



Satzung der Gemeinde Buchhorst über den

Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich Lanzer Weg 5 und nördlich Lanzer Weg 9“

(Flurstücke 35/11 und 35/10 (tlw.); Flur 3)

Begründung



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Buchhorst

Planbearbeitung: e|p|s erdmann pluschke stadtplanung
Stadtplaner, Diplom-Ingenieure der
Raum- und Umweltplanung PartGmbB
- Bereich Bauleitplanung -
Bleckengrund 8
21335 Lüneburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Birthe Erdmann

Lüneburg, 14.12.2021

Inhalt

1	Plangebiet und Umgebung	- 5 -
2	Planungsziele und Vorgaben	- 5 -
2.1	Erfordernis und Planungsziele.....	- 5 -
2.2	Anwendungsvoraussetzungen § 13b BauGB	- 6 -
2.3	Planungsalternative, Eignung.....	- 6 -
2.4	Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung	- 8 -
2.4.1	Regionalplan für den Planungsraum I/III, Landesplanung.....	- 8 -
2.4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhorst.....	- 9 -
2.4.3	Angrenzende Bebauungspläne	- 9 -
3	Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften, Gutachten	- 10 -
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 und 4 BauNVO)	- 10 -
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO), überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	- 11 -
4.3	Ausschluss von Mobilfunkanlagen (als Nebenanlagen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)....	- 11 -
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	- 11 -
4.5	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	- 11 -
4.6	Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	- 12 -
5	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 LBO)	- 12 -
6	Auswirkungen des Vorhabens	- 12 -
6.1	Belange des Verkehrs	- 12 -
6.1.1	Grundstücksanbindung.....	- 12 -
6.1.2	Anbindung an den ÖPNV, Fahrradverkehr	- 12 -
6.1.3	Ruhender Verkehr	- 13 -
6.2	Belange der Umwelt	- 13 -
6.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	- 13 -
6.2.2	Störfallbetriebe.....	- 22 -
6.3	Belange der Ver- und Entsorgung.....	- 22 -
6.3.1	Wasserwirtschaft	- 22 -
6.3.2	Energieversorgung	- 24 -
6.3.3	Telekommunikation.....	- 24 -
6.3.4	Abfallbeseitigung	- 24 -
7	Hinweise	- 25 -

7.1	Kampfmittel	- 25 -
7.2	Archäologie / Denkmalpflege / Bodenfunde	- 25 -
8	Altlasten	- 25 -
9	Städtebauliche Kennwerte	- 25 -
10	Kosten	- 26 -
11	Verfahren	- 26 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets in der Ortslage	- 5 -
Abbildung 2:	Entwicklungsoptionen für Nachverdichtung / Ergänzung (Wohnen)	- 6 -
Abbildung 3:	Zeichnerische Darstellung Regionalplan Planungsraum I/III	- 8 -
Abbildung 4:	Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhorst	- 9 -
Abbildung 5:	Festsetzungen auf Luftbild	- 16 -

1 Plangebiet und Umgebung



Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Ortslage (Punkt) (Luftbild ©Google Earth Pro 2020)

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Buchhorst. Es schließen sich nordwestlich und nordöstlich Felder an. An den anderen Seiten ist der Geltungsbereich von eingeschossigen Wohnhäusern, südöstlich angrenzend auch einem zweigeschossigen Wohngebäude, umgeben. Auf obiger Abbildung ist etwas weiter in südlicher Richtung eine größere Gewerbefläche zu sehen. Es handelt sich hierbei um eine Firma, die Erdbau- bzw. Tiefbauarbeiten durchführt sowie Container und Baumaschinen verleiht. Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs wurden diesbezüglich nicht festgestellt.

Derzeit wird das Plangebiet als Garten, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Acker, genutzt. In ihm stehen Ziersträucher und –gehölze sowie einzelne, kleinere Obstbäume. Auch eine Gartenlaube steht auf der Fläche. Die Topologie des Plangebiets ist relativ eben.

Durch die Nähe zur Stadt Lauenburg/Elbe, deren Zentrum und Bahnhof in Fahrradentfernung liegen, ist die Lage für die vorgesehene wohnbauliche Nutzung attraktiv.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Erfordernis und Planungsziele

Geplant ist, zwar in Randlage, aber dennoch auf einer dem Siedlungskörper zuzurechnenden Fläche Wohnraum zu schaffen. Hierzu soll der bisherige Garten eines bestehenden Hauses bebaut werden. Der Rest des Grundstücks, der nicht für die Herstellung erforderlicher Stellplätze und Nebenanlagen benötigt wird, soll Garten bleiben; die Gestaltung des Ortsrandes soll gegenüber dem bisherigen Zustand verbessert werden. Die Ausdehnung des bebauten Bereichs soll auch bezüglich einer

Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in Richtung nordwestlichem Ortsrand auf die bisherige Bebauungstiefe der benachbarten Hauptgebäude begrenzt werden. Mit dem Baugrenzen werden die zur Landschaft hin orientierten Gebäudefluchten der Nachbargebäude aufgenommen.

Ein Planungserfordernis besteht, da das Grundstück bislang als Außenbereich zu werten ist. Der Flächennutzungsplan weist eine gemischte Baufläche aus.

2.2 Anwendungsvoraussetzungen § 13b BauGB

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben:

Die Einleitung des Verfahrens entspricht den zeitlichen Vorgaben des § 13b BauGB 2017. Gleiches kann für den Satzungsbeschluss mit hinreichender Wahrscheinlichkeit angenommen werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebauten Grundstücke Lanzer Weg Nr. 5, 7 und 9 an, die wiederum zu einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gehören.

Der Bebauungsplan lässt lediglich Wohnnutzungen zu und hat eine Grundfläche von weniger als 10.000 m².

2.3 Planungsalternative, Eignung



Abbildung 2: Entwicklungsoptionen für Nachverdichtung / Ergänzung (Wohnen); Plangebiet: Kreis

(Potenziell) geeignete Grundstücke für eine Wohnbebauung in der Gemeinde Buchhorst sind auf obiger Abbildung in Rot (Innenbereichslage) und Schwarz (Außenbereich) eingezeichnet. Mit

Ausnahme der im Geltungsbereich schwarz dargestellten Bebauungsoption (s. Kreis) lassen sich die anderen mit Nachverdichtungspotenzial dargestellten Grundstücke derzeit nicht mobilisieren.

