

Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen

30. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 59



GSP

Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 | Fax : - 79

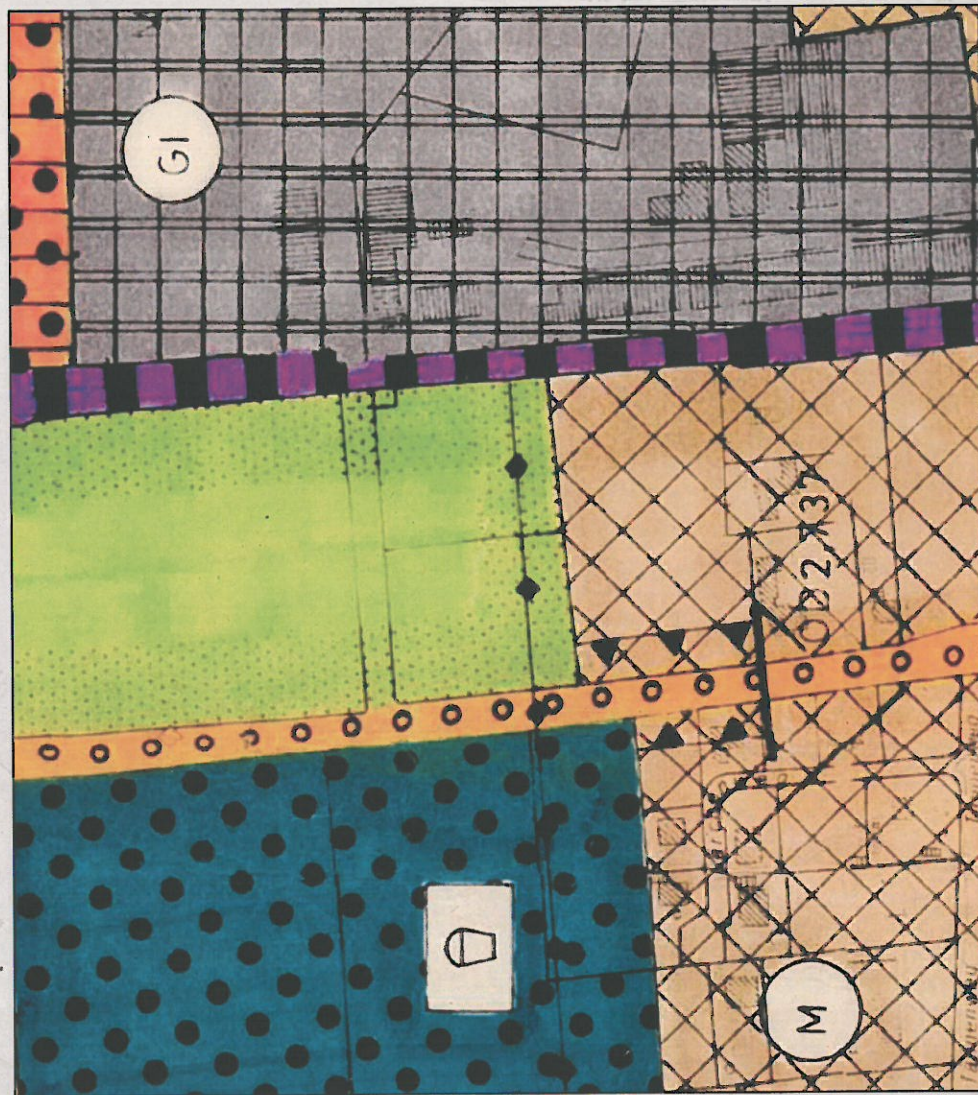
BBS Büro Greuner-Pönicke

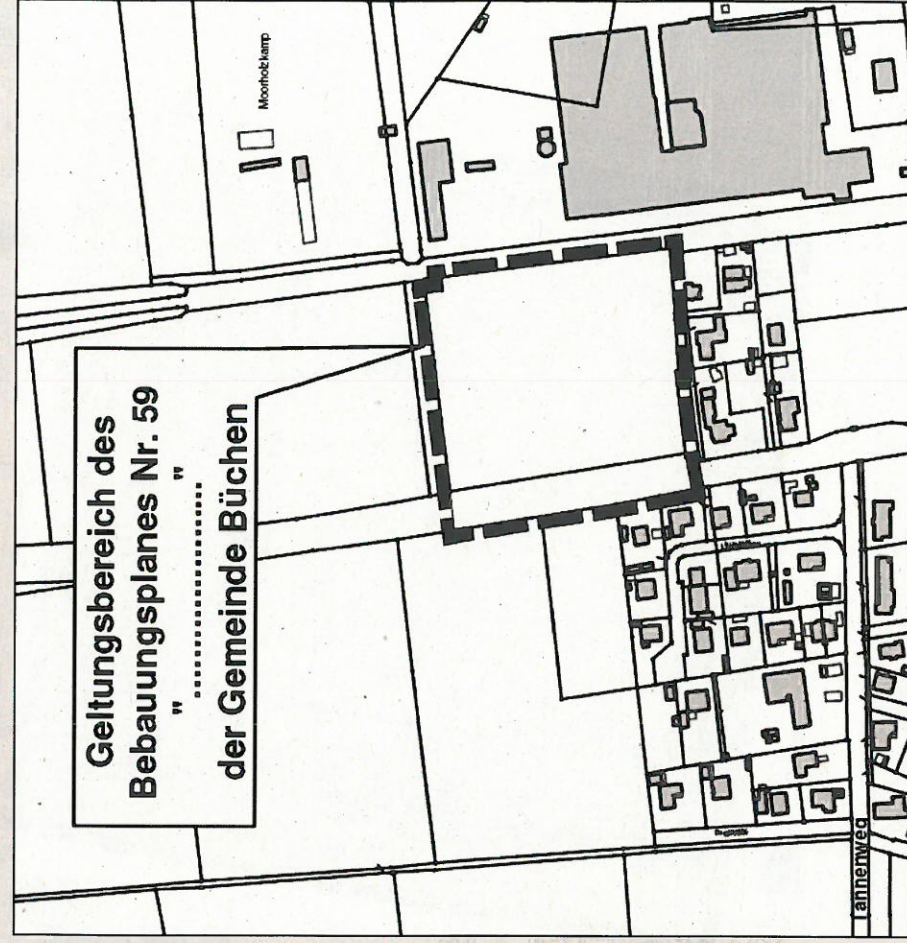
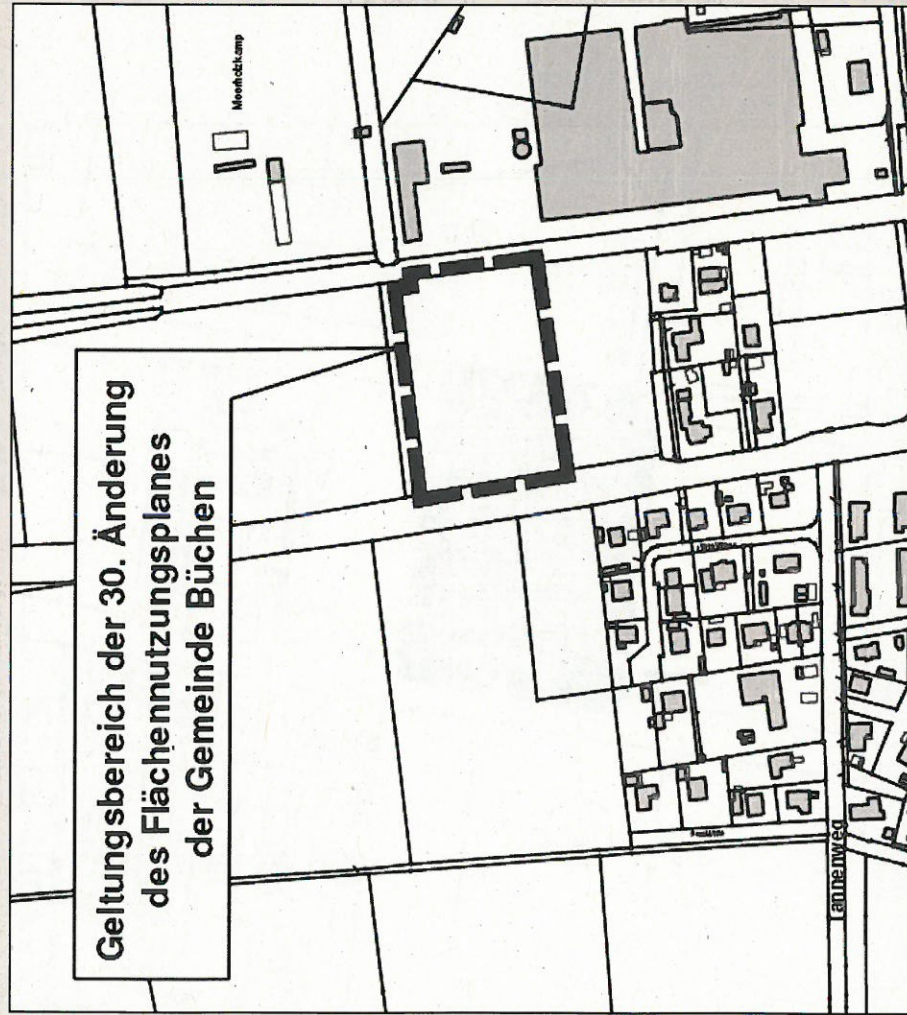
TOP 9 und 10

