

Gemeinde Büchen

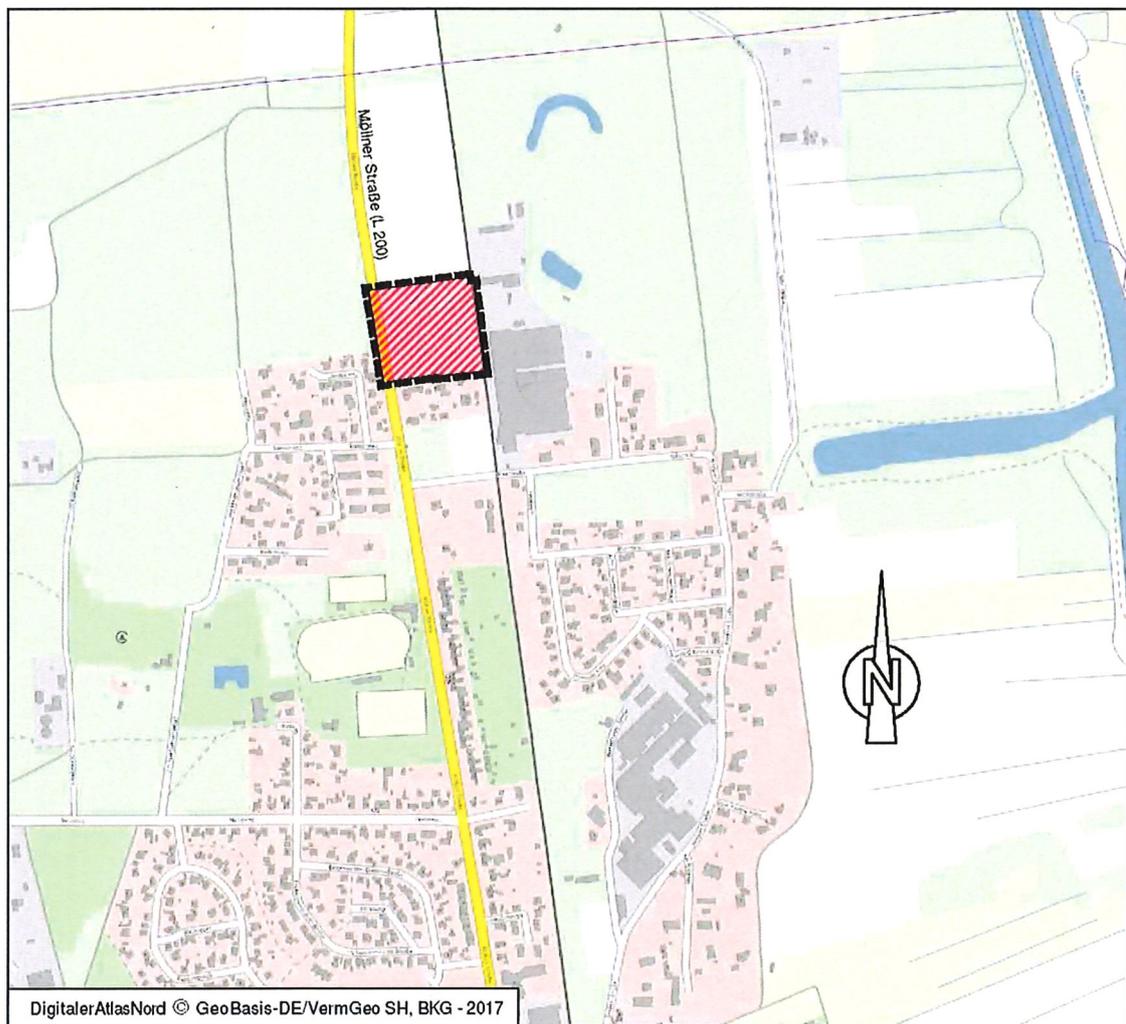
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 59

„Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck,
nördliche Ortsrandlage“

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB



Bearbeitung:

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

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. 59 der Gemeinde Büchen.....	4
4	Planungsalternativen.....	5
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.1	Schutzgüter	5
5.2	Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen	7
6	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8

1 Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB:

Nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 59 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 (BauGB) 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 03.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Gebiet „Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördliche Ortsrandlage“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 59 wurde im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß der §§ 1 und 1 a sowie 2 und 2a wurde eine Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 24.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 59 wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 11.01.2019 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 30.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 Zeit sich zu äußern. 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 18.06.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.07.2019 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten sowie zusätzlich im Internet unter www.amt-buechen.eu bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2019 sowie am 11.07.2019

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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 59 am 24.09.2019 beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

3 Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen stellt durch ihre verkehrliche Anbindung an die überregionale Infrastruktur sowie ihr großes Angebot der sozialen Infrastruktur einen interessanten Gewerbe- und Wohnstandort dar. Um der entsprechend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Vorbereitung eines Misch- und Gewerbegebietes am nördlichen Siedlungsrand.

Folgende rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 59 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
- der **Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003)**
- der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Büchen
- **Ortsentwicklungskonzept** der Gemeinde Büchen (2016)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 grenzt nördlich an die bestehende Bebauung östlich der Möllner Straße. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Büchen – Lübeck der Deutschen Bahn sowie nördlich Knickstrukturen, die es von landwirtschaftlich genutzten Flächen separieren. Im Westen grenzt die Straßenverkehrsfläche der Möllner Straße an das Plangebiet an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, von denen ca. 0,3 ha auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Möllner Straße entfallen. Die Fläche wird wie folgt abgegrenzt: „Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, nördliche Ortsrandlage“.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 59 sieht die weitere gewerbliche sowie wohnbauliche Entwicklung in Form eines Misch- und Gewerbegebietes am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen vor.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sieht die Planung eine Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße 200 (L200) außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sieht die Erschließung des Plangebietes eine zentrale Erschließungsstraße vor, von der die jeweiligen Bauflächen erschlossen werden.

4 Planungsalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche nicht. Die Abstufung Mischgebiet – Gewerbegebiet dient dem Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung mit einem größtmöglichen Abstand von Gewerbenutzung zu Wohnnutzung. Ebenfalls zum Schutz der südlichen angrenzenden Wohnbebauung ist eine gesonderte, leistungsfähige Zufahrt von der Möllner Straße erforderlich. Die im Süden vorhandene Straße ist für eine Zufahrt zum Gewerbegebiet nicht ausreichend leistungsfähig, hier wäre ein Ausbau erforderlich. Die Straße ist weiterhin teilweise Privatstraße, so dass eine öffentliche Nutzung (Erschließung) nicht möglich ist.

Diese Variante wurde daher im laufenden Verfahren nicht weiter verfolgt. Trotzdem wurde die zentrale, in der frühzeitigen Beteiligung dargestellte Zufahrt dahingehend optimiert, dass nun beide Eichen im Knick erhalten werden können. Eine weitere Verschiebung der Zufahrt nach Norden oder Süden würde darüber hinaus keinen geringeren Eingriff bedeuten.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Zufahrt ganz in den Norden des Geltungsbereiches (in den Redder) verlegt werden kann, damit ein weiteres Baugebiet nördlich des Redders über ebendiese Zufahrt erschlossen werden kann und weitere Knickdurchbrüche vermieden werden. Da diese weitere bauliche Entwicklung derzeit aber noch nicht abgesehen werden kann, wurde diese Variante, die zwar einen großen Eingriff bedeutet jedoch beide Gewerbeflächen erschlossen hätte, verworfen.

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 beigelegt 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:

- Gebiet mit geringer Bedeutung für die Naherholung, jedoch westlich größere Waldbereiche mit Spazierwegen vorhanden.
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung als Wohnstandort sowie Durchmischung als Gewerbestandort.
- Zeitweise höhere Belastungen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorhanden, jedoch gute Anbindung Richtung Autobahn.

Fazit: In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sowie das gesundheitliche Wohlbefinden zu erwarten. Die Planung stellt eine Verbesserung des Standorts Büchen dar.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Geschützte Biotope Knick/Redder im nördlichen und westlichen Bereich,
- Ansonsten Biotope allgemeiner Bedeutung,
- Artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen im östlichen und nördlichen Bereich vorh. (Gehölze, Säume Gleisanlagen) mit Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechse.
- Ackerfläche selbst sowie die Gehölze entlang der Straße artenschutzrechtlich mit geringer Bedeutung.

Fazit: In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind durch Gebäude und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf Biotope allgemeiner Bedeutung und auf das geschützte Biotop Knick zu erwarten. Es sind Maßnahmen erforderlich, die auch in der Bauphase wirken müssen (Abzäunung). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Der allgemeine Lebensraumverlust kann multifunktional über den Biotopausgleich erbracht werden. Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich. In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt und Schutzgebiete nach BNatSchG zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche:

- Boden allgemeiner Bedeutung und gering wertiger Ackerstandort,
- Lage am Ortsrand mit guter Entwicklungsprognose für Gewerbeansiedlung

Fazit: In der Bau- und Anlagenphase sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Hier sind Maßnahmen erforderlich. Im Betrieb erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr.

Schutzgut Wasser

- Im Geltungsbereich allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Fazit: In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen, keine bedeutende positive Funktion für das Klima
- Gehölze mit Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung.

Fazit: In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Standortwahl wird klimaneutral bewertet.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

- Typische Landschaftselemente mit Wohnen und Gewerbe,
- Hohe Vielfalt in der Umgebung des Geltungsbereiches.

Fazit: In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Denkmalschutzobjekte im Geltungsbereich nicht bekannt,
- Besondere Sachgüter vorhanden,
- Typische dörfliche Kulturlandschaft nur noch in Resten vorhanden.

Fazit: In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen führt nur zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen. Wertvolle Strukturen und Lebensräume werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Verlust eines Ackers auf einer Fläche von knapp 2 ha bei gleichzeitiger Herstellung von Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie von Gebäuden führt zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen, einer Veränderung der Lebensraumausstattung für Pflanzen und Tiere sowie zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am nördlichen Ortseingang von Büchen. Bei der Planung stellt der Erhalt des nördlichen Redders als Lebensraum und Biotopvernetzungsachse sowie als bedeutsame Eingrünung eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Auf diese Weise sind die Planungen zwar als Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG zu bewerten, sie sind jedoch aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung, Verkehrswege) und der aktuellen Nutzungen als Acker ausgleichbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltzustandes über den Plangeltungsbereich hinaus sind nicht zu erwarten. Dies betrifft auch das in ca. 200 m Entfernung liegende FFH-Gebiet sowie den westlich der Möllner Straße vorhandenen Wald.

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden betroffen. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Für Flächen besonderer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Für die Versiegelung des Ackers wird daher ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 angenommen. Für den Knickdurchbruch ist ein höherer und gesonderter Ausgleich erforderlich.

Die Grundflächenzahl gibt das Maß der baulichen Nutzung an. Diese liegt beim vorliegenden Bebauungsplan zwischen 0,6 und 0,8. Für die Nebenanlagen wird eine Überschreitung der GRZ von bis zu 50 %, jedoch nur bis max. 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 der BauNVO). Für diese Flächen wird ein Eingriff berechnet. Die unversiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete sind als gleichwertig gegenüber der Ackernutzung einzustufen, der erfolgt hier keine Bilanzierung. Für die neuen Straßenverkehrsflächen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Radweg und Möllner Straße bleiben unverändert, hier erfolgt somit keine Eingriffsbetrachtung. Die geplanten Grünflächen stellen eine ökologische Verbesserung gegenüber einer intensiven Ackernutzung dar. Dieses dient der Minimierung, so dass keine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung für diese Flächen erfolgt.

6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 wurde vom 10.12.2018 bis 11.01.2019 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 erfolgte in der Zeit vom 03.12.2018 bis 11.01.2019.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019.

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019.

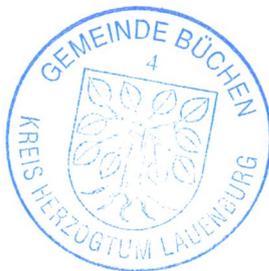
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen zu dem geplanten Bauleitplanverfahren abgegeben.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat den Bebauungsplan Nr. 59 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Büchen, den 30.03.2020



Aufgestellt durch

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gesetzlich Schützter Partner
Bauwerks-Ingenieure (BIB)

23843 Bad Oldesloe