

Gemeinde Büchen

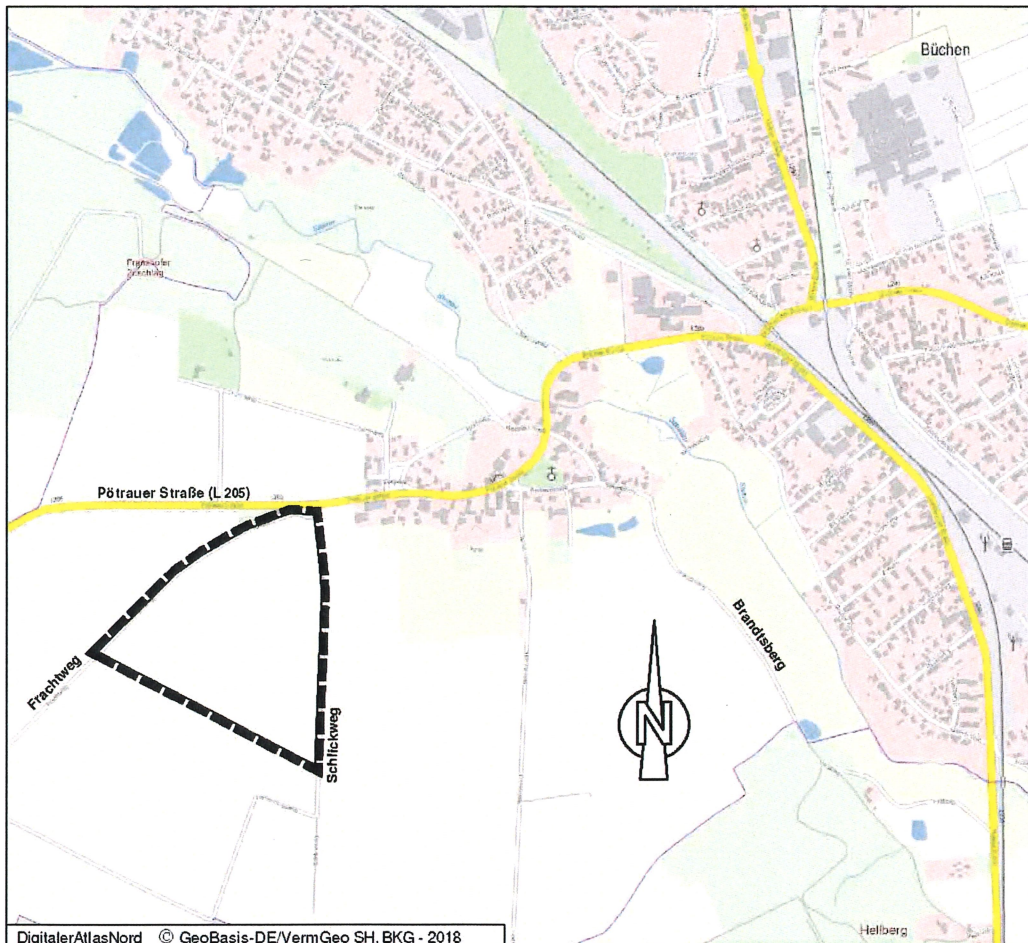
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 58

„Frachtweg/ Schlickweg“

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB



Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Verfahrensablauf.....	3
3 Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen.....	4
4 Planungsalternativen.....	6
5 Berücksichtigung der Umweltbelange	7
5.1 Schutzgüter	7
5.2 Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	16

1 Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB:

Nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 58 wirksam. Ihm ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 für das Gebiet „Frachtweg/ Schlickweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 58 wurde im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß der §§ 1 und 1 a sowie 2 und 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.04.2019 schriftlich sowie am 18.04.2019 über BOB-SH 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 03.12.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.12.2019 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten sowie zusätzlich im Internet am 12.12.2019 unter www.amt-buechen.eu ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2019 sowie am 16.12.2019 über BOB-SH aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter: www.amt-buechen.eu zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2020 bis 31.07.2020 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 26.06.2020 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 27.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 58 am 01.12.2020 beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

3 Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie hieran anschließende

Wirtschaftswege entlang von Knick- und Redderstrukturen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 als 1. Schritt der langfristigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße erfolgt.

Der geplante Knotenpunkt stellt die gemeinsame Anbindungsstelle des Bebauungsplanes Nr. 55 und 58 an die Pötrauer Straße dar. Für die Fläche nordöstlich des Plangebietes hat der Bau-, Wege und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen am 02.09.2019 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ gefasst. Die Flächen des Einzelhandelsstandortes werden ebenfalls über den nördlichen Teil des im Bebauungsplanes Nr. 58 überplanten Abschnittes des Schlickweges angebunden.

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 45 min) sowie nach Berlin (ca. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr und dem nicht schienengebundenen ÖPNV bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden kann. Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

Im Hinblick auf den gut angebenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern; ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristig die hohe Nachfrage nach Wohnflächen decken zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Pötrauer Straße und hat eine Größe von ca. 19 ha, von denen ca. 5,4 ha auf die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensation) am südlichen und südwestlichen Plangebietsrand entfallen.

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Pötrauer Straße für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes wird in verschiedene Bereiche gegliedert, um eine Durchmischung der Wohnformen zu ermöglichen und der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen gerecht zu werden. Der nördliche Teil des Plangebietes wird für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten vorgesehen. Der zentrale sowie südliche Teil des Plangebietes ist für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern als Übergang zu der offenen Landschaft vorgesehen. Eine Reihenhausbebauung bildet den Abschluss der baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches in östliche Richtung.

Eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB festgesetzt, um der erhöhten Nachfrage nach entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nachzukommen.

Durch die Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB erfolgt eine Gliederung des Plangebietes sowie eine Verbindung an die östlich angrenzenden Flächen, die als weitere Entwicklungspotenziale der Gemeinde definiert sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes bildet als Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB den Übergang zwischen den künftigen baulichen Anlagen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. In den entsprechenden Bereichen wird die erforderliche Kompensation anteilig vorgesehen sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung vorgesehen.

Folgende rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen berücksichtigt:

- der **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)**, insbesondere die Aussagen zur Siedlungsentwicklung
- **Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein (Entwurf 2018)
- der **Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)**, insbesondere die Aussagen zur regionalen Siedlungsstruktur
- der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Büchen
- **Ortsentwicklungskonzept** der Gemeinde Büchen (2016)
- der **Landschaftsplan der Gemeinde Büchen** (2003)

4 Planungsalternativen

Die Gemeinde Büchen hat ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben (GSP, 2016) welches neben einer Bedarfsanalyse (Wohnraum) auch Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung aufzeigt. Die Neuausweisung des vorliegenden Neubaugebietes stellt nun den zweiten Schritt der Siedlungsentwicklung Richtung Westen dar und fußt unmittelbar auf den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes. Eine Untersuchung von möglichen Standortvarianten erfolgte im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan. Auf diesen wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Abwicklung der Hupterschließung über einen Kreisverkehrsplatz an der Pötrauer Straße wurde schon im Verfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen vorbereitet und in der Weise geplant, dass nun auch die südliche Erschließung zielführend abgewickelt werden kann.

Hinsichtlich der inneren Erschließung hatte die Eingriffsminimierung und damit der Erhalt des Landschaftsbildes bestimmenden Knicks (geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG) oberste Priorität. Eine Erschließung des Baugebietes über die auszubauenden Wirtschaftswege, welches einen zumindest einseitigen Verlust der Knicks zu Folge gehabt hätte, wurde daher im Vorfeld der Planungen bereits vermieden. Die innere Erschließung wurde dann zweckmäßig angelegt. Der Entwicklung von zwei separaten Ringen gegenüber einem großen Ring mit Stichwegen wurde der Vorzug eingeräumt, da auf diese Weise sowohl der Bau in Bauabschnitten als auch eine Verminderung von Straßenverkehrsfläche und Suchverkehr möglich ist.

Die Umsetzung der Nullvariante würde bedeuten, dass an dieser Stelle kein Neubaugebiet realisiert wird und die Ackernutzung fortgeführt wird. Eine anderweitige land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist derzeit nicht absehbar. Gleichsam könnte die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Dieses würde entweder zur Abwanderung von Bauwilligen in andere Gemeinden oder zur Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet führen, die weniger gut geeignet wären oder vergleichbare Konflikte Naturschutz verursachen.

Eine alternative Nutzung von zentral gelegenen Grünflächen als Wohnbauflächen würde vergleichbare oder noch höhere Konflikte im Bereich Naturschutz hervorrufen (z.B. Steinauniederung, Flächen westlich Nüssauer Weg) und wurde daher nicht weiterverfolgt.

5 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. 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.

5.1 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.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Bewertung Bestand

- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Naherholung,
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft,
- Zeitweise hohe Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehr vorhanden.

Fazit

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Bereitstellung von Bauland eher eine Verbesserung erreicht. Zum Schutz des Naherholungsraumes ist ein Grünkonzept erstellt worden. Die Festsetzung von Maßnahmenflächen Naturschutz sowie der Erhalt der Knicks stellen dabei wichtige Minimierungsmaßnahmen dar. Wegeverbindung in der Ausgleichsfläche und Erhalt der Wirtschaftswege mit wenig Verkehr dienen der Erhaltung und Verbesserung des Naherholungsangebotes. Dieses wird auch im Landschaftsplan explizit genannt.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist dann nicht gegeben.

Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Bewertung Bestand:

- Geschütztes Biotop Knick in unterschiedlicher Ausprägung,
- Sonst überwiegend Biotope allgemeiner Bedeutung (Acker),
- Kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

Fazit

Eingriffe in geschützte Biotope erfolgen immer dann, wenn Knicks betroffen sind. Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren, wie es im B-Plan Nr. 58 auch vorgesehen ist

(weitgehender Knickerhalt). Durch die nördliche Zufahrt zum Baugebiet sowie eine Feuerwehrezufahrt im südlichen Bereich (beide vom Schlickweg aus) erfolgen Eingriffe in Knicks auf einer Länge von 33 bzw. 5 m. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Die zu erhaltenden Knicks erhalten 5 m breite Randstreifen mit nur einer extensiven Nutzung (jährliche Mahd) und werden in öffentliches Eigentum überführt. Der nachhaltige Schutz der Knicks wird auf diese Weise sichergestellt. Für die Knicks am Schlickweg und Frachtweg ist eine Aufwertung in Form von Entwicklung/Pflanzung von Überhältern (alle 30 m) oder Obstbäumen vorgesehen. Aufgrund der wichtigen Biotopfunktion der Knicks sind die gegenüber den Grundstücken abzuzäunen. Störungen durch Lärm, Licht und Haustiere sind trotzdem vermehrt zu erwarten, Beeinträchtigungen durch ackerbauliche Nutzung (Pflügen, Pflanzenschutz- und Düngemittel) werden sich verringern.

Im Rahmen eines Grünkonzeptes sowie einer Planung für die südliche Maßnahmenfläche werden die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes (Eingrünung Ortsrand, Knickerhalt, Anlage von Obstwiesen) berücksichtigt. Die Eingrünung nach Süden hat dabei besonders eine Bedeutung für die zukünftige Ortsrandgestaltung. Daher wird der Ackerrandstreifen im Süden als Knick entwickelt, die vorhandenen Bäume werden in diesen integriert. Diese Knickneuanlage ist dann auch als Ausgleichsknick vorgesehen.

→ Ausgleich für Eingriffe in Knicks (Knickverlust von 38 m) erforderlich,

→ Minimierungs- und Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Knicks erforderlich

Schutzgut Tiere

Bewertung Bestand

- Acker/Grünland mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz,
- Biotopvernetzung durch Knicks mit Bedeutung als Lebensraum und Leitlinie für artenschutzrechtlich relevante Arten

Fazit

Wie bereits in den vorhergehenden Kapiteln stellt der Erhalt von Knicks eine bedeutsame Minimierungsmaßnahme dar. In Bezug auf den Artenschutz werden Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern und Haselmäusen weitgehend minimiert, so dass kleinflächig erforderliche Durchfahrten mit einer Bauzeitenregelung umsetzbar sind. Die Aufwertung und Entwicklung von Knicks kommen diesen Artengruppen zu Gute. Die Leitlinien für Fledermäuse bleiben nahezu vollständig erhalten. Der Verlust von Offenland stellt den großflächigen Verlust von Bruthabitaten für die Feldlerche dar. Im Rahmen der Kartierungen wurde ein Feldlerchenpaar im Geltungsbereich nachgewiesen. Hier ist Ausgleich erforderlich, der aufgrund der Ansprüche keinesfalls im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann, so dass ein externer Ausgleich erforderlich wird, der dann auch übrigen Offenlandarten wie der Schafstelze zu Gute kommen kann. Nähere Angaben zum Artenschutz sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

→ Ausgleich für Lebensraumverlust Feldlerche (1 Brutpaar) erforderlich,

→ Bauzeitenregelung für Eingriffe in Knicks erforderlich.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bewertung Bestand:

- geringe bis mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt in Büchen, weitgehend geringe Empfindlichkeiten u.a. aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Nutzung),
- Knicks mit nur lokaler Bedeutung für den Biotopverbund (Richtung Süden).

Fazit

Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen in geringem Umfang betroffen. Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Grünkonzept unterstützen bzw. erhalten die Vielfalt des Planungsraumes. Zentrale Elemente sind dabei der Erhalt der Knicks sowie die naturnahe Gestaltung der Maßnahmenfläche Naturschutz. Schutzgebiete nach BNatSchG sind im Geltungsbereich B-Plan sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen. → Eine erhebliche Beeinträchtigung für die biologische Vielfalt ist nicht gegeben, sofern die Maßnahmen für die übrigen Schutzgüter umgesetzt werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Bewertung Bestand

- als Acker genutzter Sand- bzw. Lehmboden (Boden allgemeiner Bedeutung),
- Boden mit Archivfunktion
- sehr geringer Versiegelungsanteil, geringe Vorbelastungen.

Fazit

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG vollständig verloren und werden zugunsten der Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung und Erholung) umgewandelt. Bei Umsetzung der Planung ist der Eingriff in den Boden zwar erheblich aber nicht vermeidbar. Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und erfolgt multifunktional über den Biotopausgleich.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche (GRZ) wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen. Durch die Ausweisung eines Neubaugebietes wird der großen Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen. Die Innenverdichtung in Büchen wird, sofern möglich, ebenfalls parallel fortgeführt, kann diesen Bedarf aber derzeit nicht decken. Die Flächen für Wohngebiete werden in Büchen durch ein Ortsentwicklungskonzept sowie übergeordnet durch die Landesentwicklungsplanung gesteuert. Die Geländetopographie wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, indem Höhenbezugspunkte festgesetzt werden. Die deutlich vorhandene Neigung des Reliefs nach Süden wird beibehalten und für die Entwässerung genutzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der hier erforderliche Bodenabtrag auf einer Fläche von 15.000 bis 18.000 m² stellt einen Eingriff in den Boden dar. Boden besonderer Bedeutung ist hier trotz der vorhandenen Geländesenke nicht betroffen (überwiegend reiner Sandboden). Für das RRB ist eine naturnahe Gestaltung vorgesehen, so dass hier zukünftig dauerhaft feuchte Flächen mit entsprechender Vegetationszonierung entstehen werden.

Auch im Bereich der Knickrandstreifen sind zwar keine Böden besonderer Bedeutung betroffen, da auch diese Böden durch Ackernutzung gestört sind, trotzdem sind hier über das Schutzgut Fläche höherwertige Bereiche durch Versiegelung und eine Zunahme von Störungen betroffen.

→ Ausgleich für Versiegelung von Acker erforderlich (multifunktional mit Biotopausgleich),

→ Ausgleich für Abgrabung RRB erforderlich,

→ Ausgleich für Versiegelung von Flächen mit besonderer Boden- und Biotopfunktion.

Schutzgut Wasser

Bewertung Bestand

- Grundwasser mit überwiegend allgemeiner Bedeutung, Gefährdungseinstufung gemäß WRRL (chemischer Zustand).
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.
- Hohe Bedeutung der naturnahen Blasebuschbek als Vorfluter mit Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Fazit

Um erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) zu vermeiden ist eine Versickerung bzw. Regenrückhaltung erforderlich, die im Geltungsbereich umgesetzt werden soll. Aufgrund nicht flächig möglicher Versickerung ist daher ein Mix aus Versickerung und Regenrückhaltung erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit der Entwässerung ist damit für den B-Plan sichergestellt und naturschutzfachlich und hydraulisch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächengewässern mit Gefährdung zur Erreichung des Zielzustandes Wasserrahmenrichtlinie werden nicht verursacht. Lokal angetroffenes Schichtenwasser führt weder im Baubetrieb noch in der Betriebsphase

Schutzgut Klima und Luft

Bewertung Bestand

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen jedoch mit zeitweise Beeinträchtigungspotenzial aus sandigen Ackerflächen
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

Fazit

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Die genannten Beeinträchtigungen führen insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist.

Als Minimierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Klimawandel und Klimaschutz sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich. Die Nutzung von regenerativen Energien als Betrag zum Klimaschutz ist bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht gegeben.

Landschaft und Landschaftsbild

Bewertung Bestand:

- Typische, dörfliche Landschaftselemente (Knicks, Wirtschaftswege) vorhanden,
- Dorf und Kirche Pötrau als bedeutsames Landschaftselement (außerhalb des Geltungsbereiches).

Fazit

Sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsplannerischer Sicht ist der geplante Standort gering bis mittel konfliktrichtig. Die bedeutsamen Landschaftselemente, welche auch für das Landschaftserleben und die biologische Vielfalt des Landschaftsraumes von Bedeutung sind, werden schutzgutübergreifend erhalten (Minimierungsmaßnahmen).

Ein Ausgleich, der über den multifunktionalen Biotopausgleich hinaus geht, ist daher nicht erforderlich. Die Gestaltung wird über Festsetzungen im B-Plan und ein Grünkonzept verbindlich geregelt.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertung Bestand

- Archäologische Siedlungsreste und Kulturdenkmale mit hoher Bedeutung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden,
- Knick- und Wegenetz als Teil der Kulturlandschaft
- Besondere Sachgüter nicht vorhanden.

Fazit

Der Geltungsbereich ist archäologisch und denkmalschutzrechtlich bedeutsam. Die frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes mit Untersuchung des Geltungsbereiches konnte hier bereits zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen führen. Kulturdenkmale in Pötrau liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind aufgrund der deutlich von der Pötrauer Straße abrückenden Bebauung nicht wesentlich betroffen. Trotzdem dient die Eingrünung des Gebietes sowie der Erhalt der Knicks der Erhaltung und Stärkung der Umgebungsstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können auf diese Weise vermieden werden.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht gegeben.

5.2 Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölvögel (V1):

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

Vermeidungsmaßnahme 2 Offenlandvögel (V2):

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.

Vermeidungsmaßnahme 3 Haselmaus (V3):

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre

Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen und niedrig zu halten.

Vermeidungsmaßnahme 4 Haselmaus (V4):

Herstellung einer Vernetzung der oberen Knickenden i.S. eines Tores so, dass Tiere über den „Torbogen“ zwischen den Knickenden eine Verbindung erhalten, Konstruktion mit Gehölz und Rankpflanzen.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 Fledermäuse (E1):

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 2 Fledermäuse (E2):

Herstellung der südlichen Ausgleichsflächen als Blühwiese mit hohem Anteil an Insekten und entsprechend späten Mahdterminen.

Naturschutzfachliche Festsetzungen im B-Plan

Maßnahme M1:

Für alle Gehölzbestände (auch Neuanpflanzungen) sowie für die Knicks und Randstreifen ist eine dauerhafte Erhaltung und Sicherung zu gewährleisten. Dazu gehören insbesondere auch Nachpflanzungen bei Ausfällen sowie die Förderung/Pflege und Erhaltung von Knicküberhältern und Obstbäumen sowie eine bauzeitliche Abzäunung.

Maßnahme M2:

Der teilweise sehr lückige Knick entlang der Straße Frachtweg soll durch Ergänzungspflanzungen als lineare Struktur aufgewertet werden, die Biotopvernetzung wird auf diese Weise verbessert und gestärkt. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze sowie naturraumtypische Obstbäume verwendet werden. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste 1 (Knickgehölze) auf einer Länge von insgesamt ca. 60 m. Darüber hinaus sollen 5 Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden.

Maßnahme M3:

Entlang der Knicks am Schlickweg und am Frachtweg sind 5 m breite Knickschutzstreifen vorgesehen, diese werden in öffentliches Eigentum überführt. Die Pflege der Knickschutzstreifen erfolgt durch extensive, jährliche Mahd ab Ende Juli und Abfuhr des Mähgutes. Darüber hinaus ist innerhalb der Knickschutzstreifen keine Nutzung vorgesehen. Als Abgrenzung zu den Grundstücken erfolgt eine Abzäunung, die auch bereits für die Bauphase vorgesehen ist.

Maßnahme M4:

Es ist eine Durchgrünung des Baugebietes mit 25 Straßenbäumen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 (Bäume im Baugebiet) als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16 cm zu verwenden.

Maßnahme M5:

Im öffentlichen Raum sind auf den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen mind. 27 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 (Bäume im Baugebiet) als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16 cm zu verwenden. Auf allen Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Laubbaumarten zulässig.

Maßnahme M6:

Als weitere Durchgrünung im Baugebiet sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 (Bäume im Baugebiet) bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

Maßnahme M7:

Innerhalb der zentralen Öffentlichen Grünfläche sowie auf den Maßnahmenflächen sind als Lebensraum für Tiere sowie zur Durchgrünung und Eingrünung Gehölzpflanzungen in Gruppen vorgesehen. Es sind bevorzugt heimische Laubsträucher gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Auf allen Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Laubsträucher zulässig.

Maßnahme M8:

Entwässerung und Regenrückhaltung ist unter Berücksichtigung des besonderen Schutzes der Blasebuschbek vorgesehen. Daher erfolgt, wo möglich, dezentrale Versickerung auf den Grundstücken. Für alle anderen Grundstücke ist eine Ableitung des Regenwassers sowie naturnahe zentrale Regenrückhaltung (Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens mit Lebensraumfunktion) innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Südlich des Geltungsbereiches ist darüber hinaus eine weitere Rückhaltung von Wasser und Sediment vorgesehen. Dieses erfolgt jedoch gesondert über einen wasserrechtlichen Antrag mit LBP.

Maßnahme M9:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als vernetzendes Grünelement ein breiter Grüngürtel vorgesehen. Dieser dient in erster Linie als Spazier- und Aufenthaltsbereich, soll aber durch naturnahe Bepflanzung und Pflege auch Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der dörflichen Siedlungsstrukturen bieten. Dazu sind Gehölzpflanzungen in Gruppen (gemäß Pflanzliste 1, siehe M7) und Baumpflanzungen (siehe M5) vorgesehen. Die umgebenden Flächen werden als Rasen-/Wiesenflächen entwickelt und teilweise intensiv alle 2-4 Wochen (im Bereich der Flächen mit Spiel- und Aufenthaltsqualität) bzw. extensiv alle 2-3 Monate gemäht. Wegeverbindungen sind explizit vorgesehen, jedoch nur in Wasser gebundener Bauweise. Darüber hinaus sind Bereiche mit naturnah gestalteten Spiel- und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen, dazu gehören Sitzgelegenheiten und einzelne Kleinspielgeräte (Hüpftiere, Heckenlabyrinth, Schaukel). Versiegelungen sind nur im Bereich dieser Anlagen und nur punktuell (Fundamente, Sitzbereiche) vorgesehen.

Allgemeiner Ausgleichsbedarf

Ausgleichsmaßnahmen sind für folgende Eingriffe erforderlich:

- Teilverlust eines Knicks durch zwei Knickdurchbrüche,
- Versiegelung von Boden auf Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, der Fläche für den Gemeinbedarf und für Straßenverkehrsflächen (ca. 12 ha),

- Beeinträchtigung von Fläche mit besonderer Boden- und Biotopfunktion entlang der
- Knicks,
- Abgrabung von Boden durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens,
- Punktuelle und linienhafte kleinräumige Versiegelungen und Befestigungen im Bereich von Flächen mit Spiel- und Aufenthaltsqualität sowie im Bereich von Wanderwegen

Eingriffe in das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist in erster Linie durch Versiegelung betroffen. Gemäß dem Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (2013) ist dieser Eingriff im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. Für alle Grünflächen bzw. alle unversiegelten Gartenflächen wird für das Schutzgut Boden kein Ausgleich berechnet.

Die maximal zulässig zuversiegelnde Grundfläche wird verbindlich über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Für zulässige Nebenanlagen wird ein Zuschlag von 50% auf die GRZ erhoben.

Die kleinräumige Anlage von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in den Grünflächen führt gegenüber der Ackernutzung nicht zu einer erheblichen Veränderung für das Schutzgut Boden und wird daher nicht als großflächiger Eingriff gewertet. Durch die Herstellung von Befestigungen und Fundamenten wird jedoch pauschal auf diesen Flächen ein Ausgleichsfaktor für Boden von 100 m² bilanziert.

Für die Anlage eines Wassergebundenen Weges wird eine Kompensation von 1:0,3 erforderlich.

Für Beeinträchtigungen durch Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich von Knicks wird der Ausgleichsfaktor „Acker“ verdoppelt, somit für diese Flächen ein Aufschlag von 1:0,5 bilanziert. Darüber hinaus sind keine Böden oder Flächen besonderer Bedeutung vorhanden, so dass keine weiteren Zuschläge bilanziert werden.

Es ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Wohngebiet	0,3 zzgl. 50% = 0,45	43.074 m ²	0,45 x 0,5	9.691,65 m ²
Wohngebiet	0,4 zzgl. 50% = 0,6	59.326 m ²	0,6 x 0,5	17.797,80 m ²
Gemeinbedarf	0,6 zzgl. 50% = 0,8	3.377 m ²	0,8 x 0,5	1.350,80 m ²
Verkehrsflächen neu	Vollversiegelung	17.081 m ²	1,0 x 0,5	8.540,50 m ²
Entsorgungsflächen	Vollversiegelung	307 m ²	1,0 x 0,5	153,50 m ²
Weg in der Grünfläche	Wassergebunden	3.861 m ²	1,0 x 0,3	1.158,30 m ²
Zuschlag Knickrandstreifen	Zuschlag 50 %	9.075 m ²	1,0 x 0,5	4.537,50 m ²
Kleinräumige Befestigungen	pauschal	100 m ²	1:1	100 m ²
Summe		123.275 m²		43.330,05 m²

Zusammenfassung Ausgleich im Geltungsbereich:

Innerhalb des Geltungsbereiches kann der Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotop (Knicks) vollständig erbracht werden. Es besteht ein Überschuss von 496 Metern. Darüber hinaus kann ein Ausgleich für Eingriffe in Boden auf einer Fläche von 15.589 m² im Geltungsbereich sowie der Ausgleich durch das RRB im Geltungsbereich erbracht werden. Es verbleibt ein Defizit von 43.330 m² – 15.589 m² = 27.741 m²

Dieses muss extern erbracht werden.

Externe Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer Fläche in der Gemeinde Schulendorf statt. Hier befindet sich derzeit ein Ökokonto auf der Fläche der Gemarkung Bartelsdorf, Flur 4, Flurstück 5/1 in der Anerkennung. Dort ist die Entwicklung von magerem Wertgrünland vorgesehen.

Diese Fläche ist sowohl geeignet den Ausgleich für Offenlandarten der Vögel (Feldlerche) als auch die Eingriffe in den Boden (in Kombination mit Arten und Lebensgemeinschaften allgemeiner Bedeutung) auszugleichen. Die Fläche kann daher multifunktional genutzt werden, so dass kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Es ist eine Fläche von 27.741 m² als Ausgleichsfläche (Ökopunkte) erforderlich.

6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.12.2019 bis 31.01.2020.

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2019 bis 31.01.2020.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geführt haben.

Die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.07.2020 bis 31.07.2020.

Im Zuge der erneuten beschränkten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren abgegeben.

Im Rahmen der erneuten beschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu redaktionellen Ergänzungen geführt haben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat den Bebauungsplan Nr. 58 beschlossen und die Begründung durch Beschluss am 01.12.2020 gebilligt.

Büchen, den 06.04.2021



Aufgestellt durch

GSP

GOSCH & PRIEWE

23843 Bad Oldesloe