

Planungsbüro Philipp

Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Buchholz

Vorhabenbezogene 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5

für das Gebiet „nördlich des Verbindungsweges zwischen Wendehammer Am Wall und Regenrückhaltebecken“

(aufgestellt im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 (1) BauGB, 06.07.2015
Projekt-Nr.: 11029

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Buchholz
über Mike und Maike von Allwörden
Am Wall 22, 25712 Buchholz

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Fachbeitrag Artenschutz in Zusammenarbeit mit
Bartels Umweltplanung, Neue Große Bergstraße 20, 22767 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der Nutzung	4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4	Grünordnung	4
3.4.1	Artenschutz	5
3.4.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	6
3.5	Denkmalschutz	7
4.	Verkehrerschließung	7
5.	Technische Infrastruktur	7
5.1	Versorgung	7
5.2	Entsorgung	7
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	8
7.	Kosten	8
8.	Flächenbilanzierung	8
9.	Anlagen	9
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes	

Gemeinde Buchholz

Vorhabenbezogene 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5

für das Gebiet „nördlich des Verbindungsweges zwischen Wendehammer Am Wall und Regenrückhaltebecken“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 liegt nordöstlich des Verbindungsweges zwischen Wendehammer der Straße Am Wall und dem Regenrückhaltebecken. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 26/20, 26/21 und 26/2 der Flur 6 in der Gemeinde und Gemarkung Buchholz. Südlich und westlich im Bereich der Straßen Am Wall und Bergstraße grenzt Wohnbebauung an. Nordöstlich und östlich befindet sich landwirtschaftliche Fläche.

Das Gebiet der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Plangebiet) ist etwa 0,36 ha groß. Das Plangebiet umfasst zum einen das Hausgrundstück Am Wall 22 mit Wohngebäude, Ziergarten und Gartenteich. Nordwestlich schließt ein Bereich an, der mit halboffenen Schuppengebäuden, einer Pferdeauslauffläche und weiteren Freiflächen den Charakter einer landwirtschaftlichen Hofstelle aufweist. Im Osten ist das Plangebiet durch einen Knickwall mit schmalen aber dichtem Gehölzbestand heimischer Arten begrenzt. An der nordöstlichen Gebietsgrenze trennt ein Knick das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen. Zwischen Hausgrundstück und dem Hofbereich liegt ein Knickwall mit lückigem Gehölzbewuchs.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 soll das Wohnhaus des Grundstückes Am Wall Nr. 22 um einen Büroanbau erweitert werden. Zudem soll der nördlich angrenzende Bereich für die Nutzung von Lagerhallen und -unterständen für Baumaterialien überplant werden. Die Zimmerei der Vorhabenträger benötigt für den gestiegenen Verwaltungs- und Lagerbedarf des ortsansässigen Betriebs zusätzliche Räumlichkeiten.

Planungsziel ist die Erweiterung des Wohngebäudes um zusätzliche Büroräume sowie die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Hallen und Unterstände für die Lagerung von Bau- und Betriebsmaterialien. Eine Betriebsverlagerung oder sonstige Betriebsnutzung ist nicht vorgesehen.

Die vorhabenbezogen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Buchholz liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 im ländlichen Raum und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Der südlich der Hauptstraße (L 139) liegende Gemeindebereich ist bis zum Kanal als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. In Zuordnung zur Gemeinde Buchholz befindet sich ein Schwerpunkttraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Die Gemeinde Burg ist als Unterzentrum nächstgelegener Zentralort in ca. 2 km Entfernung. Die Gemeinde Buchholz hat keine zentralörtliche Funktion. Buchholz grenzt zudem an den 10-km-Umkreis um das Mittelzentrum Brunsbüttel.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 stellt sich die Raumausstattung ähnlich dar. Ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft liegt südlich der Ortslage. Buchholz liegt innerhalb des Anflugsektors und Bauschutzbereichs des Flughafens Hopen bei St. Michaelisdonn.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Nach Darstellung der Karte 1 des Landschaftsrahmenplans befindet sich südlich der Ortslage ein Schwerpunktbereich für ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Im westlichen und östlichen Umfeld von Buchholz befinden sich geplante Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-2021-301) bzw. europäische Vogelschutzgebiet (DE-2021-401) ist das ca. 3,0 km entfernte Naturschutzgebiet „Kudensee“.