In der Abbildung nicht dargestellt sind Bereiche, auf denen künftig auch Wohnnutzung zulässig sein soll, ermöglicht durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 4. Allein auf Basis des B-Plans Nr. 4 kann die Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigt werden. Es ist absehbar, dass auf den u. a. wohnbaulich nutzbaren Flächen im B-Plan Nr. 4 nur wenige Wohneinheiten entstehen werden. Zudem werden die für eine bauliche Nutzung hinzukommenden Flächen zeitlich versetzt in zwei Abschnitten entwickelt. Buchhorst war in den vergangenen Jahren sehr zurückhaltend, was die wohnbauliche Entwicklung angeht.

Die Siedlungsstruktur erfährt durch vorliegenden Bebauungsplan eine Nachverdichtung im Randbereich auf einer ohnehin dem Siedlungsbereich bzw. dem vorhandenen Baugebiet zuzurechnenden Gartenfläche. Nach der hier nicht möglichen Nachverdichtung im Innenbereich (§ 34 BauGB) ist dies die zweitbeste Variante, um Wohnraum zu schaffen; ein fingerartiges Vorstoßen des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hinein kann vermieden werden. Die Nachverdichtung anderer bebauter Bereiche ist weiterhin möglich. Versorgungsinfrastruktur und soziale Infrastruktur sind für Buchhorster Verhältnisse angemessen vorhanden; das Zentrum der Stadt Lauenburg ist mit dem Fahrrad zu erreichen. Die geplante Weiterentwicklung fügt sich in die Bebauungsstruktur ein, indem die prägenden Merkmale der angrenzenden Bebauung übernommen werden.

Die Nutzungsstruktur des Bestands wird fortgeführt, so dass keine Immissionskonflikte verursacht werden. Auf das Grundstück einwirkende Immissionen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angesichts der gemischten Nutzungen des Dorfes unverhältnismäßig beeinträchtigen könnten, sind nicht vorhanden.

Die Erschließung in puncto verkehrlicher Anbindung und Versorgung mit technischer Infrastruktur ist gesichert. Sie wird über das Grundstück des Bauherrn erfolgen und im Grundbuch gesichert.

Umweltbelange werden über die nicht vermeidbare Inanspruchnahme von Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Ziergarten/SGz und Intensivacker/AAy) hinaus nicht erheblich beeinträchtigt. Zu Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Festsetzungen getroffen. Ein Hineinwachsen von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten in Richtung Außenbereich wird durch entsprechende Festsetzungen unterbunden. Der Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen wertet das Grundstück in mehrfacher Hinsicht gegenüber dem bisherigen Zustand auf, insbesondere im Bereich des Ortsrandes.

Die Realisierung der Planung ist gewährleistet, da die Initiative zur Planung von den Bauherren selbst ausgeht.

Fazit

Es besteht keine gleichwertige, derzeit realisierbare Alternative zu der vorgesehenen Planung.

2.4 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.4.1 Regionalplan für den Planungsraum I/III, Landesplanung



ca. Lage des
Plangebiets

Abbildung 3: Zeichnerische Darstellung Regionalplan Planungsraum I/III (Schleswig-Holstein Süd), 1998 (Quelle: Internetpräsenz der Landesregierung Schleswig-Holstein, 2017)

Die Gemeinde Buchhorst gehört zum Randbereich der Entwicklungs- und Entlastungsorte um den Großraum Hamburg (geschwungene Linie aus roten Balken), hat aber keine zentralörtliche Funktion. Die dünne rote Schrägschraffur bindet den südlichsten Teil von Buchhorst noch in den zentralörtlichen Siedlungszusammenhang von Lauenburg ein (offene Schraffur, also im Grenzbereich nicht abschließend definierte Fläche).

Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (waagrechte grüne Schraffur) liegen östlich und westlich des Plangebiets (Geestrücken, Elbe-Lübeck-Kanal). Sie bilden den Übergangsbereich zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, das sich, gekennzeichnet durch die weite, offene orangefarbene Schraffur in östlicher Richtung erstreckt. Des Weiteren wird eine besondere Bedeutung der Gegend um Buchhorst für den Grundwasserschutz hervorgehoben. Das Plangebiet ist davon als Siedlungsrandbereich mit Wohnnutzung nicht unmittelbar betroffen.

Der Gemeinde Buchhorst wird eine Entwicklung im Rahmen der „Eigenentwicklung“ zugestanden. Für den B-Plan Nr. 4 bzw. die parallele 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung vorliegender Satzung noch im Verfahren befinden und von etwa vier neuen Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten ausgehen, wurde von der Landesplanungsbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 18.12.2019):

„[...] Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998). [...] Mittlerweile wurde jedoch der LEP 2010 im Dezember 2018 mit dem 1. Entwurf fortgeschrieben und damit auch wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert: Damit können im Zeitraum bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Buchhorst lag am 31.12.2017 bei 75 Wohneinheiten. Im Jahr 2018 gab es keine Baufertigstellungen, so dass sich für die Zeit ab 2018 bis 2030 ein max. wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für den Bau von 8 Wohneinheiten ergibt. [...]“

Die auf Basis der Satzung ermöglichte bauliche Entwicklung wird also im Rahmen der vorgesehenen Eigenentwicklung stattfinden. Die entstehenden Wohneinheiten werden auf die acht Wohneinheiten bis 2030 angerechnet.

