

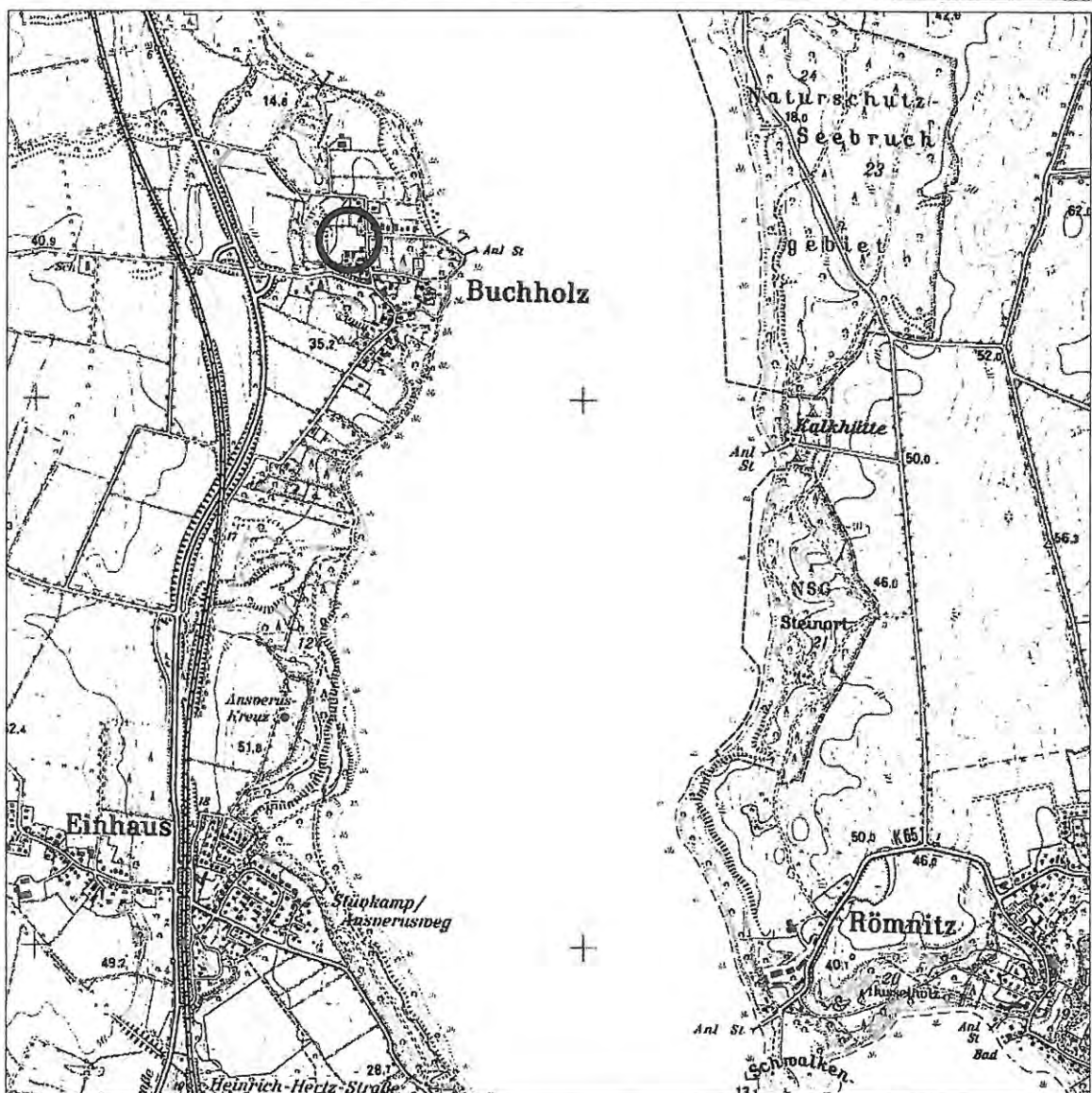


# Gemeinde Buchholz

Kreis Herzogtum Lauenburg

## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet westlich der Dorfstraße (Dorfstraße 21-27; Flurstücke 112/1 tlw.,  
138/3 tlw. und 22/1 tlw. der Flur 2, Gemarkung Buchholz)



Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

PROKOM

Stand: 14.05.2014

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	4
3 Ortsplanerische Ausgangssituation	4
3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung	4
3.2 Natur und Umwelt	5
3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen	5
3.2.2 Natur- und Artenschutz	5
3.2.3 Landwirtschaft	5
3.2.4 Landschaftsbild, Erholung	5
3.3 Eigentumsverhältnisse	6
3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.4.1 Bebauungsplan	6
3.4.2 Flächennutzungsplan	6
4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen	6
4.1 Rechtsgrundlagen	6
4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan, Baulückenkartierung und Vorgaben aus dem Regionalplan	7
4.3 Landschaftsrahmenplan	8
4.4 Landschaftsplan (Februar 1998)	8
5 Planung	10
5.1 Ziel und Zweck der Planung	10
6 Inhalte der Planung	10
6.1 Einleitende Flächenbilanz	10
6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	10
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.2.3 Baugestaltung	11
6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und Parkplätze	12
6.4 Ver- und Entsorgung	12
6.4.1 Versorgungsleitungen, Schmutzwasser, Müllentsorgung	12
6.4.2 Ableitung des Niederschlagwassers	13
6.5 Lärmimmissionen	13
6.6 Geruchsmissionen	14
6.7 Altlasten	15
6.8 Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen, Naturschutz	15
6.8.1 Knick	15
6.8.2 Wald	16
6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen	16
6.9 Artenschutz	16
6.10 Denkmalschutz	16
7 Umweltbericht	16
7.1 Einleitung	16
7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Buchholz	17
7.1.2 Rechtliche Grundlagen	18
7.1.3 Übergeordnete Planungen	19
7.1.4 Umsetzung der planerisch und gesetzlichen Vorgaben	19
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	20
7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Bebauungsplanes	26

7.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes	30
7.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
7.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	35
7.3.1	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	37
7.4	Zusätzliche Angaben	37
7.4.1	Technische Verfahren zur Überprüfung (Monitoring)	37
7.4.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	37
7.4.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	37
7.4.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
8	Kosten und Finanzierung	39
9	Bodenordnung	39
10	Beschluss	39

### Anlagen

- Bestandsplan Biotoptypen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Bebauungskonzept M 1:1000
- Baulückenkartierung der Ortslage, vom 14.05.2014
- Geotechnischer Bericht, erstellt vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, vom 18.05.2013
- Immissionsprognose für die geplante Errichtung eines Schweinemastoffenstalles im Außenbereich von 23911 Buchholz, erstellt von Dr. Dorothee Holste Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vom 09.10.2013

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rd. 0,64 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordwesten der Gemeinde Buchholz, direkt westlich der Dorfstraße und etwa 100 m nördlich des Schulweges. Das Plangebiet wird über die Dorfstraße und den Schulweg an das überörtliche Verkehrsnetz, die B 207, angebunden.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 112/1 (tlw.), 138/3 (tlw.) und 22/1 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Buchholz.

An den Geltungsbereich grenzen:

- östlich die Dorfstraße,
- nördlich Wohngebäude,
- südlich ein Bauernhof und
- westlich landwirtschaftliche Flächen.

## **2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung**

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortslage Buchholz hat die Gemeinde beschlossen, weitere Wohnbauflächen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Dorfstraße 21-27 auszuweisen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buchholz hat in ihrer Sitzung am 12.03.2013 beschlossen, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben sich Änderungen ergeben. Die geplanten Wohnbaugrundstücke haben sich von ehemals 10 auf nunmehr 5 neue Grundstücke reduziert.

## **3 Ortsplanerische Ausgangssituation**

### **3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

Der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes wird als Acker genutzt. Im Nordosten des Plangebietes an der Dorfstraße 27 befindet sich ein Wohnhaus.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich vom Ortskern und entwickelt sich von der Dorfstraße in westliche Richtung. Östlich der Ortslage befindet sich der Große Ratzeburger See. Hierhin fällt das Gelände leicht ab, bevor es in etwa 15 m Entfernung zum Ufer in eine Hangkante übergeht.

Das Plangebiet liegt auf etwa 24,50 m über Normalnull (ü NN) und somit etwa 4,50 m über dem Gelände des Ortskerns, das überwiegend auf etwa 20 m ü NN liegt.



Die Gemeinde Buchholz wird von einigen landwirtschaftlichen Hofstätten und vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Ortstypisch sind die eingeschossige Bauweise, die Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie die Orientierung der Wohnhäuser entlang der Straßen.

Derzeit leben in der Gemeinde Buchholz 230<sup>1</sup> Einwohner.

## **3.2 Natur und Umwelt**

### **3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Die Flächen im Plangebiet sind bis auf das im Nordosten befindliche Wohnhaus und die im Geltungsbereich befindliche Dorfstraße unversiegelt. Da die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebiet vorkommen.

### **3.2.2 Natur- und Artenschutz**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Teil von einem artenarmen Knick begrenzt, der von Westen kommend bis zur Grundstücksgrenze des Wohnhauses verläuft. Ein weiterer artenreicher Knick befindet sich auf der westlichen Straßenseite der Dorfstraße im Bereich zwischen den Grundstücksgrenzen des im Plangebiet befindlichen Wohnhauses (Dorfstr. 27) und des südlich angrenzenden Bauernhofes (Dorfstr. 21). Am nördlichen Ende dieses Knicks steht eine Linde.

In etwa 60 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich im Westen ein kleiner Wald. Hier fällt das Gelände in westliche Richtung hin um bis zu 7 m ab. Der Hang und Teile der Senke werden von einem älteren Buchenwald eingenommen.

Das Plangebiet und die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind stillgelegte Ackerflächen, die aufgrund der vorkommenden Gräser und Kräuter derzeit als artenarmes Intensivgrünland eingestuft werden können (siehe Anlagen). Die Stilllegung läuft demnächst aus.

### **3.2.3 Landwirtschaft**

Der südlich angrenzende Bauernhof wird zwar noch genutzt, die Haltung von Nutztieren wird vor Satzungsbeschluss des B-Planes aufgegeben. Weiterhin wird der bisher ortsansässige Landwirtschaftsbetrieb Löding einen Teilbereich seines Betriebes in den Außenbereich nördlich des Ortes verlegen.

### **3.2.4 Landschaftsbild, Erholung**

In der Gemeinde gibt es weitere vereinzelte Gehöfte, die mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Lage am Großen Ratzeburger See das Ortsbild prägen.

---

<sup>1</sup> Einwohner der Gemeinde Buchholz am 30.09.2013 nach Auskunft des Amtes Lauenburgische Seen

Entlang der Gemeindestraßen sind Wohnhäuser (Einfamilienhäuser) aufgereiht, die sich mit den größeren landwirtschaftlichen Gebäuden abwechseln. Entlang des Ufers des Ratzeburger Sees verläuft ein Wanderweg, es gibt zwei Segelvereine und eine Badestelle. Zur Freizeitgestaltung bietet die Gemeinde außerdem einen Fußballplatz, eine Skaterbahn und eine Basketballanlage.

Buchholz verfügt über einen Kindergarten und einen Kinderspielkreis, die auch von angrenzenden Gemeinden genutzt werden. Die nächsten Schulen befinden sich in der ca. 6,5 km entfernten Stadt Ratzeburg.

Im Norden der Gemeinde befindet sich ein Naturcampingplatz am Ufer des Ratzeburger Sees mit etwa 168 Campingstellplätzen.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Grundstück des nordöstlich gelegenen Wohnhauses befinden sich in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen der Dorfstraße und der angrenzende Knick gehören der Gemeinde Buchholz.

### **3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.4.1 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Es befindet sich im Außenbereich.

#### **3.4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und im Nordosten als Mischgebiet dar. Die 6. Änderung des F-Planes wird parallel zum B-Plan-Verfahren durchgeführt. Entsprechend der geplanten Nutzung wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

## **4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011.

## 4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan, Baulückenkartierung und Vorgaben aus dem Regionalplan

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Das Gemeindegebiet von Buchholz gehört zu den ländlichen Räumen. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden. Diese Vorgaben werden durch die Planung unterstützt.

Buchholz liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Gemäß Punkt 2.5.2 des Landesentwicklungsplanes S-H 2010 (Wohnbauentwicklung in den Gemeinden) können in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Für die Gemeinde Buchholz ergibt sich eine gerundete Wohnbauentwicklungsquote von 10 Wohneinheiten. Derzeit ist eine Wohneinheit entwickelt worden und im B-Plan Nr. 4 der Gemeinde sind noch 4 Grundstücke unbebaut.

Somit verbleibt ein Entwicklungspotential von maximal 5 Wohneinheiten.

### Baulückenkartierung

Um alle ausgewiesenen Bauflächen der Bauleitpläne, die aktuelle Bebauungssituation und die Auswirkungen der aktiven Landwirtschaftsbetriebe ausreichend zu berücksichtigen, wurde eine Baulückenkartierung erstellt.

In der Gemeinde Buchholz befinden sich insgesamt 6 unbebaute Grundstücke, die sich im Geltungsbereich rechtskräftiger B-Pläne befinden und daher bebaut werden könnten. Diese Flächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung und können somit der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken nicht dienen. Die Grundstücke befinden sich bereits seit vielen Jahren in Privateigentum und wurden bisher nicht bebaut. Zwei Einzelgrundstücke werden von ihren jeweiligen Eigentümern als Gartenfläche genutzt und sind mit Obstbäumen bestanden. Sie werden in Abstimmung mit der Landesplanung nicht zu den bereits entwickelten Wohneinheiten gezählt, da eine Bebauung der Flächen sehr unwahrscheinlich ist. Die vier zusammenhängenden Grundstücke im B-Plan Nr. 4 befinden sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung und wurden bisher nicht bebaut. Da eine Entwicklung der Flächen jedoch möglich ist, sind hier insgesamt 4 Wohneinheiten auf die Wohnungsbauentwicklungsquote anzurechnen.

In der Gemeinde wurde bisher eine Wohneinheit entwickelt. 4 Wohneinheiten sind aufgrund rechtskräftiger B-Pläne möglich.

Demnach stehen der Gemeinde noch 5 zu entwickelnde Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 offen. Da wiederholt konkrete Anfragen nach bebaubaren Grundstü-

cken gestellt werden, hat die Gemeinde Buchholz entschlossen, die verbleibenden 5 Wohneinheiten auszuschöpfen bzw. zu entwickeln.

#### Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Naturparks 'Lauenburgische Seen', der den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst.

Im Uferbereich des Großen Ratzeburger Sees wird ein Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieser Darstellung.

Da sich das Wohngebiet am derzeitigen Rand der Ortslage entwickelt und eine ortsverträgliche Wohnbebauung geplant ist, werden die Entwicklungsziele des Naturparks nicht erheblich beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für den Tourismus und für die landschaftsbezogene Erholung wird ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

### **4.3 Landschaftsrahmenplan**

#### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998)

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan liegt die Gemeinde Buchholz an einer Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems entlang des Uferbereichs des Ratzeburger Sees. Da sich das Plangebiet nicht im Uferbereich befindet, ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch von der Darstellung ausgenommen. Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung zur Zeit nicht in Aussicht.

Südlich des Plangebietes wird das geplante Naturdenkmal „Talkessel in Buchholz“ dargestellt. Da sich dieses geplante Naturdenkmal in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet, werden die Schutzansprüche nicht betroffen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Feuchtgebiet, das als besonders geschütztes Biotop ausgewiesen ist. Da sich das Plangebiet in etwa 60 m Entfernung zu den Darstellungen befindet, wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes kommt.

### **4.4 Landschaftsplan (Februar 1998)**

#### Bestand Biotope, Flächennutzungen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz stellt für das Plangebiet Acker dar.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird vom Landschaftsplan abgewichen, der in diesem Bereich keine Ortsentwicklung vorsieht. Es gibt aktuell eine Nachfrage nach Bauland, die nur in unzureichendem Maße mit verfügbaren Bau-



plätzen abgedeckt werden kann. Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit, der Erschließung und der möglichen Einbindung in den örtlichen Zusammenhang ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 für die Befriedigung des aktuellen Baulandbedarfs geeignet. Zudem wird eine Wohnnutzung mit dem Verzicht auf eine Tierhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Geltungsbereiches jetzt erst möglich. Dies war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes noch nicht vorhersehbar.

Es ergeben sich folgende Abweichungen vom Landschaftsplan:

- Der an der Dorfstraße kartierte Knick wird im Süden um ca. 10 m für die erforderliche Zufahrt ins Plangebiet reduziert.  
Der Knickabschnitt wird ausgeglichen (siehe Umweltbericht).
- Die kartierte Ackerfläche wird im Osten als Bauland vorgesehen. Die Beeinträchtigungen durch Versiegelungen etc. werden ausgeglichen.
- Der an der Nordgrenze des Plangebietes befindliche artenarme Knick und der Knick an der Dorfstraße könnten durch die Nutzung auf den geplanten Baugrundstücken beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung werden Schutzstreifen an den Knicks festgesetzt.

In etwa 60 m Entfernung westlich zum Plangebiet ist ein Laubwald und eine Böschungskante dargestellt. Nordwestlich davon befindet sich ein Kleingewässer. Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet und der Erschließung nach Osten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die geschützten Biotope zu erwarten.

#### Landschaftsplan Konfliktzonen (Februar 1998)

Der Landschaftsplan zeigt südwestlich des Plangebietes, südlich der Waldflächen ein starkes Geländegefälle in Richtung des Biotops als besondere Konfliktzone auf. Da sich das Plangebiet in mindestens 40 m Entfernung zu dieser Darstellung befindet und eine Entwässerung in diese Richtung nicht geplant ist, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Landschaftsplan Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Februar 1998)

Der Landschaftsplan stellt in Anlage 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie örtliche Biotopverbunde dar. Diese befinden sich alle außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich der Hangkante, südlich des Waldes, wird eine Schutz- und Pufferzone ausgewiesen. Da sich das Plangebiet in etwa 60 m Entfernung zu dieser Darstellung befindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Pufferzone zu erwarten.

## 5 Planung

### 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Seit einiger Zeit gibt es wieder eine verstärkte Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken in der Ortslage Buchholz. Als Gründe werden die gute Wohnlage und die Familienfreundlichkeit der Gemeinde genannt.

Die Gemeinde Buchholz möchte der Nachfrage entgegenkommen und die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ca. 0,64 ha großen Fläche schaffen. Sie verspricht sich hierdurch eine Bindung der jungen Erwachsenen an das Dorf und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region mit dem Siedlungsschwerpunkt Ratzeburg.

Im Plangebiet sollen 5 neue Wohngebäude entstehen, die sich in der Bau- und Nutzungsstruktur den benachbarten Einfamilienhäusern angleichen. Obwohl sich das Plangebiet außerhalb der Fläche der Gestaltungssatzung der Gemeinde Buchholz befindet, soll auch im Plangebiet Rücksicht auf die Erhaltung des Dorfbildes und bei Neubauten die notwendige Einfügung erreicht werden. Dieses gilt insbesondere für die Geschossigkeit, die Dachformen und die Materialverwendung.

## 6 Inhalte der Planung

### 6.1 Einleitende Flächenbilanz

<u>Plangebiet insgesamt</u>	ca. 6.440 m <sup>2</sup>
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.880 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.150 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 400 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abfallentsorgung	ca. 10 m <sup>2</sup>

### 6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

#### 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Nutzungsaufgabe des südlich angrenzenden Schweinestalles bietet sich der Gemeinde Buchholz eine attraktive Fläche für eine Wohnbebauung in der Ortslage an.

Eine Wohnnutzung in einer noch dörflichen Umgebung kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören. Der im Süden des Plangebietes angrenzende Bauernhof wird als nicht störender Landwirtschaftsbetrieb angesehen, da auf eine Haltung und Zucht von Nutztieren zu-

künftig verzichtet wird. Das im Nordosten befindliche Wohnhaus gliedert sich in das geplante allgemeine Wohngebiet ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauungsdichte zu ermöglichen. Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 800 m<sup>2</sup> bis ca. 960 m<sup>2</sup> berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer, aber auch das ländlich geprägte Ortsbild mit großen Grundstücken.

