

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

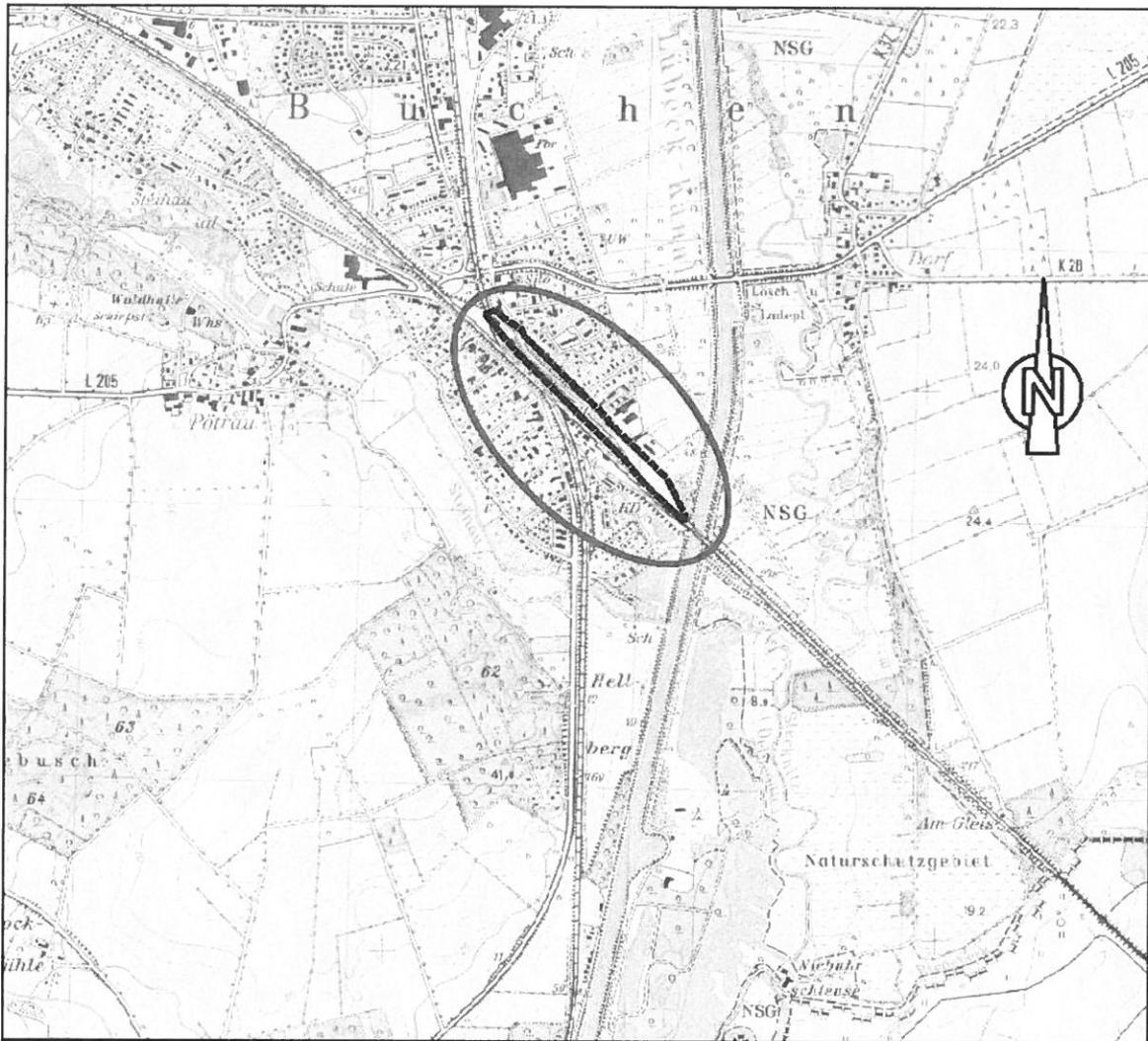
**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43**

**DER**

**GEMEINDE BÜCHEN**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 43  
der Gemeinde Büchen  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Verfahrensablauf .....	4
3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Büchen .....	5
4. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	6
4.1    Schutzgüter .....	6
4.2    Eingriffsregelung .....	8
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	8
6. Andere Planungsmöglichkeiten .....	9

## 1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB:

Nach § 10 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Büchen mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Büchen für den Bereich „Ladestraße/Bahnhofstraße“ erfolgt auf Grundlage der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 29.09.2015.

Mit Beschluss vom 10.03.2009 wurde unter dem Vorbehalt des Ergebnisses der „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles“, ob durch den Bebauungsplan ein UVP-pflichtiges Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet wird, der Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB gefasst. Bis Ende 2012 ruhte das Verfahren. Erst mit Beschluss vom 29.11.2012 bestätigte die Gemeindevertretung den damaligen Aufstellungsbeschluss. Das damalige städtebauliche Konzept wurde genehmigt.

Aufgrund eines geänderten städtebaulichen Konzeptes und der Mitteilung der Kreisverwaltung, dass das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen ist, wurde der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss vom 10.03.2009 aufgehoben und am 29.09.2015 entsprechend neu gefasst.

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgt im Parallelverfahren mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.10.2015 durchgeführt. Zusätzlich lag der Vorentwurf mit der Begründung in der Zeit vom 15.10.2015 – 22.10.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung zu informieren und die Möglichkeit zu geben, sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dieses Verfahren dient der Sondierung (so genanntes Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und im weiteren Planungsprozess ggf. berücksichtigt.

Am 12.07.2016 wurde durch die Gemeindevertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Büchen gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.07.2016 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 16.07.2016 ortsüblich

bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 25.07.2016 bis 25.08.2016 abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2016 bzw. 03.08.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat am 29.11.2016 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Aufgrund des § 10 BauGB sowie § 84 LBO hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet der ehemaligen Ladestraße der Deutschen Bahn AG, das umgrenzt wird durch die Bahnhofstraße und deren Verlängerung bis zum Elbe-Lübeck-Kana sowie durch den Lärmschutzwall entlang der Bahntrasse Hamburg – Berlin und das Feuerwehrgelände bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Büchen**

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Büchen war die Bestrebung der Gemeinde die Flächen der ehemaligen Ladestraße der DB AG zwischen der Bahnhofstraße und der Bahntrasse Hamburg – Berlin als Park+Ride-Anlage, im zentralen Bereich als Bike+Ride-Anlage sowie im nordwestlichen und südöstlichen Teil des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 43 besteht aus planerischer Sicht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Büchen zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel ist, unter orts- und landschaftsverträglichen Gesichtspunkten dem kurz- und mittelfristigen Bedarf einer Park and Ride sowie Bike and Ride-Anlage im Nahbereich des Bahnhofes Büchen nachzukommen und gleichzeitig geeignete Standorte für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen abzusichern.

Folgende rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Büchen berücksichtigt:

- Der **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)**, insbesondere die Aussagen zur Siedlungsentwicklung
- Der **Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)**, insbesondere die Aussagen zur regionalen Siedlungsstruktur sowie zur regionalen Freiraumstruktur
- Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Büchen
- Der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Büchen (1993).

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Büchen stellt für den Geltungsbereich im zentralen Bereich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. Der Nordwesten sowie eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes werden als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Fläche von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Biotope wurden soweit möglich in die Planung einbezogen und entsprechend ihrer Eigenschaft in die Planungen übernommen. Der zentrale Bereich wird als Bahnanlage dargestellt und ist weiterhin als solche gewidmet.

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet umfasst das Gebiet der ehemaligen Ladestraße der Deutschen Bahn, die für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird. In Teilbereichen wird sie

bereits zum „wildem“ Parken von Pkw und zum Abstellen von Fahrrädern genutzt. Ein Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie begrenzt das Areal. In der Nordwestecke liegt die Bauhofffläche der Gemeinde Büchen, die als Gemeinbedarfsfläche festgelegt wird, um hier Bauhofnutzungen zukünftig noch erweitern zu können. Außerdem besitzt die DLRG im Südosten des Plangebietes ein kleineres Gelände, auf dem die Aktivitäten ausgeweitet werden sollen. Von Südwesten nach Nordosten entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das umfangreiche Bahngelände der Deutschen Bahn AG für den Bahnhof Büchen, an dem sich westlich dann Wohngebiete anschließen. Im Nordwesten liegt mit dem Rathaus und mehreren weiteren öffentlichen Nutzungsbereichen das Ortszentrum von Büchen, an das sich wiederum östlich und auch nördlich des Plangeländes Wohngebiete anschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 43 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von ca. 500 Parkplätzen.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen, wurde durchgeführt. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Begründung als Teil 2 beigefügt worden.

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen.

##### 4.1 Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand einzelner Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen.

- Für das **Schutzgut Mensch** finden zeitweise erhebliche Beeinträchtigungen statt.  
Störungen werden der Bauphase  
Minimierungsmaßnahmen: erforderlich (Bauzeitenbeschränkungen, Lage der Lagerflächen und Zufahrten etc.), Beeinträchtigungen jedoch zeitweise weiterhin erheblich.  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht möglich, die bauzeitenbedingten Beeinträchtigungen sind tolerierbar da zeitlich begrenzt, ein Beweissicherungskonzept ist vorgesehen.  
Nutzung der P+R-Anlage während der Bauphase  
Zeitweise ggf. erhebliche Beeinträchtigungen.  
Minimierungsmaßnahmen: erforderlich (Ausweichparkplatz, Kontrollen durch die Gemeinde).  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht möglich, aber auch nicht erforderlich  
Störungen durch Lärm während der Betriebsphase  
Keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.  
Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich.  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.  
Sonstige Auswirkungen in der Betriebsphase  
Verbesserung der Standortfaktoren.  
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich.  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

- **Schutzgut Pflanzen und Biotop**

Baubedingte Auswirkungen auf Flächen mit Erhaltungsgebot

Beeinträchtigungen: nicht erheblich.

Minimierungsmaßnahmen: Abzäunung von Biotopen, Baumschutz.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

Verlust von Biotopen und Bäumen

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar.

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Grünstrukturen, Erhalt der Lindenreihe und der Südostfläche, Umsetzen von Rote-Liste-Pflanzenarten.

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich.

Verlust von geschützten Biotopen

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar.

Minimierungsmaßnahmen: keine.

Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- **Schutzgut Tiere und Artenschutz**

Auswirkungen durch Lebensraumverlust auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar, Ausnahmeantrag für Zauneidechsen erforderlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Erhalt und Festsetzung von Grünstrukturen, Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich.

Auswirkungen durch Lebensraumverlust auf national geschützte Arten

Beeinträchtigungen erheblich (Lebensraumverlust), aber ausgleichbar.

Minimierungsmaßnahmen: Erhalt der Eichenreihe durch Festsetzungen, Bauzeitenregelung, Absammeln.

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, multifunktional mit Ausgleich Biotop und Zauneidechse.

Störungen

Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Minimierungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung, Verwendung von LED-Beleuchtung.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

- **Schutzgut Boden**

Versiegelung

Beeinträchtigungen erheblich im Sinne BNatSchG.

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung Grünflächen, Umnutzung einer Brachfläche.

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, multifunktional über Biotopausgleich.

Veränderung der Bodenstruktur

Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Minimierungsmaßnahmen: nicht erheblich.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

Bodenschutz/ Altlasten

Beeinträchtigungen nicht erheblich, ggf. Verbesserung.

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich, Versickerung über unbelastete (belebte) Sandböden, ggf. weitere Maßnahmen bei Bedarf.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

- **Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächengewässer

Beeinträchtigungen: nicht erheblich.

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahmen: Versickerung von Niederschlagswasser.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.  
Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Grünflächen.  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

- **Schutzgut Landschaftsbild und biologische Vielfalt**

Fazit: keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

Minimierungsmaßnahmen: Erhalt Lindenböschung, Lärmschutzwall und östlicher Grünfläche, Grünfestsetzungen auf dem Parkplatz.

Ausgleichsmaßnahmen: Landschaftsbild nicht erforderlich, Biologische Vielfalt Ausgleich multifunktional über Biotopausgleich.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

## 4.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 43 bereitet eine Entwicklung neuer Bauflächen vor. Hierdurch können Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden. Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe/Ausgleich bzw. Ersatz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung wurde nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09. Dezember 2013 abgearbeitet.

Die Bestandserhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (z.B. Biotopstruktur, Zauneidechsen, Heuschrecken), durch Potenzialanalysten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial.

Angaben zu Boden, Verkehr und Lärm erfolgten ebenfalls durch Fachgutachten. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Plangebietes wurden alle Schutzgüter umfänglich untersucht und im Rahmen der ersten Abwägung sorgfältig abgewogen.

Die geplanten Eingriffe sind als Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu bewerten. Da es sich um Flächen des Außenbereiches nach § 35 BauGB handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen des besonderen Artenschutzes erforderlich.

Die v.g. Minimierungsmaßnahmen sind zwingend erforderlich zur Reduzierung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind dauerhafte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen bzw. können durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Nach den artenschutzrechtlich erforderlichen CEF- und FCS-Maßnahmen auf verschiedenen gemeindeeigenen Teilflächen ist eine externe multifunktionale Ausgleichsfläche von 20.200 m<sup>2</sup> erforderlich. Als Ausgleichsfläche ist das „Ökokonto Rosengarten“ (bei Gudow) vorgesehen.

## 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung sowie einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.10.2015 – 22.10.2015 statt.

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.09.2015 - 15.11.2015.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 – 25.08.2016.

Das Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde vom 03.08.2016 – 08.09.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen zu dem geplanten Bauleitplanverfahren abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen geführt haben.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.11.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

## **6. Andere Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Funktionsverbindung der geplanten Park an Ride sowie Bike and Ride Anlage mit dem Bahnhof der Gemeinde Büchen bestehen innerhalb der Gemeinde Büchen keine Alternativstandorte für das geplante Vorhaben. Eine Standortprüfung für die Gemeinbedarfsflächen wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie des Baulückenkatasters der Gemeinde Büchen durchgeführt. Im zentralen Bereich bestehen ebenso für die geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen keine Alternativstandorte, die für eine entsprechende Umnutzung geeignet sind.

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt zum derzeitigen Zeitpunkt die am besten geeignete Fläche für das geplante in der Gemeinde Büchen dar.

Aufgestellt durch:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)