

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE BUCHHOLZ

**5. ÄNDERUNG
DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

AUGUST 2012

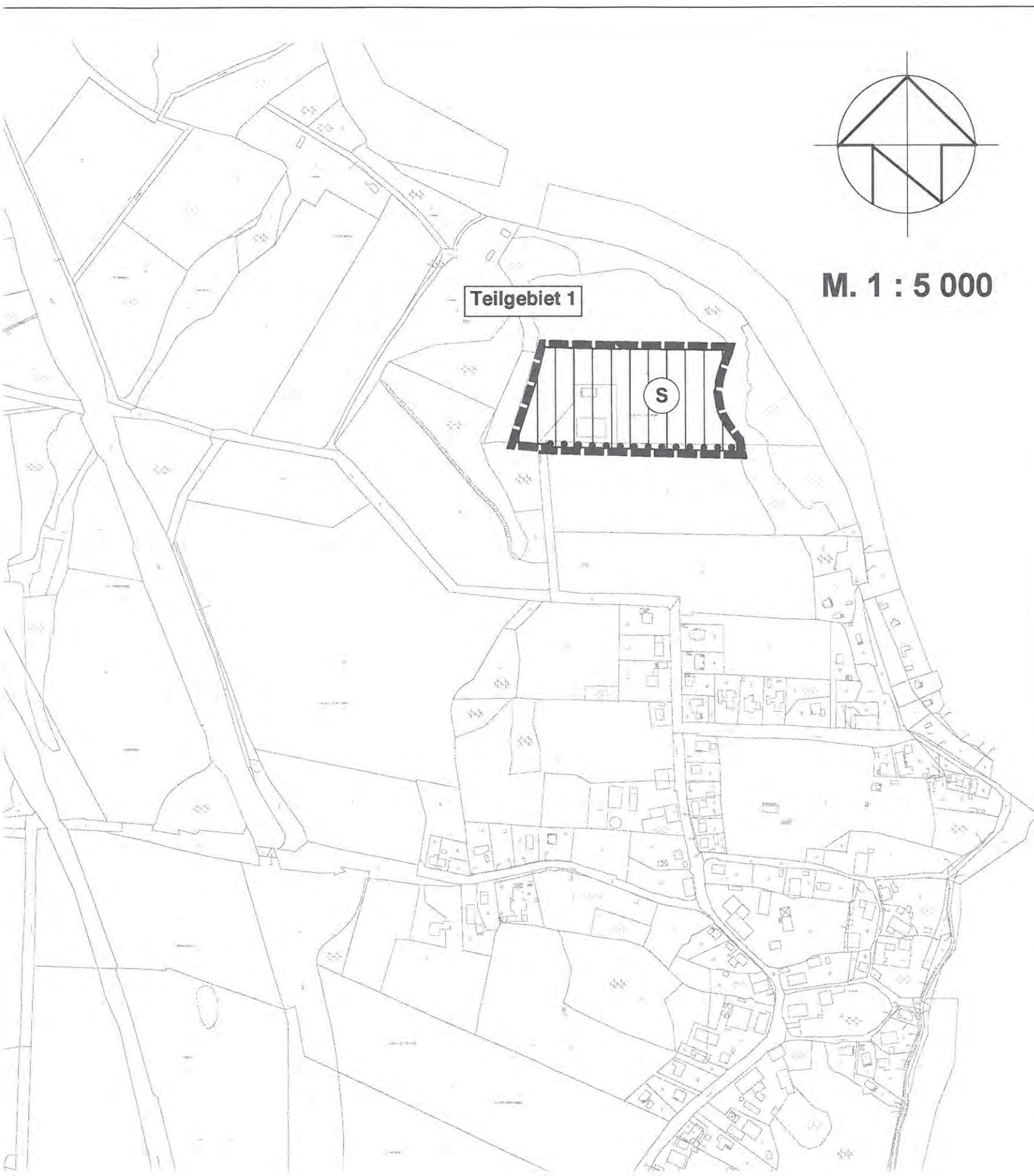
**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
OLDENBURG i.H.**

Bearbeitet : Beims

Gezeichnet : Winkler

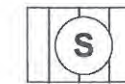
Projekt Nr. : 2162

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BUCHHOLZ



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 BauGB



Sonderbaufläche - landwirtschaftlicher Betrieb / Erlebnis- und Ferienhof - § 1 (1) 4 BauNVO



Flächen für die Abwasserbeseitigung § 5 (2) 4 BauGB



Abwasser

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme § 5 (4) BauGB



Knicks nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am

Buchholz, den

.....
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde
vom bis durchgeführt.

