



## Gemeinde Buchhorst

### Flächennutzungsplan – 3. Änderung – und Bebauungsplan Nr. 4 – Teilbereich A – für das Gebiet „Dorfstraße / Am langen Berg“ Zusammenfassende Erklärung

**Zweck der zusammenfassenden Erklärung** gem. § 6a bzw. 10a BauGB ist die Dokumentation der Art und Weise, wie Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden.

**Die städtebauliche Planung** besteht überwiegend aus einer Überplanung des Bestands, einer Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft, mit Schwerpunkt auf ordnenden Festsetzungen. Diese sollen auch zu einer Verbesserung der Planungssicherheit gegenüber § 34 BauGB führen. Auf einer bisherigen Lagerfläche und einer aufgelassenen Grünfläche in der Mitte des Plangebiets werden über § 34 BauGB hinausgehende bauliche Entwicklungen ermöglicht. Wesentliche umweltbezogenen Inhalte der Bauleitplanung sind also

- eine Gliederung des Plangebiets nach Emissionsträchtigkeit / Immissionsempfindlichkeit mit dem Ziel landwirtschaftliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und wohnbauliche Nutzungen zu schützen,
- Festsetzungen zum langfristigen Erhalt und zur Ergänzung ortsbildprägender und naturschutzfachlich wertvoller Biotopstrukturen,
- Festsetzungen zum Erhalt eines regionaltypischen Ortsbildes und einer abschnittsweisen Verbesserung des Ortsrandes,
- Festsetzungen für eine maßvolle bauliche Ergänzung als Siedlungsabrundung in der Mitte des Plangebiets,
- Festsetzungen zu schonender Oberflächenbefestigung und Versickerung von Niederschlägen (soweit möglich).

**Die Umweltprüfung** wurde in einem für Bebauungspläne üblichem Detaillierungsgrad und Standard durchgeführt, also mit dem Ziel zu ermitteln, welche erheblichen Umwelteinwirkungen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Auch hier ist wieder nach der Bestandsüberplanung und der neu bebaubaren Fläche zu unterscheiden. Während es im Bestand durch die o.g. Festsetzungen eher zu einer Verbesserung der umweltbezogenen Entwicklung kommen sollte, sind auf der neu bebaubaren Fläche im Zusammenhang mit der Flächenversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden bzw. Wasser zu erwarten. Weiter entfällt ein unter Biotopschutz stehender, allerdings bereits deutlich beeinträchtigter, Knick, der an anderer Stelle ersetzt wird (Schutzgut Biotop / Arten und Lebensgemeinschaften).

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt: Aufwertung der Südspitze eines Knicks am östlichen Plangebietsrand, Anlage einer Streuobstwiese und eines Gehölzstreifens am Ortsrand als Fortsetzung des nördlich liegenden Knicks sowie die Abbuchung von Ökopunkten für eine Maßnahme im Duvenseer Moor.

Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

#### Fachbeiträge mit Umweltbezug:

- Immissionsschutzstellungnahme, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 09./16.11.2015
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung in der Ortschaft Buchhorst, Dipl.-Bopl. Marco Zimmermann, Ronneberg-Linderte, 10/2017
- Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 4 in Buchhorst (neu bebaubare Fläche), Büro für Bodenprüfung vom 19.06.2018

**Eine Planungsalternative** besteht nicht, da es sich beim Großteil der Fläche um eine Bestandsüberplanung handelt. Die Abrundungsfläche wurde positiv bewertet im Hinblick auf Siedlungsstruktur (Abrundung im Dorfmittelpunkt), Nutzungsstruktur (Fortsetzung bestehender Nutzungen), Erschließung (sparsam und unproblematisch) sowie Umwelt (keine Beeinträchtigung intakter und hochwertiger Biotop, keine dorfunüblichen Immissionsprobleme, keine betroffenen Artenschutzbelange, keine Beeinträchtigung sensibler

Orts- und Landschaftsbildstrukturen). Baulücken sind nicht ausreichendem Maße vorhanden, mobilisierbar oder sie sind weniger günstig gelegen.

