

Gemeinde Buchholz

15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

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

Bearbeitungsstand: § 6 BauGB, 12.10.2016
Projekt-Nr.: 14014

Begründung

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	1
2.1	Landes- und Regionalplanung	1
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
2.4	Analyse der Innenentwicklungspotenziale	3
2.4.1	Demografische Entwicklung und Bedarfe	3
2.4.2	Standortprüfung	6
2.4.3	Fazit	11
3.	Erläuterung der Plandarstellungen	12
3.1	Art der Nutzung	12
3.2	Grünordnung	12
3.2.1	Artenschutz	12
3.2.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	13
3.3	Denkmalschutz	13
4.	Erschließung	13
4.1	Verkehrerschließung	13
4.1	Technische Infrastruktur	14
5.	Flächenbilanzierung	14

6. Umweltbericht	14
6.1. Einleitung	14
6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	14
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	15
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.2.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	18
6.2.2 Schutzgut Boden	19
6.2.3 Schutzgut Wasser	21
6.2.4 Schutzgut Klima / Luft	21
6.2.5 Schutzgut Landschaft	21
6.2.6 Schutzgut Mensch	23
6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
6.3 Prognose der Umweltauswirkungen	25
6.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	25
6.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
6.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	26
6.4.1 Vermeidung und Verringerung	26
6.4.2 Ausgleich	26
6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27
6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	28
6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
6.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen	28
6.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes	28
7. Anlagen	30
7.1 Karte der Innenentwicklungspotenziale	
7.2 Vermerk zu den Innenentwicklungspotenzialen	
7.3 Baugrundvorerkundung	
7.4 Zusammenfassende Erklärung	

Gemeinde Buchholz

15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

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

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden liegt am südöstlichen Rand der Ortslage von Buchholz. Im Norden und Westen grenzt die vorhandene Bebauung der Straße Stubbenberg an. Im Süden und Osten befinden sich Ackerflächen. Das Plangebiet selbst wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden, an der Straße Stubbenberg und an der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Knicks. Im erweiterten Umfeld um das Plangebiet liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet umfasst einen Teilbereich von Flurstück 25 der Flur 7. Die Fläche ist insgesamt 0,65 ha groß.

In der Gemeinde Buchholz soll eine kleine Wohnbaufläche zur kontinuierlichen Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland planerisch vorbereitet werden. Parallel wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 durchgeführt.

Die kommunalen Mittel sollen für den weiteren Ausbau der Infrastruktur verwendet werden. Deshalb begrüßt die Gemeinde die private Initiative. Die Gemeinde beabsichtigt, die örtlich vorhandene gute soziale Infrastruktur (mit Kindertagesstätte, Grundschule und einem intakten Vereinsleben mit umfangreichem Sportangebot) zu stärken, die heimische Bevölkerung zu binden und entsprechende Baumöglichkeiten anzubieten. Nennenswerte Innenentwicklungspotenziale bestehen nicht.

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 Schwerpunktraum 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. Sie 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 jedoch erst südlich der Ortslage südlich der Straße Stubbenberg. Buchholz liegt innerhalb des Anflugsektors und Bauschutzbereichs des Flughafens Hopen bei St. Michaelisdonn.

2.2 Landschaftsplanung

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, der Bereich Stubbenberg inkl. des Plangebiets sind von diesem Bereich jedoch ausgespart. Im westlichen und östlichen Umfeld von Buchholz befinden sich geplante Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH- (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 Ackerflächen aus. Zudem sind an den nördlichen und südlichen Randbereichen der Fläche Knickstreifen in Nordwest-Südost-Ausrichtung dargestellt.

Im Bereich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan ‚Ausschlussflächen für die Bebauung‘ aus Landschaftsschutzgründen vor. Nähere Begründungen des Ausschlusses enthält der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan nicht. Auch die ‚Analyse- und Konfliktkarte‘ enthält keine Hinweise.

Der vorliegende Flächennutzungsplan weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans ab. Abweichungen vom Landschaftsplan sind zu begründen und werden wie folgt in die Abwägung der Gemeinde eingestellt.

Die im Landschaftsplan ausgewiesenen ‚Eignungsflächen für die Bebauung‘ wurden bereits umgesetzt, mit kommunaler Infrastruktur und Sporteinrichtungen überplant oder sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Bebauung in der von der Gemeinde angestrebten Größenordnung nur partiell oder nicht geeignet (siehe unten).

Das Landschaftsschutzgebiet und annähernd flächengleich das Biotopverbundsystem liegen knapp 200 m südöstlich und knapp 300 m nordöstlich des Plangebietes sowie rund 120 m südwestlich der Straße Stubbenberg.

Die bestehende Bebauung am Stubbenberg bildet eine Vorbelastung. Weitergehende oder gänzlich neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen bei Umsetzung der 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 Landschaftsschutzgebietes 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.

Die geplante Bebauung schließt im Norden und Westen an vorhandene Bebauung und nimmt mit 0,65 ha nur begrenzt Fläche in Anspruch. Zusätzliche öffentliche Erschließungsinfrastruktur ist nicht erforderlich. Auswirkungen der Entwicklung in den Außenbereich können so weitgehend minimiert werden.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchholz weist für den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftliche Fläche aus. Nördlich und westlich angrenzend befindet sich gemischte Wohnbaufläche an der Straße Stubbenberg. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet der flächenidentische Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt.

2.4 Analyse der Innenentwicklungspotenziale

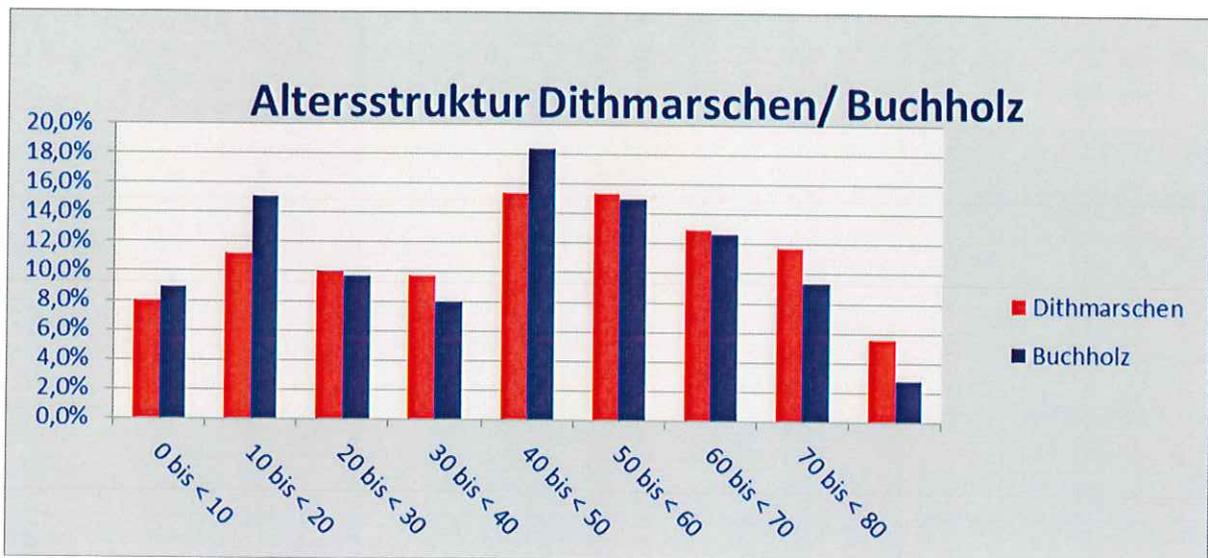
2.4.1 Demografische Entwicklung und Bedarfe

Zur überschlägigen Abschätzung der wohnbaulichen Entwicklung in Buchholz wurden Daten des statistischen Landesamtes Nord, die Datenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie Daten des Amtes Burg - St.-Michaelisdonn zu örtlichen Bauanträgen herangezogen und ausgewertet.

Zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung Schleswig-Holstein am 31.12.2009 gab es in der Gemeinde Buchholz 441 Wohneinheiten bei 1073 Einwohnerinnen und Einwohnern. Vor diesem Hintergrund hat Buchholz einen Entwicklungsrahmen von etwa 44 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025.

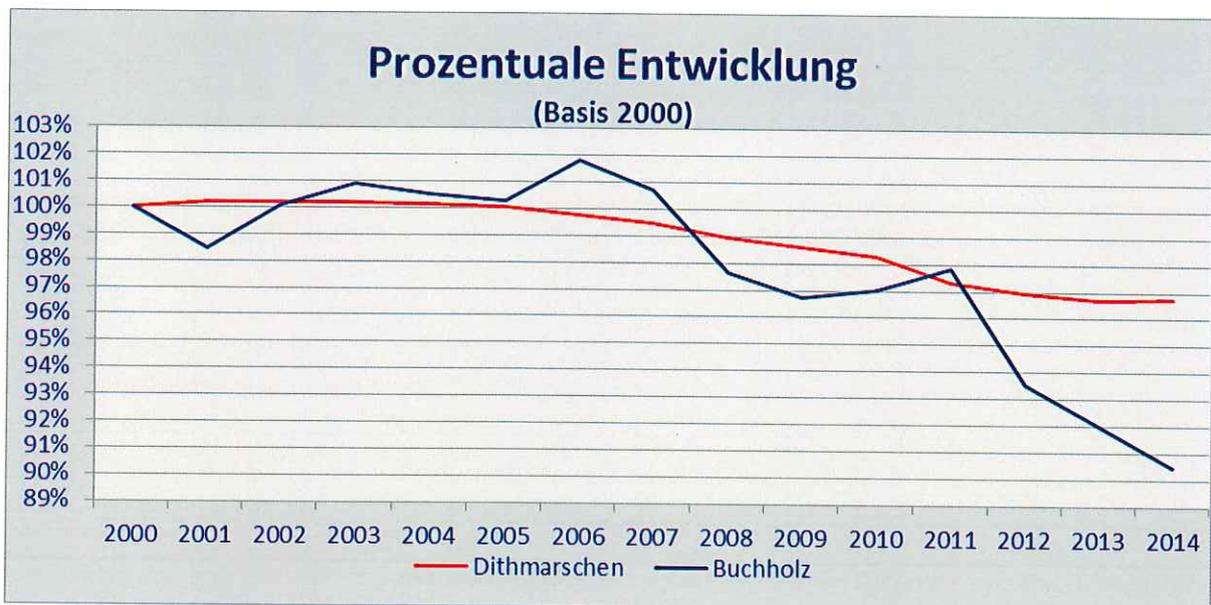
Dieses theoretische Entwicklungskontingent wird die Gemeinde aller Voraussicht nach nicht ausschöpfen. Trotzdem ist ein kontinuierlicher, örtlicher Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Gemeinde vorhanden.

Auf Basis der Daten der Regionaldatenbank Deutschland wurde ein Vergleich der Altersstruktur sowie der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Buchholz im Vergleich zur Entwicklung im Kreis Dithmarschen durchgeführt.



Altersstruktur

Die statistischen Daten belegen, dass im Vergleich zum Kreis Dithmarschen die Kohorten der 10- bis 20-jährigen sowie der 40- bis 50-jährigen besonders ausgeprägt sind. Auch der Anteil der 0- bis 10-jährigen liegt über dem Durchschnitt Dithmarschens. Buchholz ist für junge Familien entsprechend attraktiv. Der Anteil der über 60-jährigen liegt deutlich unterhalb des Kreisdurchschnitts.



Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung korreliert bis zum Jahr 2011 mit der Entwicklung im Kreis. Für die Jahre 2012 bis 2014 ist jedoch eine Abwanderung zu verzeichnen, die nicht mehr durch den demografischen Wandel begründet ist.

Die Einwohnerzahlen für Anfang und Ende 2011 sowie zum Stichtag des Mikrozensus im Mai 2011 sind annähernd gleich und trendkonform. Der Einbruch 2012 ist insoweit nicht durch den Mikrozensus begründet, der in anderen Gemeinden teilweise zu einer deutlichen Zäsur der Einwohnerzahlen geführt hat.



Wanderungsbewegungen (Salden)

Der erhebliche Einwohnerrückgang spiegelt sich auch in den Wanderungsbewegungen. Die Beobachtung deckt sich auch mit der Erfahrung vor Ort, dass insbesondere junge Familien aktuell kein Bauland in Buchholz finden und auf andere Gemeinden ausweichen. Von 2011 bis 2013 hat die Gemeinde rund 65 Einwohner/Innen, davon 50 durch Fortzug verloren.

	RP IV	RP IV	Regionaldatenbank Deutschland						
	1994	2003	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Buchholz	1994	2003	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner	963	1119	1083	1073	1076	1085	1037	1020	1003
Wohneinheiten	361	433	440	441	441	449	449	452	453
Baufertigstellungen			1	0	0	2	0	3	1
Haushaltsgrößen	2,67	2,58	2,41	2,43	2,44	2,42	2,31	2,26	2,21

Haushaltsgrößen

Buchholz hatte nach Angaben der Online-Datenbank des statischen Amtes Nord bzw. der Regionaldatenbank Deutschland am 31.12.2014 insgesamt 1003 Einwohnerinnen und Einwohner bei 453 Wohneinheiten (dies entspricht 2,21 Personen pro Haushalt).

Dem Einwohnerrückgang entgegen wirkt, wie in der Tabelle ‚Haushaltsgrößen‘ ersichtlich, auch der Trend hin zu geringeren Haushaltsgrößen. Buchholz liegt noch leicht über dem schleswig-holsteinischen Schnitt von 1,96 Personen pro Haushalt, es ist aber auch hier mit einer Angleichung der Haushaltsgrößen hin zum Landesdurchschnitt zu rechnen.

Nach Auswertung der in der Gemeinde Buchholz eingegangenen Anträge für Bauvorhaben und der Regionaldatenbank, sind zwischen 2010 und 2014 insgesamt fünf Einfamilienhäuser bzw. Wohnungen gebaut bzw. beantragt und genehmigt worden. Daher kann auch in den folgenden Jahren ein moderater Bedarf für Einfamilienhäuser in Buchholz angenommen werden.

Es ist nachweislich zu sehr deutlichen Bevölkerungsabflüssen gekommen, die nicht durch die demografische Entwicklung begründbar sind. Vielmehr entspricht es der Erfahrung vor Ort, dass Bauwilligen keine adäquaten Baugrundstücke angeboten werden konnten.

Darüber hinaus ist auch eine weitere Anpassung der Haushaltsgrößen an den Landesdurchschnitt zu erwarten. In dörflichen Gemeinden wie Buchholz ist insbesondere ein Trend zu größerer Wohnfläche festzustellen. Die Nachfrage in Buchholz besteht vorrangig bei Haushaltsgründung junger Familien (die entsprechend zu einer Verkleinerung der Elternhaushalte führt).

Zum Bedarf ist weitergehend auszuführen: 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. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 6 wurde in erheblichen Umfang kommunale Infrastruktur geplant, die sukzessive umgesetzt wird. Der Sportplatz ist fertiggestellt.

Die Gemeinde hat neben zwei Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 6 zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1998 Bauland entwickelt. Potenziale im Bereich von Baulücken oder Ersatzneubauten sind aufgebraucht. Leerstand ist kaum festzustellen.

Jedoch 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 Aufnahme von Flüchtlingen hilft, die örtliche Infrastruktur auszulasten, verschärft jedoch auch die Wohnungssituation.

Die Gemeinde kommt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels diesem Bedarf nach neuen Wohnungen behutsam nach. Der LEP sieht für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung ein Kontingent von 10 Prozent des Wohnungsbestandes 2009 (441 WE) vor.

Mit der vorliegenden Planung werden weniger als 20 % dieses Kontingentes (weniger als 2% des Wohnungsbestandes 2009) in Anspruch genommen. Es handelt sich zudem um eine Angebotsplanung. 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.

2.4.2 Standortprüfung

Im Vorwege der Planung wurden die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Buchholz betrachtet (siehe Anhang Ziffer 7.1 und 7.2). Wesentliche Inhalte werden im Folgenden wiedergegeben und partiell entsprechend des aktuellen Standes angepasst. Die Nummerierung folgt der „Karte der Innenentwicklungspotenziale (Anlage 7.1).

Landwirtschaftliche Hofstellen

In Buchholz gibt es noch insgesamt 18 landwirtschaftliche Hofstellen, von denen fünf Höfe als Vollerwerbsbetriebe geführt werden. Die überwiegende Anzahl betreibt nebenberuflich Landwirtschaft, einige Höfe sind an andere Landwirte vollständig vermietet oder verpachtet, zudem gibt es einen Reiterhof. Die 5 Vollerwerbsbetriebe befinden sich alle im nordwestlichen Bereich der Ortslage Buchholz.

Grundsätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten liegen im Bereich der Hofstellen 8, 17 und 18 (Nummerierung entsprechend Anlage 7.1). Solange die Hofstellen in Nutzung sind, ist aufgrund der unmittelbaren Zuordnung zur Hofstelle von einer Umnutzung der Fläche nicht auszugehen.

Baulücken und überplante Baugrundstücke

Es gibt 2 Baulücken im Bereich der Ortslage. Bei dem Grundstück Röthenweg handelt es sich um einen (untergenutzten) Garten. Veräußerungsabsichten sind nicht erkennbar. Das Grundstück Hauptstraße Ecke Brookstraße wurde vor kurzem bebaut.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 wurden 2 Baugrundstücke verbindlich überplant. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5 sind im Umfeld einer landwirtschaftlichen Hofstelle 2 Parzellen aus Emissionsschutzgründen von Bebauung freizuhalten. Weitere Freiflächen sind als Parkplatz oder Regenrückhaltebecken verbindlich überplant. Ein gemeindeeigener Spielplatz im Bereich der Birkenallee steht zum Verkauf als Baugrundstück.

Außenbereichsflächen im Innenbereich und Hinterliegergrundstücke

Die Fläche nördlich der Hauptstraße, östlich des Westerdorfweges ist von drei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben (5, 13, 14) umgeben. Nördlich grenzt eine Biogasanlage an (5). Auf der Fläche gegenüber des Grundstücks Westerdorfweg 1 (Landwirt 5) war ein Betriebsleiterwohnhaus geplant. Weiterhin bestanden Bauabsichten im Bereich der Hauptstraße. Beide Bauvorhaben wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Eine Genehmigung solcher Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB kann im Einzelfall möglich sein, im Rahmen einer gemeindlichen Bauleitplanung ist die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) jedoch vollumfänglich zu berücksichtigen, so dass eine Überplanung potenziell negative Auswirkung auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen haben wird. Eine planerische Empfehlung zur Überplanung der Fläche wurde im Hinblick auf die angrenzenden Vollerwerbsbetriebe nicht gegeben.

Der Bereich zwischen Mittlerer Straße, Brookstraße und Hopfenhof weist eine auffällige Struktur auf, die hinter der jeweiligen Straßenrandbebauung größere Freiflächen im Blockinnenbereich ausweist. Historische Randbedingungen für die Herausbildung dieser Struktur sind nicht bekannt.

A) Von Norden aus, in südlicher Verlängerung der ‚Schanze‘ liegt eine kleinere Gehölzgruppe, die nach Landeswaldgesetz als Wald anzusprechen ist. Aufgrund des Waldabstandes ist eine Bebauung dieser Fläche nicht möglich. Der Gemeinde ist bekannt, dass das Grundstück zu der dort liegenden Villa gehört und eine Veräußerungsbereitschaft höchst unwahrscheinlich wäre.

B und C) Die beiden südlich liegenden Flächen können derzeit jeweils nur von Westen aus erschlossen werden, während die Entwässerungsmöglichkeiten (RW) aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur in südöstliche Richtung erfolgen können. Insofern ist eine Erschließung nur sehr aufwendig sicherzustellen.

