

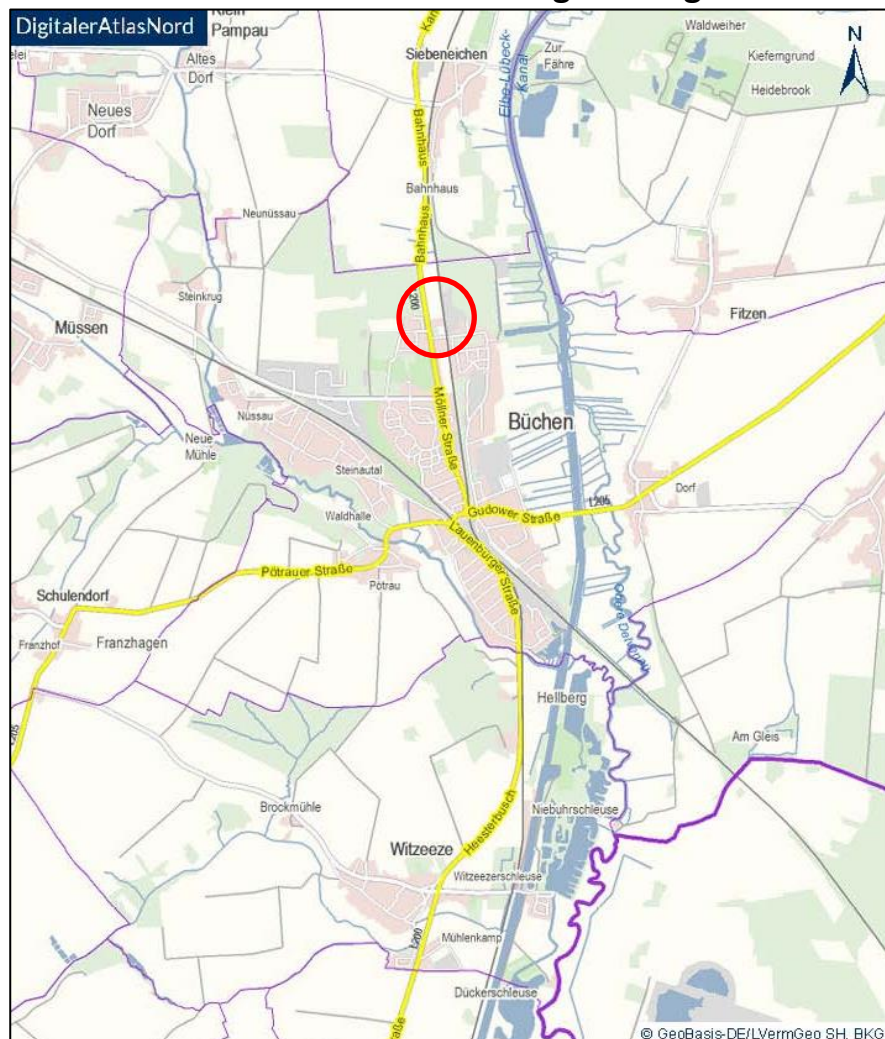
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

04.06.2019

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I

1 Allgemeines.....	3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	4
2.2 Regionalplan für den Planungsraum I	5
2.3 Gewerbeflächenbedarf – Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen (2016).....	7
3 Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	10
4 Planungsziel	10
5 Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung.....	10
6 Zeitrahmen für die Umsetzung	11
7 Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
7.1 Derzeit wirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes	11
7.2 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen	11
7.3 Nachrichtliche Übernahmen	12
7.3.1 Anbauverbotszone	12
7.3.2 Wald	12
8 Ver- und Entsorgung	13
9 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....	14

TEIL II (UMWELTBERICHT)

Der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis.

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 25.09.2018 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördliche Ortsrandlage“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die südliche Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche sowie im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen aufgestellt.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zum vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen einer Auslegung von 10.12.2018 bis 11.01.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 durchgeführt.

Das Verfahren dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke in Kiel beauftragt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

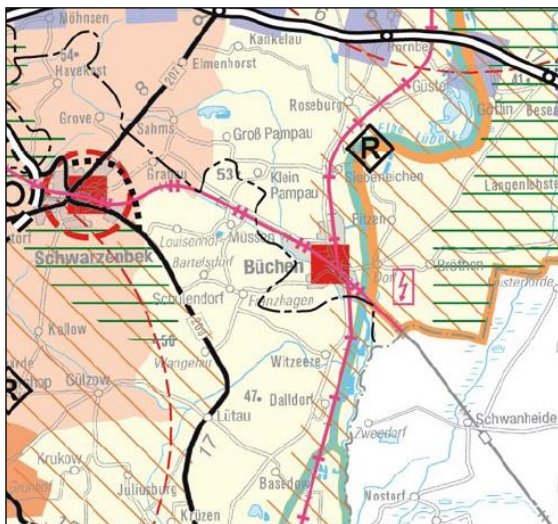
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

Abbildung 1 Ausschnitt LEP-SH 2010.
Quelle: schleswig-holstein.de

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden.

Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilträumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (1.4, 4Z, LEP 2010).

Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. Bildungseinrichtungen und Wirtschaft sollen verstärkt zusammenarbeiten und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung einem absehbaren Mangel an Facharbeitskräften entgegenwirken (1.5, 3 G, LEP 2010).

Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (1.5, 5G, LEP 2010).

Die zentralen Orte der mittelfürzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln (2.2.2, 1 Z, LEP 2010).

Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6. Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (2.6, 2Z, LEP 2010).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben eine gewerbliche Baufläche entwickelt. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung können naturschutzrechtlich hochwertige Flächen und Freiräume mit ausreichendem Abstand von entsprechenden Nutzungen freigehalten werden. Der direkte Anschluss an bestehende Siedlungsflächen erhält die flächenhaften Grünstrukturen und besondere Lebensräume. Die unmittelbare Lage an der L 200 am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen ermöglicht einen direkten Anschluss an die überregionale Infrastruktur und bewahrt die Siedlungsflächen der Gemeinde vor einer Beeinträchtigung durch querende Fahrtbeziehungen.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

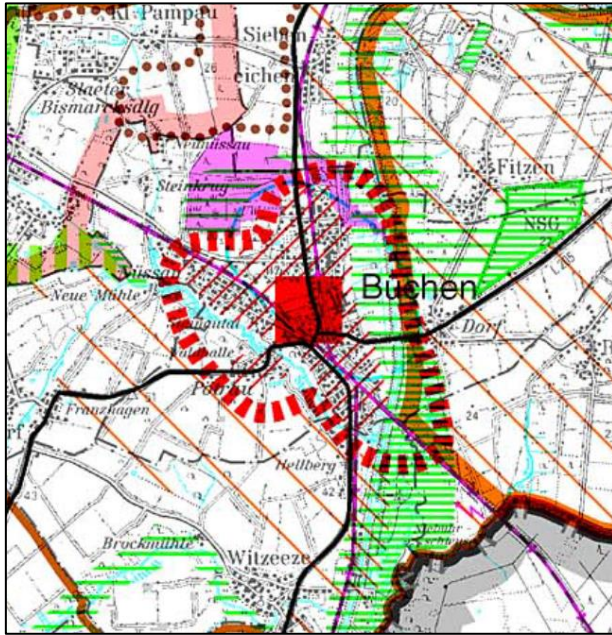


Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan 1.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen-Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lübeck – Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen.

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken.

Das Delvenau-Urstromtal und das Steinautal sollen von baulichen Nutzungen freigehalten und für die Naherholungszwecke gesichert werden. Hierbei sind die Belange des Naturschutzes (geplantes Naturschutzgebiet) zu berücksichtigen (5.6.4, RP1).

Die Gemeinde Büchen folgt durch die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes den Vorgaben des Regionalplanes I (RP I), indem sie durch das geplante Vorhaben gewerbliche Flächen entwickelt und dazu eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen vorsieht.

2.3 Gewerbeflächenbedarf – Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen (2016)

Die Gemeinde Büchen hat sich im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes mit der weiteren gewerblichen Entwicklung im Siedlungsgebiet auseinandergesetzt und mögliche großflächige Potenzialflächen erfasst.

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (2.6, 1G, LEP 2010).

Gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind Gewerbeflächen, die nicht ausschließlich der Ansiedlung von ortsansässigen Betrieben dienen, vorrangig in den zentralen Orten vorzusehen (2.6, 2Z, LEP 2010).

Auszug Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (2016)

In den Regionalplänen werden Gemeinden bestimmt, die sich für eine größere Gewerbeflächenentwicklung eignen. *Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungsbereich der Bahnlinien Hamburg - Berlin und Lübeck – Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen. Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt (5.6.3, RP I).*

(...)

Die gute infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde auf überregionaler Ebene macht die Gemeinde als Gewerbestandort interessant. Die bestehende soziale Infrastruktur für die entsprechenden Arbeitnehmer mit Familien steigert gleichzeitig die Attraktivität als Wohnstandort. Die bestehenden Nachfragen nach gewerblichen, auch großflächigen Bauflächen gegenüber der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Büchen verdeutlichen das starke Erfordernis einer siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinde in diesem Bereich.

Die Gemeinde Büchen kann der ihr übertragenden Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsort ohne weitere Gewerbeflächenausweisungen nicht nachkommen.

Die Fläche der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in den Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes als südliche Teilfläche des langfristigen Flächenpotenzial Nr. 5 dargestellt.

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen verzichtet bei der entsprechenden Darstellung auf die Angabe eines Zeitraumes und bezieht diese auf das Vorliegen eines Bedarfes gewerblicher Bauflächen.

Der entsprechenden Nachfrage sieht sich die Gemeinde gegenwärtig gegenüber, so dass durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere gewerbliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 geschaffen wird.

Fläche Nr.: 5

Lage: Möllner Straße (L 200)



Abbildung 49 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung entsprechend des Bedarfs

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung/ Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 6,5 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

☐ 500 m Radius – ZOB ☐ 1000 m Radius-ZOB ☒ außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

☒ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): ☐ trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: ☐ trifft zu ☒ nicht geprüft

Verfügbarkeit: ☐ verfügbar ☐ derzeit nicht verfügbar ☒ keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung als Misch- und Gewerbegebiet ist entsprechend des Bedarfes vorgesehen

3 Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 grenzt nördlich an die bestehende Bebauung östlich der Möllner Straße. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Büchen – Lübeck der Deutschen Bahn sowie nördlich Gehölzstrukturen, die es von landwirtschaftlich genutzten Flächen separieren. Im Westen grenzt die Straßenverkehrsfläche der Möllner Straße an das Plangebiet an.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, von denen ca. 0,3 ha auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Möllner Straße entfallen und wie folgt abgegrenzt wird: „Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, nördliche Ortsrandlage“.

4 Planungsziel

Die planerische Zielsetzung besteht darin, die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Büchen an die zeitgemäßen Anforderungen anzupassen und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten.

5 Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Gemeinde Büchen besitzt als Unterzentrum die Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 beabsichtigt die Gemeinde Büchen eine Entwicklung von Misch- und Gewerbegebietsflächen in der Größe von ca. 2 ha am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt für den südlich angrenzenden Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar, so dass die Flächen des Vorhabens eine entsprechende Erweiterung bilden.

Die Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde mit unmittelbarer Anbindung an die Möllner Straße (L 200) vermeidet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers durch die in nördliche Richtung bestehende Anbindung an die Autobahn 24 (A 24).

6 Zeitrahmen für die Umsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 bereitet die Gemeinde Büchen derzeit die Erschließung des geplanten Misch- und Gewerbegebietes vor, sodass mit einer zeitnahen Bebauung der Fläche gerechnet werden kann.

7 Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinden/Städte sind verpflichtet eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

7.1 Derzeit wirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes

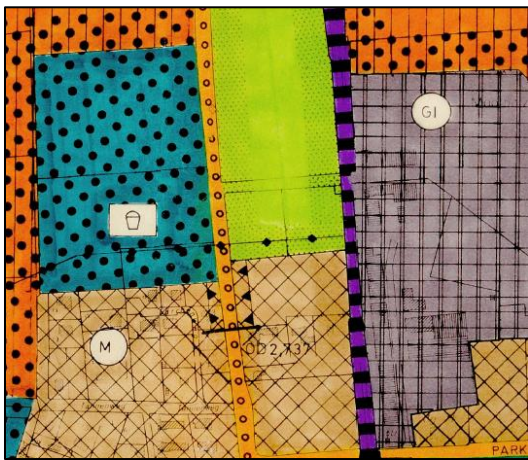


Abbildung 3 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Westlich grenzt die Möllner Straße an das Plangebiet. Östlich schließen Flächen der deutschen Bahn an den Geltungsbereich, welche diesen von weiteren gewerblichen Nutzungen separieren. Südlich schließen gemischte Bauflächen sowie nördlich Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Fläche des Plangebietes liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Gemeinde Büchen an der Landesstraße 200 (L 200).

Die Fläche der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde stellt eine stimmige Erweiterung der bestehenden gemischten sowie gewerblichen Flächen am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde dar.

7.2 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

Um die geplante gewerbliche Entwicklung der Gemeinde an die aktuellen Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 anzupassen, ist die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den nördlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen. Das geplante Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 im südlichen Teil ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Fläche des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Kieler Straße (K 60) und der Bahnlinie sowie entlang der Bahnlinie als gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen Festsetzungen zu treffen, die jeglichen selbständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfernen gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden (Merkblatt „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“; Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration).

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

7.3.1 Anbauverbotszone

Entlang der Landesstraße 200 (L 200) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 29 StrWG zu beachten. Die Anbauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gemäß § 29 Abs. 1 StrWG von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Gemäß § 29 (2) StrWG des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 29 (1) StrWG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

7.3.2 Wald

Die westlich der Möllner Straße bestehenden Waldstrukturen werden durch die Möllner Straße (L 200) von den Flächen des Plangebietes separiert.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Die Waldabstandsgrenze von 30 m ist in der Planzeichnung dargestellt.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Es ist beabsichtigt das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Hierbei besteht die Möglichkeit dies durch straßenbegleitende Mulden vorzusehen, wodurch eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorzusehen ist. Alternativ können unterhalb der Planstraße Rigolen eingebaut werden, um das Niederschlagswasser abzuführen.

Eine entsprechende Detaillierung erfolgt nach Empfehlung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses bis zur Sitzung der Gemeindevertretung.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße sowie im weiteren Verlauf über die Möllner Straße (L 200). Die Planstraße sowie bestehende Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem

Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Bei der Anlage der Zuwegung der Baugrundstücke sind die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV C 27 zu berücksichtigen. Diese Zuwegungen sind derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind. Sofern die innere Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße erfolgen soll, gelten die genannten Vorgaben insbesondere für eine zu planende Wendeanlage.

9 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wurde mit Schreiben vom 19.03.2019 mitgeteilt, dass nach visueller Überprüfung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder innerhalb des Plangebietes leichte Zerstörungen durch Abwurfmunition erkannt wurden. Konkrete Bombenblindgängerhinweispunkte wurden jedoch nicht festgestellt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde ein Trichterbefund ermittelt, die im Zusammenhang mit abgeworfenen Fliegerbomben stehen und mit einem Sicherheitspuffer (Radius 25 m) versehen

wurden. 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.

Der bestehende Kampfmittelverdacht muss abschließend durch Überprüfungs-/Sondierungsmaßnahmen bewertet werden (Gefahrenerforschung).

Vor Abschluss der o.g. Bewertung dürfen keine Tiefbauarbeiten durchgeführt bzw. bauliche Anlagen errichtet werden.

Teil I aufgestellt durch



23843 Bad Oldesloe