

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ der Gemeinde Büchen**

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 25 sowie seine 1. Änderung haben das Plangebiet zwischen Bahnlinie und Heideweg bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die meisten Flächen sind zwischenzeitlich auch mit gewerblich genutzten Gebäuden von ortsansässigen Firmen bebaut. Ein sehr großer Gewerbebetrieb möchte nun noch expandieren und dazu annähernd das gesamte Areal zwischen Bahnlinie und Heideweg westlich des östlichen Teils der Straße „Auf der Geest“ erwerben und betrieblich neu ordnen.

Um diesen für die Büchener Wirtschaft und viele Arbeitsplätze wichtigen Gewerbebetrieb am Ort zu halten und ihm ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten mit größtmöglicher Flexibilität einzuräumen, muss eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 aufgestellt werden, die beispielsweise durch die Ausweisung großer Baufenster berücksichtigt, dass das Gelände zukünftig fast ausschließlich in der Hand eines Eigentümers stehen wird. Dadurch lassen sich für diese Gewerbeflächen städtebaulich bessere Gesamtlösungen aufzeigen, als dies bisher durch die vorhandene kleinteilige Bauleitplanung ermöglicht werden konnte. Durch eine erweiterte Bauflächengestaltung und den Wegfall eines großen Teils der öffentlichen Straßenflächen kann dem Grundstückseigentümer größere Planungsfreiheit eingeräumt werden, die auch mittel- bis langfristige Betriebsplanungen zulässt, um den Gewerbebetrieb daher dauerhaft wettbewerbstechnisch gut aufstellen zu können.

Auf der anderen Seite soll das ortsverträgliche Maß der Nutzung beibehalten und eine intensive Regelung der landschaftspflegerischen Eingrünung des Gebietes vorgenommen werden.

Landschaftspflegerische Aspekte und die Ermittlungen der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Nach dem der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung am 19.06.2012 gefasst worden war, fand die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche, abendliche Informationsveranstaltung am 29.08.2012 statt. Anregungen und Bedenken wurden von den Bürgern dabei nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde schriftlich durchgeführt, wobei die Fachbehörden durch Schreiben vom 02.10.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Problempunkte in den Stellungnahmen der Fachbehörden waren dabei zum einen die Neuregelung der Oberflächenentwässerung und die eventuelle Aufhebung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens, die Schaffung der Feuerwehrnotzufahrt zur Kreisstraße, die Erhaltung möglichst vieler Grünbestände und Großbäume sowie die Abklärung der Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung. Es wurden umfangreiche Abwägungsvorschläge erarbeitet, und die meisten der vorgebrachten Anregungen und Bedenken in die Planung eingearbeitet.

Am 29.11.2012 hat die Gemeindevertretung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand dann in der Zeit vom 31.01.2013 – 04.03.2013 statt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.01.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig ebenfalls noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen dieser Planungsphase gingen keine weiteren tiefgreifenden Änderungen hervor. Anregungen und Bedenken von

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ der Gemeinde Büchen**

Fachbehörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben. Für nähere Einzelheiten zur Abwägung kann auf die Protokolle zur Gemeindevertreterversammlung verwiesen werden. Sie können bei der Gemeinde Büchen eingesehen werden.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ der Gemeinde Büchen wurde in der Sitzung am 14.05.2013 gefasst. Der Bebauungsplan wurde anschließend bekannt gemacht. Er tritt mithin am *19.06.2013* in Kraft. Von diesem Tage an liegt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zusammen mit der Begründung, die aus den Teilen I und II besteht, sowie dieser zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht auf Dauer öffentlich aus.

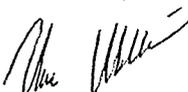
3. Beurteilung der Umweltbelange

Nach der Festlegung des Untersuchungsraumes und des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB durch die entsprechenden Fachbehörden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung ist (Teil II). Die sich daraus aus Sicht des Schutzes der Natur und Landschaft ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Minimierungsregelungen sind Gegenstand der Bauleitplanung geworden. Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung ebenfalls zu jedermanns Einsicht ständig öffentlich aus, so dass die Ermittlungsdaten und Regelungen dort nachgeschlagen werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Büchen, den *13.06.2013*.

Der Bürgermeister


.....
Uwe Möller

(Siegel)