**Die Planung wird im Parallel- bzw. Normalverfahren durchgeführt:**

	<b>FNP</b>	<b>Bebauungsplan</b>
Frühzeitige Beteiligung/Aufforderung Behörden/TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.12.2017	11.12.2017
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.02.2019 – 08.03.2019	21.02.2019 – 08.03.2019
Beschluss Entwurf	09.07.2019	09.07.2019
Beteiligung/Aufforderung Behörden/TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.09.2019	11.09.2019
Auslegung Entwurf / Beteiligung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.09.2019 – 21.10.2019	19.09.2019 – 21.10.2019
Prüfung Stellungnahmen	07.12.2020	
Beschluss FNP-Änderung / erneute Auslegung B-Plan	07.12.2020	12.05.2020
Genehmigung (FNP)	26.04.2021	-
Beteiligung/Aufforderung Behörden/TÖB (§ 4a Abs. 3 BauGB)	-	18.06.2020
Auslegung geänderter Entwurf (B-Plan) (§ 4a Abs. 3 BauGB)	-	24.06.2020 – 24.07.2020
Prüfung Stellungnahmen	-	26.10.2020
Beschluss erneute Auslegung B-Plan	-	23.03.2021
Beteiligung/Aufforderung Behörden/TÖB (§ 4a Abs. 3 BauGB)	-	18.05.2021
Auslegung geänderter Entwurf (B-Plan) (§ 4a Abs. 3 BauGB)	-	26.05.2021 – 10.06.2021
Prüfung Stellungnahmen	-	20.07.2021
Satzungsbeschluss / Billigung der Begründung	-	20.07.2021

**In der frühzeitigen Öffentlichkeits-/Bürgerbeteiligung** gingen Hinweise auf den einzuhaltenden Waldabstand ein (untere Forstbehörde und untere Naturschutzbehörde (uNB)), der dazu führte, dass die überbaubare Grundstücksfläche Dorfstraße Nr. 5 zurückgesetzt wurde. Das dort zu dicht am Wald stehende Bestandsgebäude genießt jedoch Bestandsschutz.

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs werden entsprechend den Anregungen der uNB weitere Festsetzungen in Bezug auf die Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt bzw. Erhaltsfestsetzungen verfeinert. Der am Wirtschaftsweg gelegene Knick (Biotopschutz) kann nicht erhalten werden, da die Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke sonst nicht möglich wäre. Angesichts der Vorschädigung des Knicks wird der Neuaufbau eines Knicks an anderer Stelle für vertretbar gehalten. Für diesen entfallenden Knick werden in der Ausarbeitung des Entwurfs Details zum Ausgleich ergänzt. Der Knick an der Ostseite des Plangebiets wird nicht nur, aber auch nachrichtlich dargestellt und um einen Knickschutzstreifen erweitert. Auch der Baumstreifen an der Westseite von Flst. 8 erhält einen Schutzstreifen; überbaubare Flächen werden entsprechend reduziert. Dies auch im Hinblick darauf, dass die Kronenbereiche älterer Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen. Hinzu kommt im Laufe der Planung als Ausgleichsmaßnahme ein Gehölzstreifen als südliche Fortsetzung des Knicks, der erhalten bleibt und angemessene Schutzfestsetzungen erhält. Zur Gewässerunterhaltung werden ausreichend breite Randstreifen in den Plan aufgenommen. Beim Kapitel Artenschutz werden durch die Gutachter potenziell vorkommende Arten ergänzt. Es wurde vom Kreis vorgeschlagen, den Geltungsbereich um die Fläche östlich von Flst. 46/1 zu ergänzen, um das Plangebiet besser abzurunden. Dem Vorschlag wurde gefolgt, indem ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs auf der Fläche vorgesehen wird (Streuobst).

Es wird weiterhin angeregt, die GRZ zu verringern. Dies ist wegen des Erfordernisses, den MD-Charakter zu erhalten nur eingeschränkt möglich, kann aber unter dieser Prämisse maßvoll umgesetzt werden.

Ein Thema, das das Verfahren begleiten wird, ist die angestrebte Verlagerung von Geruchsgutachten für eventuelle spätere Bauvorhaben im Bereich des Bestands auf das Genehmigungsverfahren (Gutachten für Neubaufäche liegt vor). Der Kreis sieht dies kritisch, denn theoretisch *könnte* ein Konflikt vorliegen, obwohl die vorhandenen Nutzungen rechtmäßig genehmigt sind. Die Gemeinde hält den Verzicht auf ein großflächiges Gutachten für den Bestand für vertretbar und verfolgt die Argumentation, dass eben davon auszugehen ist, dass dort keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen vorliegt, sonst wären die Nutzungen nicht genehmigt worden. Außerdem verändern sich einerseits die landwirtschaftlichen Betriebe im Laufe der Zeit ausgesprochen stark. Dies hat z.T. entsprechende Auswirkungen auf die Emissionen. Da außerdem im Bestandsbereich derzeit weder Nachverdichtungspotenzial, noch anderweitige Bauabsichten für immissionsempfindliche Nutzungen bestehen, kann es aus Sicht der Gemeinde zu einem späteren, noch unbekanntem Zeitpunkt ohnehin erforderlich sein, aktuelle Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzureichen, so dass ein Gutachten über fast den ganzen Ort zum jetzigen Zeitpunkt wenig Sinn macht.