Die eingeschossige Bauweise greift die Bauweise der bestehenden Wohngebäude auf. Somit passt sich die Bebauung des geplanten Wohngebietes dem Ortsbild an. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist auf 1 m begrenzt, um das Bild der Eingeschossigkeit der Wohngebäude zu wahren.

Weiterhin ist die maximale Gebäudehöhe auf etwa 9 m begrenzt, um eine beliebig große Höhenentwicklung zu vermeiden.

### **6.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen und die Gebäudelänge und -tiefe 18 m nicht überschreiten darf. Somit wird ein angemessener Rahmen für die Bebauung vorgegeben. Durch die Kombination der Festsetzungen Einzelhäuser und der Lage der Baugrenzen ist davon auszugehen, dass ortstypische Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entstehen werden, wie in § 6 LBO Schl.-H. festgelegt ist.

### **6.2.3 Baugestaltung**

Es ist das Ziel, einen Rahmen für eine ortstypische Bebauung zu setzen. Dabei werden die Vorgaben der Gestaltungssatzung für Neubauten der Gemeinde Buchholz aufgegriffen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer), die Dacheindeckung (in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit) und die Dachneigung (mit symmetrischem Neigungswinkel von mindestens 30°). Glänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden, um ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten.

Die Fassaden sollen sich ebenfalls in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen und sind daher in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Um hier einen gewissen gestalterischen Spielraum zu geben, sind Verkleidungen in Holz für untergeordnete Gebäudeteile in den Farben Rot oder Braun sowie in gedecktem Grün und Grau zulässig.

Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen, da diese Bauweise sich nicht in das Ortsbild einfügen würde.

Bauliche Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau zulässig, um eine zu starke bauliche Abschottung der Grundstücke zu vermeiden. Seitliche und hintere Einfriedungen über 1,20 m sind aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, um höhere Sichtschutzelemente zu ermöglichen.

### **6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und Parkplätze**

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Dorfstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz, die B 207, angebunden. In der Dorfstraße befindet sich in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet die Bushaltestelle „Buchholz bei Ratzeburg, Dorfstraße“, von der die Buslinie 8710 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) im Stundentakt nach Ratzeburg / Mölln und Lübeck abfährt.

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine Stichstraße angebunden, die an den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen endet. Es kann bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes nach 2025 an die Erschließung angeknüpft werden, der Gemeinde steht diese Entwicklung langfristig offen.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße soll höhengleich in 5,50 m Breite zuzüglich je Seite 0,25 m Befestigungsstreifen ausgebaut werden. Die Gesamtbreite beträgt somit 6,00 m und reicht aus, um von den Grundstücken durch einfaches Zurücksetzen mit dem PKW zu wenden.

Für das Befahren von Müllfahrzeugen ist die Stichstraße nicht vorgesehen. Südlich der Einmündung in die Dorfstraße sind Flächen zur Abfallentsorgung für Müllboxen etc. geplant. Hier kann der Müll problemlos abgeholt werden. Die zukünftigen Anwohner müssen ihre Mülltonnen am Abfuhrtag hier bereitstellen. Die maximale Entfernung beträgt etwa 65 m und wird als zumutbar angesehen.

Die endgültigen Festlegungen zum Straßenausbau erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung, die u.a. mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmt wird.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

#### **6.4.1 Versorgungsleitungen, Schmutzwasser, Müllentsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen entlang der Dorfstraße. Von dort werden Leitungen in die geplante Erschließungsstraße verlegt.

Träger der zentralen Wasserversorgung und der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber E.ON Hanse.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH.



Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter, die Stromversorgungsleitung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG verlegt.

Die Müllbeseitigung obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

#### **6.4.2 Ableitung des Niederschlagwassers**

Auf Grund der reduzierten Bebauung wird von einer Ableitung des Regenwassers in die westlich gelegene Senke abgesehen.

Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Das anfallende Regenwasser der Erschließungsstraße wird in die vorhandene Regenwasserleitung im Fuchsberg entsorgt.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit und Tragfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf mit Stand vom 18.05.2013 erstellt. Der Geotechnische Bericht umfasst die größere Planungsvariante des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens und geht daher von einer Einleitung des Oberflächenwassers in die westlich gelegene Senke aus. Da sich die Planung auf lediglich 5 neue Wohnbaugrundstücke reduziert hat und diese Einleitung nicht mehr geplant ist, sind für die reduzierte Planung nur noch die Sondierbohrungen B 1/13, B 2/13 und B 4/13 relevant.

Nachfolgend werden die Aussagen des Baugrundgutachtens zusammenfassend wiedergegeben und auf die planungsrelevanten Aussagen reduziert.

Unter den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Geschiebeböden befinden sich Grob-, Mittel- und Feinsande über Mergelschichten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist bis zu einem gewissen Grade in den Sandschichten möglich. Grundwasser wurde in Tiefen von ca. 9 bis 10 m festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass in der Kombination von Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung und Versickerungsschächten das Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann. Dabei wird die Größe der Baugrundstücke berücksichtigt, die einen hohen Grünanteil aufweisen werden.

#### **6.5 Lärmimmissionen**

Die Dorfstraße und der südlich gelegene Schulweg werden vorwiegend von den Einwohnern der Gemeinde Buchholz genutzt. Der Naturcampingplatz ist überwiegend über den nördlich gelegenen Kampweg erschlossen. In den Sommermonaten werden die Badestelle und die Bootsliegeplätze über die Dorfstraße angefahren.

Durch die aktiven Landwirtschaftsbetriebe im Ort werden auch Landwirtschaftsfahrzeuge die Schul- und Dorfstraße nutzen. Da hier aber nur kleinere Gehöfte angesiedelt sind und Landwirtschaft in kleinerem Maßstab betrieben wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 4109 eingehalten werden.

## **6.6 Geruchsimmissionen**

In der Gemeinde Buchholz sind einige Landwirtschaftsbetriebe aktiv. Durch die Tierhaltung im Ort sind potentielle Bauflächen von Geruchsimmissionen betroffen. Diese Beeinträchtigung ist ab einem bestimmten Maße für Wohnnutzungen nicht verträglich, daher wurde eine Immissionsprognose erstellt (Immissionsprognose für die geplante Errichtung eines Schweinemastoffenstalles im Außenbereich von 23911 Buchholz, Dr. Dorothee Holste, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vom 09.10.2013).

Nachfolgend werden die Aussagen der Immissionsprognose zusammenfassend wiedergegeben.

Grundlage des Gutachtens ist die Errichtung eines Schweinemastoffenstalles nördlich der Ortslage im Zuge der Verlagerung des Stammbetriebes Löding (Betrieb A) in den Außenbereich und die Aufgabe der Tierhaltung der direkt südlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle (Betrieb C).

Zunächst wurde die Irrelevanzgrenze nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für die hier zu beurteilende Anlage im Planzustand berechnet und daraus der relevante Immissionsbereich der Anlage abgeleitet. Dann wurden die Geruchszusatzbelastung und die Gesamtbelastung im Ausgangs- und Planzustand ermittelt und dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Bereich des Campingplatzes mit 0,06 eine Gesamtbelastung vorliegt, die sogar deutlich unter dem Immissionswert für Wohngebiete liegt, aber dass in Buchholz bereits durch die ortsansässigen Tierhaltungsbetriebe eine Geruchsvorbelastung vorliegt, welche den maßgeblichen Immissionswert der GIRL von 0,15 deutlich überschreitet. Die geplante Anlage verursacht dabei auch noch in Bereichen, in denen eine solche Überschreitung vorliegt, eine relevante Zusatzbelastung. Zwar verschlechtert sich die Immissionssituation in diesem Bereich insgesamt nicht, weil im Gegenzug die Tierhaltung auf dem Stammbetrieb Löding (Fleck 6) eingestellt wird, jedoch ist eine Aufrechnung der Zusatzbelastungen bei einer Überschreitung der Immissionswerte in der GIRL nicht vorgesehen.

Deshalb wurde ergänzend untersucht, ob die Anforderungen der GIRL jedenfalls dann eingehalten werden, wenn wie vorgesehen am Standort Dorfstraße 21 südlich angrenzend an das Plangebiet die Tierhaltung eingestellt wird (Betrieb C). Nach Aufgabe der Tierhaltung am Standort Dorfstraße 21 werden die Immissionswerte der GIRL im relevanten Einwirkungsbereich der hier zu beurteilenden Anlage deutlich unterschritten, so dass die Nutzung im geplanten Umfang von 400 Mastplätzen nach den Maßstäben der GIRL keine erheblich belästigenden Geruchsimmissionen verursacht.

Somit können erhebliche Geruchsemissionen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **6.7 Altlasten**

Da die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebiet vorkommen.

Die Gemeinde Buchholz liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Falls dennoch Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden sollten, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

### **6.8 Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen, Naturschutz**

Durch die Einzelhausbebauung gibt es eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen, die insbesondere von Kindern und alten Menschen benötigt werden. Für die Naherholung stehen gut ausgebaute Wanderwege um den Ratzeburger See zur Verfügung (siehe Kap. 3.2.4 Landschaftsbild, Erholung).

Im Plangebiet ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen, um eine angemessene Begrünung des Wohngebietes zu sichern.

Die Linde nördlich des Knickes an der Dorfstraße wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

#### **6.8.1 Knick**

Der vorhandene Knick an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde in die Planzeichnung aufgenommen und ist durch einen 2 m breiten Knickschutzstreifen auf den Wohnungsbaugrundstücken abgesetzt, um einen ausreichend großen Abstand von der Gartennutzung zu dem gesetzlich geschützten Biotop zu gewährleisten. Der Knickschutzstreifen ist mit einem mindestens 80 cm hohen Zaun o.ä. von der Gartennutzung zu trennen, um auch den Knicksaum ausreichend zu schützen.

