3. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Buchhorst

Gemeinde Buchhorst

Begründung

eps
erdmann pluschke stadtplanung
PartGmbB | Stadtplaner, Diplom-Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Bleckenground 8 | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 603954
www.eps-lg.de

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Buchhorst

Bearbeitung: eps erdmann pluschke stadtplanung
PartGmbB
Bleckengrund 8
21335 Lüneburg

Dipl.-Ing. Birthe Erdmann

Luftbild Titel ©Google Earth Pro (2019)

Lüneburg, 09.10.2020

Inhalt

1 Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage ..... - 5 -

1.1 Plangebiet und Umgebung ..... - 5 -

1.2 Kartengrundlage ..... - 5 -

2 Planungsziele und Vorgaben ..... - 6 -

2.1 Planungsziele / Erfordernis ..... - 6 -

2.2 Planungsalternative ..... - 7 -

2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung ..... - 9 -

2.3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 ..... - 9 -

2.3.2 Regionalplan für den Planungsraum I ..... - 11 -

2.3.3 Flächennutzungsplan / städtebauliche Situation ..... - 13 -

2.3.4 Schutzgebiete / Artenschutz ..... - 14 -

3 Rechtliche Grundlagen und Fachgutachten ..... - 14 -

3.1 Rechtsgrundlagen ..... - 14 -

3.2 Fachgutachten ..... - 14 -

4 Darstellungen der FNP-Änderung ..... - 15 -

4.1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ..... - 15 -

5 Auswirkungen des Vorhabens ..... - 15 -

5.1 Belange des Immissionsschutzes ..... - 15 -

5.1.1 Störfallbetrieb / Seveso III ..... - 15 -

5.1.2 Landwirtschaft – Wohnen ..... - 15 -

5.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft ..... - 17 -

5.2.1 Landwirtschaft ..... - 17 -

5.2.2 Forstwirtschaft ..... - 17 -

5.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft ..... - 17 -

5.4 Belange des Klimaschutzes ..... - 20 -

5.5 Belange des Hochwasserschutzes ..... - 20 -

5.6 Belange des Verkehrs ..... - 20 -

5.7 Belange des Ortsbildes ..... - 20 -

5.8 Belange der Ver- und Entsorgung ..... - 21 -

5.8.1 Wasserwirtschaft ..... - 21 -

5.8.2 Energieversorgung ..... - 23 -

5.8.3 Telekommunikation ..... - 23 -

5.8.4 Abfallbeseitigung ..... - 23 -

6 Hinweise ..... - 23 -

6.1 Kampfmittel ..... - 23 -

6.2 Archäologie / Denkmalpflege / Bodenfunde ..... - 23 -
6.2.1 Bodenfunde ..... - 24 -
6.2.2 Archäologische Denkmalpflege ..... - 24 -
6.2.3 Denkmalschutz ..... - 25 -
7 Altlasten ..... **- 26 -**
8 Billigung der Begründung ..... **- 26 -**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet ..... - 5 -
Abbildung 2: Nachverdichtungspotenziale ..... - 8 -
Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ..... - 9 -
Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd), 1998 ..... - 11 -
Abbildung 5: Rechtskräftiger FNP und Inhalt 3. Flächennutzungsplanänderung ..... - 13 -
Abbildung 6: Geruchsstunden im neu erschlossenen Bereich ..... - 16 -

1 Plangebiet und Umgebung, Kartengrundlage

1.1 Plangebiet und Umgebung

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet

Obiger Abbildung sind Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet der Gemeinde Buchhorst und mit rund 5,5 ha die ungefähre Größe zu entnehmen (weiße Linie). Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen 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. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft. In der Mitte des Plangebiets befindet sich eine kleine unbebaute Fläche des Außenbereichs. Letztere wird derzeit teils als Lager- und Stellfläche genutzt, teils handelt es sich um brachgefallenes Grünland. Die Topographie im Plangebiet selbst ist nahezu eben. Westlich und südlich steigt das Gelände dann im weiteren Verlauf steil zu einem Geestrücken an.

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einem Auszug aus den Geobasisdaten, der Liegenschaftskarte, im Maßstab: 1:1.000 / © 2019 des der 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. Derartige 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, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang muss parallel der Flächennutzungsplan geändert bzw. an die mittlerweile tatsächlich stattgefundene Entwicklung angepasst werden.

Landwirtschaftliche Höfe prägen den Ort. Sie haben maßgeblichen Einfluss auf die Atmosphäre und machen das Dorf lebendig. So ist es der Gemeinde einerseits wichtig, ihre landwirtschaftlichen Betriebe langfristig als Teil des Ortes zu erhalten. Hieraus ergibt sich eines der Planungsziele der Bauleitplanung, deren Bestandteil vorliegende F-Plan-Änderung ist: es soll Planungssicherheit gewährleistet werden für die von den Betrieben benötigten Entwicklungsspielräume.

Mit Blick auf die vorhandene Mischung von Wohnen und Landwirtschaft soll zugleich das emissionsempfindliche Wohnen künftig möglichst weitgehend vor landwirtschaftlichen Emissionen geschützt werden, indem dann im parallel aufgestellten B-Plan eine nutzungsbezogene Gliederung des Plangebiets erfolgt. Hierbei soll insgesamt betrachtet der Charakter eines dörflichen Mischgebiets erhalten werden. Ein weiteres Ziel der vorgesehenen Nutzungsgliederung – ebenfalls auf B-Plan-Ebene – ist die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Wohngebäuden, es soll eine ungeordnete (wohn-)bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksteilen vermieden werden.

Zugleich ist es angesichts der Nachfrage erforderlich, im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung Flächen für eine maßvolle ggf. auch wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen – auch mit Blick auf die Sicherung von Einrichtungen wie der Feuerwehr oder den Eisenbahnfreunden der „Buchhorster Waldbahn". Vorgesehen ist hierfür eine bislang dem Außenbereich zugeordnete Fläche, die als Lager- und Abstellfläche genutzt wird, und eine Fläche, bei der es sich um nicht mehr in Nutzung befindliches Grünland handelt. Für die vorgesehene bauliche Entwicklung prädestiniert ist die gewählte Fläche durch ihre zentrale, in den Ort hineinragende Lage im Bereich der Ortsmitte, die zu einer Abrundung des Siedlungskörpers führt. Grundsätzlich ist Buchhorst auch als Standort für dorfverträgliche gewerbliche Nutzungen nicht uninteressant. Des Weiteren sollen auf der neu erschlossenen Fläche emissionsarme landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sein.

