

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR

23. ÄNDERUNG

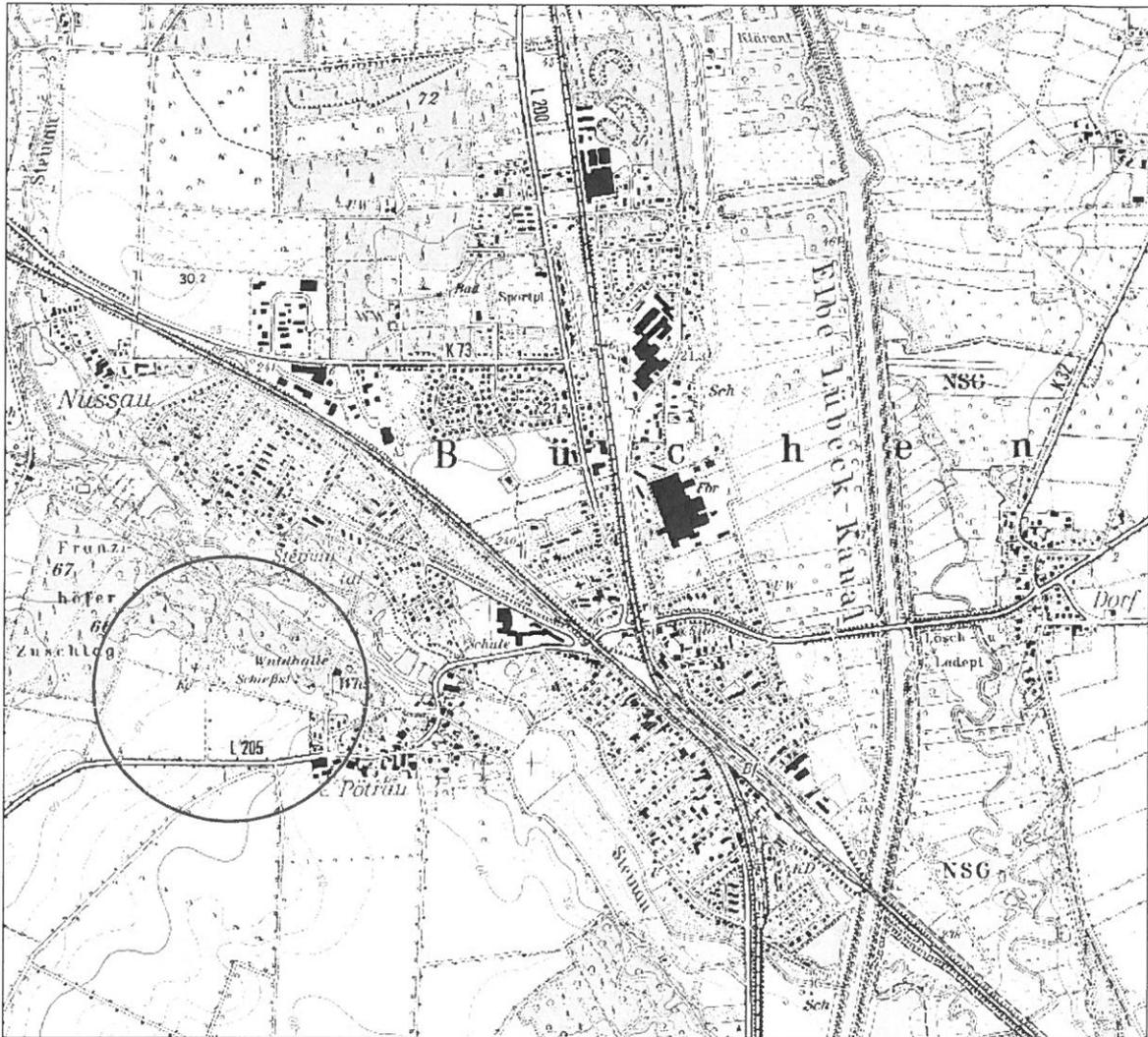
DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Verfahrensablauf	4
3. Ausgangssituation, Ziele u. Inhalte der 23. Änd. des FNP der Gemeinde Büchen	5
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4.1 Schutzgüter	6
4.2 Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
6. Standortalternativen auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes	9

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB:

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Ihr ist gemäß § 6 Abs. 5 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Büchen hat in seiner Sitzung am 03.05.2016 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 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 23.02.2017 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 23.05.2017 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.05.2017 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 25.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 02.06.2017 bis 03.07.2017 abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2017 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2017 geprüft. Das Ergebnis

wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes am 18.07.2017 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Ausgangssituation, Ziele u. Inhalte der 23. Änd. des FNP der Gemeinde Büchen

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. 70 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten 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.

Die gute überregionale Anbindung als auch die starke Gewichtung als Wohnstandort für viele Familien macht den Standort ebenso für Gewerbebetriebe als auch Dienstleistungsunternehmen zu einem Ansiedlungsort von hoher Bedeutung.

Im Hinblick auf den gut angebundenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern und die zentrale Lage im Raum, ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristige die hohe Nachfrage nach Wohnflächen decken zu können.

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang der Straße „Pötrauer Weg“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die östliche Fläche des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit der Errichtung von ca. 88 Einzel- bzw. Doppelhäusern [E/D] und 9 Geschosswohnungsbauten mit entsprechenden Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten geschaffen.

Die nordwestliche Fläche des Plangebietes dient der Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Gebietes und wird entsprechend gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sowie nördlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Folgende rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben wurden bei der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 (1999).

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt den östlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie den westlichen Bereich als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2b und 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,0 ha von denen ca. 0,7 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden „Pötrauer Straße“ entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine landwirtschaftliche Fläche sowie einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Pötrauer Straße (L 2015), um einen Zufahrtbereich in das künftige Quartier planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des geplanten Wohngebietes wird umlaufend von Grünstrukturen eingefasst. Südlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen und im Osten die bestehende Wohnbebauung entlang des „Waldhallenwegs“ und des Marderwegs“ an das Vorhabengebiet an. Nördlich besteht der Schießstand des Schützenvereins Büchen und Umgebung e.V. sowie nordwestlich der Friedhof Büchen-Pötrau.

Die Fläche des künftigen Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird bislang ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie grenzt im Westen und Norden an bestehende Waldflächen sowie im Osten an den gemeindlichen Friedhof.

Die zwei Bereiche des Geltungsbereiches werden durch den bestehenden Fuchsweg miteinander verbunden.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere wohnbauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen.

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.

- **Schutzgut Mensch und Nutzungen**
 - Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Naherholung,
 - Gebiet mit eher geringer Bedeutung für die Landwirtschaft,
 - Zeitweise hohe Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehr vorhanden,

- Zeitweise hohe Bedeutung für Veranstaltungen (Grünfläche am Schießplatz).

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen, eher Verbesserung für Standort Büchen durch die Bereitstellung von Bauland.

Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, zeitweise Verkehr lenkende Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

- **Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen**

- Geschützte Biotope Knick in unterschiedlicher Ausprägung,
- Lindenallee im westlichen Teil des Geltungsbereiches an der Pötrauer Straße,
- Sonst Biotope allgemeiner Bedeutung (überwiegend Acker),
- z.T. große Bäume innerhalb und außerhalb der Knicks.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Knickverlust und Versiegelung, Aufwertung von Ackerfläche West zu Extensivgrünland mit Knicks und naturnahem Sickerbecken.

Minimierungsmaßnahmen: Knickschutzstreifen und Durchgrünungsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen: Aufwertung der Ackerfläche West.

- **Schutzgut Tiere**

- Mittlere Bedeutung für Tiere (vor allem Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) mit wertgebenden Knickstrukturen,
- Acker mit geringer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz, kein Bruthabitat für Offenlandarten,
- Biotopvernetzung durch Knicks Richtung Steinau/Wald mit wertgebenden Arten.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen für Gehölzbrutvögel an der Ackerfläche im Osten, die durch Knickneuanlage im Westen ausgeglichen werden.

Minimierungsmaßnahmen: Bauzeitenregelungen für Gehölzvögel und Haselmaus.

Ausgleichsmaßnahmen: Maßnahmen auf der Fläche West.

- **Schutzgut Boden**

- als Acker genutzter Sandboden (Boden allgemeiner Bedeutung),
- sehr geringer Versiegelungsanteil, sehr geringe Vorbelastungen.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, Eingriff im Sinne des BNatSchG.

Minimierung über GRZ, Festsetzung von Grünflächen und naturnahes Sickerbecken gegeben.

Ausgleich erforderlich, multifunktional über Biotopausgleich.

- **Schutzgut Wasser**

- überwiegend allgemeine Bedeutung,
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzungen von GRZ und Versickerung gegeben.

Ausgleich nicht erforderlich.

• **Schutzgut Klima und Luft**

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen,

- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich, jedoch Festsetzung von Grünflächen.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

• **Landschaftsbild und biologische Vielfalt**

- Typische, dörfliche Landschaftselemente

- besondere Bedeutung natürlicher Elemente mit Knicks und Redder.

Fazit:

Deutliche Veränderungen der Landschaft jedoch nicht erheblich i.S. der Eingriffsregelung.

Minimierungsmaßnahmen: Erhalt von Einzelbäumen und Knicks (Festsetzung),

Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

• **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Denkmalschutzobjekte im Geltungsbereich vorhanden,

- Besondere Sachgüter nicht vorhanden.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Minimierungsmaßnahmen: Archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Tiefbauarbeiten.

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

4.2 Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplanten Veränderungen von unbebauten Flächen stellen in erster Linie einen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild dar. Die Erheblichkeit des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Da mit dem Vorhaben zusätzliche Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen verbunden sind, ist ein Kompensationsbedarf zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.02.2017 – 29.03.2017.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2017 – 03.07.2017.

Das Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde vom 24.05.2017 – 26.06.2017 durchgeführt.

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 18.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

6. Standortalternativen auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes

Die im Innenbereich der Gemeinde Büchen bestehenden Potenzialflächen für eine großräumige Siedlungsentwicklung wurden zwischenzeitlich vollständig umgesetzt. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist keine entsprechenden Flächen mehr auf, die zur Deckung der starken Nachfrage nach Wohnraum herangezogen werden könnten. Für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde ist somit die Inanspruchnahme von Flächen am bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde erforderlich.

Auf Grundlage des beschlossenen Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurden die ermittelten Potenzialflächen für eine großräumige Siedlungsentwicklung gegenübergestellt, um die derzeit am besten geeignete Fläche zur Deckung des wohnbaulichen Bedarfes zu ermitteln.

Die Gegenüberstellung zeigt deutlich auf, dass der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der gegenwärtigen Situation die am besten geeignetste Fläche für eine weitere Siedlungsfläche ist. In Verbindung mit den südlich der Pötrauer Straße vorgesehenen Potenzialflächen über einen zentralen Knotenpunkt auf der L 205 kann dem wohnbaulichen Bedarf der Gemeinde Büchen somit in den kommenden Jahren nachgekommen werden.



Aufgestellt durch:

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

