



3. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Buchhorst

"Nördlich der Dorfstraße /
Am langen Berg"

Gemeinde Buchhorst

Begründung

Stand: 11.02.2019



1 Planungsziele und Vorgaben

1.1 Planungsziele / Erfordernis

Die Flächennutzungsplanänderung ist zur Umsetzung der Ziele der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 erforderlich. Es geht dabei um den Erhalt der Nutzungsmischung mit der Landwirtschaft als Bestandteil des Ortes, um Vermeidung von Emissionskonflikten und um die Bereitstellung einer kleineren Fläche, die bislang dem Außenbereich zuzurechnen ist, für die Durchführung neuer Bauvorhaben.

1.2 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 im Plangebiet sind durchweg in baulicher oder gärtnerischer Nutzung oder zumindest stark anthropogen geprägt. Die Abrundungsfläche wird die bereits durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erschlossen. Eine bauliche Entwicklung von Buchhorst könnte durch die Inanspruchnahme von Baulücken oder Nachverdichtungen im Bestand nicht in angemessener Weise stattfinden. Es sind keine Baulücken 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. Eine Bebauung dieser Fläche würde den Straßendorfcharakter massiv verstärken. Auch liegt die Fläche bereits relativ dicht an den industriell geprägten Flächen von Ziegelei bzw. Betonwerk im Osten von Buchhorst bzw. Lauenburg. Somit erscheint diese Fläche nicht gleichwertig zu der gewählten Abrundungsfläche.

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, sind andere Möglichkeiten zur Umsetzung der beschriebenen Ziele beschränkt. Eine gleichwertige oder gar bessere Alternative besteht somit nicht.

1.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

1.3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010



Abbildung 1: 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 an dieser Stelle gelb unterlegte Karte weist auf die Lage im ländlichen Raum hin. 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 Zielsetzungen des LEP 2010 mit Blick auf die F-Plan-Änderung sind:

- Wohnqualität und Wohnumfeld sichern und junge Familien an die ländlichen Räume binden, bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbaus (10% des Wohnungsbestands 2009 im Zeitraum 2010 – 2025),
- 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.

Diese Zielsetzungen werden beachtet.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Landesplanungsbehörde der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten wurde bereits vor der ersten förmlichen Beteiligung um eine Einschätzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans hinsichtlich des Punktes „Eigenentwicklung“ gebeten. Im Bebauungsplan ist für eine wohnbauliche Nutzung die straßenbegleitende Bebauung der Straßen „Im Dorf“ und „Am langen Berg“ sowie die gesamte Abrundungsfläche beidseitig des zur Erschließung ausgebauten Wirtschaftswegs vorgesehen. Nachfolgend ein Auszug aus der vorläufigen Stellungnahme vom 09.05.2017:

[...] Buchhorst ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen im Rahmen der Planung aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4, 6 LEP 2010).

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbaubedarfs steht Gemeinden wie Buchhorst für den Zeitraum von 2010 bis 2025 ein max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen in Höhe von 10 % der Zahl der am 31.12.2009 vorhandenen Wohnungen zur Verfügung. Buchhorst verfügte am 31.12.2009 über 76 Wohnungen. Auf den daraus resultierenden max. Siedlungsentwicklungsrahmen von 10 % = 8 Wohnungen sind zunächst die Baufertigstellungen seit 2010 anzurechnen. Im Zeitraum 2010 bis 2015 sind in der Gemeinde Buchhorst 4 Wohnungen gebaut worden, so dass sich für die Zeit ab 2016 bis 2025 ein max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen für den Bau von 4 Wohnungen ergibt. [...]

Der Zeithorizont des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der Änderung wird sich – soweit absehbar – bis mindestens in das Jahr 2027 erstrecken. Des Weiteren ist es für die Auslastung und somit den effizienten Betrieb von Infrastruktureinrichtungen des Unterzentrums Lauenburg förderlich, angesichts des demographischen Wandels gerade auch jungen, lokal verwurzelten Familien ausreichende Wohnoptionen anzubieten. Buchhorst stellt diesbezüglich einen landschaftlich attraktiven Standort in fußläufiger Entfernung zum Lauenburger Stadtzentrum dar, das in einer Entfernung von 1,5 km beginnt.

Mit Blick auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen, um die sich die gemischte Baufläche vergrößert, um Nutzungsmischung handelt, nicht um Wohngebiete. Wohnen wird auf einem beträchtlichen Flächenanteil ausgeschlossen; wo es zulässig ist, sind jeweils auch andere Nutzungen zulässig z. B. landwirtschaftlicher Art. Es handelt sich um keine auf Zuzug von außen ausgerichtete Planung.

1.3.2 Flächennutzungsplan / städtebauliche Situation

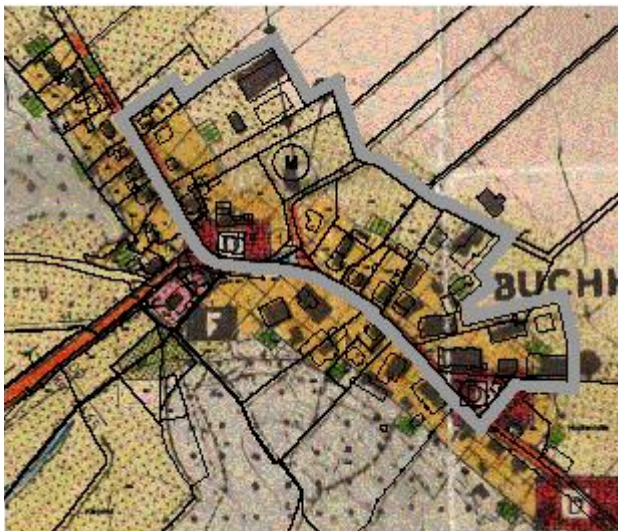


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Gemeinde Buchhorst, 19xx (Quelle: Gemeinde Buchhorst); grau umrandet ist der Geltungsbereich der 1. Änderung

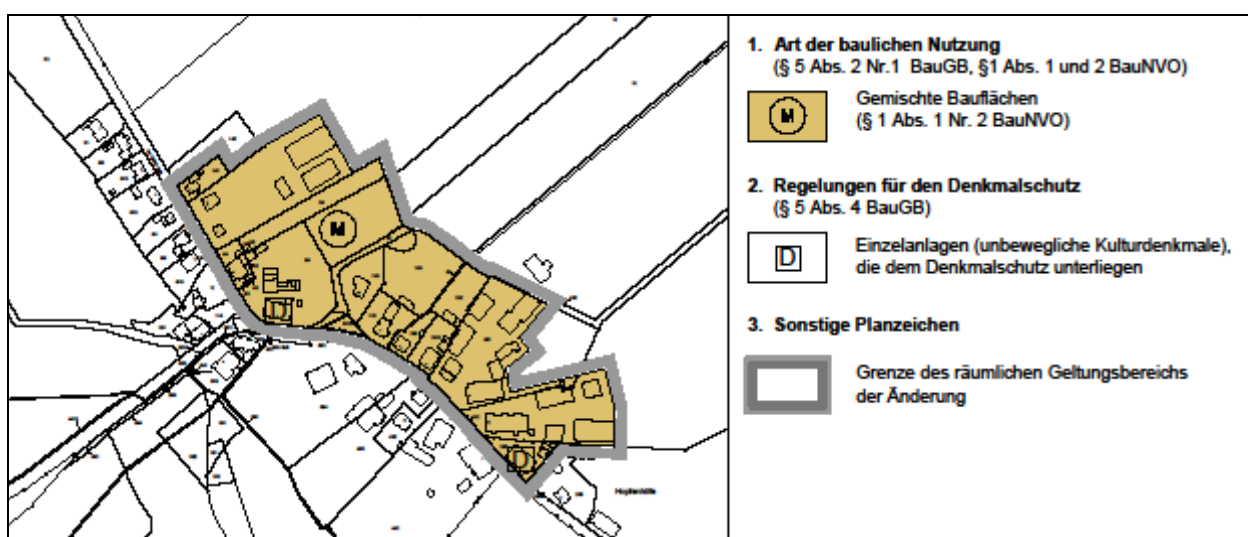


Abbildung 3: Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung

1.3.3 Schutzgebiete / Artenschutz

Schutzgebiete oder geschützte Arten sind nicht betroffen (siehe Belange von Natur und Landschaft sowie Umweltbericht).

2 Darstellungen der FNP-Änderung

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

Es erfolgt eine Änderung der Darstellungen. Dort ersetzen künftig 2,3 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.

3 Auswirkungen des Vorhabens

3.1 Belange des Immissionsschutzes

Die Darstellung gemischter Bauflächen erfolgt mit Blick auf die Festsetzung eines Dorfgebiets mit Blick auf den parallel aufgestellten B-Plan. Beim Immissionsschutz stehen sich in einer Gemengelage aus Landwirtschaft und Wohnen unterschiedliche Ansprüche gegenüber, so dass es durchaus zu Beeinträchtigungen durch Immissionen kommen kann. Diese liegen jedoch 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.

Für die künftig zu Zwecken einer baulichen Entwicklung hinzukommende Fläche in der Mitte des Plangebiets wurde ein Immissionsschutz-Gutachten angefertigt. Das Geruchsgutachten wurde auf der Basis von GIRL, TA Luft und VDI-RL 3894, Blatt 1, erstellt¹. Auf unten abgebildeter 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.

¹ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme vom 09.09.2015 (irrtümlich datiert auf den 09.11.2015(?)) mit Nachtrag vom 16.11.2015

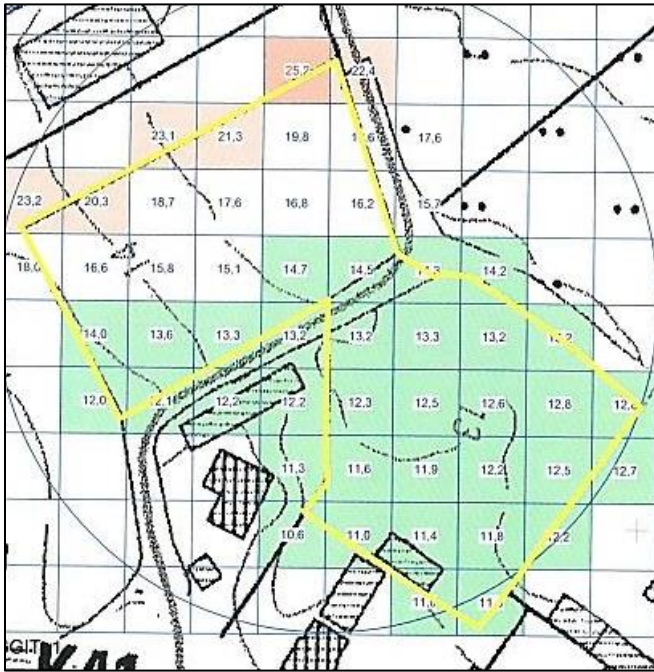


Abbildung 4: Immissionsintensität im neu erschlossenen Bereich (Quelle: Geruchsgutachten)

Unzumutbare Immissionskonflikte sind nach Maßstäben der GIRL demnach nicht für Bereiche zu erwarten, in denen im Bebauungsplan auch Wohnnutzung zulässig sein soll, selbst wenn der Umstand außer Acht gelassen wird, dass es sich um ein vorbelastetes Gebiet handelt.

3.2 Belange der 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 dieser 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 liegt bereits länger brach. Der nördliche Teil wird als 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.

3.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht, ausführlich abgehandelt:

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 Mooren.

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

Der einzige noch unbebaute Bereich, der künftig über die ohnehin privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben hinaus bebaubar sein wird, ist ein schmaler Streifen, z. T. Lager- und Abstellflächen, z. T. Grünland oder Ruderalfläche, der in den bebauten Siedlungskörper hineinragt und daher bereits stark durch die angrenzende Bebauung geprägt ist.

[Gehölzstreifen am Weg?]

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf die neu erschlossene Fläche in der Mitte des Plangebiets. Sie können durch die zur Anwendung kommende Eingriffsregelung als ausgeglichen betrachtet werden (s. Umweltbericht).

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 auf Bitte des Landkreises 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. Insofern gibt es eine zusätzliche Absicherung.

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.

Ein Hinweis auf dem Plan fordert bei Eingriffen in naturnahen Grünbestand oder in ältere Gebäudesubstanz zu einer frühzeitigen Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises auf.

3.4 Belange von Archäologie und Denkmalpflege

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.

3.4.1 Archäologische Denkmalpflege



Abbildung 5: Archäologische Interessengebiete (Legende: siehe Text)

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.

3.4.2 Denkmalschutz

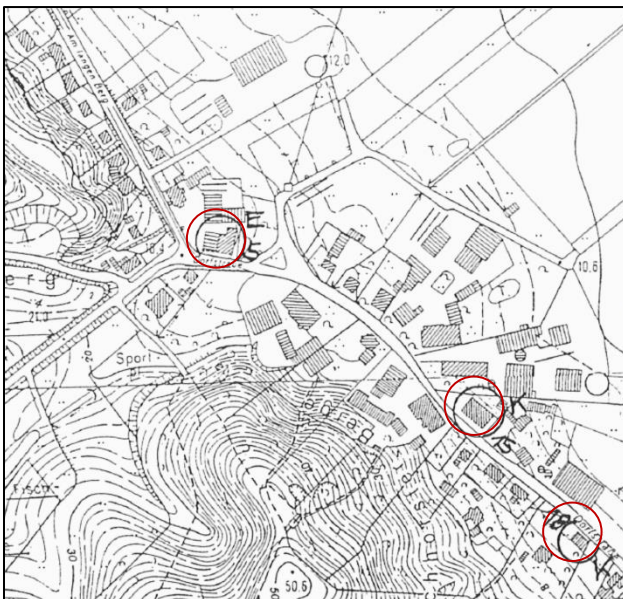


Abbildung 6: Bauliche Kulturdenkmale (Legende: siehe Text unten)

Dorfstraße 5: erhaltenswertes ortsbildprägendes Gebäude (Kreis links oben)

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.

Dorfstraße 15: Kulturdenkmal nach § 1 DSchG (Kreis Mitte)

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

Dorfstraße 18: Kulturdenkmal nach § 1 DSchG (Kreis rechts unten; an Plangebiet angrenzende Lage)

Kleine Fachwerkscheune.

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