2.4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhorst

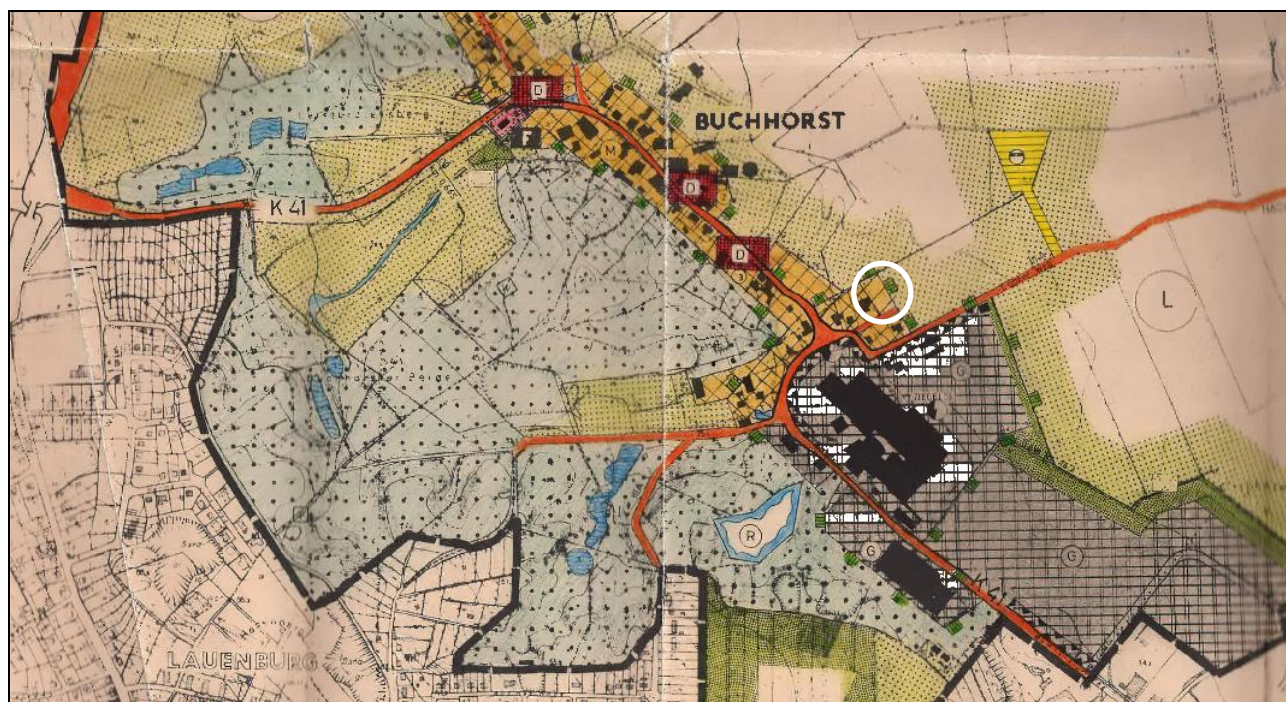


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchhorst (derzeit geltende Fassung); Plangebiet: weißer Kreis

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Bei der Planung handelt es sich um ein einziges Grundstück mit gut 2.000 m². Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs können innerhalb von diesem nicht die Anforderungen an eine gemischte Nutzung (MD, MI) erfüllt werden. Dies ist bei sehr kleinen Geltungsbereichen meistens der Fall. Es ist in einer solchen Konstellation zulässig, nur eine der Hauptnutzungen auszuweisen – in diesem Fall Wohnen –, ohne dass hierdurch die Anforderungen des Entwicklungsgebots von § 8 Abs. 2 BauGB missachtet werden. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich derzeit im Verfahren befinden, sind für das Vorhaben nicht weiter relevant.

2.4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet gibt es keine Bebauungspläne.

3 Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften, Gutachten

Der B-Plan wurde nach Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Buchhorst unter Berücksichtigung folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 vom 25.10.2019 bis 31.12.2019, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

Für die Planung wurde darüber hinaus ein Gutachten zur Entwässerung erarbeitet:

- **Baugrunderkundung für die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit im B-Plangebiet Nr. 5 in Buchhorst** vom 12. April 2021, erstellt durch das Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 und 4 BauNVO)

Wegen der geringen Geltungsbereichsgröße und der geplanten Nutzungen ist es nicht möglich, auf der Fläche ein Baugebiet mit gemischten Nutzungen auszuweisen, wie es der FNP vorsieht (vgl. Kap. .2.4.2). Für ein Mischgebiet fehlt der Gewerbeanteil (Anforderung: 50 % Gewerbe, 50 % Wohnen). Für ein Dorfgebiet fehlt ein erforderlicher Land- oder Forstwirt im Plangebiet.

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet. Die festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, dürfen durch dann genehmigt werden, wenn das Ziel, Wohnraum zu schaffen, nicht gefährdet ist und die Erschließung für die geplante nicht-wohnbauliche Nutzung geeignet ist. Wegen der Anforderungen des § 13b BauGB wird auf eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums über das Wohnen und die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinaus verzichtet.

Die Nutzung entspricht den angrenzenden Nutzungen. Wegen der umgebenden Nutzungen – vorwiegend, aber nicht nur Wohnen – wird von der Festsetzung eines reinen Wohngebiets abgesehen zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO), überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Umgebung abgeleitet: Da der Regelfall im Lanzer Weg eine eingeschossige Bebauung ist, wird dies festgesetzt. Analog hierzu die Höhenfestsetzungen im Bereich der Höhen von Nachbargebäuden. Der Höhenbezugspunkt liegt zwischen den Höhenlinien 13 m und 12 m und wurde auf 12,5 m interpoliert. Damit erhält man einen Punkt, der nahe genug am Baufenster liegt und der das abfallende Gelände berücksichtigt. Die GRZ bewegt sich innerhalb des Spektrums, das die umgebenden Grundstücke aufweisen. Sie ist auch in Anbetracht der Grundstücksgröße von über 2.000 m² zu sehen.

Lage und Größe des Baufensters leiten sich zum Außenbereich hin aus den verlängerten benachbarten Gebäudefluchten ab.

Der Außenbereich soll geschützt werden vor einem herandrücken baulicher Anlagen in Gestalt von Nebenanlagen etc. Hierzu wird ein Bereich ausgewiesen, der sich an die am weitesten in Richtung Außenbereich liegende, bestehende Nebenanlage anschließt und innerhalb dessen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind – z.B. Stellplätze und Garagen –, nicht errichtet werden dürfen. Da nicht überbaute Grundstücksflächen nach Landesrecht begrünt werden müssen, ist also der nördliche Grundstücksbereich somit reine Gartenfläche. Damit zählt er als Teilnutzung der Hauptnutzung „Wohnen“ zum Baugrundstück, das für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugrundegelegt wird. Die Festsetzung nach § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO dient in diesem Zusammenhang lediglich der Klarstellung hiervon.

4.3 Ausschluss von Mobilfunkanlagen (als Nebenanlagen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mobilfunkanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO, einer Querschnittsvorschrift für die §§ 2 ff. BauNVO, werden aus den in Kap.4.1 genannten Gründen ausgeschlossen.

4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Buchhorst ist kein wohnbaulicher Entwicklungsschwerpunkt. Um die Wohneinheiten auf die gemeindliche Eigenentwicklung zu begrenzen, werden die Wohneinheiten auf max. drei innerhalb des Geltungsbereichs begrenzt. Bezugsgröße ist die Grundstücksgröße (1 WE / 600 m² Grundstücksfläche bei ca. 1.830 m² Baugebiet). Die zugrunde zu legende Fläche schließt nicht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein, das zu Flurstück 35/10 gehört. Auch nicht dazu gehört die Ausgleichsfläche, die Funktionen für den Naturschutz übernimmt. Teil des Baugrundstücks ist aber die nicht mit Nebenanlagen zu bebaubare Fläche.

