

Gemeinde Buchholz

Bebauungsplan Nr. 7

für das Gebiet „östlich der nach Süden führenden Straße Stubbenberg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 30.03.2016
Projekt-Nr.: 14014

Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber

Gemeinde Buchholz
über Hans-Jakob Reimers
Unterm Cleve 4, 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

Gemeinde Buchholz

Bebauungsplan Nr. 7

für das Gebiet „östlich der nach Süden führenden Straße Stubbenberg“

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB berücksichtigt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Buchholz, östlich an der Straße Stubbenberg, und umfasst rund 0,65 ha Flächengröße. Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche mit randlichen Knicks.

Südlich des Plangebietes liegt in weiterer Entfernung der Klev als markanter Übergangsbereich der Geest zur Marsch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft in knapp 200 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Darin werden voraussichtlich 8 neue Baugrundstücke entstehen. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 7 wird für das Plangebiet die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. In den Schutzgütern sind überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder die möglichen Auswirkungen können weitgehend minimiert werden. Die in Anspruch genommenen Flächen weisen allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Der Verlust von zu beseitigenden Knickabschnitten im Bereich der Erschließung an der Straße Stubbenberg wird durch Neuanlage eines Knicks am Plangebietsrand sowie ergänzend durch Knickneuanlage außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit Blick von Süden und Südosten zum Plangebiet können durch eine landschaftsgerechte Eingrünung (Neuanlage eines Knicks) vermindert werden.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Flächenversiegelung im Bereich des Schutzgutes Boden, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen auf einer externen Fläche innerhalb der Gemeinde Buchholz.

Zusammengefasst verbleiben bei Umsetzung der Planung mit Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienten, in die Begründung übernommen.

Die Gemeinde ist Standort einer Grundschule, des Kindergartens, hat einen erfolgreichen Sportverein, intensives Vereinsleben und ein attraktives Naherholungsumfeld. Insofern weist die Gemeinde ein hohes Bindungspotenzial der örtlichen Bevölkerung auf.

Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach attraktivem Bauland (Nachfragen bei der Gemeinde) und es sind Abwanderungstendenzen festzustellen. Diesem Trend gilt es aus Sicht der Gemeinde gegenzusteuern.

Die Gemeinde kommt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels diesem Bedarf nach neuen Wohnungen behutsam nach (weniger als 2 % des Wohnungsbestandes 2009). Vorrangiges Interesse der Gemeinde ist, die örtliche Nachfrage kontinuierlich bedienen zu können.

Bei Verzicht auf die Ausweisung von Wohnbauflächen kann die örtliche Bevölkerung nicht im möglichen Maße gebunden werden. Einem entsprechenden Funktionsverlust der sozialen und kommunalen Infrastruktur soll nach Möglichkeit entgegengewirkt werden.

Im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde eine umfangreiche Analyse der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt. Nennenswerte Innenentwicklungspotenziale sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Ferner hat die Gemeinde diverse Flächenalternativen in die Abwägung zum Flächennutzungsplan eingestellt. Auf die dortige Flächenermittlung und Bewertung wird verwiesen.

Es wird mit der vorliegenden Planung auf solche Flächen zurückgegriffen, die bereits vollständig öffentlich erschlossen sind, so dass zumindest ein Ausbau der öffentlichen Erschließungsinfrastruktur nicht erforderlich wird.

Die betroffenen Knicks liegen angrenzend an Siedlungs- und Verkehrsfläche oder intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine besondere artenschutzrechtliche Empfindlichkeit des Plangebietes ist nicht zu erkennen.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt knapp 200 m südöstlich und knapp 300 m nordöstlich des Plangebietes. Die bestehende Bebauung am Stubbenberg bildet eine Vorbelastung. Weitergehende oder gänzlich neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgten durch die Planung nicht. Ein besonderer Schutzstatus des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung besteht nicht.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund des Abstandes und der durchschnittlichen Naturraumausstattung im Umgebungsbereich des Land-

schaftsschutzgebietes als vertretbar erachtet. Beeinträchtigungen des Erholungswertes durch Sichtbeschränkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich auf einer Länge von ca. 100 m und werden ebenfalls als vertretbar erachtet.

Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Knickschutz werden partiell berücksichtigt. Baugrenzen sollen einen Abstand von 3 m zum Knickfuß haben. Es ist ein ergänzender externer Knickausgleich von 16 m Länge erforderlich.

Abstände von 3 m zu den Baugrenzen und ein Knickschutzstreifen von 2 m angrenzend an den Knickfuß werden als ausreichend erachtet. Ein Knickschutzstreifen von 5,0 m, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, würde einen weitgehenden Eingriff in Eigentums- und Nutzungsrechte bedeuten.

Im Rahmen der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans wurden diverse Flächenalternativen diskutiert. Sonstige auf der Ebene des Bebauungsplans zu behandelnde Planungsalternativen sind - neben der Nullvariante- im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht aufgezeigt worden. Der Bebauungsplan Nr. 7. wurde am 30. März 2016 von der Gemeinde Buchholz abschließend beschlossen.

Gemeinde Buchholz, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)