Der parallel zur Dorfstraße verlaufende Knick wird weitgehend erhalten und ebenfalls durch einen 2 m breiten Knickschutzstreifen auf den Wohnbaugrundstücken abgegrenzt. Auch hier ist eine mindestens 80 cm hohe Einfriedigung vorzusehen.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der geplanten Erschließungsstraße sowie südlich davon muss der Knick in einer Breite von ca. 10 m entfallen. Ein entsprechender Ausgleich wird erbracht. Aussagen zu Umfang und Maßnahmen werden im Umweltbericht getroffen.

### **6.8.2 Wald**

Westlich des Plangebietes in etwa 60 m Entfernung befindet sich ein Wald. Auf Grund dieser Entfernung zum geplanten Wohngebiet sind keine Schutzansprüche betroffen.

### **6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen etc. sollen auf der südwestlich vorhandenen Ackerbrache erbracht werden. Umfang und Art der Maßnahmen werden im Umweltbericht erläutert und über einen städtebaulichen Vertrag mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer gesichert.

### **6.9 Artenschutz**

In den angrenzenden Knicks sind geschützte Tierarten wie Gehölzbrüter und Fledermäuse zu erwarten. Die Knicks können von Fledermäusen auch als Jagdhabitat oder Fluglinie genutzt werden. Da die Knicks größtenteils erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass vom geplanten Wohngebiet keine erheblichen Störungen auf die Tiere des Knicks ausgehen.

Zu den auf den Ackerflächen möglicherweise vorkommenden Bodenbrütern etc. werden im Umweltbericht Aussagen getroffen.

### **6.10 Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude sind durch die Planung nicht betroffen.

Wenn während der Erschließungsarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 DSchG Schl.-H. unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen und die Funde bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 11 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.



### **7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Buchholz**

Um den Wohnbedarf zu decken, hat die Gemeinde Buchholz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

In dem Plangebiet sollen Wohngebäude entstehen, die sich in der Bau- und Nutzungsstruktur den benachbarten Einfamilienhäusern anpassen. Um auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird gemäß § 4 Bau NVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 entsprechend der angrenzenden Wohngrundstücke festgesetzt, ebenso eine eingeschossige Bauweise. Mit der Maßgabe, das Gebäudelängen und -tiefen 18 m nicht überschreiten dürfen und der Festsetzung von Einzelhäusern, soll eine ortstypische Bebauung entstehen.

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb der Gestaltungssatzung der Gemeinde befindet, soll sich die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen in das Dorfbild einpassen. Die Höhe der Gebäude wird auf 9 m und die Errichtung eines DREMPELS auf 1 m begrenzt. Dächer und Fassaden sollen sich in die ortstypische Bebauung einfügen. Baugestalterische Festsetzungen hierfür leiten sich aus der Gestaltungssatzung der Gemeinde Buchholz ab. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Ortsuntypische Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an die Dorfstraße und damit an das überörtliche Verkehrsnetz (B 207) angebunden ist. Die Fahrbahn soll höhengleich in 5,50 m Breite zuzüglich je 0,25 m Befestigungsstreifen ausgebaut werden. Über die Erschließungsstraße ist eine westliche Erweiterung des Baugebietes nach 2025 möglich.

Das Plangebiet wird an die Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Dorfstraße angebunden. Für den Hausmüll wird an der Dorfstraße ein Sammelplatz eingerichtet. Während die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße über die Kanalisation in der Straße „Fuchsberg“ erfolgen soll, wird das Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten und dezentral versickert.

Um eine Begrünung der Grundstücke zu erreichen, ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Der gesetzlich geschützte Knick an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie parallel zur Dorfstraße ist zu erhalten und wird mit einem 2 m breiten Knickschutzstreifen zur Gartennutzung hin abgegrenzt. Im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraßen an die Dorfstraße und der Müllsammelstelle muss der Knick jedoch entfallen und ersetzt werden. Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden südöstlich des Plangebiets auf einer Ackerbrache erbracht.

## 7.1.2 Rechtliche Grundlagen

### Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§§ 1, 2 BNatSchG**: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

**§ 1 BBodSchG**: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

**§ 1 BImSchG**: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### Eingriffsregelung

**§ 15 BNatSchG** Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

### **7.1.3 Übergeordnete Planungen**

#### **Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan**

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan liegt die Gemeinde Buchholz an einer Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems entlang des Uferbereichs des Ratzeburger Sees.

Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch von der Darstellung ausgenommen. Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung zurzeit nicht in Aussicht.

Südlich des Plangebietes wird das geplante Naturdenkmal „Talkessel in Buchholz“ dargestellt.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Feuchtgebiet, das als besonders geschütztes Biotop ausgewiesen ist.

#### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz ist das Plangebiet als Acker dargestellt.

Die Knicks im Plangebiet werden als vollwertig, artenreich und intakt bewertet, wobei der Knick im Norden teilweise auch lückenhaft bis degeneriert ist. Als Maßnahme ist für diesen Knick eine Erneuerung benannt.

Eine Senke westlich des Plangebiets wird als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Es handelt sich um einen Talkessel mit bewaldeten Böschungen. Die Talsohle ist mit einem periodisch überstauten Erlenbruch bestanden. Im Süden schließt sich eine Feuchtgrünlandfläche an. Gefährdungen des Biotops werden durch Ackernutzung am Südhang des Kessels sowie durch Müllablagerungen im Norden angeführt. Als Maßnahme ist für den Bereich südlich des Biotops eine Schutz- und Pufferzone ausgewiesen.

### **7.1.4 Umsetzung der planerisch und gesetzlichen Vorgaben**

Die übergeordneten Ziele aus Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplanung werden von den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht negativ beeinträchtigt.

Da sich das Plangebiet auf der vom Ratzeburger See abgewandten nordöstlichen Seite des Ortes befindet, ist die Biotopverbundplanung nicht betroffen. Zu dem geplanten Naturdenkmal „Talkessel in Buchholz“ sowie zu dem Feuchtgebiet westlich des Geltungsbereichs, das als besonders geschütztes Biotop aus-

gewiesen ist, wird ein ausreichender Abstand von mindestens 60 m eingehalten.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird vom Landschaftsplan abgewichen, der in diesem Bereich keine Ortsentwicklung vorsieht. Es gibt aktuell eine Nachfrage nach Bauland, die nur in unzureichendem Maße mit verfügbaren Bauläufen abgedeckt werden kann. Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit, der Erschließung und der möglichen Einbindung in den örtlichen Zusammenhang ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 für die Befriedigung des aktuellen Baulandbedarfs geeignet. Zudem wird eine Wohnnutzung mit dem Verzicht auf eine Tierhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes südlich des Geltungsbereichs jetzt erst möglich. Dies war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes noch nicht vorhersehbar.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen und der Ersatz für den Knick sollen auf der südwestlich vorhandenen Ackerbrache erbracht werden und tragen zum Schutz und zur Entwicklung des gesetzlich geschützten Talkessels westlich des Plangebiets bei.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Angaben zu den Schutzgütern basieren auf den Beschreibungen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Buchholz von 1998, einer Immissionsprognose für die Errichtung eines Schweinemastoffenstalles sowie eine Geotechnischen Berichtes zum Bebauungsplan Nr. 8 vom 18.05.2013. Zum Schutzgut Pflanzen wurde im Mai 2013 eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen vorgenommen.

#### **Schutzgut Menschen**

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Das Plangebiet ist nicht durch Lärm- und Luftschadstoffbelastungen betroffen, die über das gebietstypische Maß hinausgehen.

Innerhalb von Buchholz befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe, die eine Geruchsbelastung verursachen. Unmittelbar südlich schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet mit einem Schweinemaststall und einem Güllebehälter an.

Im Rahmen der geplanten Errichtung eines Mastschweinoffenstalles außerhalb der Ortslage ist 2013 eine Immissionsprognose erstellt worden. Die Immissionsprognose zeigt die belastungsrelevanten Kerngrößen, also die mit der tierspezifischen Belastungsrelevanz gewichteten Immissionshäufigkeiten. Der Immissionswert der GIRL von 0,15 für Dorfgebiete wird im Nahbereich der ortsansässigen



gen Betriebe deutlich überschritten. Für das Plangebiet wurden Werte zwischen 0,12 im Nordwesten bis 0,31 im Südosten ermittelt. Die Immissionssituation ist für gewachsene Strukturen mit mehreren Tierhaltungsbetrieben typisch.

Besondere Erholungsfunktionen, die sich in Buchholz auf den Ratzeburger See konzentrieren, sind mit dem Plangebiet nicht verbunden; Wegeverbindungen werden nicht tangiert.

### **Schutzgut Tiere**

Als Tierlebensräume sind im Geltungsbereich und seinem Umfeld vor allem Grünlandflächen, Knicks und einige größere Bäume (Einzelbäume, Knicküberhälter) vorhanden.

Die Knicks, ihre Überhälter und größeren Bäume bieten Lebensraum für verbreitete Vogelarten der Gehölzfreibrüter (z.B. Grasmückenarten, Amsel, Heckenbraunelle, Grünfink, Zilpzalp) und der Gehölzhöhlenbrüter (z.B. Blaumeise, Kohlmeise). In den umgebenden Siedlungsflächen können weitere Brutvogelarten vorkommen, wie z.B. Arten der Gebäudebrüter (Rauch- oder Mehlschwalben, Haussperling) oder Nischenbrüter (z.B. Haus- oder Gartenrotschwanz, Bachstelze). Im Geltungsbereich sind Offenlandbrüter aufgrund der Nähe zu vorhandenen Vertikalstrukturen, wie Gebäude und Knicks, nicht zu erwarten.

Weiterhin bieten der Geltungsbereich und sein Umfeld potenziell Lebensraum für Fledermäuse. Zu den hier zu erwartenden Arten zählen Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Höhlen in den großen älteren Bäumen können als Tagesquartier genutzt werden. Im Baumbestand des Geltungsbereichs sind allerdings keine geeigneten Höhlungen gesichtet worden. Im umliegenden Siedlungsbereich sind Tagesquartiere, z.B. im westlich gelegenen Talkessel. Ruderale Randstrukturen entlang der Knicks sind als Nahrungshabitate möglich, insbesondere für strukturgebunden fliegende Arten (z.B. Zwergfledermaus). Die als Grünland ausgeprägte Ackerstilllegungsfläche weist ebenfalls eine - allerdings eingeschränkte - Bedeutung als Nahrungsraum auf.

Buchholz liegt in einem Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Bei einer Begehung im März 2014 wurden im Bereich des nördlichen Knicks typische Fraßspuren an Haselnüssen gefunden. Am östlichen Knick an der Dorfstraße gibt es lediglich eine fruchtende Hasel, Fraßspuren waren dort nicht zu finden.

Vorkommen von Amphibien oder Reptilien werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht erwartet.

Vorkommen von geschützten Tierarten: Alle heimischen Vogelarten und somit alle innerhalb des Bearbeitungsgebietes potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt. Alle im Geltungsbereich potenziell vorkommenden Fledermausarten und Haselmaus sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt nach BNatSchG. Für beide Artengruppen

gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG.

Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen bzw. baulichen Nutzungen im Geltungsbereich und seinem Umfeld besteht hier eine eher geringe Bedeutung für die Tierwelt.

### **Schutzgut Pflanzen**

2013 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der Bestandsplan ist Anlage 1 zu dieser Unterlage. Folgende Biotoptypen kommen innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld vor.

#### Grünland

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde ackerbaulich genutzt, ist jedoch aktuell stillgelegt. Die Vegetation, die sich eingestellt hat, ist als relativ artenarmes, noch als Intensivgrünland einzustufendes Grünland frischer nährstoffreicher Standorte einzustufen. Mit der Wiederaufnahme der Ackernutzung verringert sich der ökologische Wert.

Die Vegetation ist offenbar gut mit Nährstoffen versorgt, d.h. sehr wüchsig bzw. mastig. Es dominieren wenige weit verbreitete Arten, wie z.B. Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Kriechende Quecke (*Elymus repens*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Weitere vorkommende Arten (z.T. nur mit geringen Anteilen vertreten) sind z.B. Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Stumpfbättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobea*).

#### Siedlungsflächen

Im Osten ist ein Abschnitt der Dorfstraße mit als Rasenflächen gepflegten Straßenbegleitgrün Bestandteil des Plangebiets. Im Nordosten liegt ein Einfamilienhausgrundstück innerhalb des Geltungsbereichs. Die Gartenfläche ist als Rasenfläche mit vereinzelt Ziergehölzen und Staudenbeeten angelegt und mit einem Holzzaun zur Ackerbrache abgegrenzt.

#### Knick an der Nordseite:

Der Knick an der Nordseite, in dem Hasel und Hainbuche dominieren, ist artenarm geprägt. Der mehr oder weniger zwei-reihige Gehölzbestand ist dicht. Überhälter sind keine vorhanden. Einzelne Hainbuchen sind z.T. baumartig durchgewachsen. Der Wall ist degradiert (flach).

Bewertung nach Knickbewertungsrahmen: Stufe II = mittelwertig

#### Knick an der Ostseite:

Der Knick an der Ostseite ist durch einen artenreichere Gehölzbestand mit Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Heckenkirsche, Zitter-Pappel, Schlehe, Hasel, Korb-Weide, Ohr-Weide, Weißdorn, Schlehe geprägt. Der mehrreihige Gehölzbestand ist dicht. Überhälter sind keine vorhanden. Ahorn und Zitterpappel sind z.T. baumartig durchgewachsen. Der Wall ist stabil.

Bewertung nach Knickbewertungsrahmen: Stufe I = hochwertig

Die vorhandenen Knicks fallen unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

#### Biotoptypen in der Umgebung

Im Norden des Plangebiets und im Osten der Dorfstraße schließt sich eine weitere Einzelhausbebauung mit Gartengrundstücken an. Im Süden des Plangebietes liegen die Hof- und Stallanlage der landwirtschaftlichen Hofstelle Dorfstraße 21. Im Westen setzt sich die wie im Geltungsbereich als frisches, nährstoffreiches Grünland ausgeprägte Ackerstilllegungsfläche fort. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird die Fläche nördlich des Knicks als Spargelacker genutzt.

Ca. 60 m bis 70 m westlich des Plangebiets ist ein Talkessel mit 5 - 6 m hohen Steilböschungen vorhanden. Der östliche Hang des Talkessels ist mit älteren Buchen bestanden, durchsetzt mit einigen Hainbuchen und Eschen. Im Süden geht der Buchenwald in ein altes Gebüsch frischer bis feuchter Standorte mit Weißdorn und Holunder über. Während die Talsohle des Kessels im nördlichen Bereich als Erlenbruchwald ausgeprägt ist, hat sich im Süden der Senke eine Brennesselflur entwickelt. Wie das dort wachsende Simsenried anzeigt, ist dieser Bereich wechsel-nass, d.h. zeitweise überstaut.

Die artenreichen Steilhänge des Talkessels und der Erlenbruchwald im Bereich der Talsohle fallen unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

#### **Schutzgut Boden**

Zur Bestandserfassung und Bewertung für das Schutzgut Boden und Wasser wird auf vorhandene Daten des Landschaftsplanes, dem digitalen Atlas für Agrar- und Umweltdaten Schleswig-Holstein (erstellt vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) und einen Geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Buchholz zurückgegriffen.

Durch Ablagerungen der letzten Eiszeit ist in Buchholz eine wellige bis kuppige Jungmoränenlandschaft entstanden. Aus dem von den Gletschern abgelagerten Geschiebemergel sind durch Verwitterung - und teils durch menschlichen Kultur-einfluß - die Bodenarten entstanden.



In der tiefen Lage des Gemeindegebietes - in Seenähe - sind dies als (Podsol-) Braunerde-Gesellschaften bezeichnete Böden aus schluffigen und steinigem Sand über (kiesigen) Schmelzwassersand. Wegen der geringen Nährstoffverbindung und Feldkapazität (Wasserhaltevermögen) sind es für Acker- und Grünlandbewirtschaftung geringwertige Böden (Ackerzahlen um 20).

Die höher gelegenen, westlichen Teile des Gemeindegebietes enthalten gegenüber den Böden in Seenähe gutes Acker- und Grünland (Ackerzahlen bis 50). Es herrschen hier als (Pseudogley-)Parabraunerde-Gesellschaft bezeichnete Böden aus sandigem Lehm bis lehmigen Sand über Geschiebelehm/-mergel vor. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der beiden Bodenarten, ist jedoch tendenziell eher den tieferen Lagen zuzuordnen.

**Tab. 1: Bewertung des Bodens**

Bodenfunktionen	Bewertung
<b>Lebensraumfunktion:</b> für natürliche Vegetation für Kulturpflanzen	mittel mittel
<b>Regelungsfunktion</b> - Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen:	gering
<b>Regelungsfunktion</b> - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	hoch
<b>Nutzungsfunktion</b> als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung:	gering
<b>Archivfunktion:</b>	ohne Bedeutung
<b>Natürlichkeitsgrad:</b>	gering

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist in der Gesamtschau für den anstehenden Boden im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung von einem geringen Konflikt auszugehen, da die Bodenfunktionen im Geltungsbereich überwiegend ein geringes Funktionspotenzial für den Naturschutz aufweisen.

Der anstehende Boden weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verdichtung auf.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind im Plangebiet und im Umfeld insgesamt 7 Sondierungsbohrungen bis 3,0 m unter OK Gelände niedergebracht worden. Wasser wurde nur in 8 m – 10 m Tiefe außerhalb des Plangebiets festgestellt. Auf den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Geschiebeböden sind jedoch niederschlagsabhängige Stauwasser – Erscheinungen zu erwarten. Diese können zu einem kurzfristigen Ansteigen des Wassers bis zur Geländeoberfläche führen.



Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist bei dem anstehenden undurchlässigen Geschiebemergel und -lehm als hoch einzuschätzen. Aufgrund der hohen Filter- und Pufferfähigkeit der anstehenden Böden besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Großklimatisch wird das Klima in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt temperiertes, ozeanisch bestimmtes Klima zu bezeichnen, wobei der Ostteil des Landes stärker vom kontinental osteuropäischen Klima bestimmt wird.

Mesoklimatisch ist dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung zuzumessen.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft wird im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die Übergangslage zwischen Siedlung und freier Landschaft geprägt. Das Relief ist im Plangebiet relativ eben und fällt außerhalb des Geltungsbereichs in südwestlicher Richtung deutlich ab. Besonders markant ist der Talkessel westlich des Plangebiets, der sich tief in die Landschaft eingräbt.

Prägend für das Orts- und Landschaftsbild von Buchholz ist die Lage am Ratzeburger See. Uferhänge sind außerhalb der historischen Ortslage bewaldet und Hohlwege führen an das Seeufer. Während sich östlich und südlich des Geltungsbereichs dörflich geprägte, gemischte Bauflächen befinden, erstrecken sich im Norden und Westen Felder, immer wieder durchbrochen von bewaldeten Einschnitten in die Landschaft. Im Westen wird die kleinteilig durch Knicks eingehegte Acker- und Grünlandlandschaft durch die B 207 begrenzt.

Die Vielfalt, Naturnähe und die Eigenart des Landschaftsbildes ist aufgrund der Lage am Ratzeburger See und der unterschiedlichen Landschaftsstrukturen insgesamt als hoch zu bezeichnen. Die Lage des Plangebietes ist jedoch nicht besonders exponiert und gliedert sich in das Ortsgefüge ein.

### **Schutzgüter Kultur- und andere Sachgüter**

Das Plangebiet stellt aktuell eine Ackerstilllegungsfläche dar. Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Bebauungsplanes**

Durch die mit dem B-Plan Nr. 8 vorbereitete Bebauung sind folgende Umweltauswirkungen möglich:

#### **Schutzgut Menschen**

Bei insgesamt maximal sechs Wohnhäusern ist davon auszugehen, dass es zu keiner über das ortsübliche Maß hinausgehende Lärm- und Luftbelastung kommt.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist eine Aufgabe der Schweinehaltung des Betriebes Dorfstraße 21 verbunden, der südlich des Plangebietes liegt. Unter Berücksichtigung der Verlagerung eines weiteren Betriebes aus dem Dorfgebiet ergibt sich gemäß der Immissionsprognose für die Errichtung eines Schweinemaststoffstalles eine deutliche Reduzierung der Geruchsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung an der Dorfstraße und der Straße „Fuchsberg“.

Für das Plangebiet wurden Werte zwischen 0,05 im Nordwesten bis 0,06 im Südosten ermittelt. Sie liegen damit deutlich unter dem maßgeblichen Immissionswert für Wohngebiete von 0,1.

#### **Schutzgut Tiere**

Während der zeitlich begrenzten Bauphase kann es zu akustischen und optischen Störwirkungen für die im Gebiet zu erwartenden verbreiteten und allgemein störungsunempfindlichen Brutvogelarten der Gehölze kommen. Die Beeinträchtigungen werden angesichts der bestehenden Vorbelastungen als gering eingestuft. Betroffenheiten von einzelnen Tieren können weitgehend durch die Einhaltung der gesetzlichen Fäll- und Rodungsverbotsfrist nach § 39 Abs. 6 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 15. März vermieden werden.

Baubedingte Störungen oder Betroffenheiten von Fledermäusen (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) sind nicht zu erwarten.

Durch den Verlust von insgesamt 10 m Knick an der Dorfstraße entsteht ein dauerhafter Lebensraumverlust für Arten der Gehölzfreibrüter, die jedoch im Umfeld Ersatzlebensräume finden. Durch Eingriffe in die Gehölzstruktur kann ebenfalls die Haselmaus als gesetzlich geschützte Tierart des Anhangs IV der FFH Richtlinie betroffen sein. Während einer Begehung im März 2014 sind im östlichen Knick keine Fraßspuren und keine Nester befunden worden. Da der ca. 45 m lange Knick keine Verbindung zu anderen Knicks besitzt – der nördlich gelegene Hasel-Knick ist ca. 40 m entfernt und u.a. durch ein bebautes Grundstück getrennt –, besteht ein verhältnismäßig geringes Risiko, dass er als Lebensraum für Haselmäuse dient. Zur Vermeidung nicht gänzlich auszuschließender Tötungen soll ein kundiger Biologe etwa Mitte August 2014 eine Begehung durchführen, um zu prüfen, ob noch Brutvögel und/oder Haselmäuse im Knick vorkommen (Suche nach Nestern). Falls keine Brutvögel mehr vorhanden sind, kann nach Freigabe durch den Biologen bzw. durch die UNB eine Rodung des 10 m langen

Knickabschnittes erfolgen. Eventuell vorkommende Haselmäuse werden dann auf den verbleibenden Knickabschnitt verdrängt und können sich nicht mehr im 10 m-Abschnitt zur Winterruhe begeben. Somit kann die Erschließung ab 09/2014 auch in den Wintermonaten erfolgen.

Die oben beschriebene Knickrodung im Monat September muss von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises genehmigt werden.

Der nördliche Knick ist Lebensraum der Haselmaus. Er ist von Baumaßnahmen nicht betroffen. Durch die Festsetzung eines 2,0 m breiten Knickschutzstreifens ist ein ausreichender Schutz für die Haselmaus gewährleistet.

Die Überbauung der als Intensivgrünland ausgeprägten Ackerstilllegungsfläche, die wieder in Nutzung genommen werden kann, stellt einen Verlust eines potenziellen Nahrungsraums für Fledermäuse mit geringer Bedeutung dar.

Störungen von Brutvögeln durch die zukünftige Wohnnutzung werden angesichts der Lage am vorhandenen Siedlungsbereich nicht erwartet.

### **Schutzgut Pflanzen**

Auswirkungen auf die Pflanzen entstehen durch den dauerhaften Verlust eines ca. 10 m langen Knickabschnitts sowie der als Grünland ausgeprägten Ackerstilllegungsfläche.

Während die Ackerstilllegungsfläche nur von mäßiger Bedeutung für den Naturschutz ist und nach Auslaufen der Stilllegung wieder als Acker umgebrochen werden kann, weist der betroffene Knick eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Der Knick unterliegt zudem dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Knicks führen, sind verboten. Für die Knickbeseitigung ist eine Ausnahme von diesen Verboten erforderlich, die auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden kann, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

**Tab. 2: Betroffene Biotoptypen**

<b>Betroffener Biotoptyp</b>	<b>naturschutzfachliche Bedeutung</b>	<b>Betroffener Umfang</b>
Intensivgrünland (Ackerstilllegungsfläche)	mäßig	ca. 4.700 m <sup>2</sup>
Knick (geschützt nach § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)	hoch	10 m

Beeinträchtigungen des randlichen Knicks im Norden des Geltungsbereichs und an der Dorfstraße durch die zukünftige Nutzung des Wohngebiets werden vermieden durch einen festgesetzten mindestens 2 m breiten randlichen Knickschutzstreifen, der als Pufferzonen dient.

---

Zum Talkessel mit seinen gesetzlich geschützten Biotopen wird mit ca. 60 m ein ausreichend weiter Abstand eingehalten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Ausweisung der Wohngebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Die festgesetzte GRZ darf weiterhin um 50% für die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den Grundstücken überschritten werden. Hinzu kommt die Versiegelung durch Anlage einer Erschließungsstraße und der Sammelstelle für Müllboxen.

Abzüglich der bereits vorhandenen überbauten oder versiegelten Fläche im Geltungsbereich ist insgesamt in folgendem Umfang mit einer Neuversiegelung von Boden zu rechnen:



**Tab. 3: Umfang der zulässigen Neuversiegelung im Geltungsbereich**

Baugebiet	Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.	Zulässiger Versiege- lungsgrad <sup>2</sup>	/. vorhan- dene Ver- siegelung (m <sup>2</sup> )	Zulässige Neuversie- gelung (m <sup>2</sup> )
WA 1	4.880	30,0%	162	1.302
Erschließungsstraße	530			530
Sammelstelle Müll- boxen	10			10
<b>gesamt</b>				<b>1.842</b>

Durch die Neuversiegelungen kommt es zu einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen, bei wasser- und luftdurchlässig befestigten Flächen in abgeschwächter Form.

#### **Schutzgut Wasser**

Während der Bauphase sind ggf. Maßnahmen zur Senkung des Stauwasserpegels erforderlich. Aufgrund der zeitlichen Befristung wird davon ausgegangen, dass großräumige negative Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten sind.

Weiterhin besteht während der Bauphase ein Risiko, dass Öl- und Schmierstoffe oder sonstige Schadstoffe unbeabsichtigt in das Stau- und Grundwasser eingetragen werden könnten. Angesichts des hohen Sicherheitsstandards moderner Baumaschinen wird dieses Risiko jedoch als gering erachtet.

Gemäß Bebauungsplan wird das auf den Versiegelungsflächen anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße abgeführt, während es auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert wird. Regenwasser bleibt dem Wasserhaushalt vor Ort nur überwiegend erhalten.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund Kleinteiligkeit des Geltungsbereichs und einer relativ geringfügigen Nachverdichtung bei einer Bebauung nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschaft**

Die östliche Bebauung passt sich in eine Lücke zwischen einer Bebauung entlang der Dorfstraße ein. Die westlichen Grundstücke schieben sich in zweiter und dritter Reihe in die Landschaft hinein. Die neuen Baugrundstücke werden am Nordrand jedoch durch einen Knick begrenzt, der geeignet ist, die Wohngrundstücke mit maximal 9,00 m hohen Gebäuden ausreichend landschaftlich einzubinden. Im Westen wird die Bebauung durch den Gehölzbestand des Talkessels

<sup>2</sup> GRZ zuzüglich 50% Überschreitung

abgeschirmt. Im Süden wird die Bebauung durch eine landwirtschaftliche Hofstelle abgedeckt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter Kultur- und andere Sachgüter**

Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan Nr. 8 nicht zu erwarten.

### **Wechselwirkungen**

Das Gesetz der Umweltverträglichkeit (UVPG) legt fest, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter ermittelt, beschreibt und bewertet sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern darstellt.

Unter Wechselwirkungen sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen oder Sekundärwirkungen zu verstehen, die sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken, vermindern oder aufheben können.

- Der Verlust von biotisch wirksamen Bodenflächen durch (Teil-) Versiegelung bei einer Bebauung der Fläche steht auch Pflanzen und Tieren nicht mehr oder in einem eingeschränkten Maße zur Verfügung. Die (teil-) versiegelten Flächen verhindern zudem die Infiltration des Oberflächenwassers in den Boden und tragen geringfügig zu einer Temperaturerhöhung und zu einer Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse auf der Fläche bei (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen).

### **7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist nach Ablauf der Bewirtschaftungsauflagen wieder eine intensive Ackernutzung der gesamten landwirtschaftlichen Fläche möglich und wahrscheinlich.

Die Wiederaufnahme der Ackernutzung kann mit Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter und insbesondere auf die angrenzenden Biotopstrukturen (Knicks, Talkessel) verbunden sein. Hier ist unter anderem mechanische Bodenbearbeitung, Stickstoff- und Pestizideintrag zu nennen.

### **7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch den B-Plan sind vorgesehen:

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Verzicht auf eine Tierhaltung auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und damit Reduzierung der Geruchsemission (Vermeidung von Auswirkungen auf den Menschen),
- Erhaltung des vorhandenen geschützten Knicks am Nordrand des Plangebiets, weitgehender Erhalt des Knicks an der Dorfstraße (Vermeidung von Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Landschaft),
- Entwicklung von naturnahen Knickschutzstreifen entlang des vorhandenen Knicks durch gelenkte Sukzession, Freihaltung von jeglicher Bebauung und intensiven Nutzung (Vermeidung von Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere),
- Beschränkung des Durchführungszeitraums für Gehölzrückschnitte, Fäll- und Rodungsmaßnahmen durch folgende Vorgaben:
  - Gehölzbrüter: Kronenrückschnitt und Fällen von Bäumen und Knicküberhältern mit Stammdurchmesser  $\geq 0,50$  m nur zwischen Anfang Oktober bis Mitte März
  - Fledermäuse: Gehölzrückschnitte und –rodungen sowie Fällen von Bäumen und Knicküberhältern mit Stammdurchmesser  $< 0,50$  m nur zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar

(Vermeidung von Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten).