4.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB werden Festsetzungen zu Dachbegrünung auf Nebenanlagen

(die Hauptgebäude haben hierfür ungeeignete Dachneigungen) und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Weiter wurden Festsetzungen zu Versickerung bzw. Bodenbefestigung getroffen. Die Grundwasseroberkante liegt an den Messpunkten des Bodengutachtens (BFB Büro für Bodenprüfung, Lüneburg, vom 12.04.2021) zwischen 1,85 m und 2,30 m über Geländeoberkante. Bei Berücksichtigung eines Grundwasseranstiegs von einem halben Meter während niederschlagsreicher Perioden ist sowohl eine Muldenversickerung möglich, als auch eine Rohrigolenversickerung. Für letztere müsste allerdings eine Geländeerhöhung vorgenommen werden. In dem Gutachten wurden Dimensionierung und ggf. bauliche Anforderungen an die Versickerung ermittelt.

Näheres hierzu siehe Kap. 6.2.1.

4.6 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie einen Grundbucheintrag zugunsten der Erschließung des Flurstücks 35/11 wird sichergestellt, dass auch bei einem etwaigen Eigentümerwechsel die Erschließung und damit die Nutzbarkeit des Baugebiets über das westlich angrenzende Grundstück Lanzer Weg 5 gesichert ist.

5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 LBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen und betreffen Dachform, -material und -neigung. Die Festsetzung ist erforderlich, um regional- bzw. ortstypische Gebäude zu gewährleisten. Dies ist angesichts der Lage am Ortsrand von besonderer Bedeutung. Die rahmengebenden Festsetzungen sind aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet.

6 Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Belange des Verkehrs

6.1.1 Grundstücksanbindung

Die Anbindung des Plangebiets wird über das Grundstück Lanzer Weg 5 (Flurstück 35/11) hergestellt. Dies ist in angemessener Ausführung möglich. Hierzu obliegt dem Grundstückseigentümer eine Sicherung im Grundbuch.

6.1.2 Anbindung an den ÖPNV, Fahrradverkehr

An der Dorfstraße befinden sich Bushaltestellen (Linie 8862). Der Bahnhof in Lauenburg/Elbe ist mit dem Bus und auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht. Das Grundstück ist hierzu ausreichend bemessen und beschaffen.

6.2 Belange der Umwelt

6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

6.2.1.1 Rechtliche, methodische und fachliche Planungsgrundlagen

Mit § 13b BauGB wird keine formelle Eingriffsbeurteilung gefordert. Dennoch sind nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild bzw. den Naturhaushalt als Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist dabei nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als methodische Grundlage dienen die Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses von Dez. 2013 des Innenministeriums und Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ einschließlich Anlage. Für die Kompensation gelten folgende Grundsätze:

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG	KOMPENSATION	VERH.
Fläche mit allgemeiner Bedeutung (auf Nachbarflächen zu geschützten Landschaftsteilen / Artenschutz ergänzende Maßnahmen erforderlich)			
Wasser	Normale/starke Verschmutzung von Niederschlagswasser	Behandlung, Anforderungen an naturnahe Gestaltung	
	Geringe Verschmutzung v. Niederschlagswasser	Versickerung	
Boden	Versiegelung	Entsiegelung	1:1
	Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge	Flächenentnahme aus Landwirtschaft und Entwicklung zu naturbetontem Biotoptyp (Erhöhung des Faktors bei Aufwertung höherwertigerer Flächen; Reduktion des Faktors bei naturnahen Elementen des städtebaulichen Gesamtkonzepts)	0,5:1
Landschaftsbild	Störung des Landschaftsbilds durch Bebauung	Landschaftsbildgerechte Gestaltung der Übergänge in die freie Landschaft	

Flächen mit besonderer Bedeutung			
Arten/Lebensgemeinschaften	Kurzfristig wiederherstellbare Funktionen/Werte		Mind. 1:1
	Mittelfristig wiederherstellbare Funktionen/Werte		Mind. 1:2
	Langfristig wiederherstellbare Funktionen/Werte		Mind. 1:3
Klima/Luft und Artenschutz			
Klima/Luft	Beeinträchtigung von Kaltluftentstehung/ Luftaustausch	(I. d. R. auf FNP-Ebene vermeidbar oder durch Grünkonzept ausgleichbar)	
Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume	Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten	Wiederherstellung des Habitats	
	Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume	Verdoppelung des Flächenanspruchs für Ausgleichsmaßnahmen	

Einzelbäume, für die sich ein Kompensationserfordernis ergeben könnte, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Die Erschließung wird flächensparend über das Grundstück des Lanzer Wegs Nr. 5 sowie über vorhandene Erschließungsanlagen hergestellt.

Es wird auf die gesetzliche Fällzeit hingewiesen (Oktober bis Februar). Die Baufeldräumung muss außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zwischen 01. März und 31. Juli) oder außerhalb der Winterruhe erfolgen, wenn Nester von Fledermäusen betroffen sein können. Hierzu sind Gebäude vor Abriss von einem Gutachter auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Informationen, ob eine bauliche Maßnahme hiervon betroffen sein kann, können bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden. Es liegen zum Zeitpunkt der Planerarbeitung keine Anhaltspunkte für Nester von Fledermäusen im Plangebiet vor. Gebäudebestand gibt es zu diesem Zeitpunkt auch keinen.

Grundsätzlich sind bei Eingriffen in mehrjährige Baum- und Gehölzbestände die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. der Vogelschutzrichtlinie zu beachten. Dies liegt auch in der Verantwortung des Bauherrn.

Bauliche Tätigkeiten, also auch Lager- und Bewegungsflächen, sollen nicht mehr als die überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch nehmen.

Weitere unabhängig von Darstellungen bzw. Festsetzungen geltende Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind: Baumschutz gemäß RAS-LP 4 / DIN 18920, umweltschonende Baustelleneinrichtung und umweltschonender Baubetrieb (zur Lagerung von Boden siehe DIN 18300), sorgsamer Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen auf den Baustellen / Schutz von Boden und Gewässern vor Stoffeintrag oder Beschädigung der Uferzonen. Es wird darauf hingewiesen, dass einige Maßnahmen bereits vor der Baustelleneinrichtung einzuleiten sind.