Buchholz, den

.....
(Bürgermeister)

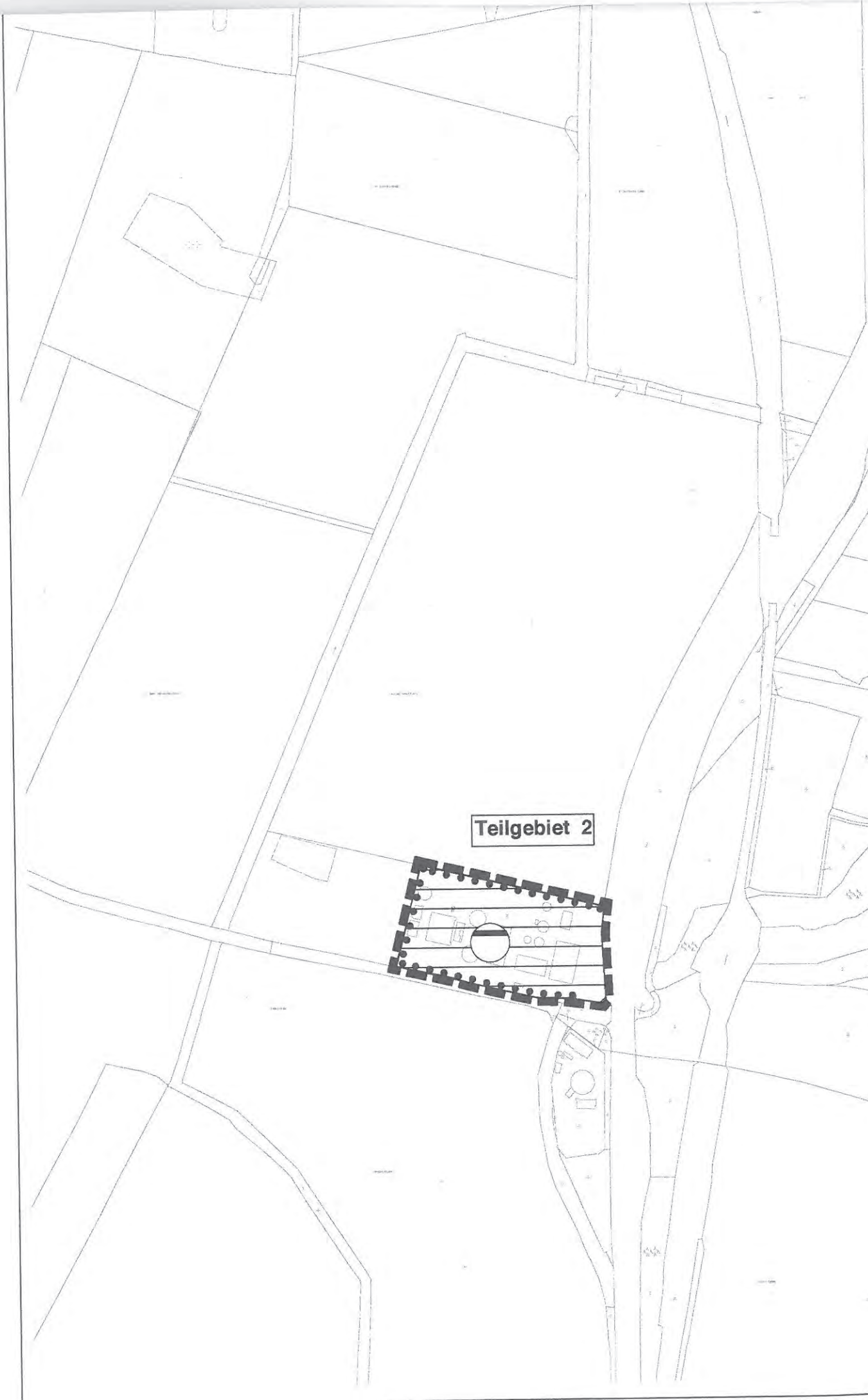
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können,
wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme
aufgefordert.

Buchholz, den

.....
(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 5. Änderung des
Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.





Teilgebiet 2

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buchholz hat in ihrer Sitzung am 25.01.2012 beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage für die Planung wurde eine Flurstückskarte im Maßstab 1:5.000 verwendet.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt worden.

Der Umweltbericht wird von dem Büro ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA in Lübeck erstellt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich auf 2 Teilgebiete. Teilgebiet 1 liegt nördlich der Straße „Auf dem Ortskampe“ (Flurstück 196/12); Teilgebiet 2 liegt nördlich der Straße „Klein Disnacker Weg“ und westlich der Bundesstraße 207 (östlicher Bereich des Flurstücks 22/3).

