gebäuden – zumindest wenn nicht Belange des Denkmalschutzes entgegen stehen – nach wie vor Möglichkeiten für An- und Umbauten.

Durch den Wechsel der Abstände zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze wird dazu angeregt, den Straßenraum auch weiterhin nicht in einer Flucht zu bebauen, sondern den als solchen anzulegenden Vorgartenbereich in der Tiefe zu variieren. Garagen und Carports

sollen als Gestaltelemente für den öffentlichen Straßenraum in den Hintergrund treten und werden daher aus den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

## **8.8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **8.8.1 Wasserwirtschaft**

Einrichtungen der Wasserwirtschaft sind vorhanden. Insbesondere für die Planung der Niederschlagsentwässerung wird auf die Hinweise auf dem Plan hingewiesen.

#### **Wasserversorgung**

Das Grundstück kann an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden; Anschlüsse für die Wasserversorgung sind vorhanden. Träger der Wasserversorgung ist die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH. Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert.

#### **Löschwasser und Brandschutz**

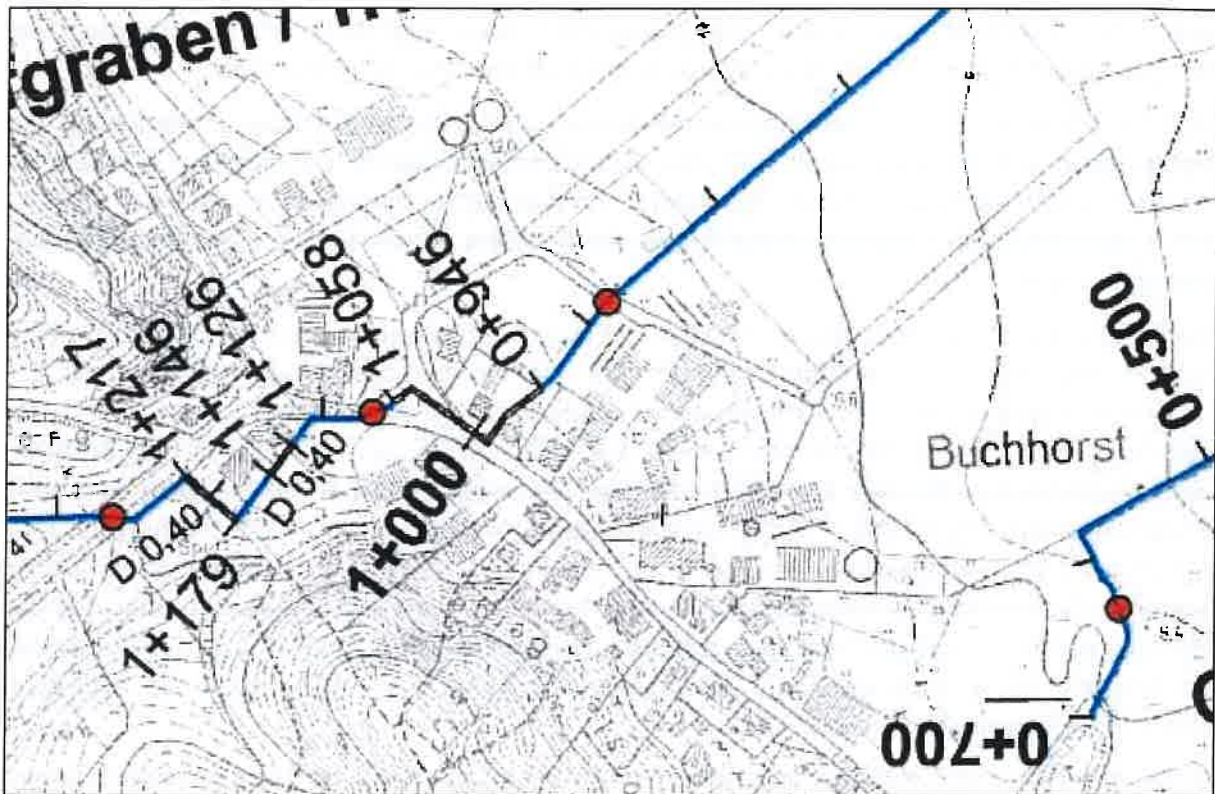
Die Versorgung des Grundstücks mit Löschwasser ist in ausreichender Menge gesichert. Laut Versorgungsbetriebe Elbe GmbH steht hierfür eine ausreichende Menge aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