Vermeidung anlage-/betriebsbedingter Beeinträchtigungen

- Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen im nördlichen Grundstücksteil, um ein Heranrücken von den genannten Anlagen an den Außenbereich zu vermeiden
- Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu vermeiden; geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen; auf ausreichend flachen Dächern von Nebenanlagen wird eine Dachbegrünung u.a. zur Retention von Niederschlagswasser festgesetzt
- Listen standortheimischer und ortstypischer Bäume und Gehölze für die Ausgleichsmaßnahmen und als Orientierungshilfe für die Gartengestaltung
- Ausgleichsmaßnahmen mit kombinierten Kompensationseffekten für mehrere Schutzgüter insbesondere für den Artenschutz

Es wird empfohlen, Fassadenteile zu begrünen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zu einem Einfügen in die Landschaft und einer Aufwertung des Ortsrands beitragen.

Zum Schutz der Lebensräume von Fledermäusen sollten – wenn überhaupt – nur nach unten strahlende, warmweiße LED-Lampen für zu beleuchtende Freiflächen zu verwenden. Generell ist das Anstrahlen von Baumkronen zu vermeiden. Weiterhin ist anzuregen, bei baulichen Maßnahmen Nistmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Hierzu können auch Fledermausbausteine verwendet werden.

6.2.1.3 Zustand und Prognose in Bezug auf die relevanten Schutzgüter

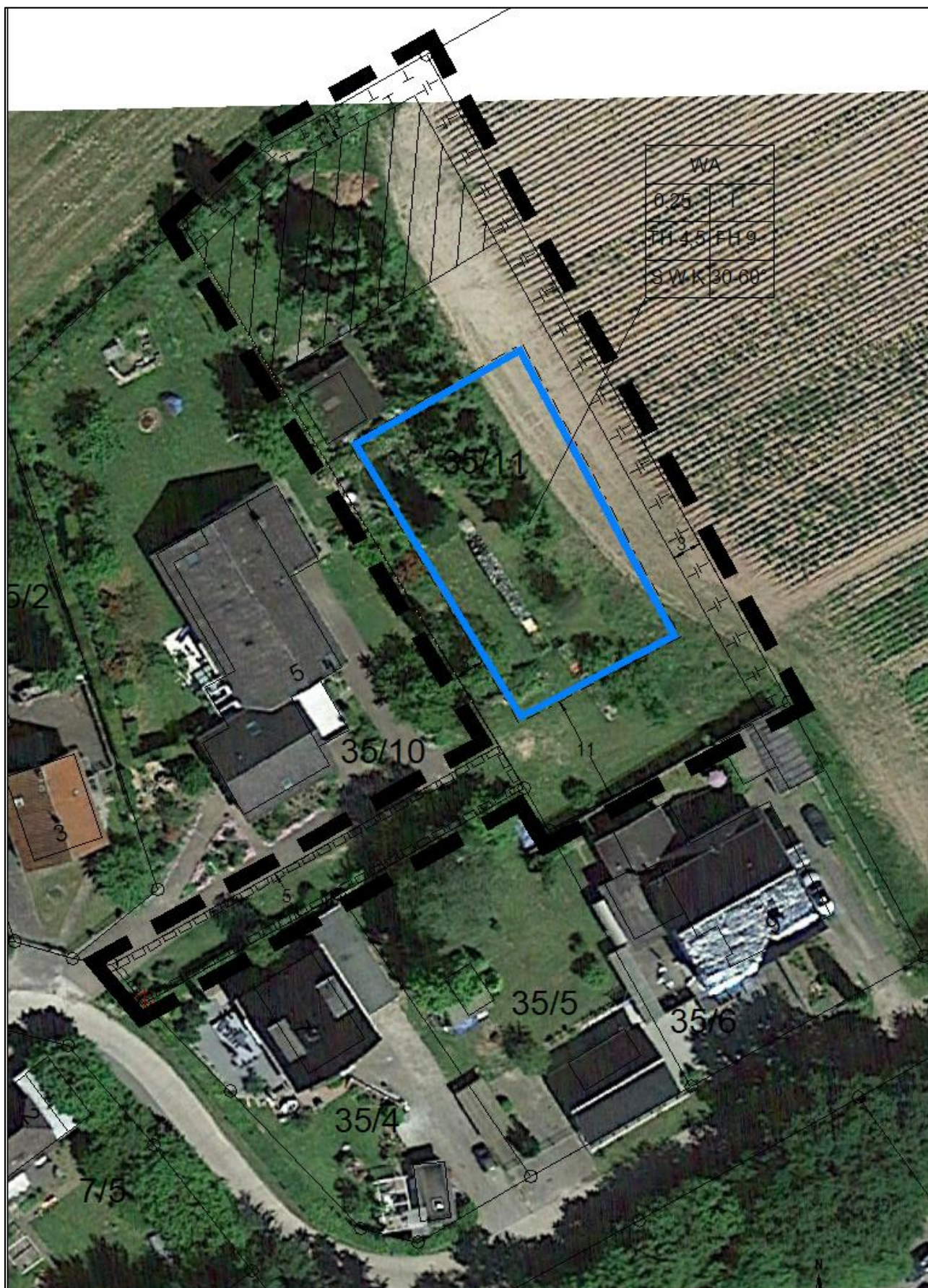


Abbildung 5: Festsetzungen auf Luftbild

6.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der Ortsrand ist im Plangebiet mangelhaft ausgeprägt. Er wird dominiert von einer größeren Nadelbaumgruppe und vereinzelt, aufgelockert über eine Rasenfläche verteilten Ziersträuchern (Ziergarten/SGz). Im (nord-)östlichen Drittel oder Viertel des Plangebiets befindet sich Intensivacker (AAy). Das Schutzgut Landschaft/Erholung weist deshalb im Plangebiet überwiegend eine geringe, in Teilen allenfalls mäßige naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Durch das Verbot von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen im nördlichen Grundstücksteil kann in diesem eine Beeinträchtigung durch ein Weiterrücken von den genannten Anlagen in Richtung Außenbereich vermieden werden.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind so gewählt, dass ihre ordnungsgemäße Durchführung eine Aufwertung des Landschaftsbildes zur Folge hat. Die Integration baulicher Anlagen in die Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzungen weitgehend sichergestellt.

Es verbleiben keine kompensationspflichtigen Auswirkungen.

