

# Planungsbüro Philipp

Dipl.-Ing. Bernd Philipp  
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

## 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

## 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

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

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

### **Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB berücksichtigt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Das Gebiet der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden 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 sind Wohnbauflächen vorgesehen. Es werden im Rahmen der parallel aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich 8 neue Baugrundstücke entstehen.

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 überwiegend 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 Geesthan- ges 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 im Gebiet 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.

Nennenswerte Innenentwicklungspotenziale sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Es wird 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.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde und von Anwohnern stehen der Entwicklung des Plangebietes naturschutzfachliche Belange entgegen. Es wird insbesondere auf Flächen des Landschaftsplans oder im Norden des Gemeindegebietes verwiesen.

Die im Landschaftsplan ausgewiesenen ‚Eignungsflächen für die Bebauung‘ wurden jedoch 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.

Insgesamt liegen im Norden der Gemeinde in dem von der Unteren Naturschutzbehörde angesprochenen Viertel zwischen Hauptstraße und Schanze fünf landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Die Gemeinde stellt hier eine wohnbauliche Entwicklung zugunsten von Entwicklungsperspektiven der örtlichen Landwirtschaft zurück.

Es ist zudem unzutreffend, dass alle möglichen Flächen in eine Alternativenprüfung einzustellen sind, vielmehr kann sich diese auf solche Flächen beschränken, die sich aufdrängen.

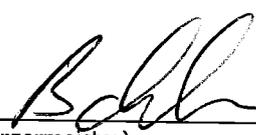
Für die Flächen A bis H wurde zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials die Veräußerungsbereitschaft mit Schreiben vom Juni 2016 ergänzend schriftlich abgefragt. Für die Flächen A bis F besteht weiterhin keine Veräußerungsabsicht oder Bereitschaft.

Für die Grundstücke G und H wurde abweichend vom Stand 2013 nunmehr grundsätzliche Verkaufsbereitschaft geäußert. Die Gemeinde hat sich jedoch für eine Beibehaltung der vorliegenden Planung entschieden.

In der Gegenüberstellung der beiden Baugebiete weist die Mühlenstraße insgesamt keine deutlich bessere Eignung auf. Die höhere Zentralität der Flächen an der Mühlenstraße wird durch deutliche Eingriffe in die dörfliche Struktur konterkariert. Eine Priorität der Flächenentwicklung an der Mühlenstraße gegenüber Stubbenberg wird nicht gesehen.

Sonstige Planungsalternativen sind - neben der Nullvariante- im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht aufgezeigt worden. Die 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans wurde am 12. Oktober 2016 von der Gemeinde Buchholz abschließend beschlossen.

Gemeinde Buchholz, 07.03.2017

  
(Bürgermeister)