Auch um auf der Abrundungsfläche neben anderen Nutzungen eine Wohnnutzung ermöglichen zu können ist die Einbeziehung der derzeit dem Außenbereich zugeordneten landwirtschaftlichen Betriebsflächen in den Geltungsbereich erforderlich, um ein Heranrücken emittierender Anlagen an die Abrundungsfläche zu vermeiden.

Bedeutung des Planungsziels „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 denen mindestens die Ställe in den Außenbereich verlegt werden. 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 nur selten ein städtebauliches Konzept zugrunde, sie richtet sich nach Verfügbarkeit und Lage von Flächen.

Der hohe Veränderungsdruck, dem die Landwirtschaft regelmäßig ausgesetzt ist, führt in Kombination mit der ebenfalls hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Umfeld größerer Städte dazu, dass in vielen Fällen die landwirtschaftliche Nutzung weicht und durch Wohnen ersetzt oder nachverdichtet wird. Dies bringt häufig 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 für landwirtschaftlich bedingte Emissionen (Geräusche, Gerüche, Staub, Fliegen- und Bremsenschwärme etc.). Auch mit Blick hierauf ist eine klare städtebauliche Aussage erforderlich, wie sich der Ort an welchen Stellen entwickeln soll. Denn auf der Basis von § 34 BauGB, also ohne Bebauungsplan, sind Landwirte nicht ausreichend vor heranrückender Wohnbebauung geschützt.[1] Andererseits müssen auch die relativ homogenen Wohnlagen durch eine räumliche Steuerung der Entwicklung von emissionsträchtigen Nutzungen geschützt werden.

2.2 Planungsalternative

Die in der F-Plan-Änderung ausgewiesene gemischte Baufläche erstreckt sich zwar auch über Flächen, die nicht für eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Frage kommen. Dennoch werden keine frei in die Landschaft ragenden Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen sind durchweg in baulicher oder gärtnerischer Nutzung oder zumindest stark anthropogen geprägt. Die Abrundungsfläche wird die bereits durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erschlossen.

[1] 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."

Abbildung 2: Nachverdichtungspotenziale

Eine bauliche Entwicklung von Buchhorst könnte durch die Inanspruchnahme von Baulücken oder Nachverdichtungen im Bestand nicht in angemessener Weise stattfinden. Es sind kaum Baulücken (rotes Kästchen = Innenbereich, schwarzes = Außenbereich) vorhanden bzw. keine Flächenpotenziale zu mobilisieren. Eine halbwegs integrierte Lage im Sinne einer Abrundung oder Nachverdichtung böte allenfalls die Fläche entlang der Dorfstraße, die sich östlich an das Plangebiet anschließt (roter Doppelpfeil). Eine Bebauung dieser Fläche würde den Straßendorfcharakter ungünstig verstärken. Im Süden und Westen ist die Entwicklung durch den angrenzenden Wald ausgeschlossen. Im Südosten befindet sich Gewerbe. Es verbleiben also, abgesehen von der gewählten Abrundungsfläche nur Möglichkeiten, den Siedlungskörper mit einer z. T. vergleichsweise aufwendigen Erschließung in Richtung offener Landschaft im Osten oder Norden zu entwickeln und damit den Ort noch weiter zu strecken und zu zerfasern.

Keine der beschriebenen anderweitigen Optionen ist annähernd gleichwertig zu der gewählten Abrundungsfläche.

2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010

Abbildung 3: Auszug aus der Karte des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010

Auf der Kartendarstellung ist zu sehen, dass Buchhorst keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, zugleich grenzt Buchhorst unmittelbar an das Unterzentrum Lauenburg/Elbe. Die gelb unterlegte Fläche ordnet den Bereich dem ländlichen Raum zu. Der sich ausdehnende Ordnungsraum um Hamburg ist jedoch nicht weit entfernt. Seit längerem geplant, aber derzeit ohne konkreten Planungsfortschritt, ist eine Umgehungsstraße, die nördlich um Lauenburg herumführen soll, dargestellt durch den schwarz gestrichelten Bogen zwischen zwei Pfeilen. Die Linienführung einer solchen Umgehungsstraße ist nicht festgelegt, könnte aber das Gemeindegebiet von Buchhorst queren. Der Karte ist weiterhin zu entnehmen, dass Buchhorst am westlichen Rand eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung liegt (braun-orangene Schrägschraffur). Innerhalb dieses Entwicklungsraumes verläuft eine auf Landesebene bedeutsame Biotopverbundachse, gekennzeichnet durch die dicken grünen Linien.

Relevante (und mit der F-Plan-Änderung berücksichtigte) Zielsetzungen des LEP sind:

- Wohnqualität und Wohnumfeld sichern und junge Familien an die ländlichen Räume binden, bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbaus (s. u.),
- Sicherung der Daseinsvorsorge im benachbarten Unterzentrum Lauenburg (Fußgänger- bzw. Fahrradentfernung),
- Erhalt und Verbesserung der Bedingungen für die Landwirtschaft im ländlichen Raum, auch in sozioökonomischer Hinsicht.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

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.

Es wurde vorangehend (Kap. 2.2) nachgewiesen, dass durch Baulücken noch ein Potenzial von 0 bis 2 Wohnungen vorhanden ist, je nachdem ob die Grundstücke mobilisierbar sind.

Da Dorfgebiete, also Mischgebiete ausgewiesen werden, kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden, wie sich das Mischungsverhältnis entwickelt. Es ist geplant, dass in einem ersten Entwicklungsschritt lediglich das Flurstück 11/6 mit zwei Einfamilienhäusern bebaut wird. Ein Ausbau des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs zur Erschließung der Fläche, die nördlich von diesem verläuft, ist nicht geplant. Die Planung bewegt sich somit im Rahmen der geforderten Eigenentwicklung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planung (B-Plan und F-Plan-Änderung) die Möglichkeiten zur wohnbaulichen Nachverdichtung deutlich gegenüber der derzeitigen Rechtslage (§ 34 BauGB) reduziert.