- Beschränkung der Höhe der Bebauung zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Vermeidung einer ortsuntypischen Bebauung durch gestalterische Festsetzungen.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Für die oben beschriebenen zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den B-Plan Nr. 8 und die damit verbundenen Eingriffe in die Landschaftsfaktoren Boden und Pflanzen/Biototypen besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013) und dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (2013) folgender Ausgleichsbedarf:



**Tab. 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Betroffenheit	Betroffener Umfang	Ausgleichsanforderung	Ausgleichsbedarf
<b>Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b> (Ackerstilllegungsfläche, Wohn- bzw. Gartengrundstück)			
<b>Boden:</b> Neuersiegelung Wohnbau- und Straßenflächen	ca. 1.842 m <sup>2</sup>	Aufwertung von intensiv genutzter Fläche zu naturbetontem Biototyp <sup>3</sup> im Verhältnis 1 : 0,5	ca. 921 m <sup>2</sup>
<b>Wasser:</b> Neuersiegelung Straßenfläche, Ab- leitung Regewasser	ca. 530 m <sup>2</sup>	Aufwertung von intensiv genutzter Fläche zu naturbetontem Biototyp im Verhältnis 1 : 0,2	ca. 106 m <sup>2</sup>
			ca. 1.027 m <sup>2</sup>
<b>Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Knick	ca. 10 lfdm	Knickneuanlage (Knick auf Wall) im Verhältnis 1 : 2	ca. 20 lfdm

Insgesamt besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1.027 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche und 20 m Knickneuanlage.

Es ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser der Grundstücke auf diesen versickert wird und die hierfür erforderlichen Anlagen optimal gestaltet werden. Der Ausgleich für das Schutzgut Wasser gilt dann als erbracht.

Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 1. Juli 2013 können im räumlich-funktionalen Zusammenhang auch durch die Neuanlage einer linienförmigen Feldhecke die ökologischen Funktionen des beseitigten Knicks wiederhergestellt werden. Der Umfang dieser Maßnahme hat sich jedoch an den Herstellungskosten zu bemessen, mit der ansonsten eine Knickneuanlage verbunden wäre.

Die Kompensation ist außerhalb, jedoch in unmittelbarem Umfeld des Geltungsbereiches vorgesehen.

Folgende **Kompensationsmaßnahmen** sind geplant (vgl. Anlage 2):

#### Sukzession mit dem Entwicklungsziel Wald

Die Kompensationsfläche liegt im Süden des Talkessels (Flurstück 112/1). Die Fläche ist im Rahmen einer Biotopkartierung des Talkessels von 1982 als Naß-Grünlandbrache kartiert worden. Im Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz von 1998 wird dargestellt, dass die Fläche in die südlich angrenzende intensive Ackernutzung einbezogen wurde. Hierfür ist der Standort stark überformt worden. Heute ist die Fläche Bestandteil der Ackerstilllegungsfläche. Die Vegetation, die

<sup>3</sup> Eine Entsiegelung von Flächen als Kompensationsmaßnahme steht nicht zur Verfügung.



sich eingestellt hat, ist, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als relativ artenarmes, noch als Intensivgrünland einzustufendes Grünland frischer nährstoffreicher Standorte einzustufen.



**Abb. 1: Ausgleichsfläche am Südhang des Talkessels**

Es ist vorgesehen, die Fläche nicht in eine landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen und der Sukzession zu überlassen. Langfristig wird die Fläche verbuschen und es wird sich, wie in der Nachbarschaft auch, ein natürlicher Waldbestand entwickeln. Mit der Sukzessionsfläche wird ein neuer, naturnaher Lebensraum geschaffen und eine ausreichend breite Schutz- und Pufferzone zur angrenzenden Talsohle der Niederung hergestellt.

Pflanzung einer linearen Feldhecke

Die Sukzessionsfläche wird im Süden durch eine dreireihige lineare Feldhecke abgegrenzt. Die Feldhecke dient als Ausgleich für den Verlust des 10 m langen Knickabschnitts an der Dorfstraße. Die Herstellungskosten der ca. 30 m langen Feldhecke liegen geringfügig über den Kosten für 20 m Knickneuanlage.

Der Streifen wird aus standortheimischen Sträuchern und einigen Laubgehölzen aufgebaut und gegen Wildverbiss geschützt. Folgende Arten werden für die Feldhecke verwendet:

**Tab. 5: Gehölzarten für die Feldhecke**

Gehölzarten	Mengenanteile	Pflanzqualität
<b>Bäume 2. Ordnung:</b>	<b>gesamt: 10%</b>	Heister,
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	5%	2x verpflanzt,
Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )	5%	100-150 cm
	einzelnen pflanzen	

Gehölzarten	Mengenanteile	Pflanzqualität
<b>Sträucher:</b> Brombeere (Rubus fruticosus) Hasel (Corylus avellana) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hunds-Rose (Rosa canina) Holunder (Sambucus nigra) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Schlehdorn (Prunus spinosa) Wildapfel (Malus sylvestris) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	gesamt: 90%  Gruppen mit 3 – 5 Stck./ Art pflanzen	Verpflanzte Sträucher, 60-100 cm
gleichmäßige Mischung der Arten		

### Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Es ergibt sich folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:

**Tab. 6: Eingriffs- und Ausgleichbilanz**

Betroffenheit	Ausgleichsbedarf	Maßnahme	Umfang
<b>Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b> (Intensivgrünland, Wohn- und Gartengrundstück)			
<b>Boden/Wasser:</b> Neuersiegelung Wohnbau- und Straßenflächen	1.027 m <sup>2</sup>	Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel Wald	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>			
Knickverlust	20 m	Lineare Feldhecke	30 m

Die Übersicht zeigt, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich durch die geplanten Maßnahmen vollumfänglich erbracht wird. Zwar ist der Knickausgleich nicht durch eine Knickneuanlage auf Wall vorgesehen, wie er gemäß den "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" grundsätzlich gefordert wird. Auf den Knickwall soll jedoch verzichtet werden, da die Anpflanzung sich an den vorhandenen Gehölzstrukturen orientiert und die Pflanzung langfristig als Waldrand dienen soll. Da die o.g. „Durchführungsbestimmungen“ aber auch eine Knickkompensation durch lineare Feldhecken zulassen und die vorgesehene Knicklänge über den Ausgleichsbedarf hinausgeht, wird davon ausgegangen, dass der Knickausgleich ebenfalls vollständig erbracht wird.

### Rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Baufläche und Ausgleichsfläche befinden sich in gleichem Eigentum. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grund-



stückseigentümer gesichert. Der Vertrag wird nicht später als die Satzung wirksam.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die im Geltungsbereich zu erwartenden europäisch besonders geschützten Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten sowie Haselmaus gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren oder Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen,
- Verbot von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten,

Nachfolgend werden die im Kap. 7.2 dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf diese Arten auf Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz geprüft:

#### Ungefährdete europäische Brutvogelarten der Gehölze:

- Tötung oder Verletzung durch Fällarbeiten und Gehölzrückschnitte:  
Bei Beachtung der o.g. Einschränkungen des Zeitraums für Fällarbeiten und Gehölzrückschnitte werden mögliche Tötungen oder Verletzungen von Tieren vermieden.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt
- Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten:  
Von baubedingten oder betriebsbedingten akustischen oder optischen Störwirkungen können lediglich allgemein verbreitete, störungsunempfindliche Arten der Gehölzbrüter und Arten der menschlichen Siedlungsflächen im Umfeld betroffen sein. Eine erhebliche Störung ist nicht zu erwarten.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten:  
Als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gehen insgesamt 10 m Knick verloren. Durch die geplanten Neuanlagen von 30 m linearen Feldgehölzen im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden neue Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in mehr als ausreichendem Umfang neu geschaffen.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt.

**Streng geschützte Fledermäuse: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus**

- Tötung oder Verletzung durch Fällarbeiten und Gehölzrückschnitte:  
Bei Beachtung der o.g. Einschränkungen des Zeitraums für Fällarbeiten und Gehölzrückschnitte werden mögliche Tötungen oder Verletzungen von Tieren vermieden.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt
- Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten:  
Relevante Störungen für die Fledermausarten sind nicht zu erwarten.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten:  
Es werden keine potenziell geeigneten Quartiersbäume überplant. Andere potenzielle Fledermausquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt.

**Streng geschützte Haselmaus:**

- Tötung oder Verletzung durch Fällarbeiten und Gehölzrückschnitte:  
Relevante Störungen für die Haselmaus sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Tötungen im Bereich des zu rodenden, 10 m langen Knickabschnittes an der Dorfstraße ist eine Rodung im September 2014 vorgesehen (siehe Kap. 7.2.2, Schutzgut Tiere).  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt
- Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten:  
Relevante Störungen für die Haselmaus sind nicht zu erwarten.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten:  
Als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gehen insgesamt 10 m Knick verloren. Durch die geplanten Neuanlagen von 30 m linearen Feldgehölzen im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden neue Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in mehr als ausreichendem Umfang neu geschaffen.  
⇒ kein artenschutzrechtlicher Konflikt.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist insgesamt nicht zu erwarten. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird nicht erforderlich.



### **7.3.1 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Grundlegend anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des B-Plans innerhalb des Geltungsbereichs kommen nicht in Betracht. Für die geplante Wohnbebauung bestehen lediglich geringfügig andere Varianten zur Anordnung der Wohngrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, die zu keiner Verbesserung der Planung führen.

## **7.4 Zusätzliche Angaben**

### **7.4.1 Technische Verfahren zur Überprüfung (Monitoring)**

Neben der Auswertung der vorhandenen Pläne und Grundlagendaten wurde im Bereich des Bebauungsplanes und des Umfeldes eine Biotoptypenkartierung vorgenommen.