Die Größenordnung beträgt:

Plangeltungsbereich	rd.	4,3 ha
Teilgebiet 1	rd.	2,2 ha
Teilgebiet 2	rd.	2,1 ha

Im Teilgebiet 1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit entsprechenden Wirtschaftsgebäuden und einem Wohnhaus. Rund um den Hof sind unterschiedlich genutzte Freiflächen vorzufinden. So sind im östlichen Bereich des Grundstückes eine Obstanbaufläche und westlichen Bereich Wiesen vorhanden. Südlich, entlang der Grundstücksgrenze gelegen, befindet sich ein Knick.

Im Teilgebiet 2 befindet sich ein Klärwerk mit den entsprechenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Knicks bilden an der südlichen, westlichen und nördliche Plangebietssgrenze die Abgrenzung zur benachbarten Acker- bzw. Straßenfläche. Beide Teilgebiete werden im weiteren Umfeld von Wald bzw. Acker und Wiesen umgeben.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Im Teilgebiet 1 ist beabsichtigt, die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erweitern und eine Art Erlebnisbauernhof mit Gastronomie, Vermarktung und Ferienunterkünften zu errichten. Die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ im derzeit gültigen Flächennutzungsplan muss deshalb zu einer „Sonderbaufläche – landwirtschaftlicher Betrieb / Erlebnis- und Ferienhof gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO“ geändert werden, um die beabsichtigten Nutzungsergänzungen und bauliche Erweiterungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Teilgebiet 2 soll das bereits seit 2003 bestehende, rechtlich genehmigte Klärwerk im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nachträglich dargestellt werden. Hierzu wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ geändert.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Das Plangebiet befinden sich im Landesentwicklungsplan 2010 im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ sowie im Regionalplan Planungsraum I 1998 im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“. „Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes), als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben.“¹ Die angestrebte Nutzung des Teilgebietes 1 steht der Raum- und Regionalplanung grundsätzlich nicht entgegen. Außerhalb des Plangebietes des Teilgebietes 2 befindet sich nordwestlich eine Grünstreifen entlang der Uferkante des Ratzeburger Sees, welches im Regionalplan Planungsraum I als ein Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen ist. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität dieses Vorranggebietes kann jedoch in diesem Bereich weitestgehend ausgeschlossen werden. Da das Teilgebiet 1 mehr als 50 m entfernt vom Ratzeburger See liegt, finden die Vorschriften zum Bauverbot im Gewässerschutzstreifen gem. § 35 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein ebenfalls keine Anwendung.

Das Klärwerk ist von grundlegender infrastruktureller Bedeutung für die Bevölkerung (Ratzeburgs bzw. der Region) und steht im öffentlichen Interesse. Es ist bereits genehmigt.

Die Teilgebiete liegen ebenfalls in dem großflächigen Naturpark „Lauenburgische Seen“. In diesem:

- sind naturbezogene Erholungsmöglichkeiten (Wanderwege, Radwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnisräume) qualitativ zu verbessern, zu vernetzen und sich ändernden Erholungsbedürfnissen anzupassen,

¹ Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998; Schleswig-Holstein Süd; S. 14.

- sind die Erfordernisse der Erholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen,
- ist das typische Landschaftsbild zu erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten,
- sind Übernutzungserscheinungen zu beseitigen und durch Lenkungsmaßnahmen zukünftig zu verhindern,
- soll unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Ausbau der Erholungs-Infrastruktur vorgenommen werden.²

Da die Anforderungen denen des zuvor genannten „Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ähneln, können die entsprechenden Entwicklungsaussagen für die Teilgebiete auch für den Naturpark „Lauenburgische Seen“ angewandt werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz stellt für das Teilgebiet 1 „Acker“, „dörfliche Bebauung, Gärten, dörfliches Grün“ dar. Durch die beabsichtigte Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung werden die bestehenden, bereits vom Menschen geformten Strukturen nicht wesentlich verändert bzw. nur in geringem Maße zurückgenommen. Für das Teilgebiet 2 werden „Acker“ sowie „Hecken, Feldgehölze, Strassenbegleitgrün“ dargestellt. Während die „Hecken, Feldgehölze, Strassenbegleitgrün“ beim Klärwerksneubau aufgrund ihrer Lage am Rand des Grundstückes weitestgehend erhalten wurden, ist die Ackerfläche komplett überbaut worden. Dieser Eingriff wurde dabei durch die „Renaturierung von Feuchtflächen von ca. 4.000 qm“ entsprechend gesetzlich ausgeglichen.³