Lage/Infrastruktur

An den ÖPNV ist Buchhorst über eine Buslinie angebunden. Mit motorisierten Fahrzeugen gelangt man je nach gewählter Fahrtrichtung über die Dorfstraße ins Stadtzentrum der Oberstadt Lauenburg / in den Norden (L 200) oder in Lauenburgs Osten (B 5). Der nächste Bahnhof ist in Lauenburg. Von hier fahren Züge in Richtung Hamburg, Lüneburg und Lübeck.

Bei Lauenburg handelt es sich um ein gut ausgebautes Unterzentrum, das Einrichtungen über die Versorgung des täglichen Bedarfs hinaus bereitstellt.

In einem 2 km-Radius um Buchhorst befinden sich mehrere Kindergärten in Lauenburg. Auch die Versorgung mit Schulen und außerschulischen Einrichtungen wird im Unterzentrum Lauenburg sichergestellt.

Der Erschließungsaufwand für den Geltungsbereich ist gering, da die Grundstücke bereits durch die Straßen Dorfstraße und Am langen Berg erschlossen sind. Der mittlere Teil des Geltungsbereichs kann auch durch den Ausbau eines bereits vorhandenen Wirtschaftswegs erschlossen werden. Eine Erschließung rückwärtiger Bereiche durch Infrastruktureinrichtungen ist nicht geplant.

2.3.2 Regionalplan für den Planungsraum I

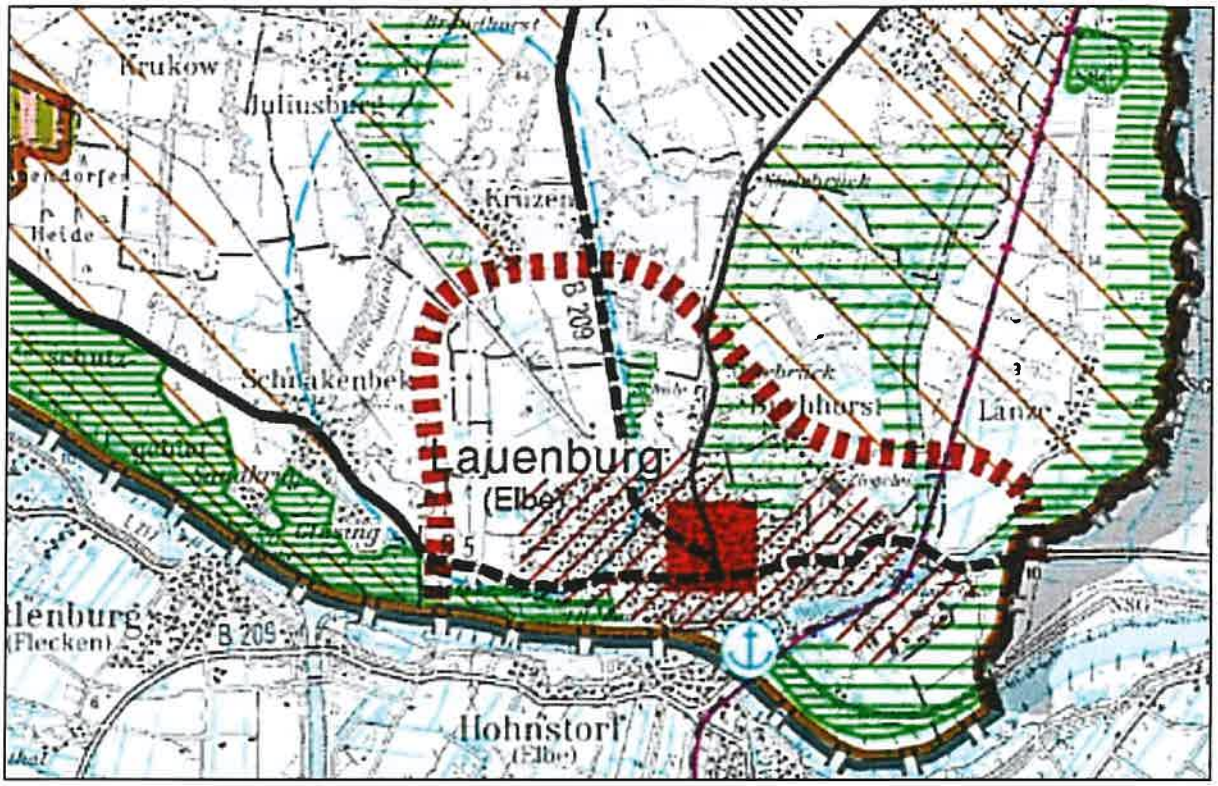

Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd), 1998 (Quelle: Internetpräsenz der Landesregierung Schleswig-Holstein, Stand 23.06.2017)

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 in ihrer räumlich symbolhaften Darstellung den südlichsten Teil von Buchhorst (außerhalb des Plangebiets) noch dem zentralörtlichen Siedlungszusammenhang von Lauenburg zu; hier wird auf die Nähe von Buchhorst zum Stadtzentrum in der Lauenburger Oberstadt verwiesen, das in einer Viertelstunde zu Fuß erreicht werden kann. Zugleich liegen die Flächen südwestlich und westlich der Gemeinde 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 vorliegender Änderung des Flächennutzungsplans sowie die östlich und nördlich anschließenden Flächen liegen außerhalb der grünen Schraffur. Dafür sind 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. Details hierzu lassen sich mit Einschränkungen auf B-Plan-Ebene regeln:

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 lässt erkennen, dass auf Basis des § 34 BauGB im Zuge der Aufgabe von bestehenden Gebäuden und im Zusammenhang mit den z. T. umfangreichen Grundstücken ein weitaus größerer Zuwachs an Wohnbebauung möglich ist als auf Basis der geplanten Festsetzungen des parallel aufgestellten B-Plans. Der B-Plan reduziert u. a. die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen künftig Wohnnutzung zulässig sein wird, gegenüber den 34er-Flächen deutlich.

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.

Das Kriterium des "Einfügens" bemisst sich nach § 34 BauGB an z. T. großen Bestandsgebäuden. Der B-Plan reduziert die zulässigen Volumina und die Wohneinheiten je Gebäude zur Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung.

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.

2.3.3 Flächennutzungsplan / städtebauliche Situation

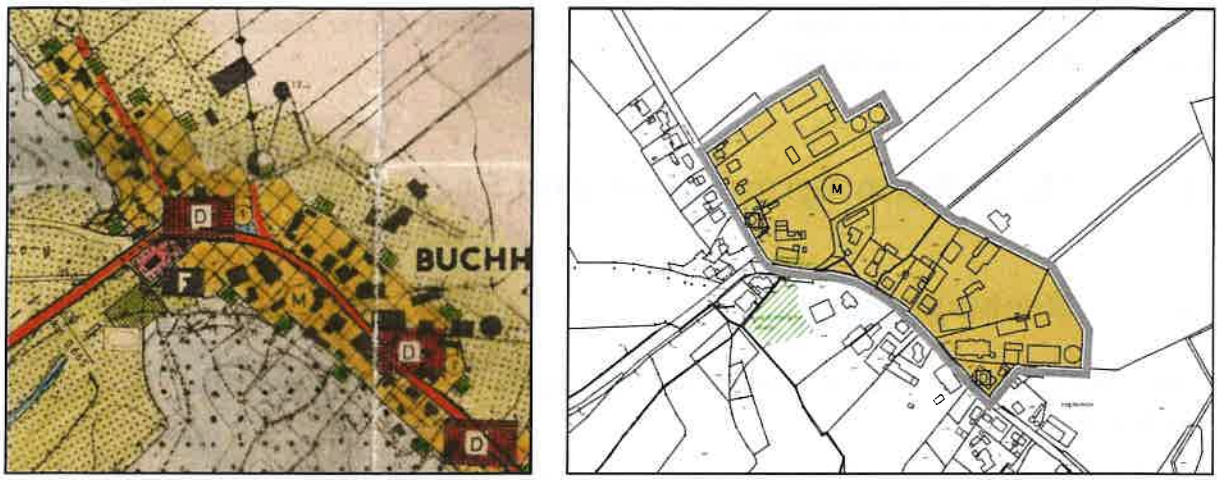

Abbildung 5: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Buchhorst und Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft / ein (nicht festgesetztes) Landschaftsschutzgebiet aus dem ursprünglichen F-Plan zu einer gemischten Baufläche. Die vorgesehene bauleitplanerische Entwicklung folgt der tatsächlichen Struktur, die sich in den Jahren seit Aufstellung des Flächennutzungsplans vollzogen hat. Die im ursprünglichen Plan verzeichnete oberirdische Stromleitung existiert nicht mehr. Der kurze Stich in der Mitte des Plangebiets, dargestellt als Hauptverkehrsstraße, ist ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Das dargestellte Landschaftsschutzgebiet ist nie festgesetzt worden.

Auf obiger Abbildung ist der zum Zeitpunkt der Änderung geltende Flächennutzungsplan dargestellt. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine bestehende Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft sowie eine kleinere bislang unbebaute Abrundungsfläche in der Mitte des Plangebiets.

Die Änderung des F-Plans ist gemeinsam mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zu betrachten. Um die ländliche Struktur dauerhaft erhalten zu können, sollen die Nutzungen künftig nach ihrem Störpotential bzw. ihrer Empfindlichkeit gegliedert werden. Es ist vorgesehen, dass die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke lediglich landwirtschaftlichen oder kleinsiedlungs-ähnlichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Wohnnutzung wird in den rückwärtigen Bereichen ausgeschlossen und ist nur straßenbegleitend zulässig. Aufgrund ihrer Größe bzw. Tiefe eignen sich die Grundstücke auch für gärtnerische Nutzungen oder die Haltung von Tieren im Sinne eines Kleinsiedlungsgebiets. Die Aufteilung der Nutzungen entspricht im Wesentlichen der derzeitigen Situation.

Lediglich auf dem südlichen Teil der Abrundungsfläche könnte eine Wohnnutzung – neben anderen Nutzungen – auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zugelassen werden. Mit der Abrundung kann eine Entwicklung Buchhorsts in den unversehrten Außenbereich hinein vermieden und die Kompaktheit des Ortes unmittelbar am Ortszentrum verbessert werden.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gemischte Baufläche. Die einzelnen Inhalte der Änderung werden in Kapitel 4 „Darstellungen der FNP-Änderung“ erläutert.

2.3.4 Schutzgebiete / Artenschutz

Schutzgebiete oder geschützte Arten sind nicht betroffen (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 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) om 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) n 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) g 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)

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 Potenzialabschätzung in der Ortschaft Buchhorst**, erstellt durch Dipl.-Biol. Marco Zimmermann, Linderte, Oktober 2017

- **Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 4, Gemeinde Buchhorst**, erstellt durch Büro für Bodenprüfung GmbH, 19.06.2018

4 Darstellungen der FNP-Änderung

4.1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Es erfolgt eine Änderung der Darstellungen. Dort ersetzen künftig 2,5 ha gemischte Bauflächen rund 2,2 ha Flächen für die Landwirtschaft, ein bis dato nicht festgesetztes „Landschaftsschutzgebiet", ca. 650 m² „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße" und ca. 300 m² „Wasserfläche". Die „oberirdische Hauptversorgungsleitung Elektrizität" entfällt.

Bei den Darstellungen, die im vorangehenden Abschnitt in Anführungszeichen gesetzt wurden, handelt es sich um Darstellungen des bislang geltenden FNP, die nicht der tatsächlichen Flächennutzung entsprechen. In den gemischten Bauflächen inbegriffen ist eine ca. 2.500 m große Fläche, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden soll (46/1).

5 Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Belange des Immissionsschutzes

Die Darstellung gemischter Bauflächen erfolgt mit Blick auf die Festsetzung eines Dorfgebiets mit Blick auf den parallel aufgestellten B-Plan.

5.1.1 Störfallbetrieb / Seveso III

Es befindet sich kein Störfallbetrieb in der Nähe.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung die Zulässigkeit eines Störfallbetriebs begründet wird.

5.1.2 Landwirtschaft – Wohnen

Beim Immissionsschutz stehen sich in einer Gemengelage aus Landwirtschaft und Wohnen unterschiedliche Ansprüche gegenüber, so dass es zu Beeinträchtigungen durch Immissionen kommen kann. Diese liegen im Rahmen des Ortsüblichen und sind somit in der Regel hinzunehmen.

Das Thema Immissionsschutz wird im Rahmen des Bebauungsplans vertiefend untersucht, der eine Gliederung der Nutzungen vorsieht, mit der einerseits Entwicklungsspielräume in der Landwirtschaft offen gehalten werden sollen, andererseits dort, wo es möglich ist, durch immissionsbezogene Einschränkungen die schutzbedürftige Nutzung Wohnen geschützt werden soll.

Der Bestand kann als unbedenklich eingestuft werden, da es sich um einen rechtmäßig zustande gekommenen Zustand handelt (Genehmigung nach § 34 bzw. 35 BauGB).

Für die künftig zu Zwecken einer baulichen Entwicklung hinzukommende Fläche in der Mitte des Plangebiets wurde ein Immissionsschutz-Gutachten angefertigt. Es handelt sich hier um die einzige Fläche, die als eine heranrückende Wohnbebauung klassifiziert werden muss, da im Bestand keine Baulücken für eine entsprechende Nachverdichtung bestehen, die wohnbaulich nutzbar sein sollen (s. B-Plan Nr. 4).

Das Geruchsgutachten wurde auf der Basis von GIRL, TA Luft und VDI-RL 3894, Blatt 1, erstellt[2]. Auf der nachfolgend abgebildeten Karte stellen die grünen Quadrate die Flächen dar, die sich unter den 15 % Jahresgeruchsstunden befinden, die in der Abwägung als Orientierung für Dorfgebiete anzusetzen sind, wenn die GIRL als antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen wird. Die roten Quadrate bilden relativ hohe Geruchsstundenbelastungen ab. Hier kann von einer sog. "erheblichen Belästigung" gesprochen werden.

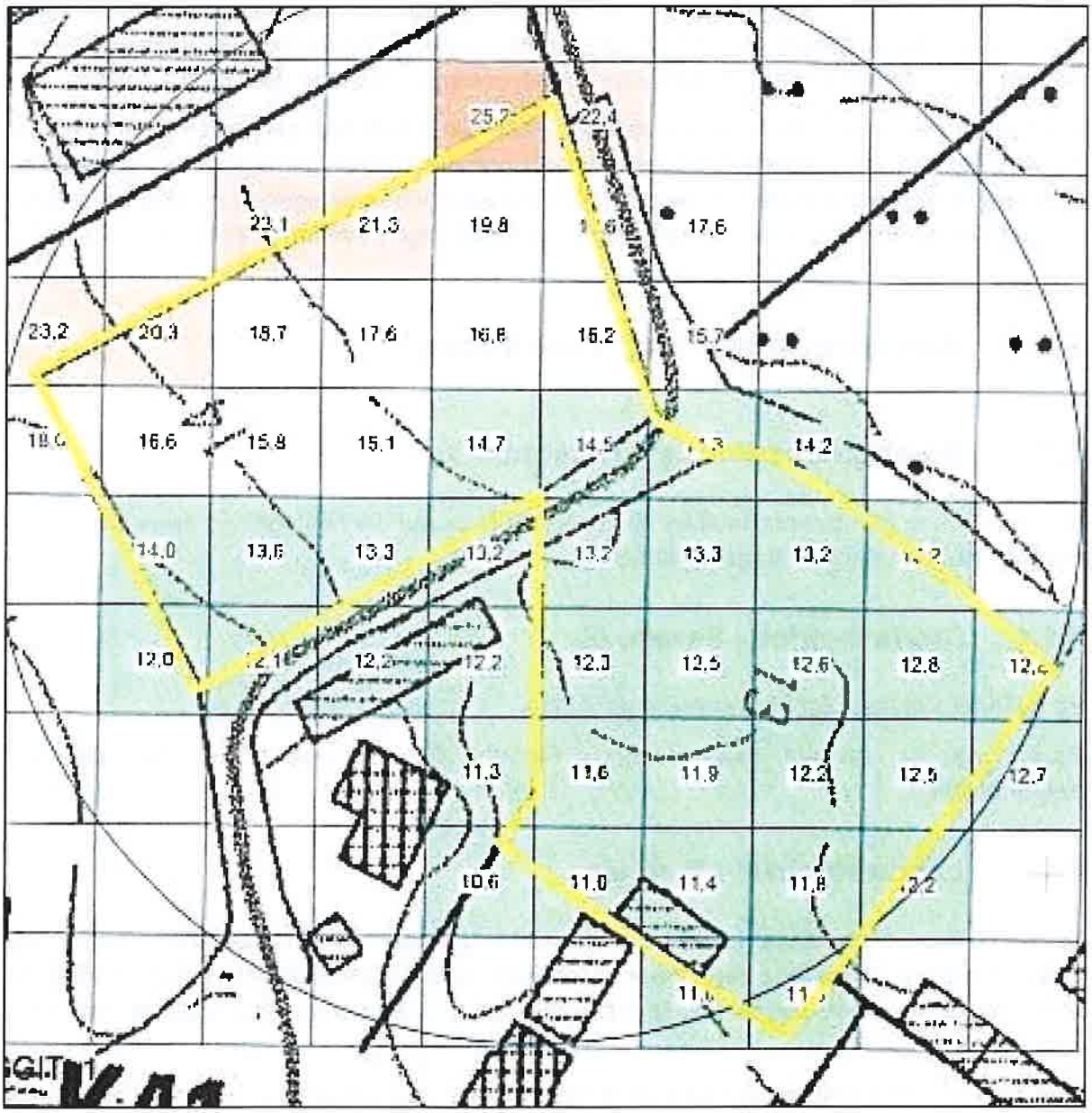

Abbildung 6: Geruchsstunden im neu erschlossenen Bereich (Quelle: Geruchsgutachten)

Unzumutbare Immissionskonflikte sind nach Maßstäben der GIRL demnach nicht für Bereiche zu erwarten, in denen im Bebauungsplan auch Wohnnutzung zulässig sein soll. Alle zur wohnbaulichen Nutzung ausgewählten Flächen bleiben unter rund 15 Geruchsstunden. Es

[2] Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme vom 09.09.2015 mit Nachtrag vom 16.11.2015

handelt sich um vorbelastete Flächen, um Flächen in Randlage und um Flächen, deren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben ersichtlich ist. Diese Faktoren könnten für einige Grundstücke eine erhöhte Duldungspflicht zur Folge haben bzw. ein Abweichen von 15 Geruchsstunden nach oben im Zuge der Abwägung rechtfertigen.