### **7.4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

### **7.4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein konkreter Monitoringbedarf ist nicht ersichtlich. Es sollte jedoch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen überprüft werden.

### **7.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Buchholz beabsichtigt an der Dorfstraße ein kleines Wohngebiet auszuweisen. Die Erschließung einer zweiten und dritten Baureihe erfolgt über eine 6 m breite Stichstraße, die auch eine zukünftige westliche Erweiterung des Baugebiets ermöglicht. Die Bebauung soll sich durch entsprechende gestalterische Festsetzungen in die ortstypische Bebauung einfügen. Geschützte Knicks im Norden und Osten des Plangebiets bleiben weitgehend erhalten. Die Eingrünung wird durch die Pflanzung von hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen auf den Grundstücken ergänzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden auf einer Ackerbrache südwestlich des Plangebietes statt. Das Plangebiet ist ca. 0,64 ha groß.

Erhebliche Schall- und Luftimmissionen für die umliegende Wohnnutzung sind mit der kleinteiligen Bebauung nicht zu erwarten. Die Entwicklung des Plangebietes ist mit der Aufgabe der Schweinhaltung südlich des Geltungsbereiches verbunden. Die maßgeblichen Immissionswerte für Wohngebiete werden eingehalten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Erholung) sind daher als gering zu betrachten.

Für die geplante Bebauung gehen überwiegend geringwertige Biotopflächen verloren. Der vorhandene Knick im Norden bleibt erhalten, dagegen wird der Knick an der Dorfstraße auf 10 m Länge für die Erschließung und eine Müllsammelstelle überbaut. Die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen sind aufgrund des Eingriffs in den Knick als erheblich einzuschätzen.

Durch den Eingriff in den Knick geht ein potenzieller Lebensraum von allgemein verbreiteten, europäisch geschützten Gehölzbrüterarten sowie für die Haselmaus verloren. Für die ebenfalls im Gebiet zu erwartenden streng geschützten Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus entstehen keine erheblichen Auswirkungen. Störungen dieser Arten durch die Bauphase und spätere Wohnnutzung werden nicht als erheblich eingestuft.

Die insgesamt zulässige Neuversiegelung von Boden im Umfang von 1.842 m<sup>2</sup> führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu betrachten sind.

Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Neuversiegelungen sind nur im Bereich der Erschließung zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser der Neubebauung auf den Grundstücken versickert wird.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das Wohngebiet im Norden und Süden an Siedlungsflächen anschließt und sich von der Bauweise her der vorhandenen Bebauung anpasst. Optische Auswirkungen werden auch durch den weitgehenden Erhalt der Knicks vermieden.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Negative erhebliche Wechselwirkungen, die sich durch die oben beschriebenen erheblichen Auswirkungen für andere, nicht direkt betroffene Schutzgüter ergeben können, werden durch die geplante Bebauung nicht ausgelöst.

Als Ausgleich ist vorgesehen, eine Ackerstilllegungsfläche südwestlich des Plangebiets nicht in eine landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen und der Sukzession zu überlassen. Langfristig wird sich auf der Fläche ein natürlicher Waldbestand entwickeln. Die Sukzessionsfläche wird im Süden durch eine dreireihige lineare Feldhecke abgegrenzt.

Artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für die im Geltungsbereich und seinem Umfeld potenziell vorkommenden geschützten allgemein verbreiteten Brutvogelarten der Gehölze, sowie die streng geschützten Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus und der Haselmaus entstehen nicht bzw. werden vermieden, indem zeitliche Vorgaben bei der Durchführung von Gehölzrückschnitten oder Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen eingehalten werden und der Lebensraumverlust der geschützten Gehölzbrüter und Haselmaus durch die geplante Feldhecke ausgeglichen wird.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

## **8 Kosten und Finanzierung**

Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 entstehen für die Gemeinde Buchholz keine Kosten. Alle Planungs- und Erschließungskosten werden vom Grundstückseigentümer des Plangebietes getragen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde nach Fertigstellung übertragen.

## **9 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

## **10 Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am xx.xx.xxxx gebilligt.

Buchholz, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
(W. Pagel)





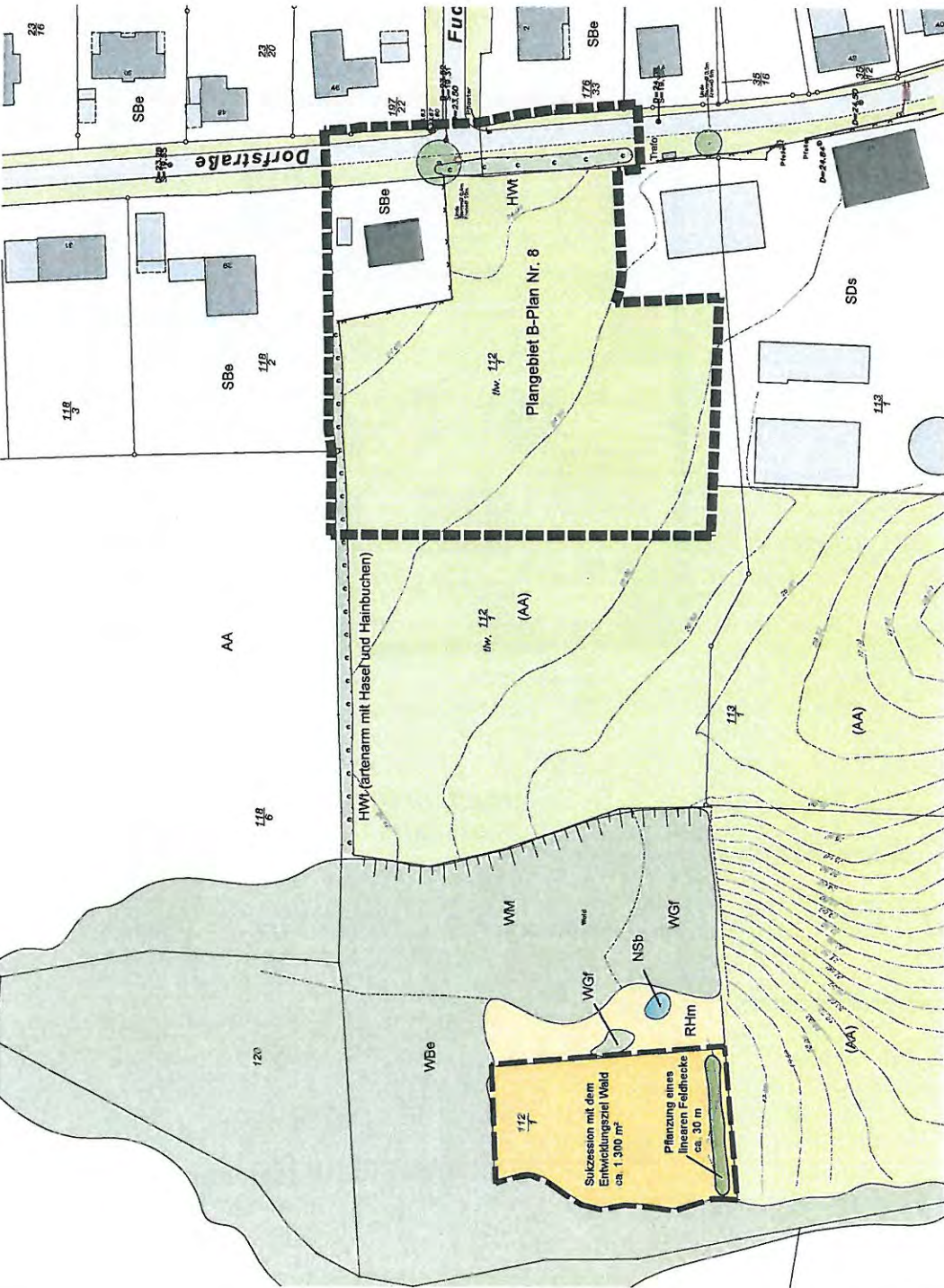
**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WBe Bruchwald nährstoffreicher Standorte
- VM Mesophytischer Laubwald (überwiegend älterer Buchenbestand)
- WGf Gebüsch feuchter/frischer Standorte
- HWT Knick mit typischer Gehölzvegetation
- Einzelbaum
- NSb Waldsimsen-Sumpf
- RHm Brennnesselflur
- (AA) Stillgelegungsfläche (derzeitige Ausprägung ähnlich Intensivgrünland)
- AA Acker
- SBe Einzelhausbebauung
- SDs dörfliche Siedlungsfläche/landwirtschaftlicher Betrieb
- SVs Straßenverkehrsfläche
- SV Straßenbegleitgrün (Rasen)
- Plangebiet B-Plan Nr. 8

P 334 B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Buchholz  
Bestand Biotoptypen







**ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND**

- WBe Bruchwald nährstoffreicher Standorte
- WM Mesophytischer Laubwald (überwiegend älterer Buchenbestand)
- WGF Gebüsch feuchter/frischer Standorte
- HWI Krick mit typischer Gehölzvegetation
- Einzelbaum
- NSb Waldsimsen-Sumpf
- Rhm Brennesselflur
- (AA) Stilllegungsfläche (derzeitige Ausprägung ähnlich Intensivgrünland)
- AA Acker
- SBe Einzelhausbebauung
- SDs dörfliche Siedlungsfläche/landwirtschaftlicher Betrieb
- SVs Straßenverkehrsfläche
- SV Straßenbegleitgrün (Rasen)
- Ausgleichsfläche

**P 334 B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Buchholz**  
Ausgleichsmaßnahmen

Datum: 14.05.2014 Plan-Nr.: P334/2 Maßstab: 1:1.000  
**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**  
 ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23364 LÜBECK  
 TEL: 0451 / 610 20 - 28 FAX: 0451 / 610 20 - 27  
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE







**P 334 B-Plan Nr. 8 Gemeinde Buchholz**  
 Bebauungskonzept

Datum: 14.05.2014

Maßstab 1:1.000



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
 KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK  
 TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27  
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE