

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden  
Burg, Buchholz und Kuden

### 1. Allgemeines

Die Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden verfügen über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1973 genehmigt hat.

Zwischenzeitlich sind eine Reihe von Teilbereichen in den Gemeinden der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzungen für die weitere ortsplanerische und bauliche Entwicklung Rechnung.

### 2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr für weitere Teilbereiche des Gemeindegebietes von Buchholz erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung vorbereitend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere Vorhaben zu schaffen. Für den Teiländerungsbereich 1 sollen im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt werden. Darüber hinaus soll der vorhandene bauliche Bestand für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 in Bauflächen umgewandelt werden. Die nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen der Teiländerungsflächen 4 und 5 sollen als Ausgleich für die neuen Bauflächen entsprechend der z. Z. vorherrschenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

## 2.1 Wohnbauflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teiländerungsfläche 1)

Die vorhandenen Bebauungspläne in der Gemeinde sind weitgehend realisiert. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die Wohnbebauung in der südlichen Ortslage weiterzuentwickeln. Für den vorliegenden Änderungsbereich 1 soll im nördlichen Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden die z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größe von rd. 2,5 ha einschließlich einer kleineren bebauten Fläche im Südosten (2 Grundstücke) als

- Wohnbauflächen (W) und als

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

ausgewiesen. Es wird beabsichtigt, für den unbebauten Teil der Teiländerungsfläche 1 durch den Bebauungsplan Nr. 5 verbindlich zu überplanen. Es sollen 23 Wohngrundstücke in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) erschlossen werden. Die Größe des Bebauungsplanes wurde notwendig, um den vorhandenen überwiegenden Eigenbedarf der Gemeinde für weitere 6 - 8 Jahre bis ca. zum Jahre 2004 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine vertretbare Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage von Buchholz zu erreichen. Längerfristig soll sich die Wohnbebauung weiter im nordöstlichen Anschluß an die Änderungsfläche 1 entwickeln.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen sind die Belange des Umweltschutzes für die künftige Wohnbevölkerung berücksichtigt worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe und verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des künftigen Baugebietes. Das künftige Baugebiet grenzt im Südosten unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweine- und Rinderhaltung liegt nördlich des Baugebietes in einer Entfernung von rd. 250 m. Nach einer gutachterlichen Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 14.11.1995 liegen beide Betriebe im Bereich der Geringfügigkeit der Emissionen. Für das Baugebiet werden keine unzumutbaren Emissionen durch die Betriebe erwartet. Da die Rinderställe des südöstlich gelegenen Betriebes in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet liegen, sollen die angrenzenden Flächen von der Bebauung freigehalten werden. Sie werden entsprechend als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Durch die Realisierung des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem LNatSchG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind vorrangig im Bauleitplan auszugleichen (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -).

Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bei der in der Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanung nach dem zu erstellenden Grünordnungsplan zur vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt. Es wird beabsichtigt, eine volle Kompensation innerhalb des Bebauungsplangebietes zu erreichen. Die in dem Änderungsgebiet ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen neben den Ausgleichs- und Minimierungsfestsetzungen innerhalb des künftigen Baugebietes die Ausgleichsmaßnahmen dar. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 verschiebt sich der südliche Ortsrand von Buchholz geringfügig nach Osten. Die vorhandenen und zu erhaltenden Knicks sowie die Bepflanzungen bilden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer die Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild).

Der Landschaftsplan befindet sich in der Aufstellung und ist noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes vom Ministerium für Umwelt , Natur und Forsten erhalten.

Das künftige Baugebiet wird über die vorhandenen angrenzenden Gemeindestraßen erschlossen und an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz innerhalb der angrenzenden Baugebiete angeschlossen. Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

## **2.2 Gemischte Bauflächen - M - (Teiländerungsbereiche 2 und 3)**

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die bebauten Grundstücke innerhalb der Teiländerungsbereiche 2 und 3 als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Bereiche werden nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Bauflächen ausgewiesen. Die Änderungsbereiche werden entsprechend ihrer dörflichen Nutzungsstruktur mit teilweise landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft als

- gemischte Bauflächen (M)

ausgewiesen. Eine verbindliche Bauleitplanung wird für die betroffenen Teiländerungsbereiche nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll sich weiterhin nach den §§ 34 und 35 BauGB orientieren.

Die nunmehr ausgewiesenen Bauflächen liegen überwiegend im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Soweit bei künftigen Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, so sind diese entsprechend den Vorgaben des LNatSchG auszugleichen. Dabei wird der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom November 1993 beachtet.

Die Bauflächen werden durch das vorhandene Straßennetz und durch die angrenzenden ausgebauten Straßen erschlossen und durch das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ausreichend ver- und entsorgt.

### 2.3 Flächen für die Landwirtschaft (Teiländerungsbereiche 4 und 5)

Die Teiländerungsbereiche 4 und 5 werden nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen (Teiländerungsbereich 4 als gemischte Baufläche, die Teiländerungsfläche 5 als Wohnbaufläche). Diese Bauflächen waren seinerzeit als Erweiterungsflächen für künftige bauliche Entwicklungen vorgesehen. Nach den nunmehr vorgesehenen Zielsetzungen der Gemeinde soll die Wohnbebauung künftig nordöstlich des Teiländerungsbereiches 1, im Anschluß an die vorhandene und nunmehr geplante Bebauung entwickelt werden. Langfristig ist eine Abrundung der Bebauung im südöstlichen Bereich bis hin zur Bebauung an der L 139 (Hauptstraße) denkbar. Die Teiländerungsbereiche 4 und 5 werden aus den vorgenannten Gründen und als Flächenausgleich nunmehr bei der vorliegenden Änderung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als

- Fläche für die Landwirtschaft

ausgewiesen. Durch die „Umwidmung“ der Flächen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Buchholz, den 23. Okt. 1997

  
Gemeinde Buchholz  
- Bürgermeister -