Gemäß Karte 2 liegt die Gemeinde innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebietes mit besonderer Erholungseignung und innerhalb einer strukturreichen Kulturlandschaft. Südlich der Ortslage liegen ein Landschaftsschutzgebiet sowie das Geotop 4.3 Klevkante.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz aus dem Jahr 1998 weist für das Plangebiet nährstoffreiches Dauergrünland und Knickstreifen in Nordwest-Südost-Ausrichtung auf. Der gesamte Bereich der Grünlandfläche ist in der ‚Maßnahmen- und Entwicklungskarte- als ‚Eignungsfläche für die Bebauung‘ ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der südliche Teil des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 ist im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche (W) dargestellt, der nördliche Teil als landwirtschaftliche Fläche. Im Zuge der Nutzungsänderung mit den geplanten Lagerstätten im nördlichen Teil des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan der Bereich als Gemischte Baufläche (M) berichtigt. Die westlich angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von der Planung nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a aufgestellt. Sie dient der Nachverdichtung von genutzten Flächen, zudem trägt sie zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde bei.

Die zu erwartende zulässige Grundfläche beträgt etwa 1.300 m². Die Durchführung UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht beabsichtigt. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

Es liegen somit keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 wird das Wohnhaus des Grundstückes Am Wall Nr. 22 um einen Büroanbau erweitert. Für diesen Bereich wird die Nutzung „Wohngebäude mit Büro“ festgelegt.

Zudem soll der nördlich angrenzende Bereich für die Nutzung von Lagerhallen und -unterständen für Baumaterialien überplant werden. Die Zimmerei der Vorhabenträger benötigt für den gestiegenen Verwaltungs- und Lagerbedarf des Betriebs zusätzliche Räumlichkeiten. Daher werden Flächen für Wohngebäude mit Büro, Lagerhallen und Lagerplatz als Nutzung festgesetzt. Die betriebliche Nutzung soll die umliegende Wohnbebauung nicht wesentlich stören.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

In Baugebiet 1 wird eine, gegen über dem Ausgangsbebauungsplan Nr. 5, reduzierte GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand und am Umfang des Vorhabens. Es bleibt bei der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss.

Im Gebiet 2 für Lagerhallen und Lagerplatz wird eine GRZ von 0,5 bestimmt. Auch hier ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen von Baugebiet 1 werden eng um das Vorhaben gezogen.

Im Baugebiet 2 der Lagerhallen und Lagerplätze definieren die Baugrenzen einen größeren Grundstücksbereich, um die nötige Flexibilität in Bezug auf die Lagerplätze zu gewährleisten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Stellplätze), können grundsätzlich auch außerhalb der Baufenster errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).

3.4 Grünordnung

Die vorhabenbezogene 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 wird – wie bereits unter Ziffer 2 dargestellt – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier ca. 1.300 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung findet insoweit keine Anwendung.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft ein Wall. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 wird dieser Wall in dem zum Zeitpunkt 1996 bestehenden Zustand beschrieben. Die Beschreibung bezieht sich auf den etwa 420 m langen Abschnitt des Walles, der sich durch das gesamte Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes

Nr. 5 erstreckte und von dem infolge der Planrealisierung nur noch der etwa 50 m lange Wallabschnitt entlang des aktuellen Plangebietes erhalten ist. Nach dieser Beschreibung war der Wall im Jahr 1996 ohne Gehölzbewuchs und wies überwiegend Trockenrasenvegetation auf.

Diese Beschreibung ist nicht mehr zutreffend. Zum aktuellen Zeitpunkt ist der Wall in dem betreffenden Abschnitt westlich des aktuellen Plangebietes mit einzelnen Gehölzen, meist Birken, bewachsen. In der Krautschicht ist eine dichte Vegetationsdecke überwiegend aus Süßgräsern vorherrschend. Hinweise auf Trockenrasenvegetation wurden nicht gefunden.

Die im Geltungsbereich vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich überwiegend um ausgeprägte Knickwälle mit teils heimischen und standortgerechten Gehölzen, teils Ziersträuchern. Die Knicks werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleiben vollständig erhalten.

Zum Schutz der Knicks werden in einer Breite von 2,0 m zum Knickfuß von Bebauung freizuhaltende Flächen als Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig. Zulässig sind jedoch offene Einfriedungen zur Einzäunung des Grundstücks.

Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild und für die sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes wird am nördlichen Rand die Neuanlage eines etwa 20 m langen Knicks festgesetzt.

3.4.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde deshalb eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen (Planungsbüro Philipp in Zusammenarbeit mit Bartels Umweltplanung: Fachbeitrag Artenschutz zur vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5). Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 9.2 beigefügt.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wird nach einer Relevanzprüfung eine Konfliktanalyse vorkommender oder potenziell vorkommender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen.

Zu den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelisteten Arten zählen alle Fledermausarten. Im Plangebiet sind weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch Winterquartiere

von Fledermäusen vorhanden. Lediglich in den angrenzenden Ortsbereichen sind einige Gebäude potentiell als Tagesverstecke geeignet. Daher sind Jagdflüge über das Plangebiet potentiell möglich, werden allerdings durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Nutzung des Plangebietes tagsüber stattfindet.

Von Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund ihrer Habitatansprüche bzw. ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Knicks am östlichen Rand des Plangebietes sind als Habitat für allgemein häufige gehölzbrütende Vogelarten der Feldflur geeignet und sollten bei der Umsetzung der Planung nach Möglichkeit erhalten bleiben

Erhebliche Störungen für Tiere sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Insgesamt kann daher bei Beachtung des allgemein geltenden Vermeidungsgebots des § 27 a LNatSchG davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Gemäß § 27 a LNatSchG sind vom 15. März bis 30. September eines Jahres Gehölzschnittmaßnahmen, wie auf den Stock setzen von Knicks, nicht zulässig.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.4.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Nachverdichtung eines bereits teilweise bebauten und versiegelten Bereichs. Die Flächen liegen im Bereich der Ortslage von Buchholz.

Auf vorhandene Erschließungsstrukturen kann zurückgegriffen werden, so dass auch diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Bestehende Gehölzstrukturen werden erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden nicht notwendig. Die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild und zur sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes wird am nördlichen Rand die Neuanlage eines 20 m langen Knicks festgesetzt.

Die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter werden unter anderem durch folgende Maßnahmen gemindert:

- Vornahme des Eingriffs auf überwiegend bebauter Fläche mit weitgehend beeinträchtiger Bodenfunktion,
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen,
- Reduzierung der GRZ für das Baugebiet ‚Wohngebäude mit Büro‘ von 0,3 auf 0,2 gegenüber der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 5.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier ca. 1.300 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen werden insoweit über den Knickausgleich hinaus nicht erforderlich.

3.5 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter sind derzeit durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße am Wall an die innerörtlichen Straßen und letztlich über die Landesstraße 139 (Hauptstraße) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Lagerhallen und der Lagerplatz werden über die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche erschlossen. Die Vorhabenträger haben sich ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich gesichert.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen in Nindorf. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Ein Schmutzwasserkanalanschluss ist im Bereich der Straße Am Wall bereits vorhanden.

Das Oberflächenwasser wird in den ebenfalls in der Straße Am Wall befindlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Dieser mündet in das nordwestliche gelegene naturnahe Regenrückhaltebecken und wird dort versickert.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind im Besitz des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

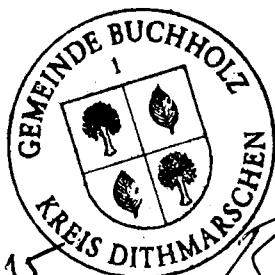
7. Kosten

Die Vorhabenträger haben für die vorhabenbezogene 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Buchholz geschlossen, zur Durchführung des Vorhabens wurden Fristen vereinbart. Die Planungs- und Erschließungskosten tragen ausschließlich die Vorhabenträger. Der Gemeinde entstehen keine diesbezüglichen Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 ist rund 0,36 ha groß. Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Baugebiet 2 für Lagerhallen und Lagerplatz:	1.970 m ²	54,1 %
Baugebiet 1 für Wohngebäude und Büro	1.360 m ²	37,4 %
Vorhandener Knick:	250 m ²	6,9 %
Herzustellender Knick:	60 m ²	1,6 %
Summe:	3.640 m²	100,0 %



Gemeinde Buchholz, 23.11.2015


(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zur vorhabenbezogenen 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, Bartels Umweltplanung, Hamburg, Stand: 28.11.2014

9.3 14. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes

14. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden durch Berichtigung, Stand: 07.05.2015