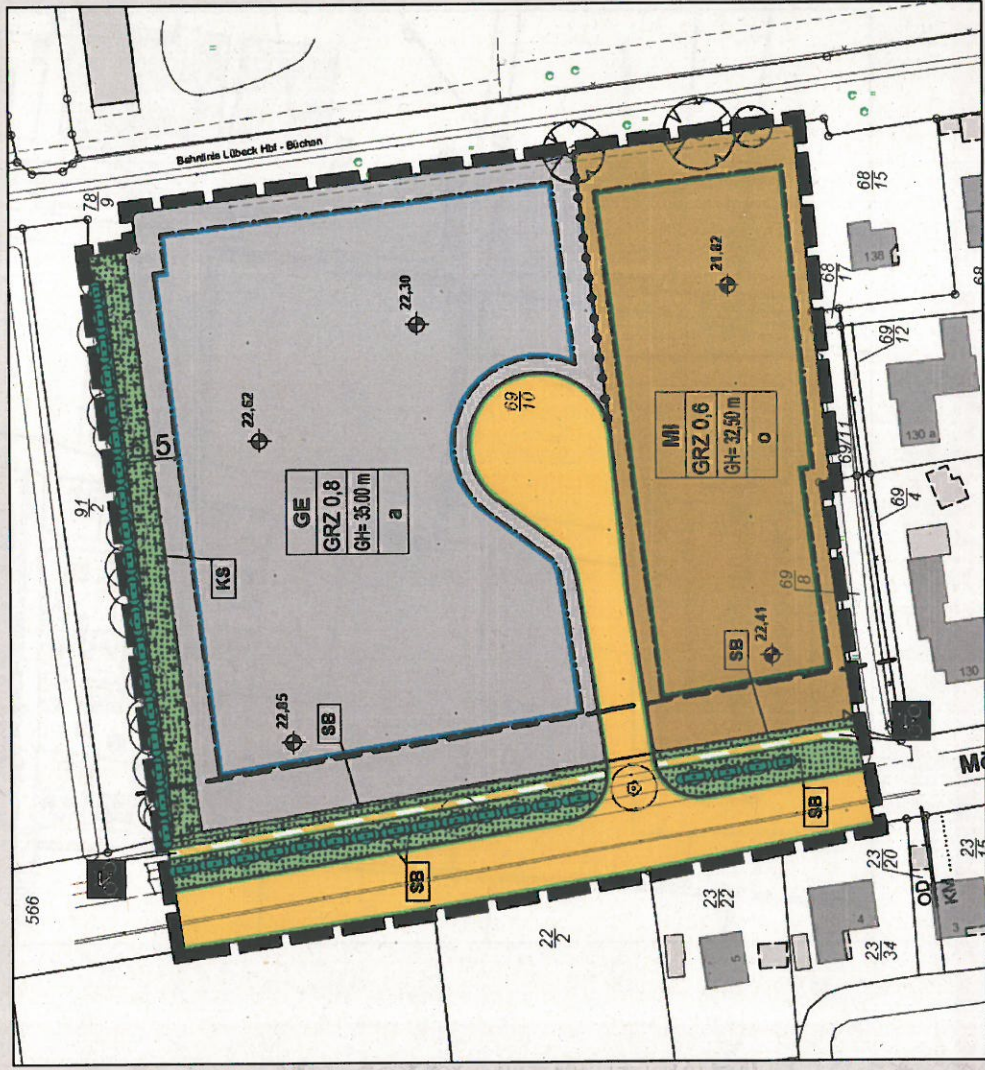
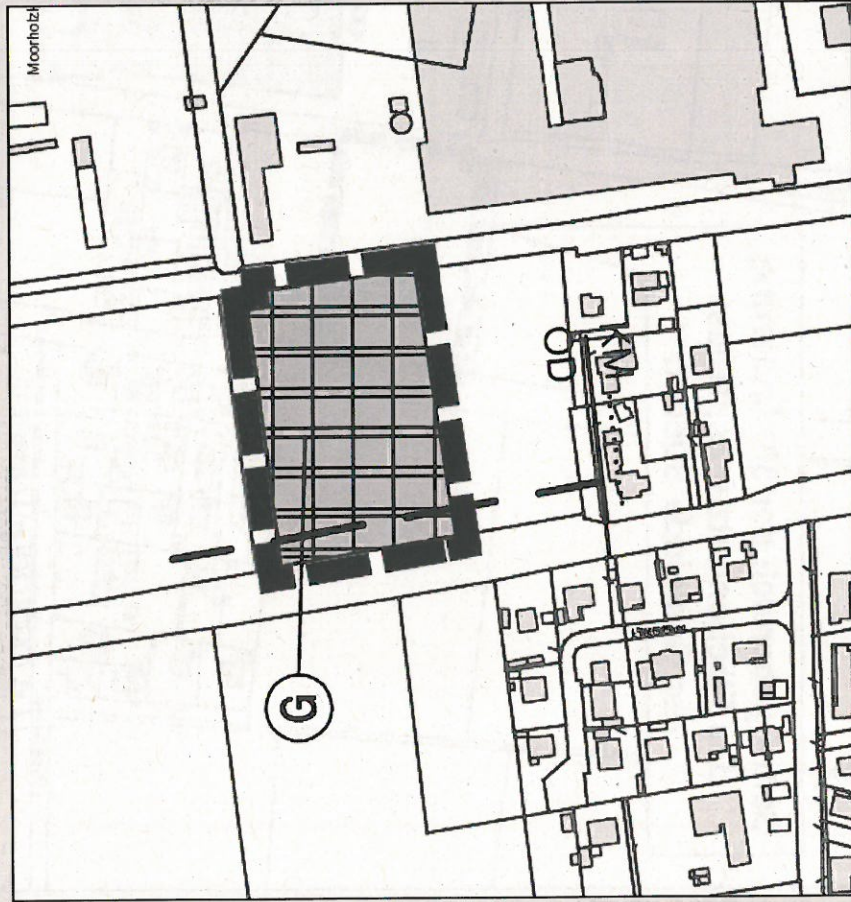
30. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 59

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3
Abs. 2 BauGB









Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen

Abwägung

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen
Datum: 15.05.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Landesplanungsbehörde Vom 21.01.2019		
Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, in dem ca. 2 ha großen Plangebiet „östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördlich der Ortslage“, ein Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Plangebietes und ein Mischgebiet im südlichen Teil des Plangebietes festzusetzen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planungsinhalte werden in korrekter Form wiedergegeben.	X
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den südlichen Teil des Plangebietes bereits eine gemischte Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist derzeit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Flächennutzungsplan soll hier im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 entsprechend geändert werden.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 erfolgt die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.	X
Ziel der Planung ist eine weitere gewerbliche sowie wohnbauliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde Büchen plant gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59, Einzelhandelsbetriebe im GE-Gebiet auszu-schließen.	Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 59 werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert und ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geregelt.	X
Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den o.g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 – Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortsschreibung 1998).	Eine Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt in der Begründung.	X



Planungsrelevante Stellungnahmen gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

- Ausschluss jeglichen selbstständigen Einzelhandels im GE- Gebiet
- Bereits Verweis auf FNP-Ebene aufnehmen

Abwägungsempfehlung

- Hinweis in die Begründung auf FNP Ebene
- Anpassung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung auf B-Plan-Ebene

Kreis Herzotum Lauenburg, Wasserwirtschaft

- Aussagen zur Niederschlagsbeseitigung

Abwägungsempfehlung

- Entwässerung über straßenbegleitende Mulden
- ODER Entwässerung durch Rigolen unterhalb der Verkehrsfläche

Planungsrelevante Stellungnahmen gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB

Kreis Herzotum Lauenburg, Naturschutz

- Erstellung einer Prüfung zur FFH-Verträglichkeit „Nüssauer Heide“
- Aussagen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf relevante Tiergruppen
- Berücksichtigung der Knickstrukturen → Abstand/ Gebäudehöhe
- Prüfung der Erschließungssituation hinsichtlich des erforderlichen Knickdurchbruches
- Schutz der südöstlich bestehenden Eichen

Abwägungsempfehlung

- Erstellung der erforderlichen FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Betrachtung der Artengruppen auf Basis einer Potenzialanalyse
- Reduzierung der Gebäudehöhe auf 10 m
- Aussagen zu möglichen Erschließungsvarianten
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche ohne Versiegelungen im Kronentraufbereich

Planungsrelevante Stellungnahmen gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB

Landes kriminalamt

→ Kampfmittelräumdienst

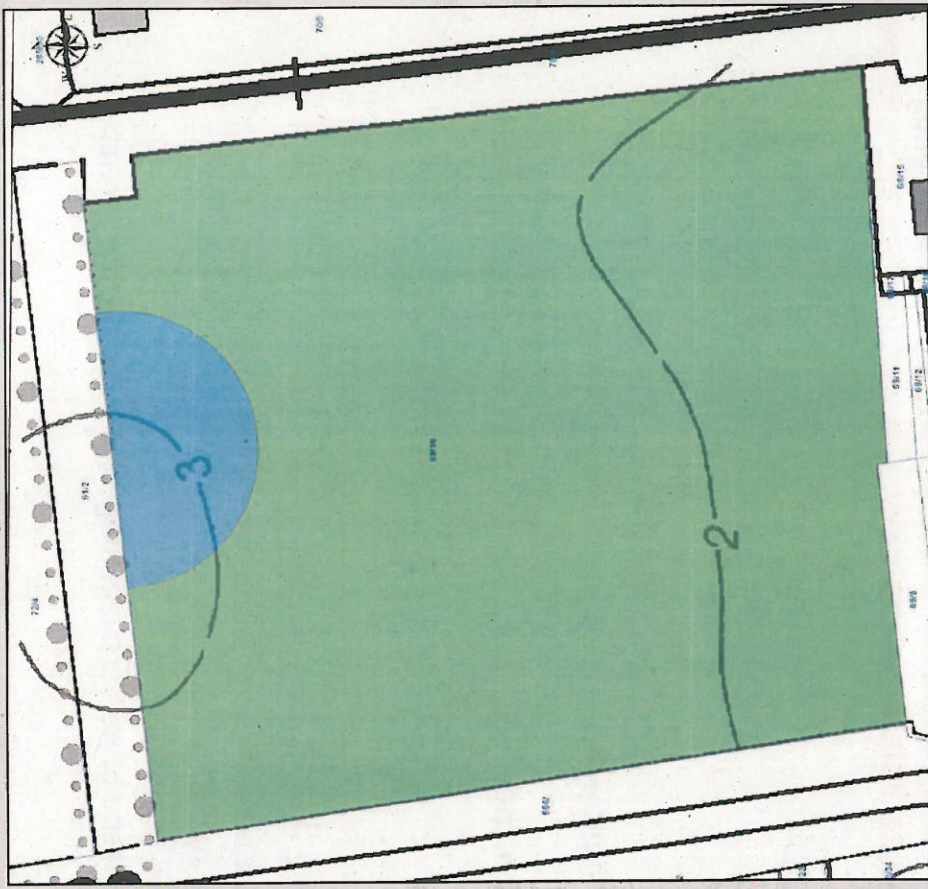
→ Kampfmittelverdachtsfläche

Blaue Kennzeichnung:

Trichterbefund, die im Zusammenhang mit abgeworfenen Fliegerbomben stehen, wurden mit einem Sicherheitspuffer (Radius 25m) versehen. Mit dem Auffinden von Bombenblindgängern muss innerhalb dieser Sicherheitszone gerechnet werden.

Bewertung der Fläche:

Entsprechend dem Auswertungsergebnis handelt es sich bei der blauen Fläche um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der ggf. zu bebauenden Flächen erfolgen.



Planungsrelevante Stellungnahmen gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB

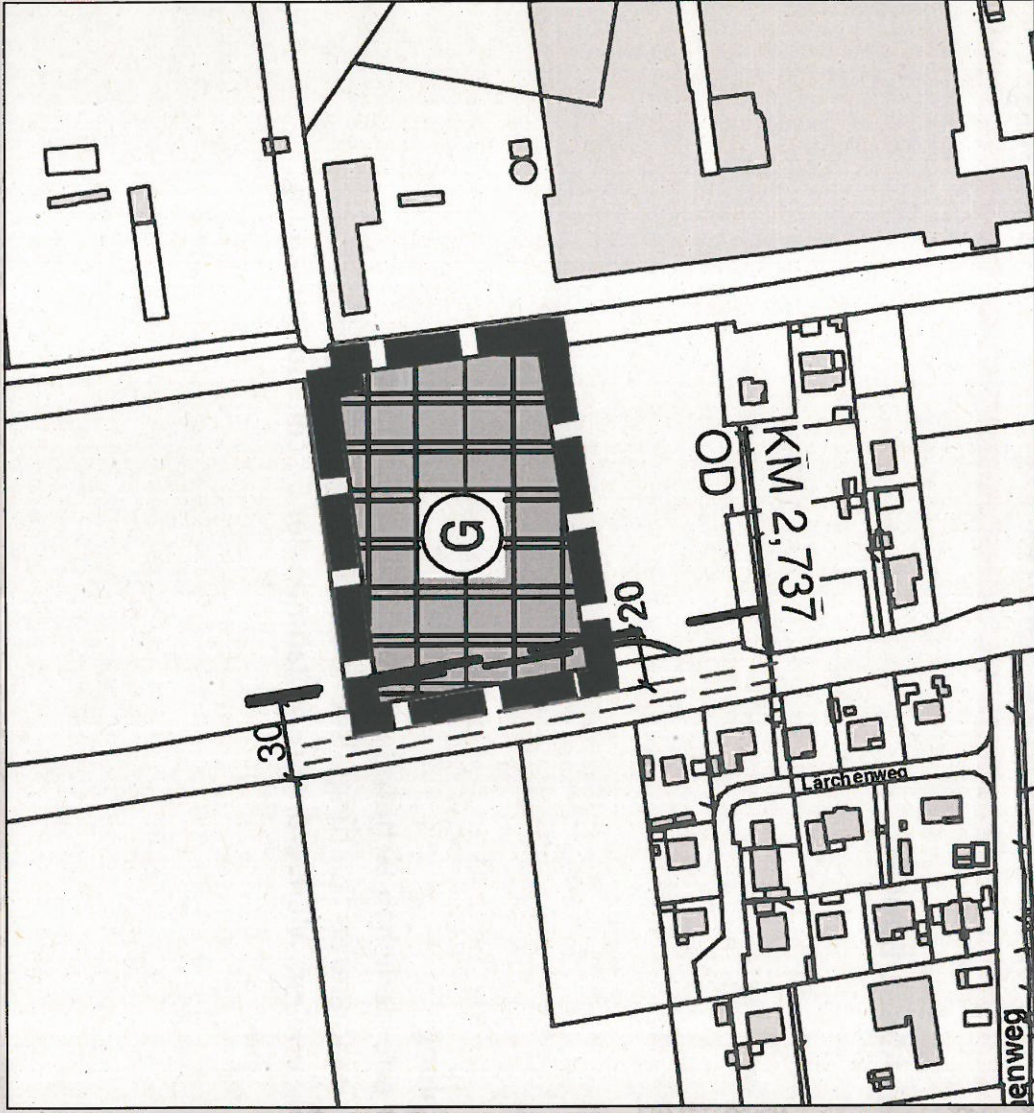
Privatperson

- Besondere Gestaltung des Einmündungsbereiches
- Hochfrequentierter Radweg
- Großzügige Rücknahme des Bewuchses
- Markierung der Radwegefurt
- Ggf. Beschilderung

Abwägungsempfehlung

- Darstellung der erforderlichen Sichtdreiecke in der Planzeichnung
- Erläuterung der besonderen Querungssituation in der Begründung
- Berücksichtigung und ggf. Markierungen im Rahmen der Erschließungsplanung

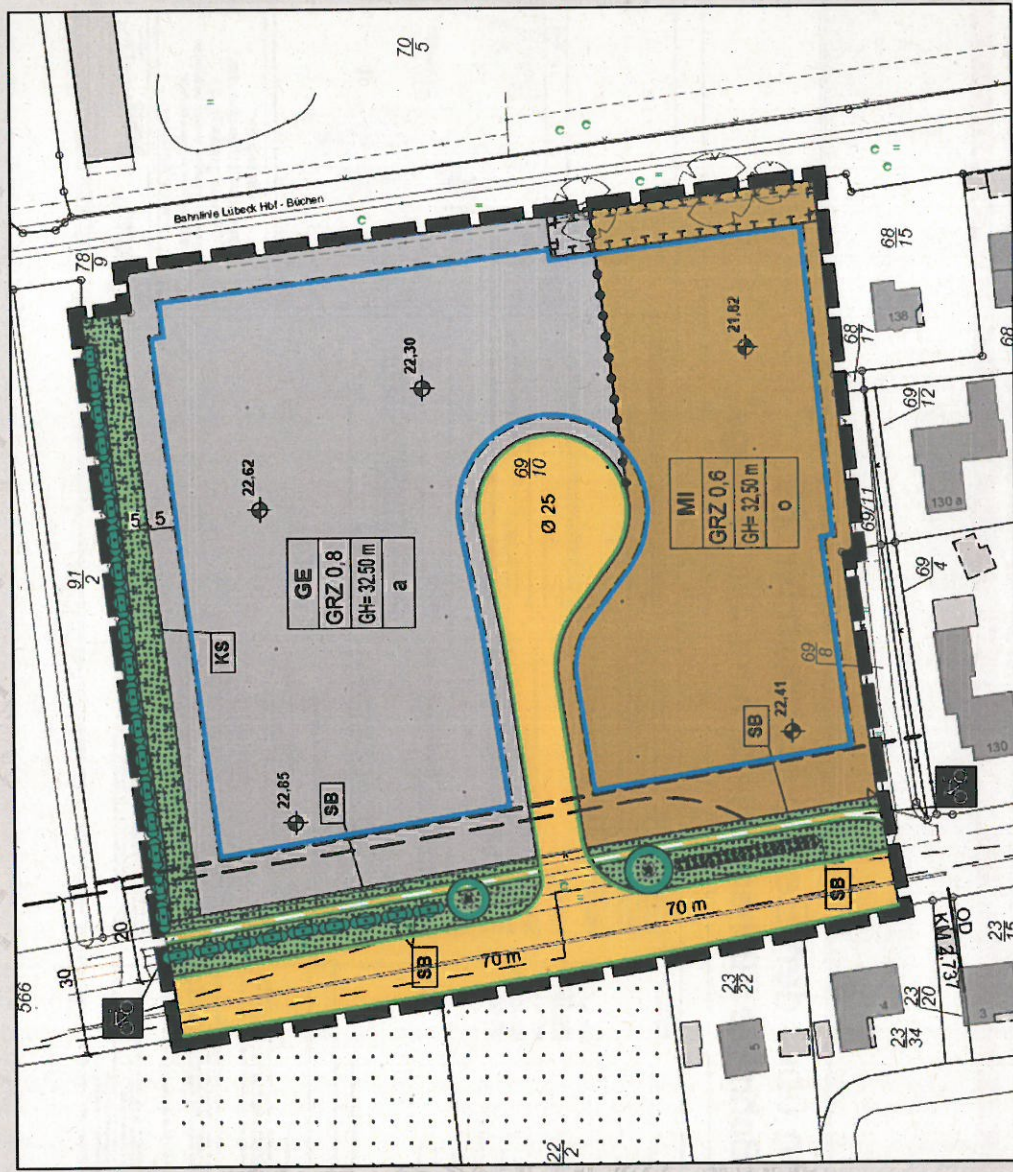
Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Flur 1/1



GSP

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 59

[illegible]



1. Art der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche/ alternativ 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



1.1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m²/ alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche/ alternativ 400 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2.2, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

3. Höhe von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) werden durch die Höhenangabe über NHN festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen überschritten werden. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe um bis zu 2,00 m zulässig.



4. Bauweise

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich in der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

5. Sichtdreiecke

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraße/ Mölner Straße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.



5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 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. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

5.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.

Der Knickschutzstreifen ist zum Gewerbegebiet durch einen dauerhaften, ortsfesten Zaun abzugrenzen. Die Abgrenzung muss bereits zu Beginn der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten funktionstüchtig sein.

5.3 Für alle Bäume und Flächen mit Erhaltungsgebot sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen durchzuführen. Der durchgängige Charakter des Gehölzstreifens ist dauerhaft zu erhalten. Für die Dauer der Bauzeit ist Baum- und Wurzelschutz vorzusehen.

5.4 Die Festsetzung der südöstlichen Maßnahmenfläche dient dem Schutz der dort stehenden Landschaftsbild prägenden Eichen. Daher sind in dem festgesetzten Bereich Bodenversiegelungen sowie die Anlage von Nebenanlagen, Gebäuden nicht zulässig. Zulässig ist die Anlage von Grünflächen oder Lager- und Parkplätzen auf nur geschotterten Bodenbelegen und nur außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume. Unterhalb der Baumkronen ist ausschließlich die Anlage von Grünflächen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für die Dauer der Bauzeit.