#### **Schmutzwasserbeseitigung**

Eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung ist gesichert. Die erforderlichen Anschlüsse hierfür sind vorhanden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtbetriebe Lauenburg. Das Klärwerk ist derzeit für 450 Einwohnerwerte ausgelegt, 332 sind bereits angeschlossen (162 EW Mischwasser aus Buchhorst und 170 EW Schmutzwasser aus Lauenburg). Zu angeschlossenen Betrieben liegen keine Daten vor. Diese sollen bis etwa Ende 2022 erfasst werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es aufgrund des Bebauungsplans zu Kapazitätsengpässen kommt, da zu erwarten ist, dass lediglich vereinzelt neue Wohneinheiten hinzukommen werden und die Planung im Wesentlichen bereits bebaute (und erschlossene) Flächen umfasst.

Buchhorst entwässert im Mischsystem (Bestand); neue Kanäle sind jedoch aufgrund rechtlicher Vorschriften im Trennsystem auszuführen, die Schmutzwasserleitung ist an das bestehende Mischwassersystem anzuschließen. Die Verwaltung der Stadt Lauenburg weist auf folgendes hin: „(...) Mischwasseranschlüsse sind nur zum Teil vorhanden, beim möglichen Ausbau des Wirtschaftsweges ist eine neue Schmutzwasserleitung zu verlegen. Auch muss (...) gewahrt bleiben, dass vorhandene Gebäude bei baulicher Änderung weiterhin an das vorhandene Mischwasserkanalnetz anschließen dürfen. Auf diesen Grundstücken ist bei Umbau allerdings eine Trennung auszuführen.“

## Oberflächengewässer (Verbandsgewässer)



**Abbildung 8: Verbandsgewässer im Plangebiet (Karte vom Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitz-Niederung Herzogtum Lauenburg, Stellungnahme vom 18.12.2017)**

Der Wasser- und Bodenverband weist in seiner Stellungnahme vom 18.12.2017 darauf hin, dass durch das Plangebiet ein Verbandsgewässer (Nr. 1.15.3) – teilweise verrohrt – verläuft. Im Bebauungsplan werden beidseitig der Gewässer Streifen zur Gewässerunterhaltung frei und zugänglich gehalten.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist damit zu rechnen, dass die Versiegelung überwiegend deutlich unter dem – mit Blick auf die Landwirtschaft zugelassenen – Maß der baulichen Nutzung bleiben wird. Aufgrund des großen zulässigen Nutzungsspektrums (Landwirtschaft – Wohnen) ist also auch künftig mit sehr unterschiedlichen Befestigungsintensitäten zu rechnen. Dies hat entsprechende Konsequenzen für die Oberflächenentwässerung: in der Regel wird die Entwässerung der Niederschläge unproblematisch sein, im Einzelfall kann es sich komplexer darstellen. Daher ist der **Nachweis der Grundstücksentwässerung im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn** zu erbringen.

Anforderungen:

Zur Minimierung des zu entsorgenden Niederschlagswassers von Dachflächen werden Maßnahmen, wie der Einbau von Regenwasserspeichern oder einer Dachbegrünung, empfohlen. So halten beispielsweise begrünte Dachflächen bis zu  $\frac{3}{4}$  der dort anfallenden Niederschlagswassermengen zurück.

Eine Vermischung von unbelastetem Niederschlagswasser und Schmutzwasser ist zu vermeiden.

Grundsätzlich stellt die Versickerung den Regelfall der Entwässerung dar. Für die Einleitung in ober- oder unterirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, also auch für Versickerungsanlagen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Baugenehmigung beim Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises einzuholen.

Vor der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sollte eine Bodenuntersuchung zur Feststellung der Sickerfähigkeit und des Grundwasserabstands durchgeführt werden, zu klären, ob eine Versickerung in Frage kommt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand der Unterkante von Versickerungsanlagen **mindestens einen Meter zum Grundwasser** betragen muss.

Gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg haben die anstehenden Böden eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit. Für die Abrundungsfläche wurde bereits ein Bodengutachten erstellt. Der Grundwasserabstand liegt dort zwischen 0,9 und 1,35 m unter der Geländeoberkante. Der Boden besteht aus einer Deckschicht aus Schutt (Lagerfläche) bzw. Mutterboden, darunter fluvatiler Sand. Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) wird gem. Bodenuntersuchung mit  $4,9 \cdot 10^{-6}$  m/s) angegeben (17,6 mm/h bzw. 42,2 cm/d). Nach ATV A 138 sollte der  $k_f$ -Wert nicht unter  $1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen. Der durch die Bodenuntersuchung ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert von  $4,9 \cdot 10^{-6}$  m/s) liegt deutlich darüber. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. einzuhalten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.

Ist die Versickerung in Ausnahmefällen nicht möglich, ist zu prüfen, ob das nicht versickerbare und unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt in ein Gewässer eingeleitet werden kann (Direkteinleitung). Für die Drosselung des Abflusses kann ggf. eine Rückhaltung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Behälter mit Überlauf wie Zisternen eignen sich normalerweise nicht für die Drosselung, da bei gefülltem Zustand das Wasser über den Überlauf durchläuft.

Sollte beabsichtigt sein, Regenwasser in Verbandsgewässer einzuleiten, ist eine hydraulische Mehrbelastung des Gewässers auszuschließen. Die anfallende Abflussmenge darf den landwirtschaftlichen Abfluss von  $1,21 \text{ l/s/ha}$  nicht überschreiten. Es sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Spitzenabflussmengen darzustellen. Die Ausführungsplanung muss mit dem Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung Herzogtum Lauenburg abgestimmt werden.

Die Verwaltung der Stadt Lauenburg (Tiefbau) weist darauf hin, dass vorhandene bauliche Anlagen an das vorhandene Mischwassernetz der Gemeinde angeschlossen werden dürfen (Bestandsschutz, bei baulicher Anpassung ggf. Verlegung im Trennsystem und Anschluss der Schmutzwasserleitung an den Mischwasserkanal). „Auf diesen Grundstücken ist bei Umbau allerdings eine Trennung auszuführen. Eine Versickerung ist nur bei Neubauvorhaben erforderlich.“ Sollte keine Versickerung möglich sein, kann ggf. ausnahmsweise ein Anschluss an das vorhandene bzw. zu bauende Leitungsnetz erfolgen. Von Seite des Tiefbauamtes werden keine Probleme hinsichtlich des Anschlusses einzelner Einheiten gesehen, so dass von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden kann.

Sollte der Wirtschaftsweg ausgebaut werden, so wäre aufgrund der baulichen Ausführung (5 m-Breite) keine Oberflächenentwässerung durch Versickerung möglich. Im Bereich der Verkehrsflächen wäre dann eine Ableitung in einen Regenwasserkanal (verrohrter Graben / Vorflut) vorzusehen. Die Verwaltung hält es für möglich, dass ggf. eine bauliche Ertüchtigung bzw. Anpassung (Sandfang) im Zuge eines Ausbaus erforderlich wäre.

**Der Kreis weist daher darauf hin, dass bei der Anschlussgenehmigung von der Gemeinde eine ausreichende Kapazität der Kanalisation und Bemessung des**



**Mischwasserabschlages nachgewiesen werden muss, wenn weder Versickerung, noch Direkteinleitung möglich sind und ein Anschluss der Niederschlagswasserleitung an den Mischwasserkanal erfolgen soll. Dabei ist eine Erhöhung der Abschlagshäufigkeit in das Regenklärbecken zu vermeiden.** Der Hintergrund liegt darin, dass bei Bestandsgebäuden keine Änderung der Anschlusssituation vorgenommen werden muss und dass bei Bemessung der Abwasseranlage das Einzugsgebiet nur die Gebäudereihe unmittelbar an der Dorfstraße beinhaltet. Wenn nun Niederschlagswasser von weiteren Flächen angeschlossen wird, kann dies zu einer Erhöhung der Abschlagshäufigkeit von Mischwasser führen.

## **8.8.2 Energieversorgung**

Zuständiger Betreiber des Mittelspannungsnetzes ist die Schleswig-Holstein Netz AG, Schwarzenbek. Ggf. ist das Merkblatt des Netzbetreibers bei Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Eine Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie ist möglich, Träger der Energieversorgung ist die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG gmbH & Co. KG.

## **8.8.3 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Das Unternehmen weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens vier Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und die Bauvorbereitung zu veranlassen sowie um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## **8.8.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg.

# **9 Hinweise**

## **9.1 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde zu benachrichtigen.

## **9.2 Archäologie / Denkmalpflege / Bodenfunde**

Buchhorst blickt auf eine lange Geschichte zurück. Es wird 1230 urkundlich das erste Mal erwähnt. Auch im Plangebiet selbst und auch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich Bereiche und Anlagen, die bereits dem Denkmalschutz unterliegen bzw. von archäologischem Interesse sind.

Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung der Kulturdenkmale sowie die Veränderung deren Umgebung bedarf gemäß § 13 i. V. m. § 12 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Das gilt auch für ggf. baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Abstellgebäude u. ä. sowie für Freiflächengestaltungen.

Solaranlagen sind in einem Umkreis von 50 m um geschützte Kulturdenkmale denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

### **9.2.1 Bodenfunde**

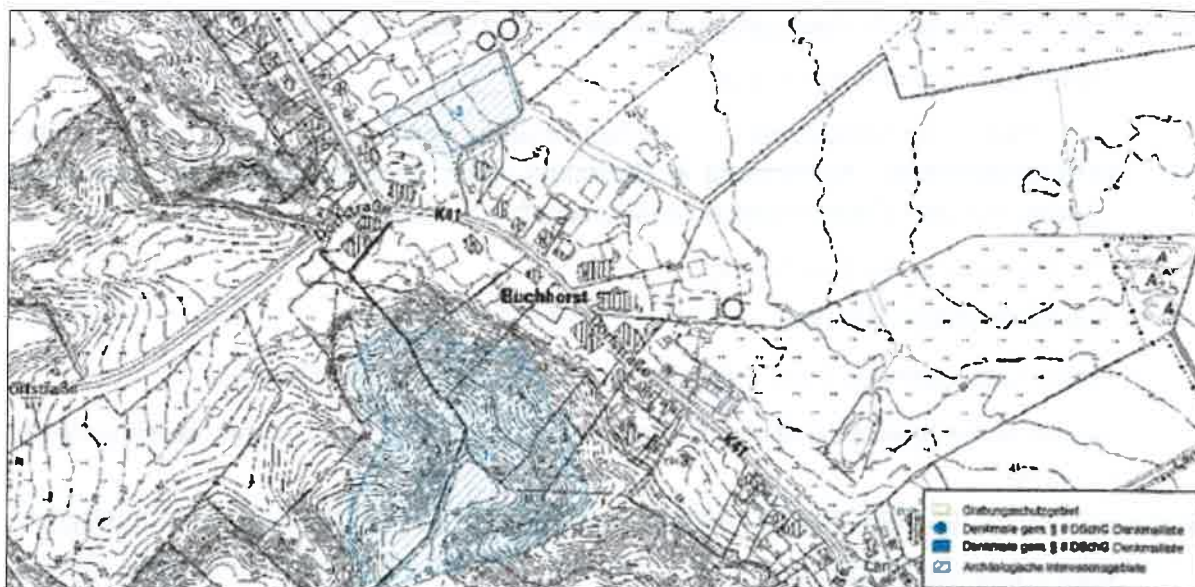
Die Meldepflicht von archäologischen Funden ist in § 15 DSchG geregelt:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **9.2.2 Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet enthält ein archäologisches Interessengebiet. Es ist dort mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn von Maßnahmen mit Erdeingriffen in diesem Gebiet ist dem Archäologischen Landesamt, Brockdorf-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig 14 Tage zuvor zu melden. Erdarbeiten bedürfen einer Genehmigung nach § 13 i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG (siehe Hinweis auf dem Plan).



**Abbildung 9: Archäologische Interessengebiete**

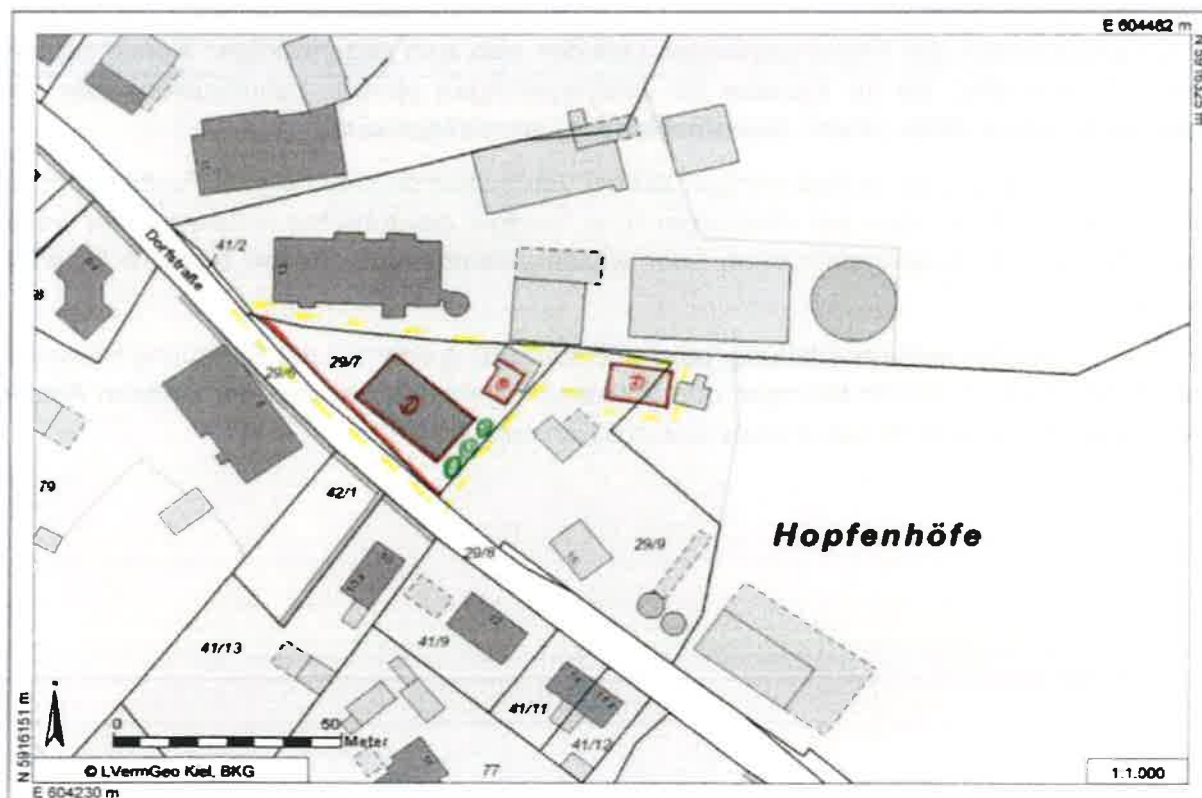
### 1 Siedlung der Steinzeit

Mit den Fundstellen LA 5, 6 und 8 liegen zahlreiche Nachweise für intensive Nutzung des Areals als Siedlungsfläche vor (Feuersteinartefakte).

### 3 Urnengräberfeld der Bronzezeit

Mit dem Fundplatz LA 9 ist ein Brandgräberfeld der jüngeren Bronzezeit bekannt. Dort wurden bei Gartenarbeiten mehrere Urnenbestattungen geborgen.

## 9.2.3 Denkmalschutz



**Abbildung 10: Bauliche Kulturdenkmale (Legende: siehe Text)**

### **Hofanlage Dorfstraße 15: Sachgesamtheit geschützt nach § 8 DSchG**

Hofanlage: errichtet im 18. Jhdt.

(zusätzlich Einzeldenkmal): Fachhallenhaus von 1862 mit reetgedecktem Krüppelwalmdach, Ausfachung in Backstein. Über dem Eingang (Flett) eine kleine Gaube. Auf dem Dielentürbalken eine Inschrift („... 1862“);

Nebengebäude (eingeschossig);

drei Hausbäume in Reihe

Einfriedung (gemauert aus Feldsteinen) mit Zufahrtspfeilern (Granit)

Stallscheune (backsteinsichtig, zweigeschossig), mit Zufahrtspfeilern, drei Hausbäume in Reihe

### **Dorfstraße 18: Kulturdenkmal nach § 8 DSchG (südöstlich des Plangebiets, außerhalb)**

Kleine Fachwerkscheune.

### **Am langen Berg 2: erhaltenswertes ortsbildprägendes Gebäude**

Alte Schule, ähnlich in mehreren Dörfern gebaut

### **Dorfstraße 5: erhaltenswertes ortsbildprägendes Gebäude**

Geräumiges Fachhallenhaus von 1870 mit pfannengedektem Krüppelwalmdach, Ausfachung in Backstein. Fachwerk zum Teil massiv erneuert. Polygonale Feldsteinmauer. Auf dem Grundstück bemerkenswerte Baumreihe. Fenster zum Teil neuer Bauart.

## **10 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Grundstücke, die im Kataster für Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) bzw. im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbebetriebe) eingetragen sind.

Der Planungsträger bzw. Vorhabenträger hat bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt ist oder vermutet wird.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich mitzuteilen.

## 11 Städtebauliche Kennwerte

Flächenangaben in Quadratmetern, gerundet.

Plangebiet	rd. 55.150 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet MD, hiervon	rd. 48.870 m <sup>2</sup>
MD1	rd. 21.080 m <sup>2</sup>
MD 2	rd. 9.790 m <sup>2</sup>
MD 3	rd. 9.750 m <sup>2</sup>
MD 4	rd. 8.250 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksflächen	rd. 36.640 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, hiervon	rd. 920 m <sup>2</sup>
öffentlich	rd. 190 m <sup>2</sup>
privat	rd. 730 m <sup>2</sup>
Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft	rd. 2.140 m <sup>2</sup>
zusätzlich Ökokonto	rd. 1.530 m <sup>2</sup> bzw. Pkte
Flächen zum Erhalt von Bäumen	rd. 730 m <sup>2</sup>
Bäume zu erhalten	29 Stück
Grünfläche: Hausgarten	rd. 1.530 m <sup>2</sup>

## 12 Kosten

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Gemeinde Buchhorst.

## 13 Billigung der Begründung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buchhorst hat in ihrer Sitzung am 20.07.2021 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 – Teilbereich A – für das Gebiet „Nördlich der Dorfstraße / Am langen Berg“ durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Buchhorst, den 12. Okt. 2021

.....  
(Bürgermeister)