**Infolge der zweiten Beteiligung (Entwurf)** wird auf Grundlage von Stellungnahmen der unteren Wasser- und unteren Naturschutzbehörde die Überlegung aufgegeben, für einen Teil der südlichen, neu bebaubaren Fläche eine Kombination aus Ausgleichsfläche und Versickerungsfläche festzusetzen. Die besagte Fläche wird zu einem Gehölzstreifen in Fortsetzung des Knicks, also zu einer reinen Ausgleichsmaßnahme. Die Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung werden überarbeitet.

Mit Bezug auf die Eingriffsbeurteilung wird die Bewertung der südlichen neu bebaubaren Fläche auf eine Anregung der uNB hin von 0,5 auf 0,8 erhöht. Auch der Anregung, einen Teil der Maßnahmen lediglich als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zu werten und aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herauszunehmen wird gefolgt. Dies führt zu einer entsprechenden Vergrößerung der benötigten Ausgleichsflächen. Aufgenommen werden in die weitere Planung die Vorschläge zu Ausführung, Pflege und Bewirtschaftung der Naturschutzflächen. Nicht gefolgt hingegen wird dem Wunsch, die Streuobstwiese in einer Maßnahme anzulegen; es wird die baugebietsweise Anlage beibehalten, da dies als ausreichend praktikabel betrachtet wird und die Maßnahme so auf eine höhere Akzeptanz bei den Flächeneigentümern stößt.

Aufbauend auf obiger Argumentation (frühz. Bet.) werden von gemeindlicher Seite ggf. die Voraussetzungen für einen Konflikttransfer ins Baugenehmigungsverfahren als gegeben angesehen. Hierzu bestehen nach wie vor juristische Bedenken des Kreises. Dieser stellt auch in Frage, ob Wohngebäude auf Grundstücken genehmigt werden können, die nicht vollständig 15 Jahresgeruchsstunden aufweisen oder weniger. Nördlich des Wirtschaftswegs liegen kleine Teile nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf den hiervon betroffenen Bereichen. Diesbezüglich wird von der Gemeinde eine abweichende Meinung vertreten, basierend auf der Rechtsprechung für bereits vorbelastete Grundstücke bzw. Grundstücke in Randlagen. Die Festsetzung zur Beschränkung von Freilandgeflügelhaltung werden beibehalten und ebenfalls mit Beispielen aus der Rechtsprechung unterlegt.

**Eine Stellungnahme der dritten Beteiligung** (2. Entwurf Bebauungsplan) führt erneut zu einer Änderung von Details der entwässerungsbezogenen Hinweise u.a. zur Regenwasserbeseitigung, insbesondere in Bezug auf Abschlagsbauwerk und Regenklärbecken.

In Fragen des Immissionsschutzes bestehen nach wie vor juristische Bedenken des Landkreises, wenn der Bestand nicht auch gutachterlich dahingehend überprüft wird, ob dort ein Konflikt vorliegt. Die Gemeinde stellt daher die Flächen, die davon betroffen sind, vom Satzungsbeschluss zurück: dies betrifft die Flächen, die bislang die Festsetzung MD 2 erhalten haben, also überwiegend die straßenbegleitenden Bereiche.

Da die neu bebaubaren Flächen auch landwirtschaftlich nutzbar sein sollen, diese hierzu relativ hohe GRZ aber nicht unbedingt erforderlich ist, war ein Konstrukt über eine Ausnahmeregelung mit dem Ziel einer individuellen GRZ-Erhöhung für den 2. Entwurf vorgeschlagen worden. Hierzu hatte die uNB wegen der damit verbundenen Probleme in der Eingriffsbeurteilung Bedenken, denen gefolgt wurde. Nicht gefolgt wurde der Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen unabhängig von den Baugebieten komplett umzusetzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in Buchhorst die Umsetzung ohne Probleme baugebietsbezogen erfolgen wird.

Die Fläche für die Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme) wird nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung stehen. Da sich in Buchhorst keine andere geeignete Fläche finden lässt, um Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, erfolgt eine entsprechende Abbuchung von Ökopunkten für ein Projekt der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein.