

**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG**

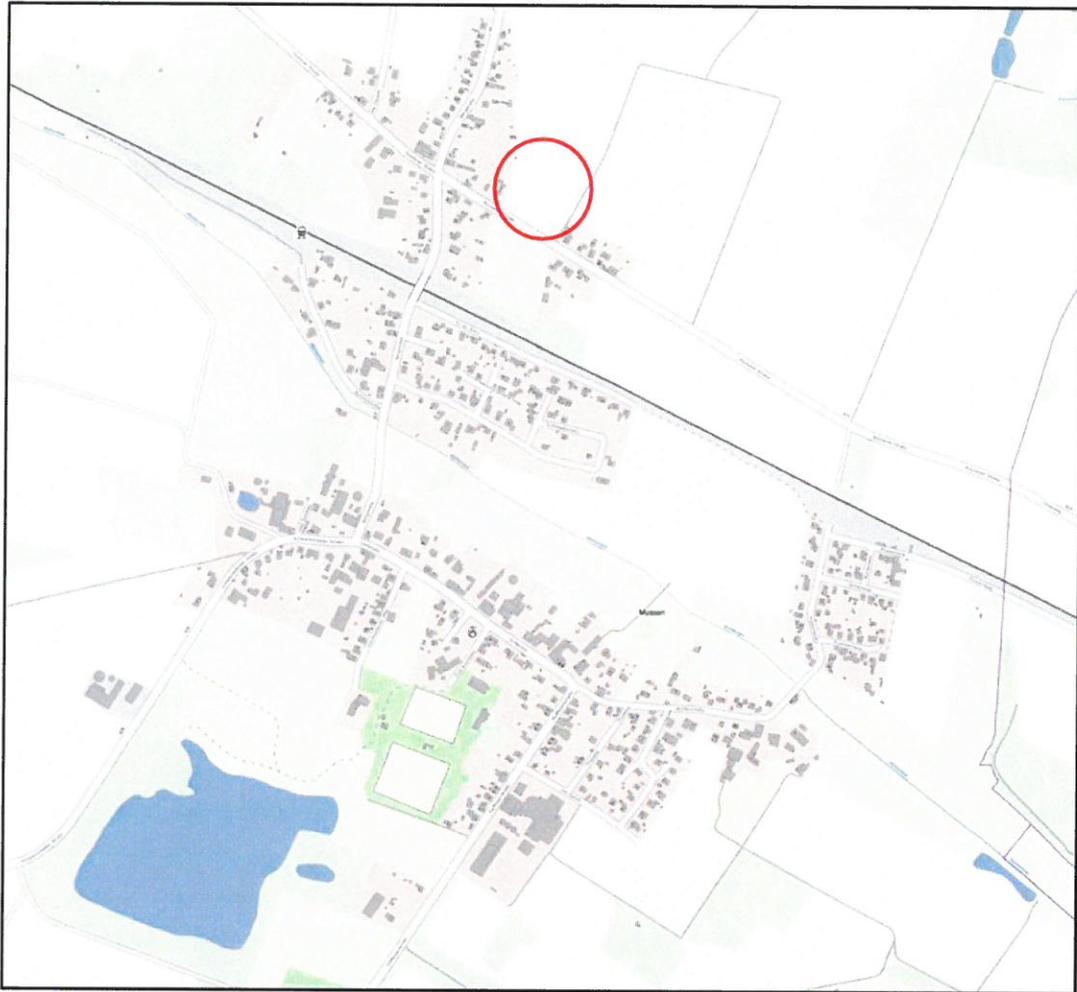
ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„NÖRDLICH DER BÜCHENER STRASSE,
ÖSTLICH DER BERGSTRASSE“**

DER

GEMEINDE MÜSSEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 12
„Nördlich der Büchener Straße,
östlich der Bergstraße“
der Gemeinde Müssen
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Verfahrensablauf.....	4
3. Ausgangssituation, Ziele u. Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Müssen	5
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4.1 Schutzgüter.....	6
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ...	8
4.2.1 Minimierungsmaßnahmen.....	8
4.3 Darstellung des Ausgleichsbedarfs.....	9
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	10
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	11
6. Planungsalternativen	11

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB:

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 12 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, 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 Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß der §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a ist eine Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nördlich der Büchener Straße, östlich der Bergstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Müssen wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 26.03.2018 bis 16.04.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Müssen wurde in der Zeit vom 15.03.2018 bis 23.04.2018 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 03.05.2018 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 19.11.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation, Ziele u. Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Müssen

Die Gemeinde Müssen stellt im Nahbereich des Unterzentrums Büchen und der damit verbundenen guten Anbindung an die überregionale Infrastruktur einen interessanten Wohnstandort dar.

Um der entsprechend hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde Müssen in Abstimmung mit der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohngebiets als Lückenschluss am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nördlich der Büchener Straße, östlich der Bergstraße“ sieht die wohnbauliche Entwicklung als Lückenschluss am östlichen Siedlungskörper der Gemeinde Müssen vor.

Entsprechend des geschlossenen Kooperationsvertrages zwischen der Gemeinde Müssen und der Gemeinde Büchen ist innerhalb des Plangebietes eine Entwicklung von bis zu 24 Wohneinheiten für den ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungsbau beabsichtigt.

Die nördlich sowie südlich bestehenden Knickstrukturen werden in die Planung der künftigen Wohnbauflächen einbezogen und zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich der Büchener Straße wird eine bestehende Knicklücke zur Erschließung des Plangebietes genutzt.

Folgende rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Müssen berücksichtigt:

- Der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP 2010)
- Der **Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)** Fortschreibung 1998
- Der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Müssen
- Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Müssen

Die Gemeinde Müssen stellt aufgrund der ländlich reizvollen Lage sowie den unmittelbaren Anschluss an das Unterzentrum Büchen mit dessen überregionaler Anbindung einen attraktiven Wohnstandort für Familien mit Kindern sowie Berufspendlern dar.

Die wohnbauliche Entwicklung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Müssen beruhen auf einer Vereinbarung mit der Gemeinde Büchen zur Übernahme eines landesplanerischen Entwicklungspotenzial von 24 Wohneinheiten zu Gunsten der Gemeinde Müssen.

Wie das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen bereits im Jahr 2016 ausführlich dargelegt hat, stehen seitens der Gemeinde Büchen zurzeit keine Flächen für die Errichtung eines zeitnahen Wohnungsbaus zur Verfügung. Lediglich eine Fläche westlich der Möllner Straße, die das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 umfasst, könnte für die Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau nach der Aufstellung einer entsprechenden Bauleitplanung in Anspruch genommen werden. Allerdings bestehen hinsichtlich der direkten Nähe zu den angrenzenden Sportplätzen ggf. Probleme hinsichtlich auftretender Schallemissionen. Eine zeitnahe Schaffung von sozialem Wohnraum ist nicht möglich.

Durch die geplante Entwicklung von 24 Wohneinheiten des öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Müssen wird eine Entlastung des Wohnungsmarktes im Amtsbereich Büchen geschaffen.

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.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel erstellt.

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.

Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit

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

Fazit

Keine erheblichen Beeinträchtigungen, eher Verbesserung für den Standort Müssen durch die Bereitstellung von Bauland

Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

- geschützte Biotope Knick in unterschiedlicher Ausprägung (HWy),
- sonst Grünlandbiotop allgemeiner Bedeutung (GYy).

Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Grünlandflächen allgemeiner Bedeutung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Schutzgut Tiere

- geringe bis mittlere Bedeutung der Knicks für Tiere (vor allem Vögel, evtl. Haselmaus, Leitlinie für Fledermäuse),
- Grünland selbst mit nur geringer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz, kein Bruthabitat für Offenlandarten,
- aufgrund der angrenzenden Bebauung und intensiven Nutzung auch nur geringe Bedeutung für besonders geschützte Arten,
- alle umliegenden Flächen mit ebenfalls nur allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz (Siedlungs- und Siedlungsrandbiotope)

Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich relevante Arten möglich, daher: Minimierungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan-Verfahren vorsehen.

Artenschutz

Da es sich bei dem vorliegenden Plan um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europäisch geschützten Arten (geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL) bzw. streng geschützte Arten, hier Fledermäuse, Haselmaus und Vögel zu betrachten. Im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt auch eine ergänzende Betrachtung der besonders geschützten Arten.

Schutzgut Boden

- als Grünland genutzter Sand- bzw. Lehmboden (Boden allgemeiner Bedeutung) keine besondere Bedeutung des Dauergrünlandes für den Bodenschutz aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung und der intensiven Nutzung
- sehr geringer Versiegelungsanteil, da geringe Vorbelastungen

Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch Versiegelung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Wasser

- überwiegend allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung

Fazit

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen,
- Gehölze mit Bedeutung für das lokale Klima und Luftreinhaltung

Fazit

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild und biologische Vielfalt

- typische, dörfliche Landschaftselemente
- besondere Bedeutung natürlicher Elemente wie z.B. Knicks

Fazit

Keine erheblichen Beeinträchtigungen, sofern die hohe Bedeutung der Knicks durch Erhalt sichergestellt ist.

Kulturelles Erbe

- Denkmalschutzobjekte im Geltungsbereich nicht bekannt,
- besondere Sachgüter nicht vorhanden,
- typische dörfliche Kulturlandschaft in Teilen noch vorhanden.

Fazit

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert. Alle Maßnahmen wurden als Festsetzungen oder Hinweise in die Planzeichnung übernommen.

- Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope, bei denen jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung führen, verboten sind.
- Innerhalb der festgesetzten 10 m breiten Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen, Lagerflächen. Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.
- Für die Knickschutzstreifen ist während der gesamten Bauzeit eine ortsfeste Abgrenzung (Bauzaun) vorzusehen. Lagerfläche und Parkplätze sind hier unzulässig. Für alle Einzelbäume ist Baumschutz (Stamm- und Wurzelschutz) vorzusehen.
- Für alle Flächen unterhalb der Baumkronen sind Versiegelung, Bodenabgrabungen bzw. Aufschüttungen unzulässig. Die Flächen sind ausschließlich als Rasen-/Wiesenflächen zu entwickeln, alternativ sind auch unversiegelte Garten- oder Aufenthaltsbereiche/Kinderspielflächen zulässig.
- Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen und Knicks soweit wie möglich unterbleibt.
- Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an/in den Gebäuden (passiver Lärmschutz).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)
Haselmäuse im Knick, Lebensraum mit geringer Bedeutung	Fällung der <u>Gehölze im Oktober</u> , Schnittgut ca. 2 Wochen liegen lassen, dann erst abräumen und Stubben roden.
Baumfledermäuse	Erhalt aller Gehölze > 30 m Stammdurchmesser
Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September

Pflanzmaßnahmen

- Die im südlichen Knick vorhandenen Lücken sind durch Strauchgehölze folgender Arten: Haselnuss (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Kreteln (*Prunus domestica insititia*) in der Qualität Strauch 2 x verpflanzt, Größe 60-80 cm. Die vorhandenen jungen Bäume (Eichen, Buchen) sind im Abstand von 10-15 m als Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für die Knickneuanlage sind die o.g. Sträucher zu verwenden, zusätzlich dürfen höchstens 10 % nichtheimische Blüh- und Obststräucher wie Flieder, Johannisbeere, Stachelbeere etc., gesetzt werden. Herstellung und Aufbau des Knicks erfolgen gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein –V 534-531.04 vom 20. Januar 2017)
- Pflanzung von Bäumen im Bereich des Knickschutzstreifens bzw. der Stellplatzanlage, Verwendung folgender Arten und Größen:
Stellplatzanlage: 5x Sorbus aria (Mehlbeere), Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
im nördlichen KS: 2 Malus i.S., und/oder Pyrus i.S. (Apfel- und/oder Birnenbaum), Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm,

4.3 Darstellung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffe durch Versiegelung:

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden betroffen. Die Eingriffe wurden im Rahmen der Umweltprüfung zwar als erheblich, jedoch als ausgleichbar eingestuft, so dass nachfolgend eine Berechnung von Eingriff und Ausgleich erfolgt.

Die Grundflächenzahl gibt das Maß der baulichen Nutzung an. Diese liegt beim vorliegenden Bebauungsplan bei 0,4. Für die Nebenanlagen wird zusätzlich ein Aufschlag für Versiegelungen von 0,2 erhoben (Grundlage dafür bildet § 19 Abs. 4 der BauNVO, der eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um bis zu 50 % bis maximal 0,8 zulässt.).

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.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Grünlandstandorte (gegenüber Acker) wird der Kompensationsfaktor für die Bauflächen auf 1:1 erhöht. Für alle Grünflächen erfolgt eine Bilanzierung mit 1:0,25, da diese Flächen aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und Anlage mit häufig gemähten Rasenflächen und Ziergehölze eine geringere ökologische Wertigkeit besitzen als Grünland.

Für die Knickschutzstreifen erfolgt keine Bilanzierung, da diese Flächen gleichwertig gegenüber der bestehenden Nutzung sind. Die Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls nicht bilanziert, hier erfolgt keine Veränderung.

Folgender Ausgleich ist demnach erforderlich:

Eingriff	Fläche Eingriff	Ausgleichs- faktor	Fläche Ausgleichsbedarf
WA Bauflächen	3.850 m ² x 0,6 = 2.310 m ²	1:1	2.310 m ²
WA Grünflächen	3.850 m ² x 0,4 = 1.540 m ²	1:0,25	385 m ²
Summe Ausgleichsbedarf			2.695 m²

Eingriffe in Knicks:

Für die nördlich und südlich verlaufenden Knicks sind 10 m breite Knickschutzstreifen als Maßnahmenflächen festgesetzt worden. Diese Abstandsflächen werden so ausreichend bewertet, dass der dauerhafte Erhalt der Knicks sichergestellt ist. Zudem werden für den südlichen Knick ergänzende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, um vorhandene Lücken zu schließen. Aufgrund der Nähe zum Bau-
gebiet und der Vorgaben aus dem Knickerlass ist trotzdem eine Beeinträchtigung der Knickfunktionen nicht auszuschließen, so dass zusätzlich zum Erhalt ein Ausgleich mit dem Faktor 1:1 erforderlich wird.

Für die Verbreiterung der vorhandenen Feldzufahrt um 5 m, welche einen Verlust von Knick darstellt, ist ein Ausgleich mit dem Faktor 1:2 erforderlich.

Eingriff	Länge Eingriff	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsbedarf Knicklänge
Beeinträchtigung der zu erhaltenden Knicks Nord und Süd	105 m	1:1	105
Verbreiterung Feldzufahrt (vollständiger Verlust)	5 m	1:2	10 m
Summe Ausgleichsbedarf			115 m

Artenschutz

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Eingriffe in Bäume

Eingriffe in Bäume erfolgen nicht.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich für Versiegelung:

Der Ausgleich für Versiegelung wird über das Ökokonto „Am Scheidebach – Borchers“ erbracht (AZ: 340-28/31.1153). Hier ist u.a. die Entwicklung von Extensivgrünland vorgesehen. Das Ökokonto

befindet sich in räumlicher Nähe zum Eingriffsraum (Entfernung ca. 2,5 km) und ist damit geeignet den oben beschriebenen Ausgleich qualitativ und quantitativ auszugleichen.

Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Grundeigentümer des Ökokontos wurden bereits getätigt. Der Vertrag umfasst die unter Kap. 4.2 berechneten 2.695 m² (hier Ökopunkte).

Knickausgleich:

Der erforderliche Knickausgleich von 115 m ist vollständig extern zu erbringen. Dazu wird ein bereits hergestellter und bepflanzter Knick aus dem Ökokonto-Pool der Landwirtschaftskammer genutzt. Es ist vorgesehen auf das anerkannte Ökokonto Schmalfeld 3 zurückzugreifen. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen sind in Vorbereitung.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Müssen wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 26.03.2018 bis 16.04.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Müssen wurde in der Zeit vom 15.03.2018 bis 23.04.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.11.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen hat den Bebauungsplan Nr. 12 am 19.11.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

6. Planungsalternativen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Alternativenprüfung zur Standortwahl des Vorhabengebietes innerhalb der Gemeinde Müssen.

Die Gemeinde Müssen stellt in unmittelbarer Nähe zum Unterzentrum Büchen einen interessanten Wohnstandort dar. Für die Gemeinde Müssen besteht durch die gute Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur der Gemeinde Büchen sowie die hier befindliche Anbindung an die überregionale Infrastruktur die Möglichkeit ebenfalls von diesen Einrichtungen zu profitieren.

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde Müssen eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen, die aufgrund der ausgeschöpften wohnbaulichen Entwicklungspotenziale gemäß Landesentwicklungsplan in Abstimmung mit dem Unterzentrum Büchen erfolgt.

Die Gemeinde Müssen ist durch eine zweiteilige siedlungsstrukturelle Entwicklung geprägt. Das Gewässer Mühlenbek gliedert die Gemeinde Müssen in Verbindung mit einer großräumigen

Grünstruktur in zwei Teilbereiche. Diese Grünstruktur ist prägend für das Ortsbild der Gemeinde Müssen und ist auch in der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Mit Vertreter der Gemeinde Müssen, des Amtes Büchen sowie der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum-Lauenburg fand im Juni 2015 eine Ortsbegehung der Gemeinde bzgl. der weiteren Ortsentwicklung statt.

Auf Grundlage der Vorort erlangten Eindrücke wurde die Fläche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als nächste Fläche für eine bauliche Entwicklung bestimmt.

Ergänzend zu den im Rahmen der Ortsbegehung ermittelten Potenzialflächen erfolgt nachfolgend eine genauere Betrachtung der möglichen wohnbaulichen Entwicklungsflächen innerhalb der Gemeinde Müssen.

Aufgrund der gegliederten Ortsstruktur beschränken sich die weiteren möglichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde auf einzelne Teilflächen am Siedlungsrand, um die durch Grünstrukturen geprägte Umgebung weiterhin zu erhalten.

Die Fläche des geplanten Vorhabengebietes stellt gegenwärtig die am besten geeignete Fläche für die Entwicklung einer wohnbaulichen Fläche dar.

Die Möglichkeit einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Müssen beruht auf einer Kooperationsvereinbarung mit der Gemeinde Büchen. Aufgrund der Überschreitung des landesplanerisch begrenzten wohnbaulichen Entwicklungspotenzials ist eine weitere Errichtung von Wohneinheiten zur Entlastung der starken Wohnraumnachfrage innerhalb der Gemeinde Büchen möglich. Somit ist die Zugänglichkeit der künftigen Wohneinheiten zu den Infrastruktureinrichtungen des Unterzentrums Büchen. Die Lage der Fläche 1 mit unmittelbarer Anbindung an die Büchener Straße und fußläufiger Zugänglichkeit an den Bahnhof der Gemeinde Müssen stellen den entscheidenden Standortvorteil bei der Wahl der weiteren Siedlungsentwicklungsfläche der Gemeinde Müssen dar.

Gemeinde Müssen, den 14.01.2019

Aufgestellt durch:

Bürgermeister



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