Das nördliche Grundstück (Flurstück 41/5) wurde gerade durch einen neuen Eigentümer erworben, der das Hinterliegergrundstück als Pferdekoppel nutzt. Von Bauabsichten ist nicht auszugehen.

C) Die ungünstige Erschließungssituation von Flurstück 43 könnte aufgelöst werden, soweit die südlich liegende Baulücke demselben Eigentümer gehört. Dies ist der Fall, allerdings wird die Erschließung über die Hauptstraße als sehr ungünstig bewertet, und insgesamt wird die Bebauungsmöglichkeit ohne Fläche B als sehr begrenzt und der mögliche Grundstückszuschnitt als ungünstig eingeschätzt.

D) Ein Blockinnenbereich südlich der Hauptstraße gehört tw. zu einem angrenzenden Handwerksbetrieb. Teilweise wird er als Garten genutzt. Die Erschließungsstruktur ist ähnlich ungünstig wie bei den vorstehenden Flächen. Der Flächenumfang ist gering.

Insgesamt handelt es sich bei den größeren Freiflächen im Innenbereich um private Flächen, die nur mit größerem Erschließungsaufwand zu entwickeln sind und schwer zu vermarkten sein werden. Als Hinterliegerbebauung treten sie im Ortsbild nicht in Erscheinung, insoweit wird seitens der Gemeinde kein vorrangiger Handlungsbedarf zur Entwicklung vorstehender Flächen gesehen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre auch sonst zu hinterfragen, ob eine Nachverdichtung dorftypischer Strukturen und Freiflächen um jeden Preis der Vorzug zu geben wäre. Die Gemeinde sieht dies jedenfalls auch im Hinblick auf die zahlreich betroffene Nachbarschaft kritisch. Der Landschaftsplan sieht ebenfalls den weitgehenden Erhalt innerörtlicher Grün- und Freiflächen vor.

Leerstand / Wohnungsmarkt

Leerstand ist insgesamt schwierig festzustellen. Leerstand besteht auf einer Fläche in der Hauptstraße (Hauptstraße 27). Das Wirtschaftsgebäude einer ehemaligen Gastwirtschaft nördlich der Mittleren Straße steht leer. Darüber hinaus sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude tendenziell untergenutzt.

Aufgrund des weiterhin hohen Besatzes an Höfen ist das Leerstehen von Ställen etc. jedoch nicht zu beobachten. Soweit ein landwirtschaftlicher Betrieb eingestellt wird, wurden die Hofstellen bislang an die benachbarten Landwirte verpachtet. Zukünftig leer fallende landwirtschaftliche Hofstellen sind derzeit nicht absehbar.

Konversionsflächen bestanden nur im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6, den die Gemeinde verbindlich insbesondere mit sozialen und kommunalen Infrastruktureinrichtungen in zentraler Ortslage überplant hat.

Mit Stichtag 30.03.2016 standen in Buchholz fünf Wohnungen zum Verkauf (immobilienScout24.de). Dies bewegt sich im Rahmen der Mobilitäts- und Leerstandsreserve (1 % des Wohnungsbestandes gemäß LEP, Ziffer 2.5.1 – B zu 2)).

Flächen in Ortsrandlage

Flächen in Ortsrandlage, die für eine Bebauung geeignet sind, finden sich vorrangig in der Südhälfte der Gemeinde im Anschluss östlich und westlich an die Wohngebiete. Aus städtebaulicher Sicht wird hier die Ortslage besser arrondiert, als dies bei peripheren Flächen im Bereich Stubbenberg der Fall ist. Insoweit sind diese möglichen Standortalternativen durch die Gemeinde zu prüfen.

Insbesondere sind die bereits im Landschaftsplan für eine Bebauung vorbereiteten Flächen zu berücksichtigen. Die Flächen westlich der Straße Am Wall sind als Eignungsflächen für die Bebauung ausgewiesen. Im Weiteren schließt die ‚langfristige Richtung der Siedlungsentwicklung‘ an. Westlich der Mühlenstraße sind ebenfalls ‚Eignungsflächen für die Bebauung‘ ausgewiesen.

Ausschlussflächen für die Bebauung sind u.a. südlich des Stubbenbergs am Klevhang aus Landschaftsschutzgründen dargestellt.

E) Für die Flächen östlich der Straße Am Wall ist nach einhelliger Auffassung der Gemeinde für die Entwicklung von Baugrundstücken eine umfangreiche Erschließungsinfrastruktur neu herzustellen. Das Baugebiet wird zudem für den Flächenerwerb bzw. die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktur eine gewisse Größe aufweisen müssen.

Für eine Fläche, die deutlich über das vorliegende Plangebiet hinausginge, wird der Bedarf jedoch kritisch gesehen. Ein Herausschneiden kleinteiliger Flächen wird im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten auch nicht für sinnvoll und realistisch erachtet.

Die Gemeinde stellt klar, dass sie derzeit nicht beabsichtigt, ein Baugebiet mit Eigenmitteln zu erschließen. Die Schwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung liegen im Bereich der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 (Sportplatz, Dorfplatz, Feuerwehr). Eine Flächenentwicklung durch die Gemeinde scheidet aus.

F) Der Landschaftsplan sieht eine bandartige Struktur parallel zur Mühlenstraße vor. Im Norden gegenüber der neu geplanten Sportanlage der Gemeinde (Bebauungsplan Nr. 6) weist der Landschaftsplan keine Bauflächen aus. Vermutlich ist hier eine Grünzäsur zwischen alter Ortslage und den Siedlungsgebieten der Nachkriegszeit berücksichtigt.

Die Fläche ist durch diverse Immissionen vorbelastet (Landwirtschaft, Reiterhof, Schießstand, Motorradclub, neuer Sportplatz). Unter Beibringung entsprechender

Gutachten wird die Bebauung im Zuge eines Mischgebiets für möglich gehalten. Seitens der Amtsverwaltung wird auf den neu errichteten Sportplatz verwiesen. Eine bauliche Verdichtung könnte auch negative Auswirkungen auf die Sportplatznutzung haben. Der Eigentümer der Fläche F beabsichtigt derzeit nicht, das Grundstück zu veräußern (vgl. Vermerk des Amtes GB I Az.: 612-03/3.15.F).

G) Die südlich des Reiterhofes (9) liegenden Flächen gehören zum Reiterhof. An diese schließt eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle (8a) an. Hier ist vor kurzer Zeit eine große landwirtschaftliche Halle errichtet worden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Fläche zwischen Reiterhof und landwirtschaftlichen Gebäuden vergleichsweise unattraktiv. Eine Entwicklung ginge zu Lasten des Reiterhofes.

H) Die verbleibenden Flächen an der Mühlenstraße sind kleinteilig parzelliert. Sie gehören jeweils unterschiedlichen Flächeneigentümern. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin über die Mühlenstraße erfolgen. Eine solche Erschließung sollte gebündelt erfolgen, ist aber denkbar. Eine Erschließung vom Oheweg ist nicht möglich (da andere Eigentümer).

Die Mühlenstraße weist in diesem Bereich eine breite Versickerungsmulde auf. Die Entwässerung müsste für die notwendige Grundstückerschließung neu geregelt werden.

Die Gemeinde kann sich eine Entwicklung dieser Flächen im Grundsatz vorstellen. Die Flächen G und H sind jedoch aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur nur schwer zu entwickeln. Es besteht aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen ein erhöhter Koordinierungsaufwand. Es müssten, soweit sich die Erschließung auf die bandartige Struktur des Landschaftsplans beschränkt, bodenordnende Maßnahmen zur Bündelung der diversen Eigentümerinteressen erfolgen. Alternativ müsste eine Erschließung in die Tiefe erfolgen, die jedoch vollumfänglich zu einer Zersiedlung führen würde.

Kommunale Mittel sollen derzeit für andere Schwerpunkte verwendet werden. Seitens der Gemeinde soll kein Flächenerwerb oder Erschließungsaufwand getätigt werden.

Die Entwicklung der Fläche wäre aufgrund der charakteristischen, in diesem Bereich sehr breiten Mühlenstraße mit Versickerungsmulde, Knickstruktur, Sicht in die Landschaft und westlich der Mühlenstraße ohne Siedlungseinbindung mit deutlichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden.

Eine Priorität der Flächenentwicklung gegenüber Stubbenberg (Fläche I) wird nicht gesehen. Eine mittelfristige Entwicklung ist jedoch denkbar.

I) Für die Fläche am Stubbenberg bestehen Entwicklungsabsichten eines privaten Eigentümers. Es besteht eine Nachfrage ortsansässiger Bürger an diesen Grundstücken.

Entsprechend Landschaftsplan sind Ausschlussflächen für die Bebauung u.a. südlich des Stubbenberg am Klevhang aus Landschaftsschutzgründen dargestellt. Das Gebiet

liegt jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Auch hier sind Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Diese werden jedoch durch die umgebende Knickstruktur gemindert.

Die Gemeinde spricht sich für die Entwicklung der Fläche am Stubbenberg aus. Die Flächen am Mühlenweg können mittel- bis langfristig entwickelt werden, soweit entsprechende Eigentümerabsichten bestehen.

Der Vorschlag einer konzentrierten Bebauung mit Erschließung einer zweiten Baureihe wird aufgegriffen. Eine bandartige Entwicklung des Stubbenberg soll nicht erfolgen. Das neue Baugebiet wird über 8 Grundstücke verfügen. Der Standort südöstlich am Stubbenberg ermöglicht eine kleine, kompakte Entwicklung ohne aufwendige Erschließungsstrukturen für den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf weitere potenzielle Bauflächen am Siedlungsrand hingewiesen, insbesondere südlich Norderende und östlich der Brickelner Straße in Höhe Norderende.

Unmittelbar südlich des Röthenweges grenzt jedoch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit groß dimensionierten Silageflächen an. Unmittelbar östlich der Brickelner Straße Höhe Norderende befinden sich ebenfalls Silageflächen auf der Hauskoppel des östlich angrenzenden Vollerwerbsbetriebes an der ‚Schanze‘.

Insgesamt liegen in dem Viertel zwischen Hauptstraße und Schanze fünf landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Unabhängig davon, ob in diesem Bereich im Einzelfall Immissionen zu erwarten sind (wovon aufgrund der Häufung der Hofstellen auszugehen ist), stellt die Gemeinde hier eine wohnbauliche Entwicklung zugunsten von Entwicklungsperspektiven der örtlichen Landwirtschaft zurück.

Für die Flächen A bis H wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer mit Schreiben vom Juni 2016 ergänzend schriftlich abgefragt. Für die Flächen A bis F besteht weiterhin keine Veräußerungsabsicht oder Bereitschaft.

Für die Grundstücke G und H wurde abweichend vom Stand 2013 nunmehr aufgrund geänderter Lebensumstände grundsätzliche Verkaufsbereitschaft geäußert. Die Gemeinde hat sich jedoch für eine Beibehaltung der vorliegenden Planung entschieden. Eine Priorität der Flächenentwicklung an der Mühlenstraße gegenüber Stubbenberg wird weiterhin nicht gesehen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird weitergehend verwiesen.

2.4.3 Fazit

Nach fachlicher Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale kann in Ergebnis festgestellt werden, dass in Anbetracht der angestrebten Entwicklung, der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Wohnungsnachfrage die Erweiterung des Standortes Stubbenberg mit 8 Wohnbaugrundstücken als moderate Entwicklung des südöstlichen Siedlungsgebietes eingestuft werden kann.

3. Erläuterung der Plandarstellungen

3.1 Art der Nutzung

Bei der Art der Nutzung im Plangebiet handelt es sich um Wohnbaufläche. Diese dient der planerischen Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebiets.

3.2 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Buchholz. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche schließt direkt an die vorhandene Bebauung der Straße Stubbenberg an.

Um die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden auf Bebauungsplanebene geeignete grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

3.2.1 Artenschutz

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

Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wurde eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet.

Überschlägig betrachtet werden aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Erhaltung der Knicks keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz berührt. Artenschutzrechtliche Belange, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist die Einhaltung des Schutzzeitraumes bei Gehölzbeseitigung gemäß § 27 a LNatSchG in der Zeit vom 15. März bis 30. September zu beachten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden voraussichtlich nicht erforderlich.

3.2.2 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 der 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.

Im Geltungsbereich sind Bodeneingriffe durch Versiegelung und Bodeneinebnungen zu erwarten. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird im Umweltbericht vertiefend erläutert. Insgesamt besteht ein Kompensationsbedarf von ca. 0,2 ha.

Zur Erhaltung und zum Schutz der Knicks werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Pflegemaßnahmen, etwa Rückschnitt von Gehölzen, sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig. Damit soll die Funktion der Knicks als Landschaftselement und Tierlebensraum erhalten werden. Lücken im Bewuchs sind entsprechend zu bepflanzen.

Eine abschließende Ermittlung des Knickaushleichs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Soweit der Knickeingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, ist er extern auszugleichen.

Der Ausgleich, für die mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, wird auf einem Teil des Flurstücks 19, Flur 11 der Gemeinde und Gemarkung Buchholz erbracht.

3.3 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter sind durch die Umsetzung der 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 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Stubbenberg erschlossen und wird über die Mühlenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.1 Technische Infrastruktur

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

Die Löschwasserversorgung, für den Bereich Stubbenberg erfolgt über das Hydrantensystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass die vom DVGW Regelwerk W 405 geforderten Löschwassermengen im Bereich des Plangebietes zur Verfügung stehen.

Das auf den Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser soll in parallelen Mulden versickert werden. Bezüglich des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der dieses auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Buchholz eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

5. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,65 ha. Das Plangebiet wird vollständig als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1. Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Angaben zum Standort

Das rund 0,65 ha große Gebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südöstlichen Rand der Ortslage. Im Norden und Westen grenzt die vorhandene Bebauung der Straße Stubbenberg an. Im Süden und Osten befinden sich Ackerflächen. Das Plangebiet selbst wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der Straße Stubbenberg, im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes befinden sich 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.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Gemeinde Buchholz verfolgt das Ziel am Standort Stubbenberg die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit bis zu 8 Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen.

Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es neben der Änderung des Flächennutzungsplans auch der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 0,65 ha.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Bezogen auf die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind dabei folgende Gesetze und Verordnungen zu beachten:

- Natur- und Artenschutz:

- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 31.08.2015
- LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur: Schleswig-Holstein vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert am 27.05.2016
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 22.07.1992, zuletzt geändert am 10.06.2013
- EU-Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 26.01.2010, zuletzt geändert am 10.06.2013, ersetzt die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

- Boden-, Wasserschutz

- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 31.08.2015

- WHG - Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 21.07.2016
 - Landeswassergesetz - Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 11.02.2008, zuletzt geändert am 01.08.2016
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:
- BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 26.07.2016,
 - 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014,
 - DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘, letztes Ausgabedatum 2002-07,
 - TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998,
 - GIRL - Geruchsmissions-Richtlinie - Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Schleswig-Holstein vom 04.09.2009, zuletzt geändert am 28.08.2014,
 - KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012, zuletzt geändert am 04.04.2016.
- Klimaschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie:
- EEG 2014 – Erneuerbare-Energien-Gesetz - Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien vom 21.07.2014, zuletzt geändert am 29.08.2016
 - EnEG – Energieeinsparungsgesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden vom 1. September 2005, zuletzt geändert am 04.07.2013
 - EnEV - Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015,
 - EEWärmeG - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich vom 7.08.2008, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Fachplanungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV** (Stand 2005) liegt der Bereich des Plangebietes in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem ebenfalls großräumigen Bereich einer historischen Kulturlandschaft. Beide Gebiete erstrecken sich über das Gemeindegebiet Buchholz hinaus.

In etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt südlich und südöstlich das Gebiet „Klev- und Marschgebiete zwischen St. Michaelisdonn und Hochdonn“ mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich, Nr. 194). Der Klev ist zudem als Geotop „Kliff zwischen Burg und St. Michaelisdonn“ (4.3) eingetragen.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Buchholz (Stand Juli 1998) wird das Plangebiet im Bestand als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Ackerfläche mit Grünland-einsaat, artenarm) mit randlichen Knicks dargestellt. Die randlichen Knicks als geschützte Biotope sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

In der Umgebung bis 2 km Abstand zum Plangebiet liegen **keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000** (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Der Kudensee, der als FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet sowie mit anschließenden Flächen als EU-Vogelschutzgebiet geschützt ist, liegt in 2,9 km Entfernung südwestlich des Plangebietes in der Dithmarscher Marsch.

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Landschafts- und Naturschutzgebieten**. In knapp 200 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ (Verordnung vom 19.05.1971).

Der Schutz von Knicks gemäß § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein ist im Plangebiet zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan ‚Ausschlussflächen für die Bebauung‘ aus Landschaftsschutzgründen vor. Der vorliegende Flächennutzungsplan weicht insoweit von den Darstellungen des Landschaftsplans ab. Abweichungen vom Landschaftsplan sind zu begründen und werden wie folgt in die Abwägung der Gemeinde eingestellt.

Die im Landschaftsplan ausgewiesenen ‚Eignungsflächen für die Bebauung‘ wurden bereits umgesetzt, mit kommunaler Infrastruktur und Sporteinrichtungen überplant oder sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Bebauung in der von der Gemeinde angestrebten Größenordnung nur partiell oder nicht geeignet (vgl. Ziffer 2.4).

Das Landschaftsschutzgebiet und annähernd flächengleich das Biotopverbundsystem liegen knapp 200 m südöstlich und knapp 300 m nordöstlich des Plangebietes sowie rund 120 m südwestlich der Straße Stubbenberg.

Die bestehende Bebauung am Stubbenberg bildet eine Vorbelastung. Weitergehende oder gänzlich neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen bei Umsetzung der Planung nicht. Ein besonderer Schutzstatus des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Umgebung besteht nicht. Weitergehende Begründungen zum Ausschluss einer Bebauung in diesem Bereich enthält der Landschaftsplan nicht.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund des Abstandes und der durchschnittlichen Naturraumausstattung im Umgebungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 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.

Die geplante Bebauung schließt im Norden und Westen an vorhandene Bebauung und nimmt mit 0,65 ha nur begrenzt Fläche in Anspruch. Zusätzliche öffentliche Erschließungsinfrastruktur ist nicht erforderlich. Auswirkungen der Entwicklung in den Außenbereich können so weitgehend minimiert werden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung werden auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie von Ortsbegehungen im Sommer 2014 eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

6.2.1 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche, die am südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rand von Knicks begrenzt ist. An das Plangebiet grenzt südwestlich die Straße Stubbenberg.

In etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt südlich das im Landschaftsrahmenplan ausgewiesene Gebiet „Klev- und Marschgebiete zwischen St. Michaelisdonn und Hochdonn“ mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

In diesem als Schwerpunktbereich Nr. 194 ausgewiesenen Gebiet im Übergangsbereich zwischen Geest und Marsch bestehen gemäß Landschaftsrahmenplan die standörtlichen Voraussetzungen, um naturraumtypische Landschaftsausschnitte wiederherzustellen. Dies wären am Klevhang trocken-magere, halboffene Landschaften und Gehölzbestände. Entwicklungsziel in der Marsch ist die Erhaltung und Entwicklung von Feucht- und Nassbiotopen.

Bewertung

Das Plangebiet umfasst mit der Landwirtschaftsfläche eine Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Knickabschnitte an den Plangebietsrändern sind naturschutzrechtlich geschützt (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG) und weisen unabhängig von ihrer Ausprägung besondere Bedeutung für den Naturschutz auf.

Bei der Bebauungsplanung ist der Knickschutz zu beachten. Beeinträchtigungen der landschaftsökologischen Funktionen der Knicks sind zu vermeiden. Die Erschließung der Baugrundstücke ist nach dem Minimierungsgebot zu planen. Knickdurchbrüche sind durch Bündelung und Anordnung soweit wie möglich zu minimieren.

Für die Beseitigung von Knickabschnitten für die Erschließung ist eine Ausnahme vom Knickschutz erforderlich (§ 21 (3) LNatSchG i.V.m § 30 (3) BNatSchG). Eine Ausnahme kann die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen auf Antrag erteilen, wenn ein Ausgleich nachgewiesen wird.

Die südöstliche Seite des Plangebietes soll ebenfalls durch einen Knick abgegrenzt werden. Eine abschließende Ermittlung des Knickaustgleichs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Soweit der Knickeingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, ist er extern auszugleichen.

Durch die geplante Nutzung werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen. Mit der Beseitigung von Knickabschnitten werden Elemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Für das Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems südlich und südöstlich des Plangebietes sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen.

Überschlägig betrachtet werden aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Erhaltung des Knicks keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz berührt. Artenschutzrechtliche Belange, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist die Einhaltung des Schutzzeitraumes bei Gehölzbeseitigung gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu beachten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Eine genauere Beschreibung und Bewertung zu diesem Schutzgut ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Bewertung enthalten.

6.2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Die Bodenschutzbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft.

Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt im Bereich der Heider Geest.

Der Landschaftsplan stellt für den Bereich des Plangebietes wie allgemein im Geestbereich als Bodentyp Rosterde dar.

Der Boden ist in seinem natürlichen Aufbau und in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen. Der vorhandene Bodentyp ist nicht besonders selten oder empfindlich.

Bewertung

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fällt durch Versiegelung fort. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden.

Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maß durchlässig bleibt.

Der Bodentyp Rosterde wird nicht als besonders selten oder schützenswert bewertet.

Im Eingriffsbereich liegen auf Grundlage verfügbarer Informationen keine Flächen vor, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet wären, oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen können. Entsprechend wird bei den Böden in den Eingriffsbereichen im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen.

Dem Gebot der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme wird in der Planung gefolgt, wenn die bebaubare Grundfläche an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt wird.

Die im Geltungsbereich zu erwartende Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Betroffen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Geestbereich der Gemeinde Buchholz ist gemäß Landschaftsplan als Wasserschongebiet ausgewiesen. Im Landschaftsrahmenplan sind hingegen keine besonderen Darstellungen zum Wasserschutz für den Bereich des Plangebietes enthalten.

Nach dem Bodentyp kann eine hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens angenommen werden. Im Ergebnis einer Baugrundvorerkundung (s. Anhang Ziffer 7.3) wird ausgeführt, dass die im Bereich des Plangebietes vorherrschenden pleistozänen Sande eine überwiegend sehr gute Durchlässigkeit haben und sich zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 eignen.

Bewertung

Bodenversiegelungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird.

Durch die vorgesehene ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers bleibt es dem Bodenwasserhaushalt im Bereich des Plangebietes erhalten.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In seiner Grundausrprägung ist das lokale Klima durch die Lage des Planungsraumes zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt temperiert und ozeanisch bestimmt zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter.

Kaltluftentstehung und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Bewertung

Bei Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Buchholz im Bereich Stubbenberg. Nördlich und westlich grenzt Siedlungsbestand an das Plangebiet.

Naturräumlich liegt dieser Bereich auf der Geest. In rund 200 m Entfernung südöstlich liegt der ‚Klev‘ genannte Geesthang, der „den Geestbereich von dem Niederungsbereich abgrenzt und durch den kliffartigen (Name!) Höhenabfall vom 20 – 30 m für die Niederungsbereiche landschaftsdominierend ist“ (vgl. Landschaftsplan Erläuterungsbericht, Kap. 3.4. ‚Natur- und Landschaftserleben‘, S. 58).

Das Plangebiet liegt in der Topografie etwa auf dem Höhengniveau der angrenzenden Siedlungsflächen. Östlich anschließend an das Plangebiet ist zur offenen Landschaft ein deutliches Geländegefälle zu verzeichnen.

Die Geestlandschaft ist in diesem Bereich von einem dichten Netz von Knicks durchzogen, die als Elemente der historischen Kulturlandschaft positiv prägend wirken.

Der Siedlungsbestand nördlich und westlich des Plangebietes prägt das Landschaftsbild durch bauliche Nutzungen.

Landschaftsschutzgebiet

In knapp 200 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ (Verordnung vom 19.05.1971). Ziel der Unterschutzstellung ist gemäß Landschaftsplan der Schutz der Kleve als geologisches Objekt der Landschaft.

Bewertung

Mit dem Plangebiet wird ein Bereich von unbebauter Landschaft von 0,65 ha Flächengröße entlang der Straße Stubbenberg für Bebauung in Anspruch genommen.

Durch vorhandene Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebietes ist das Umfeld bereits von Bebauung geprägt.

Bei Umsetzung der Planung bleiben die Knicks als positiv prägende Landschaftselemente erhalten. Die Gebäude im neuen Wohngebiet fügen sich in die Topografie und in die Eigenart der angrenzend vorhandenen Siedlungsbestände ein.

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

Eine Beeinträchtigung des als Landschaftsschutzgebiet (LSG) geschützten Geesthanges ist aufgrund des Abstandes des neuen Wohngebietes zum LSG, dessen Lage angrenzend an Siedlungsbestand sowie aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Mensch

Erholungseignung

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die Eignung der Landschaft in der Gemeinde Buchholz für die Erholung ist als sehr hoch einzustufen. Durch das bestehende Wege- und Straßennetz sind die Landschaftsbereiche im Gemeindegebiet gut zu erleben (Quelle: Landschaftsplan Buchholz).

Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung auf.

Immissionen

Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) durch landwirtschaftliche Nutzung in angrenzenden Flächen sind zeitlich begrenzt. Belastungen für das neue Wohngebiet werden durch geeignete Maßnahmen (Eingrünung) vermindert und liegen voraussichtlich nicht im erheblichen Bereich. Erhebliche Belastungen durch Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Abwasser, Abfall

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Erholungswertes durch Sichtbeschränkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben sich auf einer Länge von ca. 100 m und werden ebenfalls als vertretbar erachtet.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale

Für das Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Sonstige Sachgüter

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird durch eine wirtschaftliche Nutzung als Wohnnutzung abgelöst.

Bewertung

Bau- und Bodendenkmale sind nicht erkennbar betroffen. Negative Auswirkungen in diesem Schutzgut sind nicht zu erwarten.

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 hier sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die historisch gewachsene Knicklandschaft wird nicht erheblich beeinträchtigt.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und sind somit nicht im wesentlichen Bereich. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst.

Tab.: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Mensch: Erholung Immissionen	Auswirkungen auf Erholungseignung, Schall- und Geruchsmissionen	+ +
Biotope, Tiere, Pflanzen	Verlust von Flächen allgemeiner Bedeutung Beseitigung Knickabschnitte von besonderer Bed.	+ ++
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	++
Wasser	Flächenversiegelung	+
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	0

	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Landschaft	Errichtung von Gebäuden in bisher unbebautem, von angrenzenden Siedlungsflächen teilw. vorgeprägtem Bereich, Eingrünung zur Offenlandschaft, Erhaltung Knicks	++
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	+
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	0

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., 0 keine Beeintr.

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanung soll im Plangebiet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß Ziffer 6.2 der Begründung hat ergeben, dass für die Schutzgüter, Biotop, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

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

6.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für die Planung werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Durch eine landschaftsgerechte Eingrünung (Knickneuanlage am südöstlichen Plan- gebietsrand) werden Beeinträchtigungen des anschließenden Landschaftsraumes weitgehend vermieden.

Die randlichen Knicks mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft werden erhalten und geschützt.

Mit Umsetzung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird und die mit der Umsetzung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

6.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans können an diesem Standort, aufgrund der Lage im Außenbereich, keine Gebäude und Anlagen errichtet werden. Die Entwicklung neuer Wohngrundstücke wäre an diesem Standort nicht möglich. Die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen mit Auswirkungen auf den Boden würde unterbleiben.

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 jedoch nach Möglichkeit entgegen gewirkt werden.

6.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

6.4.1 Vermeidung und Verringerung

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.

Zur Erhaltung und zum Schutz der Knicks werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Pflegemaßnahmen, etwa Rückschnitt von Gehölzen, sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig. Damit soll die Funktion der Knicks als Landschaftselement und Tierlebensraum erhalten werden. Lücken im Bewuchs sind entsprechend zu bepflanzen.

Die Bebauung und Versiegelung wird durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche im Bebauungsplan auf das zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Maß begrenzt.

6.4.2 Ausgleich

Durch Bodenversiegelungen sind erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten, die naturschutzrechtlich auszugleichen sind.

Die Bodenversiegelung und das sich daraus ergebende Ausgleichserfordernis werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 quantitativ ermittelt und bewertet. Der erforderliche Ausgleich wird über Maßnahmen im Niederungsbereich des Gemeindegebietes südwestlich des Plangebietes erbracht.

Eine etwa 0,2 ha große Fläche wird als Extensiv-Grünland entwickelt. Vorgesehen ist Flurstück 19, Flur 11 der Gemeinde und Gemarkung Buchholz. Der Bestandsplan zum Landschaftsplan weist hier intensiv genutztes Grünland, stellenweise auch Feuchgrünlandarten auf.

6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit dem gewählten Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits durch bauliche Nutzung in der Umgebung geprägt ist.

Die Prüfung alternativer Standorte zur Wohngebietsentwicklung wurde im Vorwege der Planung durchgeführt, indem die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Buchholz betrachtet wurden.

Die Prüfung der Innenentwicklungspotentiale wurde unter Ziffer 2.4 der Begründung erläutert. Zudem wurde eine Abschätzung der wohnbaulichen Entwicklung vorgenommen. Eine Übersichtskarte und ein Vermerk zu den Innenentwicklungspotenzialen sind als Anlagen unter Ziffer 7.1 und 7.2 beigefügt.

Nach fachlicher Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird im Fazit unter Ziffer 2.4.3 der Begründung festgestellt, dass in Anbetracht der angestrebten Entwicklung, der vorhandenen Potenziale und der vorhandenen Wohnungsnachfrage die Erweiterung des Standortes Stubbenberg mit 8 Wohnbaugrundstücken als moderate Entwicklung des südöstlichen Siedlungsgebietes eingestuft werden kann.

Die im Landschaftsplan ausgewiesenen ‚Eignungsflächen für die Bebauung‘ wurden bereits umgesetzt, mit kommunaler Infrastruktur und Sporteinrichtungen überplant oder sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Bebauung in der von der Gemeinde angestrebten Größenordnung nur partiell oder nicht geeignet. Auf die ausführlichen Ausführungen unter Ziffer 2.4 der Begründung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Gemeinde kann sich danach auch eine Entwicklung von Flächen im südwestlichen Bereich der Mühlenstraße vorstellen. Diese unterliegen jedoch deutlichen eigentumsrechtlichen Friktionen.

Die Entwicklung der Fläche wäre aufgrund der charakteristischen, in diesem Bereich sehr breiten Mühlenstraße mit Versickerungsmulde, Knickstruktur, Sicht in die Landschaft und westlich der Mühlenstraße ohne Siedlungseinbindung ebenfalls mit deutlichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. Eine Priorität der Flächenentwicklung gegenüber Stubbenberg (Fläche I) wird nicht gesehen.

Die Gemeinde spricht sich für die Entwicklung der Fläche am Stubbenberg aus. Die Flächen am Mühlenweg können mittel- bis langfristig entwickelt werden, soweit entsprechende Eigentümerabsichten bestehen.

Für die Entwicklung am Stubbenberg wird der Vorschlag einer konzentrierten Bebauung mit Erschließung einer zweiten Baureihe aufgegriffen. Eine bandartige Entwicklung des Stubbenberg soll nicht erfolgen.

6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Vorhabensebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

6.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden und die notwendigen Pflanzmaßnahmen realisiert werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Sollten 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. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

6.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Gebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Das Plangebiet ist identisch mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 7, zu dem ebenfalls ein Umweltbericht erstellt wurde.

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 vorgesehen. Darin werden voraussichtlich 8 neue Baugrundstücke entstehen.

Im Bereich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan ‚Ausschlussflächen für die Bebauung‘ aus Landschaftsschutzgründen vor. Der vorliegende Flächennutzungsplan weicht insoweit von den Darstellungen des Landschaftsplans ab.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund des Abstandes und der durchschnittlichen Naturraumausstattung im Umgebungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 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.

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.

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

Eine Beeinträchtigung des als Landschaftsschutzgebiet (LSG) geschützten Geesthanges ist aufgrund des Abstandes des neuen Wohngebietes zum LSG, dessen Lage angrenzend an den Siedlungsbestand sowie aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht zu erwarten.

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.

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

Gemeinde Buchholz 10.11.2016



(Bürgermeister)

7. Anlagen

7.1 Karte der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Buchholz, Innenentwicklungspotenziale - Karte:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 21.05.2014

7.2 Vermerk zu den Innenentwicklungspotenzialen

Gemeinde Buchholz, Innenentwicklungspotenziale – Gesprächsvermerk:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 01.04.2014

7.3 Baugrundvorerkundung

Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Projektnummer 14 / 242:
Geologischer Büro Thomas Voß, Elmshorn, Stand 15.10.2014

7.4 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 12.10.2016