5.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft

5.2.1 Landwirtschaft

Die Änderung der Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen betrifft landwirtschaftliche Betriebsflächen, die zu den Hofstellen gehören. Die F-Plan-Änderung hat diesbezüglich keine wesentlichen Konsequenzen für die Landwirte. Die parallel erfolgende Bebauungsplanaufstellung wird den Außenbereichsstatus einzelner Flächen aufheben und hier auch künftig nur landwirtschaftliche Betriebsflächen zulassen, was den bislang geltenden Privilegierungsanforderungen entspricht. Landwirtschaftlich genutztes Acker- oder Grünland entfallen nicht; die neu hinzukommende südliche Baufläche wird landwirtschaftlich nicht genutzt. Der nördliche Teil ist eine Abstellfläche für Kfz/Maschinen, deren Oberboden zu diesem Zweck abgeschoben wurde. Soll die Fläche (auch teilweise) weiterhin unverändert genutzt werden, steht dem weder die F-Plan-Änderung, noch der B-Plan im Wege. Die Landwirtschaftsklausel ist nicht betroffen.

5.2.2 Forstwirtschaft

Auf den Flurstücken 56/3 und 56/4 grenzt an das Plangebiet eine Waldfläche. Nach Landeswaldgesetz sind daher Abstände mit der Bebauung einzuhalten. Der Abstand dient der Verhütung von Waldbränden, der Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung. Er berücksichtigt darüber hinaus die besondere Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz und dient der Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand. In der Regel beträgt der einzuhaltende Abstand 30 m. Betroffen hiervon ist das Gebäude Dorfstraße 5, das einen Abstand von ca. 15 m zum Wald aufweist. Ungeachtet des geringen Abstandes genießt es Bestandsschutz.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde vom 18.12.2017 sind die Voraussetzungen für einen reduzierten Abstand gegeben. Gründe hierfür sind die unterdurchschnittliche Brandgefahr des Waldes und die gute Standfestigkeit der Bäume im betroffenen Bereich. Walderhaltung und –bewirtschaftung sowie Naturschutz werden durch eine Abstandsverringerung nicht beeinträchtigt. Es wird in vorliegender Situation von der Behörde ein Abstand von 20 m für Neubebauungen als ausreichend erachtet. Der Abstand von 20 m ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

5.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ausführlich abgehandelt, auf den diesbezüglich verwiesen wird.

Plangebiet

Mitten durch das Plangebiet verläuft die Grenze zweier Landschaftsräume. In etwa die westliche Hälfte ist der hohen Geest zuzuordnen. Die steile Geestkante umschließt den Ort unübersehbar auf der westlichen bzw. nordwestlichen Seite. Die östliche Hälfte hingegen zählt noch zu den Niederungen der Elbe mit ihren Moorgebieten.

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 vereinzelten 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. nicht bewirtschaftetes, artenarmes Grünland) in integrierter Lage und daher mit Vorprägung durch die angrenzende Bebauung.

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 soll im parallel erarbeiteten Bebauungsplan zur Disposition gestellt werden. In diesem Fall 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 abknickend nach einer Unterbrechung in der Ecke ein weiterer, allerdings ebenerdiger Knick / Baum-Strauch-Gehölz. Dieser Teil ist weitgehend, aber nicht durchgehend in gutem Zustand. Er beinhaltet einige ältere Bäume. Der Knick soll durch einen Knickschutzstreifen künftig geschützt werden. Ergänzend ist für den südlichen Teil eine Aufwertung durch Baumpflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die landwirtschaftliche Lagerfläche wird an ihrer westlichen Seite durch ein drittes flächiges 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf die neu erschlossene Fläche in der Mitte des Plangebiets. Es sind die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt betroffen. Durch die zur Anwendung kommende Eingriffsregelung, die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen definiert, können die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die gewählten Ausgleichsflächen stehen entweder bereits unter Schutz (südliche Knickspitze) oder haben aufgrund ihrer Lage keine Bedeutung für die künftige bauliche Entwicklung von Buchhorst.

Der ortsbildprägende Grünbestand sowie Bereiche von hohem ökologischen Wert werden im parallel erarbeiteten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen mit Blick auf den künftigen Weiterbestand bauplanungsrechtlich gesichert. Dies stellt im Hinblick auf naturschutzbezogene Aspekte eine Verbesserung gegenüber dem vorherigen Zustand dar.

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.

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. Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

5.4 Belange des Klimaschutzes

Die Planung hat keine spürbare Beeinträchtigung der Belange des Klimaschutzes zur Folge.

5.5 Belange des Hochwasserschutzes

Buchhorst ist nicht von festgesetzten Überschwemmungsgebieten betroffen, so dass insgesamt die Überschwemmungsrisiken als überschaubar bewertet werden. Nichtdestotrotz 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 Dammbruch ebenfalls zu Überflutungen kommen könnte (Stellungnahme uWB vom 20.11.2019).

5.6 Belange des Verkehrs

Der Großteil des Plangebiets ist bereits durch die „Dorfstraße" und die Straße „Am langen Berg" erschlossen. Eine (Wohn-)Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe wird mit Ausnahme der Abrundungsfläche durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ausgeschlossen.

Ein Ausbau des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs ist derzeit nicht geplant, könnte aber problemlos so erfolgen, dass keine Beeinträchtigung von verkehrlichen Belangen zu erwarten wäre.

Durch die Planung entstehen keine Probleme für den fließenden oder ruhenden Verkehr. Eine Abschätzung von künftigem Verkehrsaufkommen erübrigt sich aufgrund des geringen Entwicklungsvolumens der Planung.

Zwischen dem Gebäude Dorfstraße Nr. 5 und der Einmündung des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs liegt eine Bushaltestelle. Die Verkehrsbetriebe Hamburg weisen darauf hin, dass im B-Plan dort ausreichende Fläche für einen barrierefreien und gelenkbustauglichen Ausbau der Bushaltestelle vorgesehen werden soll. Dies betrifft v. a. die Herrichtung der Aufstellfläche.

5.7 Belange des Ortsbildes

Der neu erschlossene Teil wird von der Hauptstraße aus, die den Bestand erschließt, nicht oder kaum wahrnehmbar sein, bildet aber einen Teil des Ortsrandes, dem in dieser Hinsicht

eine gewisse Bedeutung zukommt. Dies soll ggf. mit gestalterischen Anforderungen auf B-Plan-Ebene berücksichtigt werden.

Auch die Sicherung von ortsgestalterischen Elementen oder Grünstrukturen, die für das Ortsbild bedeutsam sind, ist Aufgabe des Bebauungsplans.

5.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Avacon weist in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2017 darauf hin, dass sich im Auskunftsbereich (= Geltungsbereich ohne Ausgleichsflächen) keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co. KG befinden.

5.8.1 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 im Laufe der nächsten fünf Jahre erfasst werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es aufgrund der Planung 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 und 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)

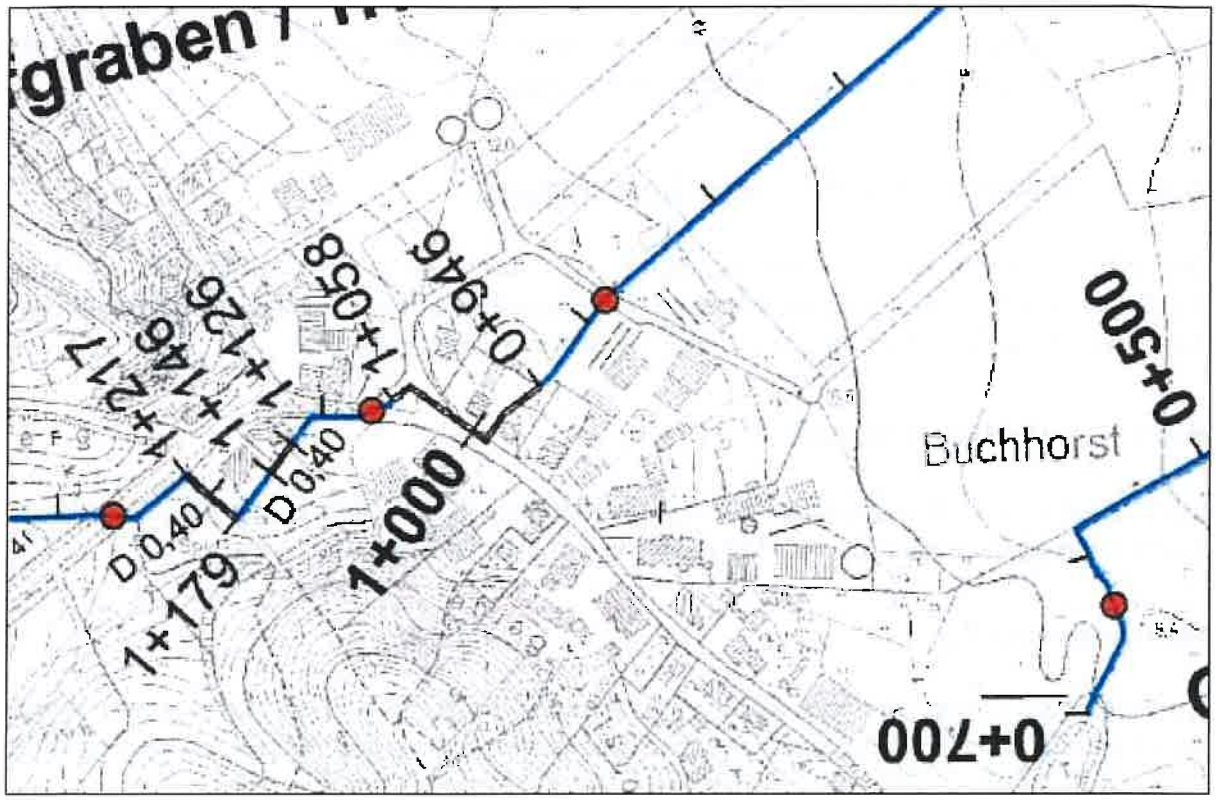

Abbildung 7: Verbandsgewässer im Plangebiet (Karte vom Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitz-Niederung Herzogtum Lauenburg, Stellungnahme vom 18.12.2017)

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. Es ist zu gewährleisten, dass beidseitig ein 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.

Gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogrum 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 * 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 * 10^{-6} m/s liegen. Der durch die Bodenuntersuchung ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert von 4,9 * 10^{-6} m/s) liegt deutlich darüber.

Die Verwaltung der Stadt Lauenburg (Tiefbau) weist darauf hin, dass vorhandene Anlagen an das vorhandene Mischwassernetz der Gemeinde angeschlossen werden dürfen

(Bestandsschutz, auch bei baulicher Anpassung). „Auf diesen Grundstücken ist bei Umbau allerdings eine Trennung auszuführen. Eine Versickerung ist nur bei Neubauvorhaben erforderlich." Sollte keine Versickerung möglich sein, kann ggf. 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.

Hinsichtlich der Entwässerung wird auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 4 verwiesen.

5.8.2 Energieversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie ist möglich, Träger der Energieversorgung ist die VersorgungsBetriebe Elbe GmbH. Zuständig für Mittelspannungsnetz ist die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.8.3 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. Bei Ausbau, Um- oder Neuverlegung oder Koordination von Telekommunikationsanlagen mit Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens jedoch vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.8.4 Abfallbeseitigung

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

6 Hinweise

6.1 Kampfmittel

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

6.2 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.

6.2.1 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.

6.2.2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet enthält ein archäologisches Interessengebiet. Es ist dort mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen 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).

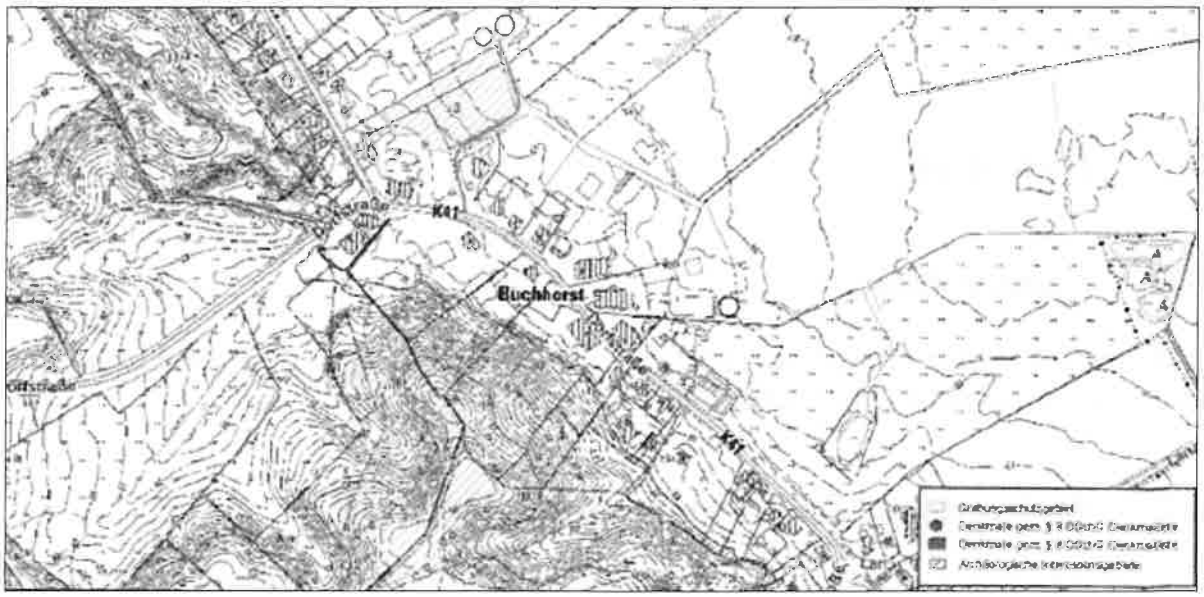

Abbildung 8: Archäologische Interessengebiete

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.

6.2.3 Denkmalschutz

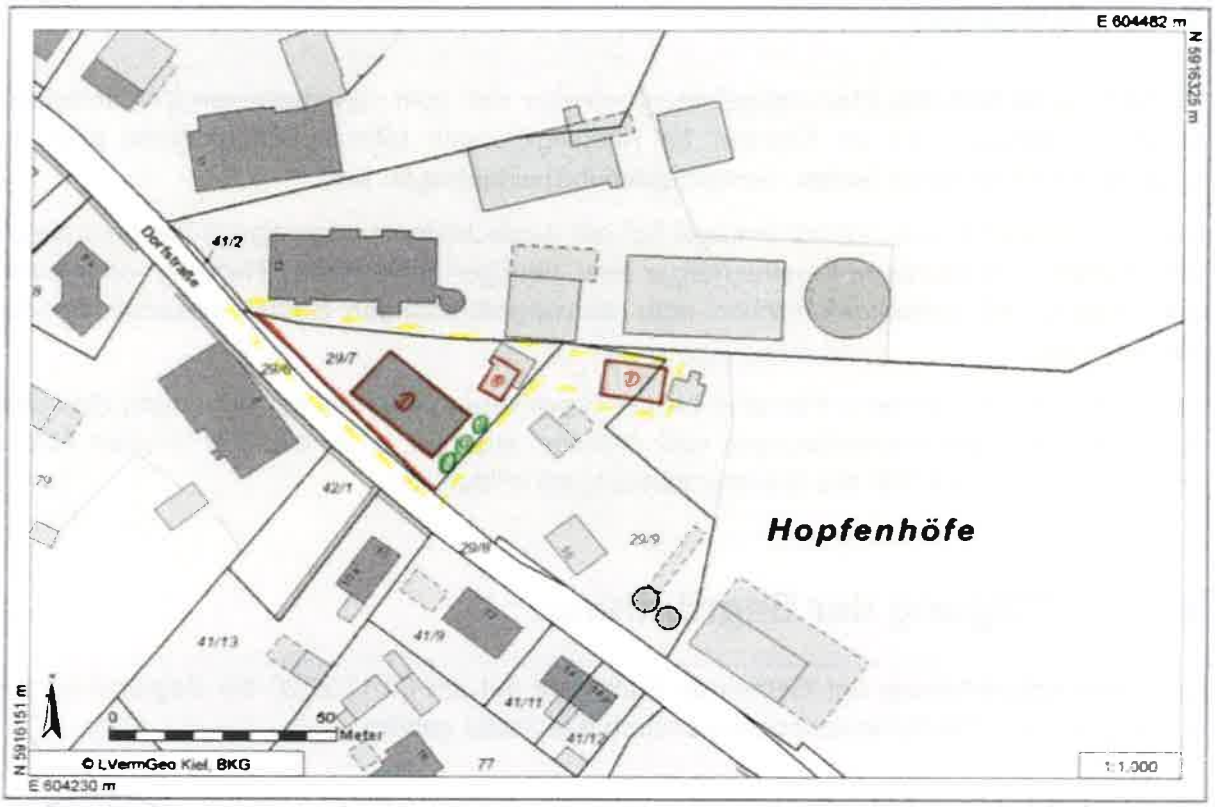

Abbildung 9: Bauliche Kulturdenkmale (Legende: siehe Text)

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 pfannengedecktem Krüppelwalmdach, Ausfachung in Backstein. Fachwerk zum Teil massiv erneuert. Polygonale Feldsteinmauer. Auf dem Grundstück bemerkenswerte Baumreihe. Fenster zum Teil neuer Bauart.

7 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.

8 Billigung der Begründung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buchhorst hat am 07.12.2020 die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Beschluss gebilligt.

Buchhorst, den 12. Okt. 2021

(Bürgermeister)

Gemeinde Buchhorst 2 KREIS HERZGT. LAUENBURG