

Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

BSM
Eingang: 18. März 2010

Ihr Zeichen: Frau Apel
Ihre Nachricht vom 17.03.2010
Mein Zeichen: IV 541, 803, 117
Meine Nachricht vom:

Stefan Kosinsky
stefan.kosinsky@lm.landsh.de
Telefon: 0431 988-1735
Telefax: 0431 988-1983

mit einer Durchschrift
für die Gemeinde
Büchen

BSK
Bau + Stadtplaner Kontor
Postfach 11 78
23871 Mölln

d. d. Landrat
des Kreises Herzogtum-Lauenburg

nachrichtlich:
Landrat des Kreises Herzogtum-Lauenburg
Amt für Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen
- Planungs- und Entwicklungsabteilung -
Barlachstraße 2
23909 Ratzeburg

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt
und ländliche Räume
V 533
Mercatorstraße 3
24106 Kiel

Arbeitsgemeinschaft
der Hamburg-Randkreise
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

IV 641 und 533
im Hause

KR. HERZOGTUM LAUENBURG
DER LANDRAT
EING. 12. MRZ 2010
TGS-NR.

Gesehen: den 23.10
Ratzeburg, den 23.10
Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen
Fachbereich Regionalentwicklung
und Wirtschaftsstuktur
im Auftrag
[Signature]

11. März 2010

Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung nach § 16 Absatz 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 542);

Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung

-2-

- Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet „südlich des Kirchenstieges und westlich der Lauenburger Straße (L 200)“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17. Februar 2010

Mit Schreiben vom 17. Februar 2010 werden die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 für das Gebiet „südlich des Kirchenstieges und westlich der Lauenburger Straße (L 200)“ der Gemeinde Büchen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Ziel der Planung im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie der Bevölkerung des zu versorgenden Nahbereiches. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung für Shops und Läden, die nicht mit dem Warenortiment Lebensmittel als Hauptsortiment handeln, mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 900 qm bzw. von bis zu 300 qm geschaffen werden. Zudem sollen Gastronomieflächen, Flächen für Freie Berufe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen zugelassen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 umfasst ca. 0,9 ha liegt in städtebaulich integrierter und verkehrsgünstiger Lage an der Ortsdurchfahrt der L 200 nahe des Kreuzungspunktes mit der L 205.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 bisher als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar und soll entsprechend berichtigt werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Büchen ist als Unterzentrum gem. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 4 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans (LROPl) bzw. Ziffer 6.8 Abs. 5 des Entwurfs des Landesentwicklungsplans (LEP-Entwurf) regelmäßig für Einzelhandelseinrichtungen bis max. 4.000 qm Verkaufsfläche geeignet.

Der Plangeltungsbereich entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Ziffer 7.5 Abs. 6 LROPl bzw. Ziffer 6.8 Abs. 6 LEP-Entwurf.

Der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungs- bzw. Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.000 qm in städtebaulich integrierter Lage des Unterzentrums Büchen stehen insoweit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Auf folgende Aspekte wird jedoch gesondert hingewiesen:

Nach Ziffer 5.6.4 des Regionalplans 1 soll die Gemeinde Büchen die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Dabei soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken.

Zu 1:
Siehe Seite 3 dieses Beschlusses.

Eingegangene Stellungnahmen	Abwägung
- 3 - 1 Auch wenn die Etablierung eines weiteren Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums auf bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche aus raumordnerischer Sicht auch unter Berücksichtigung der Einzelhandelsentwicklungen im Bereich des neuen Ortszentrums an der Möllner Straße (Bebauungspläne Nr. 20.1 und 27) noch der Gesamtstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Büchen hinsichtlich Bevölkerungszahl und sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich entspricht, fehlt in der Begründung eine Erläuterung der Gründe für eine Abkehr von der zuletzt betriebenen Konzentration der Nahversorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des neuen Ortszentrums bzw. eine bzw. Abwägung der möglichen Auswirkungen eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums südlich des Kirchensteiges auf die Entwicklungen im Bereich des neuen Ortszentrums. Hilfreich wäre in diesem Zusammenhang auch die nähere Erläuterung des der Bauleitplanung zugrunde liegenden aktuellen Planungsstandes in der Begründung des Bauungsplans Nr. 40. Wie aus der Schallimmissionsuntersuchung hervorgeht, ist neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Ansiedlung eines Textilidiscountmarktes und eines Drogeriemarktes sowie weiterer kleinflächiger Ladeneinheiten geplant. Derartige Einzelhandelsbetriebe finden sich regelmäßig in den Ortszentren und könnten im räumlichen Verbund die Attraktivität der geplanten Agglomeration soweit steigern, dass ein weiteres kleines Ortszentrum entsteht. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. Aus Sicht der Abteilung Städtebau, Bau- und Wohnungswesen - Referat für Städtebau und Ortsplanung - gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen: 2 1. Die Bezeichnung der Sondergebiete (SO) entspricht nicht den konkret geplanten Nutzungen. Weiterhin sind auch die Arten der zulässigen Nutzungen nicht ausreichend konkret festgesetzt. Alle drei Sondergebiete wurden mit der gleichen Zweckbestimmung versehen, die konkret geplanten Nutzungen unterscheiden sich jedoch. SO 1: Laut Zweckbestimmung dient das SO 1 der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels, als Art der Nutzung sind jedoch nur Märkte bis 800 qm Verkaufsfläche zulässig (= nicht großflächiger Einzelhandel). SO 2: Hier ist die Zweckbestimmung (Das SO2 dient ...) nur in einem unvollständigem Satz erwähnt. Als zulässige Nutzungen scheinen kleinere Einzelhandelsbetriebe, unter Ausschluss des Sortimentes Lebensmittel, vorgesehen zu sein. SO 3: Auch hier ist eine umfassende Zweckbestimmung festgesetzt, wenn auch nur als Stichworte benannt, während als Art der Nutzung nur kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, unter Ausschluss des Sortimentes Lebensmittel, vorgesehen zu sein scheinen. Die in den Zweckbestimmungen der SO benannten Gastronomie-, Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetriebe sind in keinem der SO als zulässige Nutzung festgesetzt. Die Zweckbestimmungen und die Arten der jeweils zulässigen Nutzungen sind ausweichend bestimmt und entsprechend der geplanten Funktion des jeweiligen SO festzusetzen.	Zu 1: Die Einkaufsstraße der Gemeinde Büchen beginnt im Norden an der Möllner Straße (Bebauungspläne Nr. 20.1 und 27) und setzt sich nach Süden hin fort über den Bereich des Amtsgebäudes, des Bürgerplatzes und der Kreissparkasse in die Lauenburger Straße bis zum Ortsausgang. Im gesamten Bereich dieser Einkaufsstraße befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die für die Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung erforderlich sind. Es gibt aber auch Fachgeschäfte, deren Einzugsbereich über das Gebiet der Gemeinde Büchen hinausgehen. Auch diese Geschäfte sind, wie bereits vorher erläutert, verteilt auf Möllner Straße und Lauenburger Straße. Ein Großteil der Büchener Bevölkerung wohnt südwestlich der Eisenbahnstrecke Hamburg/Berlin. Für diese Büchener Bürger ist die Lauenburger Straße die Einkaufsstraße. Ein weiterer Einzugsbereich ist zwischen den Strecken Hamburg/Berlin und Lüneburg/Lübeck bzw. östlich der letztgenannten Strecke. Da es sich bei der Ansiedlung des Lebensmittelidiscounters in der Lauenburger Straße nur um eine Verlagerung des Standortes eines Anbieters handelt, der im gleichen Bereich jetzt einen entsprechenden Markt hat, wird das keine Veränderungen der Einkaufssituation bezüglich der anderen Märkte geben. Der Textilidiscounter und der Drogeriemarkt sowie die vorgesehene Bäckerei runden das Angebot in der Lauenburger Straße nun ab. Aufgrund der vorgenannten Gründe sieht die Gemeinde Büchen die Notwendigkeit in diesem Bereich der Lauenburger Straße Einzelhandelseinrichtungen zuzulassen, damit die Versorgung der Büchener Bevölkerung sowie der Einwohner der südlich von Büchen liegenden Amtsgemeinden gewährleistet ist.

Zu 2:

Die Hinweise der Landesplanung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Text – Teil B Ziffer 1.1 lautet:

„Sonstiges Sondergebiet 1:

Zweckbestimmung: Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung" dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie den Bereichen des Unterzentrums Büchen gemäß Regionalplan I.

In dem festgesetzten Sondergebiet SO 1 sind nachstehende Nutzungen zulässig:

Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ,
Handwerk und Dienstleistung.“

Zu 3:

Der Text – Teil B Ziffer 1.2 lautet:

„Sonstiges Sondergebiet 2:

Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung".

In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² unter Ausschluss des Sortiments - Lebensmittel

- Shops und Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²

Für Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig: Einzelhandel mit dem
Warenortiment - Lebensmittel - als Hauptortiment.“

Zu 4:

Der Text – Teil B Ziffer 1.3 lautet:

„Sonstiges Sondergebiet 3:

Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk
und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige
Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel,
Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung"

In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen
zulässig:

-Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²

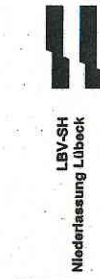
-Handwerksbetriebe, Gastronomie und Dienstleistung

Für Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig: Einzelhandel mit dem
Warenortiment - Lebensmittel - als Hauptortiment.

Eingegangene Stellungnahmen	Abwägung
- 4 - Die textlichen Festsetzungen bedürfen hier einer Überarbeitung. 2. In einem „Angebotsplan“ können keine Gesamtverkaufsflächen festgesetzt werden (hier z.B. für SO2 und SO3). Soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für mehrere Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden, so kommt die Ausweisung eines Sondergebietes in Betracht, in dem für verschiedene Teilbereiche unterschiedliche Betriebe für zulässig erklärt werden. Beispiel: - Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800qm, - Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 10.000 qm. In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03. April 2008 (4 CN/4/07). 3. Die Anzahl der Betriebe kann in einem „Angebotsplan“ grundsätzlich nicht festgesetzt werden (hier z.B. SO1). Sofern der Umfang der Einzelhandelseinrichtungen geregelt werden soll, so ist dies über das Maß der baulichen Nutzung möglich. Eine Kopie dieser Stellungnahme habe ich für die Gemeinde Büchen beigelegt. Mit freundlichen Grüßen  Stefan Kosinsky	Zu 5: Die Anregungen werden berücksichtigt. Zu 6: Die Anzahl der Betriebe wird unter SO1 gestrichen, die Anregung wird berücksichtigt.

Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung



Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
Niederlassung Lübeck, Jesusallee 9, 23568 Lübeck

Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Ihr Zeichen: Frau Apel
Ihre Nachricht vom: 17.02.2010
Mein Zeichen: 112-555.811-53-020
Meine Nachricht vom:

Herr Plöhn
Rainer.Plöhn@bsa-ht.landsh.de
Telefon: 0451/371-2139
Telefax: 0451/371-2124

über
Kreis Herzogtum Lauenburg – Der Landrat
23909 Ratzeburg

KR. HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat
EING - 27. FEB 2010
TGS NR.

25.02.2010

Nachrichtlich
Kreis Herzogtum Lauenburg – Der Landrat –
- Kreisplanungsamt -
- Straßenverkehrsbehörde -
23909 Ratzeburg

Gesehen: 3.3.10
Ratzeburg, den
Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen
Fachbereich Regionalentwicklung
und Verkehrsinfrastruktur
im Auftrag

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft
und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein
- Abteilung VII/4 -
Düsternbrooker Weg 94
24105 Kiel

- mit 3 Anlagen -

Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Büchen
(Beteiligung der TOB gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Gegen den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Büchen bestehen in
straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.

Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung

- 2 -

LSV-SH
Niederlassung Lüneburg

Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.


Plötm

Zu 7:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Innerhalb des Schallschutzgutachtens und des Immissionsschutzes sind die Verkehrsmengen der Landesstraße 200 berücksichtigt worden.

Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung

e-on | Hanse

E.ON Hanse AG - Zu den Zügeleisen 8 - 23881 Alt-Mölln

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Postfach 11 78
23871 Mölln

11. März 2010

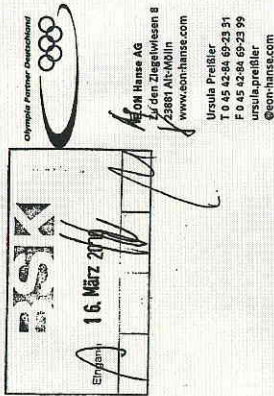
Gemeinde Büchen
B-Plan Nr. 40
Ihr Schreiben vom 17.02.2010

Sehr geehrte Frau Apel,

vielen Dank für die Einbeziehung in die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
E.ON Hanse hat keine Bedenken gegen Ziele und Inhalte der Planungen.
Bitte berücksichtigen Sie einen Platz für eine neue Ortsneuzustation Ecke L 200, Lauenburger Straße Richtung Lauenburg. Teilen Sie uns bitte den Beginn der Erschließungsarbeiten sechs Wochen im Voraus mit.

Freundliche Grüße

E.ON Hanse AG
Netzcenter Alt-Mölln



E.ON Hanse AG
Zu den Zügeleisen 8
23881 Alt-Mölln
www.eon-hanse.com

Ursula Preißler
T 0 45 42 84 69-23 31
F 0 45 42 84 69-23 99
ursula.preissler@eon-hanse.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Prof. Dr.
Klaus Dieter Maubach

Vorstand:
Hans-Jacob Tieszen
(Vorsitzender)
Udo Böttlinger
Andreas Fricke
Klaus Lewandowski

Stvz. Quiddorn
Antjegetrich Pinnberg
KHS 3002 M

Zu 8:

Die Anregungen werden berücksichtigt, E.ON Hanse wird entsprechend benachrichtigt.

Eingegangene Stellungnahmen	Abwägung
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein ESK 15. März 2010 Eingang: <i>[Signature]</i> LLUR – Außenstelle Lübeck Schwarzer Landstraße 11 · 23554 Lübeck B S K Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Mölln Ihr Zeichen: Frau Apel Ihre Nachricht vom: 17.02.2010 Mein Zeichen: 7616762 Meine Nachricht vom: Gabriela Schwarz E-mail: gabriela.schwarz@lur.landsh.de Telefon: 0451 4706-223 Telefax: 0451 4706-210 09.03.2010 Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Büchen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Sehr geehrte Frau Apel, zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Ergebnisse und Hinweise der Lärmetechnischen Untersuchung, wie im Abschnitt 6.3 beschrieben, berücksichtigt werden. Die Prüfung erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planungsunterlagen wurde zur Kenntnis genommen. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile. Mit freundlichem Gruß <i>[Signature]</i> Gabriela Schwarz	Zu 9: Die Anregungen werden berücksichtigt. In der lärmetechnischen Untersuchung sind die Verkehrsmengen der Landesstraße 200 als auch der Bahnstrecke berücksichtigt worden.

Zu 14:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, können aber innerhalb des Bebauungsplanes nicht zur Festsetzung führen. Die Anregungen werden aber in die Begründung aufgenommen, die Problematik wird während des Bauantragsverfahrens geprüft.

Eingegangene Stellungnahmen	Abwägung
Kreis Herzogtum Lauenburg, Postfach 1149, 23901 Ratzeburg Bau + Stadtplanerkontor Mühlenplatz 1 23879 Mölln Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner/in: Frau Behrmann Anschrift: Berlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: (04541) 888-436 u. - 437 Fax: (04541) 888-160 e-Mail: behrmann@kreis-rz.de Mein Zeichen: 00203.40 Datum: 24.03.2010 <u>nachrichtlich</u> Bürgermeister der Gemeinde Büchen <u>über</u> Amtsvorsteher Des Amtes Büchen Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Büchen hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Mit Bericht vom 17.02.2010 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus der Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Frau Richter, Tel.: 528) Die Flächen im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit von einem Gewerbebetrieb als Betriebsgrundstück genutzt. Bei diesem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen sogenannten Prüffall, d.h. er befindet sich im Klassifizierungsverfahren als Altstandort. Aufgrund der eingesetzten Betriebsstoffe können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß des Bauplanungsrechtes besteht eine Nachforschungsspflicht der Gemeinde bei Bodenbelastungen im Bauleitverfahren, wenn der Gemeinde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Bei einem Verdacht muss sich die Gemeinde gezielt Klarheit verschaffen, über die Art, den Umfang und das Gefahrenpotential eventueller Bodenbelastungen. Im vorliegenden Fall wird ein Gutachten eines zugelassenen Sachverständigen erforderlich sein. Die Kosten des Gutachtens hat die Gemeinde zu tragen, soweit sie die Kosten nicht durch städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauG) auf einen Investor abwälzen kann. Zur Gutachterstellung sollte eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.	Zu 15: Für das Gelände liegen zwei Bodengutachten vor. Das erste Bodengutachten ist erstellt von der Firma HPC Harrers Pickel Consult AG und befasst sich mit den möglichen Bodenverschmutzungen im Bereich der Tankstelle. Das zweite Gutachten ist erstellt worden von geologischen Büro für den restlichen Bereich des Plangeltungsbereiches. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass keine Bodenverschmutzungen, die Maßnahmen erforderlich machen, vorliegen. Da es sich aber um Untersuchungen handelt, die über Sondierungen ermittelt wurden, ist im Text unter Altlasten folgende Ergänzung aufzunehmen: <i>„Durch die stichpunktartige Erkundung sind kleinräumige lokale Verunreinigungen nicht völlig auszuschließen. Daher ist bei Bodenbewegungen, die Auffälligkeiten zeigen, eine fachtechnische Begutachtung einzuleiten und ggf. verunreinigter Boden abfallrechtlich zu bewerten. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.“</i>

Eingegangene Stellungnahmen	Abwägung
2 Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes Tel.: 409) Zu Begründung Pkt. 5: Ver- und Entsorgung Es werden in der Begründung keinerlei Aussagen über die Niederschlagswasserentsorgung gemacht! Dies ist nachzuholen! Eine abschließende Stellungnahme kann somit nicht erfolgen. Dafür gebe ich folgende allgemeine Hinweise: Gegen die Versickerung von gering verschmutztem Oberflächenwasser in geeigneter Weise auf einzelnen Grundstücken bestehen meinerseits keine Bedenken vorausgesetzt die Bodenverhältnisse lassen dieses zu. Normal verschmutztes Oberflächenwasser bedarf vor der Versickerung einer Behandlung! Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei mir zu beantragen, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt. Bei der Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation sollte das Hofwasser ebenfalls vorbehandelt werden. Ebenso empfehle ich eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Rohrleitungen. Entsprechende Nachweise und Anträge sind mir rechtzeitig vorzulegen (§ 8 WHG Einleitung in das Grundwasser). Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326) Zu dem o.g. Bauleitplan nehme ich wie folgt Stellung: 1. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 der Gemeinde Büchen ist der Abriss eines Autohauses mit einer Tankstelle geplant. Dabei sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 ist es u. a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder zu ihren Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Durch den Abriss der Gebäude ist der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Vogelarten und Fledermausen möglich. Außerdem scheint das Verletzen oder Töten einzelner Tiere im Rahmen der Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind die Gebäude rechtzeitig vor ihrem Abriss von einer entsprechenden Fachperson auf Gebäude brütende Vogelarten und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten (CEF-Maßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind mit mir abzustimmen. 2. Die textliche Festsetzung Nr. 6 (Gehölzanpflanzungen) sollte insofern konkretisiert werden, dass insgesamt 17 standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.	Zu 16: Die Bodenerkundungen haben ergeben, dass eine Versickerung von gering verschmutzten Oberflächenwasser direkt erfolgen kann. Die Versickerung normal verschmutztes Oberflächenwasser kann ebenfalls nachentsprechender Behandlung erfolgen. Der anstehende Boden ist Sandboden mit einem kf – Wert von 10⁻⁵ m/s, der Grundwasserstand liegt 3,50 m unter der Geländeoberkante. Das Oberflächenwasser versickert daher. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse sind beim Fachdienst – Wasserwirtschaft zu beantragen. Zu 17: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Rechtzeitig vor dem Abriss wird eine Fachperson die Gebäude auf Gebäude brütende Vogelarten und auf Haus bewohnende Fledermausarten untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten werden mit der UNB abgestimmt. In der Begründung wird unter Ziffer Artenschutz darauf hingewiesen. Zu 18: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Eingegangene Stellungnahmen	Abwägung
19 3. Hinsichtlich der geplanten Abnahme von Gehölzen ist der naturschutzrechtliche Verbleibzeitraum für das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, ... Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG i. V. m. § 27 a LNatSchG (Landesnaturchutzgesetz vom 24.02.2010) zu beachten. 20 4. Um eine wirksame Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets zu erreichen, empfehle ich auch im Bereich der Stellplätze die Anpflanzung einer ausreichenden Anzahl heimischer standortgerechter Laubbäume als Hochstamm vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.	Zu 19: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Zu 20: Wird zur Kenntnis genommen aber nicht berücksichtigt. Die gesamte Fläche für Stellplätze ist erforderlich, um ausreichende Parkplätze für das Vorhaben bereitstellen zu können. Daher ist eine Durchgrünung der Parkfläche nicht möglich. Die Fläche wird aber von der Lauenburger Straße her, durch festgesetzte Baumpflanzungen eingegrünt.
21 <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung wie in der Begründung dargelegt, auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans hinfällig werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gesetzgeber enthält keine zeitlichen Vorgaben; die Berichtigung sollte jedoch unverzüglich durchgeführt werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt (vgl. Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – IV 649 – 510.2.2.1 – vom 26.09.2007). Im Idealfall sollte der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans bereits ein Abdruck der geplanten Berichtigung beigelegt werden. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung bedarf auch keiner öffentlichen Bekanntmachung. Sie erhält die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der Flächennutzungsplanänderungen (z.B. 6. Änderung durch Berichtigung). Auf der Planzeichnung zur Berichtigung sollte auf den vorliegenden Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, hingewiesen werden. Die Berichtigung ist dreifach auszufertigen. Den Behörden, die Ausfertigungen oder Abdrucke von Bauleitplänen erhalten, sind jeweils Abdrucke der Berichtigung zu übersenden. Im Auftrag	Zu 21: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden beachtet und damit berücksichtigt.

Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung

**Gewässerunterhaltungsverband
Steinlau/Büchen
Herzogtum Lauenburg**

19. März 2010

BSK
Gewässerunterhaltungsverband Steinlau/Büchen
Robert - Bosch - Str. 21a • 23609 Ratzeburg

**Bau + Stadtplanerkontor
Frau Apel**
Postfach 1178
23871 Mölln

Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0
Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 1
E-Mail: info@bvz.de

Bankverbindung:
Kreissparkasse Hagt Lauenburg
BLZ: 230 527 50
Kto.-Nr.: 26 999

Stichtagsleiter: Frau Skrzypczinski
Uner Zeichen: 01-11-0203-17.03.10
Ihr Zeichen: Frau Apel
Durchwahl: 85 70 88 - 6
E-Mail: Skrzypczinski@gvz.de
Datum: 17.03.2010

Gemeinde Büchen
Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Büchen

Sehr geehrte Frau Apel,
das o. g. B-Plangebiet befindet sich im Gewässerunterhaltungsverband Steinlau/Büchen.

Bei der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in unser Verbandsgewässer Nr. 1, die Steinlau, ist die aus dem Bebauungsgebiet anfallende Abflussmenge nachzuweisen und sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Spitzenabflussmengen darzustellen.

Eine hydraulische Mehrbelastung des Verbandsgewässers ist auszuschließen. Die Ausführungsplanung der wasserwirtschaftlichen Anlagen (Ableitung) ist mit dem Verband abzustimmen.

Im Rahmen der Vorplanung ist zu beachten, dass im Bereich des Kirchsteigs von der Firma BWS GmbH 3 Einleitstellen für das Oberflächenwasser in die Steinlau festgelegt wurden (siehe beiliegende Karte). Die dort gemessenen Spitzenabflussmengen dürfen nicht überschritten werden. Genauere Informationen bzgl. der Einleitstellen (Einleitmengen etc.) können von der Unteren Wasserbehörde erfragt werden.

Soll das anfallende Oberflächenwasser jedoch über das Klärwerk Büchen abgeleitet werden, hat der Gewässerunterhaltungsverband keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Büchen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Skrzypczinski
A. Skrzypczinski

Zu 22:

Die Anregungen des Gewässerunterhaltungsverbandes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Für Frau Reinke!
 B-Plan Nr. 40, Gem. Büchen
 der Plan des GUV-Steinens zum
 v.g. Plan.

Mfg
 [Signature]