In beiden Teilgebieten sind jeweils entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch den Landschaftsplan „Knick, Redder“ festgesetzt. Die als Biotope gesetzlich geschützten Knicks, die sowohl als spezifischer Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten als auch als kulturlandschaftliche Erscheinungsform von wichtiger Bedeutung sind, werden durch die Darstellung „Knick gem. § 21 LNatSchG“ planungsrechtlich dokumentiert. Im Zuge der Klärwerkerrichtung im Teilgebiet 2 wurde eine Öffnung des südlichen Knicks für die Zufahrt zum Klärwerk vorgenommen, welcher vor allem durch das Anlegen von zusätzlichen Knicks an der westlichen Grundstücksgrenze entsprechend kompensiert wurde. Zudem wurde durch einen inneren Saumstreifen von etwa 20 m eine Beeinflussung der ökologischen Aktivitäten auf dem Knick minimiert.⁴

4.0 Darlegung der Planung

Im Teilgebiet 1 ist beabsichtigt, die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf Tierhaltung auszuweiten, wobei hauptsächlich lediglich eine Verlagerung der bestehenden Schweinehaltung aus dem Ortskern von Buchholz stattfindet. Damit kann eine beeinträchtigende Nutzung aus dem Dorf herausgenommen werden. Weiterhin sollen zusätzliche Flächen für Lagerung sowie Betriebsunterkünfte entstehen. Wei-

² Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998; Schleswig-Holstein Süd; S. 14.

³ Landschaftspflegerischen Begleitplan, Stadt Ratzeburg, März 2001, S. 34.

⁴ Ebenda, S. 34.

terhin soll die Nutzung eines „Erlebnis- und Ferienhofes“ (Bauernhofgastronomie, Direktvermarktung, Angebot von Ferienwohnungen) etabliert bzw. errichtet werden. Ziel dabei ist, diese Nutzung sowohl baulich als auch funktional in den landwirtschaftlichen Hof zu integrieren. Insgesamt wird dabei den derzeitigen wirtschaftlichen Anforderungen an einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie dem zunehmenden Bedarf an „Agrotourismus“ Rechnung getragen. Zudem fördert der Ausbau des landwirtschaftlichen Betriebes die ökonomische und touristische Potenziale im ländlichen Raum bzw. der Gemeinde Buchholz. Die Darstellung „Sonderbaufläche – landwirtschaftlicher Betrieb / Erlebnis- und Ferienhof gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO“ erreicht es dabei, diese unterschiedlichen Nutzungen des Teilgebietes zu fassen und planungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Teilgebiet 2 wird der Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Flächen für Abwasserbeseitigung nachträglich an die bereits bestehende immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzung eines Klärwerkes für Ratzeburg angepasst. Der Klärwerksneubau wurde damals notwendig, weil die alte, sich direkt im südlichen Umfeld (Lübecker Straße) befindliche Kläranlage den gesetzlichen Reinigungsanforderungen nicht mehr gerecht wurde. Zusammenfassend kam der für den Neubau der Kläranlage konzipierte, landschaftspflegerische Begleitplan der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 2001 zu dem Schluss, dass durch den Klärwerksneubau und entsprechendem Leitungsanlagen „keine geschützten Flächen oder wertvollen Lebensräume betroffen“ sind und zudem die bis zu 11,70 m hohen Bauteile der Anlage nur zu einer „geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes“ führen.⁵ Dabei spielt vor allem die topographische Lage, die bereits vollzogene Überformung der Fläche durch den Menschen (bestehende Kläranlage im Umfeld, Bundesstraße) sowie den ökologisch als gering einzuschätzende Bedeutung von Ackerflächen eine begünstigende Rolle. Dennoch wurde „zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe der Rückbau von Teilen der alten Kläranlage sowie ein flächenhafter Ausgleich vorgesehen.(...) Des weiteren finden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf dem Klärgelände selbst statt, so daß die Bauwerke in einigen Jahren eingebunden sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Damit ist der Eingriff im rechtlichen Sinne ausgeglichen.“⁶

Gemäß § 9 (1) Nr.1 FStrG ist die Errichtung von Hochbauten erst ab in einem Abstand von 20 m zu einer Bundesstraße –gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn- zulässig. Die nachrichtliche Übernahme der entsprechenden Errichtungsverbotsgrenze befindet sich genau auf der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilgebietes 2 und wurde daher zeichnerisch nicht eingetragen.

5.0 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Teilgebietes 1 erfolgt über die Straße „Auf dem Ortskampe“. Das Teilgebiet 2 ist über die Straße „Klein Disnacker Weg“ erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der

⁵ Landschaftspflegerischen Begleitplan, Stadt Ratzeburg, März 2001, S. 25, S. 44.

⁶ Ebenda, S. 44.