6.2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Artenschutz

Gegenstand der Planung ist eine anthropogen überprägte Gartenfläche mit verstreuten, einzelnen Zierpflanzen und einer Gehölzgruppe aus Nadelbäumen. Es sind keine Pflanzen höherer Wertigkeiten vorhanden. Die Gehölze und Kleinbäume stehen auf Zierrasen, stellenweise mit Wildkräutern durchsetzt. Am Plangebietsrand in Richtung Osten befindet sich ein Streifen Intensivacker, wie auf der vorangehenden Abbildung zu sehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es wegen unterschiedlicher Datenformate Ungenauigkeiten bei der Überlagerung von ALKIS-Grundlage und Luftbild gibt. Diese sind hier nicht weiter relevant. Gewässer gibt es im Plangebiet keine. **Der Biotoptyp wird demnach für das überwiegende Plangebiet als SGz, strukturarmer Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen, eingestuft sowie für den nordöstlichen Streifen als AAy, Intensivacker.** Gemäß der Klassifikation der Wertstufen werden diese Biotoptypen in die Wertstufe I, d. h. geringe naturschutzfachliche Bedeutung, eingeordnet.

Es befinden sich keine Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Biotope im Plangebiet. Über Vorkommen geschützter Arten ist nichts bekannt. Aufgrund der Biotopstruktur ergeben sich keine Hinweise auf Nistplätze, Ruheräume oder wichtige Nahrungsquellen geschützter Tiere im Plangebiet.

Auch im Hinblick auf die Vielfalt regionaltypischer Pflanzen und Tiere ist das Plangebiet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Aufgrund der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Siedlungsbereich ist nicht mit stöempfindlichen Arten zu rechnen.

Auf den Flächen, die künftig bebaut werden, wird Bewuchs und damit Lebensraum für einige Tiere entfallen. Es handelt sich dabei um Bewegungsraum, vereinzelt auch Nahrungs- oder Nistplätze. Die Realisierung der Planung wird Ausweicheffekte auslösen. Diese können zum Teil zeitlich versetzt durch die Ausgleichsmaßnahmen aufgefangen werden, zum Teil werden Tiere in angrenzende Bereiche wechseln.

Auf dem Plan sind Hinweise zur Berücksichtigung des Sommerfällverbots gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und der Anforderungen für Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung angebracht. Die Berücksichtigung von Artenschutzanforderungen gem. § 44 BNatSchG gilt ungeachtet der Planung für jedermann; **eine Betroffenheit der Artenschutzbestände liegt nicht vor.**

Folgender Biotoptyp geht auf den für die Eingriffsermittlung maßgeblichen Flächen in folgendem Umfang verloren:

Biotoptyp/ Wertigkeit	Flurstück	Fläche (Befestigung: Faktor 0,375)	Ausgleich Verhältnis	Erforderl. Fläche
(SGz I)	35/11, 35/10	max. 1.800 m ²	0,5	ca. 350 m ²
(AAy I)	35/11	ca. 200 m ²	0,5	ca. 40 m ²

Die Kompensation für die Biotoptypen mit geringer Bedeutung wird mit der Kompensation der anderen Schutzgüter (Boden) als ausreichend betrachtet, mit der Konsequenz, dass in die Kompensationsberechnung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Biotope ab Wertstufe III eingehen (= mittlere naturschutzfachliche Bedeutung; hier nicht betroffen).

Es besteht aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ein Interesse an der Aufwertung der nach Realisierung der Planung nicht bebauten Fläche gegenüber dem heutigen Zustand. Mit den festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzen standortheimischer Sträucher und Bäume, Anlegen von linearen Gehölzstrukturen) soll dazu beigetragen werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.2.1.6 Schutzgut Wasser

Es gibt keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Dieses liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiets.

Im Bereich des Hausgartens weist der Grundwasserkörper im Plangebiet ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch Düngen und andere Tätigkeiten auf, im Bereich des Ackers ein hohes. Des Zusätzlich können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Stoffe eingetragen werden. Dem Schutzgut Wasser wird eine mäßige naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet.

Bodenversiegelung kann eine verringerte Neubildungsrate des Grundwassers zur Folge haben. Das Niederschlagswasser ist zwar zu versickern. Doch können von den versiegelten Flächen Verunreinigungen in den Boden gelangen, die von den Bodenschichten herausgefiltert werden müssen, bevor das Wasser den Grundwasserkörper erreicht.

Im Bodengutachten des Büros für Bodenprüfung, Lüneburg, wurde eine Grundwasseroberkante zwischen 1,85 und 2,30 m unter Geländeoberkante festgestellt. Die im Plangebiet vorgefundenen Schmelzwassersande weisen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser auf. Das Gutachten hat unter Berücksichtigung des Ansteigens des Grundwasserstandes bei erhöhtem Niederschlag von etwa bis zu einem halben Meter zwei Lösungsvorschläge zur Versickerung erarbeitet (Mulden oder Rohrrigolen, letztere mit Geländeerhöhung).

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden bzw. für den Biotopverlust haben zugleich mindernde und kompensatorische Wirkungen zugunsten des Schutzguts Wasser.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorausgesetzt.

6.2.1.7 Schutzgut Boden/Fläche

Boden (Schmelzwassersande und –kiese, leicht/mittelschwer): Es handelt sich bei der Fläche um einen Hausgarten/Acker mit anthropogen überprägtem Boden, die jeweils intensiv genutzt werden

und kein naturbelassenes Bodenprofil mehr aufweisen. Wie beim Schutzgut Wasser trägt der Boden ein mittleres bis hohes Stoffeintragsrisiko durch Düngen, (angrenzende) landwirtschaftliche Flächen etc. Dem Schutzgut Boden im Plangebiet wird eine mäßige naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet.

Flächenverbrauch: Der potenziell versiegelte Grund und Boden ergibt sich aus dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in diesem Fall der Grundflächenzahl GRZ = 0,25 plus 50 % Überschreitung durch baul. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Nutzungsintensität des Plangebiets liegt deutlich unter den Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Dies ist angesichts der Bodenschutzklausel nicht zu begrüßen. Da sich gem. bauplanungsrechtlicher Vorschriften die Bebauung auf dem großen Grundstück in die bestehende Bebauung einfügen muss, ist eine effektivere Flächennutzung nicht gewünscht (vgl. Kap. 0). Die angrenzenden Gebäudefluchten werden eingehalten. In Richtung nördlichem Außenbereich ist ein Verbot von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. vorgesehen.

Beeinträchtigt werden Flächen von mäßiger Bedeutung durch Versiegelung. Versiegelung stellt regelmäßig eine erhebliche Beeinträchtigung mindestens des Schutzguts Boden dar (Verlust von gewachsenem Boden, Verlust bzw. Veränderung der Bodenfunktionen). Diese Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar, wenn das Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Es sind folgende Beeinträchtigungen durch Versiegelung zu erwarten:

allgemeines Wohngebiet WA	2.058 m ²
GRZ I = 0,25 (überbaubare Grundstücksfläche = 651 m ²)	515 m ²
GRZ II	<u>257 m²</u>
max. Versiegelung	772 m ²

Es ergibt sich eine kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzguts Boden für eine Fläche von 772 m². Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird der Kompensationsfaktor 0,5 angesetzt. Hierdurch ergibt sich ein **Flächenerfordernis für Ausgleichsmaßnahmen des Schutzguts Boden von 386 m²**.

Die in der Satzung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, auf der ein Gehölzstreifen anzupflanzen ist, hat eine Fläche von knapp 308 m². Zusätzlich sind daher an beliebiger Stelle auf dem nördlichen Grundstücksteil drei Großbäume in den lt. Festsetzung geforderten Arten und Qualitäten anzupflanzen. Auf diesen Flächen ist durch Anpflanzungen von Gehölzen bzw. Bäumen eine ungestörte Entwicklung des Bodens zu gewährleisten.

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

6.2.1.8 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Erörtert werden im Folgenden nur die diesbezüglich relevanten Schutzgüter (mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erhebliche Beeinträchtigungen / ggf. Wirkungen für andere Schutzgüter).

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bodenversiegelung ist auf 386 m² Fläche eine natürliche Bodenentwicklung zu gewährleisten.

Hierzu sind auf 308 m² innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens zweireihige Hecken aus Sträuchern und Bäumen nach Maßgabe des Bebauungsplans zu pflanzen.

Es sind vom Bauherrn mindestens zehn verschiedene Pflanzenarten aus nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen. Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer in der Pflanzperiode, die unmittelbar auf die bauliche Innutzugnahme des Grundstücks folgt, vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Etwaige Abgänge sind daher nachzupflanzen. Als Mindestqualität sind Heister mit einer Höhe von 1,5 – 2 m Höhe, bei leichten Sträuchern 0,6 – 1 m Höhe, zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,3 m. Dabei sind mindestens vier bis fünf Bäume der festgesetzten Qualitäten innerhalb des Gehölzstreifens und mindestens drei Bäume an beliebiger Stelle im nördlichen Grundstücksteil zu pflanzen.

Pflanzlisten

(* geringe Trockentoleranz)

GROß- UND MITTELKRONIGE BÄUME

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)*
Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)*
Grau-Erle (*Alnus incana*)
Weiß-/ Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus silvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*)

KLEINKRONIGE BÄUME

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Apfeldorn (*Crataegus Carrierei*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata/monogyna*)
Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata Paul's Scarlet*)
Mispel (*Mespilus germanica*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraister*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

OBSTBÄUME

Äpfel

Altländer Pfannkuchen
Altländer Rosenapfel
Boskoop
Bremervörder Winterapfel
Cox Orange
Coulons Renette
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)
Dülmener Herbstrosenapfel
Englischer Prinz
Finkenwerder Herbstprinz
Grafensteiner
Graue Herbstrenette
Goldparmäne Ingrid Marie
Holsteiner Cox
Hornburger Pfannkuchenapfel
Jakob Lebel Jonathan
Johannsens Roter Herbstapfel
Jonagold Klarapfel
Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)
Kardinal BeaMartini
Moringer Rosenapfel
Ontario
Purpurner Cousinrot

Birnen

Boscs Flaschenbirne
Gute Luise
Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Graue Hühnerbirne
Gute Graue (Beurre gris)
Gräfin von Paris
Madame Verte
Petersbirne
Speckbirne
Williams Christ Birne
Köstliche aus Charneu (Bürgermeisterbirne)

Sauerkirschen

Köröser Weichsel Morellenfeuer
Schattenmorelle

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche

Prinzenapfel
Ruhm aus Vierlanden
Schöner aus Herrnhut
Schöner aus Nordhausen
Seestermüher Zitronenapfel
Stina Lohmann
Uelzener Rambour
Weißer Winterglockenapfel
Winterprinz
Wohlschmeckender aus Vierlanden
Rote Sternrenette

Quitte

Konstantinopler Apfelquitte
Portugiesische Birnenquitte

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Kronprinz zu Hannover
zum Feldes Frühe Schwarze

Zwetschge/ Pflaumen

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetschge
Königin Victoria
Ontariopflaume
The Czar - Pflaume
Mirabelle von Nancy
Graf Althans Reneklude
Ouillins Reneklude
Wangenheims Frühzwetsche

HECKENPFLANZEN

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Buchs (*Buxus sempervirens* var. *arborescens*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus silvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Haselnuss (*Corylus colurna*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)
Salweide (*Salix caprea*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
[Goldglöckchen/Forsythie (*Forsythia x intermedia*):
nur Bestandsumpflanzung]

BEERENSTRÄUCHER

Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)

BLÜHSTRÄUCHER

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Buchs (*Buxus sempervirens* var. *arborescens*)
Schmetterlingsstrauch (*Buddleja davidii* Hybr.)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hibiskus (*Hibiscus syriacus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Garten-Hortensie (*Hydrangea macrophylla*)
Samt-Hortensie (*Hydrangea sargentiana*)
Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*)
Schneespire (*Spiraea arguta*)
Spire (*Spiraea x cinerea* Grefsheim)
Bauernflieder (*Syringa vulgaris*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Immergrün (*Vinca minor*)

Übersicht Eingriffe – landespflegerische Maßnahmen

Die auszugleichenden Eingriffe kompensieren erhebliche Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden mit einer erforderlichen Kompensationsfläche von 386 m² (Faktor 1 : 0,5). Erhebliche Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter liegen nicht vor.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Abstimmung mit der uNB folgende Maßnahmen zugeordnet.

AUSPRÄGUNG, GRÖSSE, WERT	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG/ MINDERUNG	VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE BEEINTRÄCHTIGUN- GEN	KOMPENSATION
Schutzgut Boden			
Versiegelung/Befestigung von Flächen mit geringer / allgemeiner Bedeutung	Nicht in Planung integrierbar	Bodenversiegelung von bis zu 688 m ² Boden mit allgemeiner Bedeutung (Faktor 0,5)	386 m ² zu kompensieren durch eine Grundstückseingrünung zum Außenbereich hin, Baumpflanzungen: lt. Festsetzungen
Schutzgut Wasser			
Beeinträchtigung von Grundwasser mit allgemeiner Bedeutung	Erhalt des Wasserhaushalts durch Retention und Versickerung (Regelfall)	-	Kompensierende Wechselwirkungen durch Extensivierung der Nutzung auf 386 m ² Hecken bzw. unter 3 Großbäumen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften			
Fläche mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften	keine Maßnahmen, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen	-	Kompensierende Wechselwirkungen durch Aufwertung von 386 m ² als Lebens- und Nahrungsraum (Hecken aus standortheimischen Pflanzen, Nahrung spendende Gehölze/Bäume)
Schutzgut Landschaft			
geringe naturschutzfachliche Bedeutung für das Schutzgut	Festsetzungen zu Größe und Standort der Bebauung angepasst an Bestand, Aufwertung des Ortsrands durch dorfgerichte Eingrünung und Großbaumpflanzungen	-	Aufwertende Wechselwirkungen durch Grundstückseingrünung zum Außenbereich

6.2.2 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe. Die Seveso-III-Richtlinie ist für die Planung nicht relevant.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

6.3.1 Wasserwirtschaft

Die Einrichtungen der Wasserwirtschaft sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Das Grundstück kann an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Träger der Wasserversorgung sind die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

Wasserversorgung

Anschlüsse für die Wasserversorgung sind vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert.

Löschwasser und Brandschutz

Zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen als Arbeitshilfen die Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Aus Sicht der Brandschutzstelle wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Löschdauer von zwei Stunden für erforderlich gehalten.

Sind weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von zwei Stunden bereitzuhalten.

Die Versorgung des Grundstücks mit Löschwasser ist in ausreichender Menge gesichert. Hierfür steht mindestens eine Menge von 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung. Weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände sind nicht geplant. Sollte sich dies ändern, ist ggf. ein Nachweis zur ausreichenden Löschwassermenge durch den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

Schmutzwasserbeseitigung

Eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung ist gesichert. Die erforderlichen Anschlüsse hierfür sind vorhanden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Gemeinde Buchhorst. Das zuständige 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 im Laufe der nächsten fünf Jahre erfasst werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es aufgrund der Satzung zu Kapazitätsengpässen kommt.

Oberflächenentwässerung

Der Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg weist die anstehenden Böden mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Auch aufgrund der Größe des Grundstücks im Verhältnis zur zulässigen Versiegelung sind keine Probleme hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers zu erwarten (Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung, Stellungnahme vom 06.07.2020).

Der Nachweis sowie Ermittlung der erforderlichen baulich-technischen Anforderungen an die Versickerungsanlage wurden durch den Bauherrn erbracht; die Versickerungsanlagen sind bereits geplant. (Gutachten vom 12.04.2021, Büro für Bodenprüfung, Lüneburg):

„Die im B-Plangebiet erkundeten Schmelzwassersande mit den oben genannten kf-Werten weisen eine zur Regenwasserversickerung ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf.

Muldenversickerung

Die Errichtung und der Betrieb einer Versickerungsmulde ist gemäß der beiliegenden Dimensionierung (Anlage 5) ohne weitergehende Baumaßnahmen möglich und zu begrüßen.

Rohrrigolen-Versickerung

Aufgrund des Bemessungswasserstandes von 3,80 m u. Höhenbezugspunkt ist die Errichtung und der Betrieb einer unterirdischen Rohrrigole nur in Abhängigkeit von einer künstlichen Geländeanhebung möglich. Andernfalls kann der nötige Mindestabstand zwischen UK Versickerungsanlage und Grundwasserspiegel von mind. 1 m nicht eingehalten werden. Auf dem nach NE hin abfallenden Gelände wird im Zuge der Baumaßnahme in dieser Richtung ohnehin eine Geländeanhebung um mind. 0,70 m nötig werden. Sofern diese Auffüllung aus unbelastetem Material (Sand) mit einem Bemessungs-kf-Wert von mind. 3,4

$x 10^{-4}$ m/s und max. $1,0 x 10^{-3}$ m/s hergestellt wird stünde für eine unterirdische Rohrrigole ausreichend Sickerraum und Abstand zum Grundwasser zur Verfügung. Die Dimensionierung einer Rohrrigole unter den genannten Voraussetzungen finden sich in Anlage 5. Zum Erhalt der Sickerleistung der Anlage sollte das Rigolen-Verfüllmaterial mit einem Geotextil abgedeckt und der Zulauf mit einem Sand-/Schlammfang versehen werden.

Allgemeine Hinweise

Für beide Versickerungsvarianten wird empfohlen den Standort entsprechend der (späteren) Geländemorphologie so zu wählen, dass ein Zulauf von Niederschlags- und Sickerwasser in Richtung des Wohngebäudes ausgeschlossen ist. Beim Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen ist das Regelwerk DWA-A 138 zu berücksichtigen. Abstände zu Gebäuden und Nachbargrundstücken sind so zu wählen, dass keine Schäden von der Versickerungsanlage ausgehen können. Von Gebäuden sollte der Abstand mind. das 1,5 fache der jeweiligen Keller- oder Fundamentsohle betragen. Der Abstand zu Grundstücksgrenzen sollte 2 m nicht unterschreiten.“

Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand der Unterkante der Versickerungsanlage mindestens einen Meter zum Grundwasserspiegel betragen muss.

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

6.3.2 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.

6.3.3 Telekommunikation

Angrenzend an den 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.

6.3.4 Abfallbeseitigung

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

7 Hinweise

7.1 Kampfmittel

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

7.2 Archäologie / Denkmalpflege / 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.

8 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.

9 Städtebauliche Kennwerte

Flächenangaben in Quadratmetern, gerundet.

Geltungsbereich	2.366 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.058 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	796 m ²
Flächen ohne Nebenanlagen etc.	447 m ²
Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten	224 m ²
Schutz, Pflege, Entwicklung v. Boden, Natur und Landschaft	308 m ²

10 Kosten

Durch die in der Satzung vorgesehenen Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Gemeinde Buchhorst. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen; die Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer ist sichergestellt.

11 Verfahren

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 5 „Östlich Lanzer Weg 5 und nördlich Lanzer Weg 9“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur die Satzung. Die Festsetzungen sind in der Satzung in zeichnerischer und textlicher Form dargestellt.

Beteiligung von Öffentlichkeit u. Behörden (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2021 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2021 bis 06.08.2021 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr sowie nach Vereinbarung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.06.2021 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-luetau.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Buchhorst, den 18. Jan. 2022



(Bürgermeister)