

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Gosch-Schreyer-Partner

Jasminstraße 2

23795 Bad Segeberg

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur

Ansprechpartner/in: Frau Behrmann
Frau Hasselbeck

Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 226

Telefon: (04541) 888-436 u. 437

Fax: (04541) 888-160

e-Mail: behrmann@kreis-rz.de

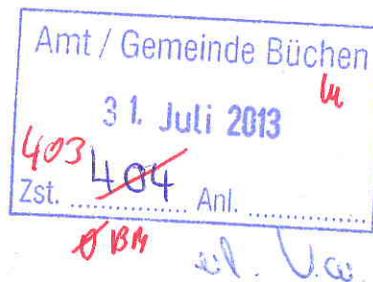
hasselbeck@kreis-rz.de

Mein Zeichen: 41.20.1-0203.13

Datum: 30.07.2013

nachrichtlich

Bürgermeister
der Gemeinde Büchen



13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen hier: Stellungnahme gemäß § 4(1) Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Bericht vom 02.07.2013 übersandte mir das Planungsbüro Gosch-Schreyer-Partner 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)

Gegen den vorgelegten F-Plan gibt es in soweit Bedenken, da sich im Plangebiet (Berliner Str. 72) ein ehemaliger Gewerbebetrieb befindet. Dieser ist im Altlastenkataster als sogenannter **Prüffall** aufgenommen, d.h. eine endgültige Klassifizierung ist noch nicht abgeschlossen. Allerdings kann auf Grund der durchgeführten Tätigkeiten (Zimmerei, Druckerei) eine schädliche Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Altlastenerlass ist es Aufgabe der planenden Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bzw. die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit zu gewährleisten.

Zu berücksichtigen ist, dass die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit ist der Bebauungsplan "Verlässlichkeitsgrundlage" für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen. Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und geht sie diesen nicht nach, kann das Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung begründen.

Sitz: Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg	Sprechzeiten: Mo. - Fr.: 08.00 bis 12.00 Uhr Mo. - Do.: 14.00 bis 16.00 Uhr und nach Vereinbarung	Konten des Kreises: Kreissparkasse Ratzeburg Kto.-Nr.: 110 000, BLZ: 230 527 50 IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00 BIC: NOLADE21RZB	Postbank Hamburg Kto.-Nr.: 96 76 201, BLZ: 200 100 20 IBAN: DE14 2001 0020 0009 6762 01 BIC: PBNKDEFF
Zentrale: 04541/ 888-0			
Telefax: 04541/ 888-306			
E-Mail: info@kreis-rz.de	Internet: www.kreis-rz.de		

Liegen der Gemeinde hier nach Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential.

S.4 Kampfmittel und Altlasten :

Die Gemeinde Büchen gehört zu den Gemeinden, bei denen bekanntermaßen Bombenabwürfe stattgefunden haben. Deshalb sollte bei Baumaßnahmen eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst erfolgen.

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)

1. Der Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB soll inhaltlich die in der Anlage zum BauGB (§ 2 (4) S. 1 BauGB in Verb. mit § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB) vorgesehene Strukturierung enthalten. Grundsätzlich sind die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und ergänzend § 1a BauGB zu berücksichtigen.
2. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Niederungsbereich des Elbe-Lübeck-Kanals an. Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist das Tal als wichtiges Dokument der Erdgeschichte (Geotop, Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern) zu erhalten. Der Raum ist im Landschaftsrahmenplan als ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Am Feldweg, an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, ist insofern eine Begrenzung der baulichen Entwicklung als erforderlich vorgesehen. Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet selbst innerhalb eines Geotops (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau - Tales).

Diese Darstellungen und Bewertungen sind grundsätzlich in den Landschaftsplan der Gemeinde Büchen übernommen worden.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsfläche 5), die im Juli 2003 in Kraft getreten ist, erfolgte eine Darstellung von ursprünglich im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbefläche ausgewiesenen Bereichen östlich der Berliner Straße als Mischgebiet.

Gegen eine Darstellung eines Teils dieser Mischgebietsflächen als Wohnbauflächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei sollte aus den bereits im Teil I der Unterlagen genannten Gründen die Variante 2 gewählt werden.

Der Feldweg ist jedoch als Teil der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft zu bewerten und, wie bereits in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, entsprechend darzustellen.

Einer Erschließung der zukünftigen Wohnbauflächen über einen Ausbau des Feldwegs, am östlich Rand des Geltungsbereichs, wird auf Grund der zu erwartenden Störungen und Beeinträchtigung der direkt angrenzenden, ökologisch sensiblen Bereiche der Niederung und der hier zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht zugestimmt.

Hier sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Alternativen zu prüfen.

3. Die vorhandenen, nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope (artenreiche Steilhänge) im Bereich der Hangkante sind auf Grundlage einer aktuellen Biotopkartierung abzugrenzen. Die Biotope sind zu erhalten und nachrichtlich möglichst bereits in die Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen.
4. Um die, durch die bauliche Entwicklung am Ortsrand, im Übergang zur Niederung des Elbe – Lübeck- Kanals zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, halte ich eine wirksame Eingrünung und Durchgrünung der geplanten Bauflächen durch den

weitgehenden Erhalt vorhandener, prägender Einzelbäume und Gehölzbestände und ggf. die Ergänzung durch weitere Anpflanzungen für erforderlich.
 Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.
 Auf die Bedeutung älterer Einzelbäume und Gehölzbestände als Lebensraum weise ich außerdem hin.

Städtebau und Planungsrecht

Beim Gespräch am 23.07.2013 erläuterte die Gemeinde, dass die vorliegende Planung insbesondere dazu dient, die emissionsschutzrechtliche Situation des vorhandenen Gewerbebetriebs zu ordnen und - im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 47 - geeignete Maßnahmen zum Schutz der Anwohner festzusetzen.

Außerdem soll der östliche Bereich in ein Wohngebiet geändert werden. Aus Sicht des Kreises bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Darstellung eines Wohngebiets. Allerdings kann der Fachdienst Naturschutz der Erschließung über den Feldweg, der in den bisherigen Planungen jeweils der angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet war, nicht zustimmen. Eine Erschließung von Westen her ist aufgrund der topographischen Situation (Hangkante) nicht möglich.

Die Planung kann insofern in ihrer jetzigen Darstellung nicht uneingeschränkt positiv begleitet werden; der Ausgang des weiteren Verfahrens ist derzeit ungewiss.

Um das vorrangige Planungsziel - die Neuordnung der emissionsschutzrechtlichen Situation - nicht zu gefährden, empfehle ich, auf die Darstellung der bisherigen Mischgebietsfläche als Wohngebiet zu verzichten.

Damit entfiele auch die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Gemeinde könnte sich auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschränken und diesen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a aufstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte nach Osten hin reduziert werden, so dass er sich auf den Bereich des Mischgebiets beschränkt. Im Norden des Plangebiets bliebe östlich der Berliner Straße noch ein kleiner Teilbereich, der sich als Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für diesen Bereich könnte der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Sollte sich die Gemeinde trotz der geäußerten Bedenken dazu entschließen, die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans fortzuführen, bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:

1. Für den Änderungsbereich gilt bisher die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und nicht - wie in der Begründung beschrieben - der Ursprungsplan.
2. Für den Verfahrensschritt nach § 4(2) BauGB ist es erforderlich, sich für eine der beiden Varianten zu entscheiden. Da die Darstellung den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen muss, kommt aus Sicht des Kreises nur die Variante 2 in Betracht.
3. Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist nachzuweisen, dass sich die emissionsschutzrechtliche Situation lösen lässt. Die wesentlichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sind insofern in die Begründung aufzunehmen. Der bloße Verweis auf das nachfolgende verbindliche Bauleitplanverfahren reicht nicht aus.

Im Auftrag

