

Gemeinde Büchen

TOP 7+8

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,
abschließender Beschluss/ Satzungsbeschluss

GSP

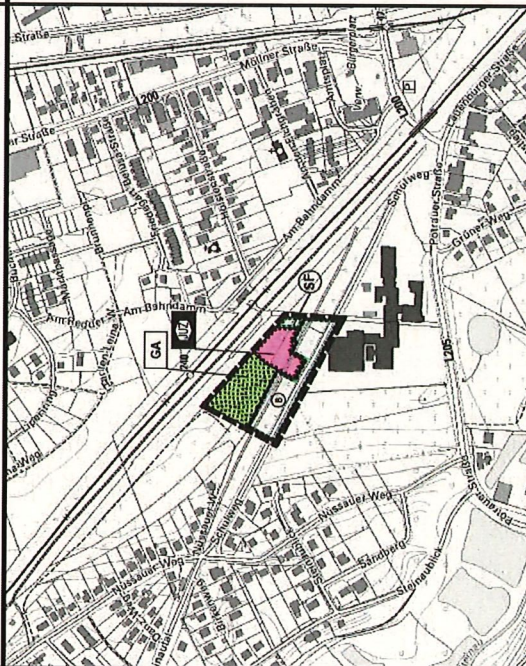
BBS Büro Greuner-Pönicke

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

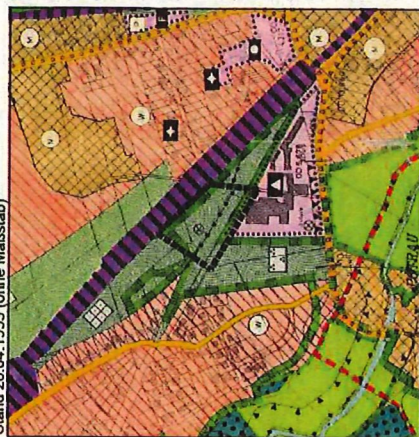
Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M. 1:5000

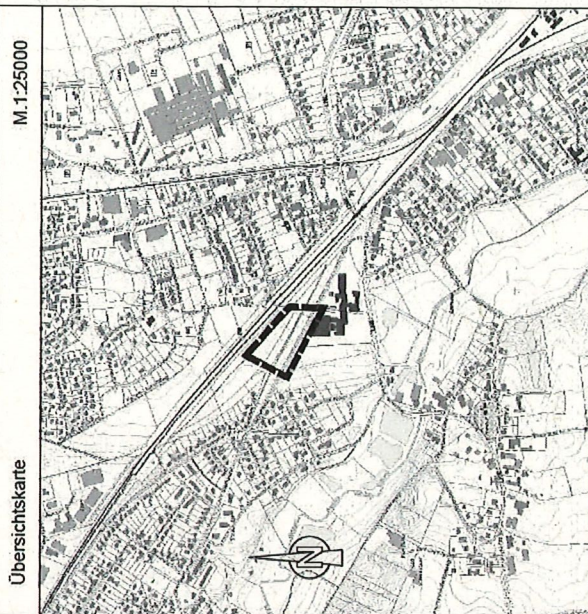


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Stand 28.04.1993 (ohne Maßstab)



Planzeichenerklärung

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Lebens, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
- § 5 Abs.1 Nr.5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Jugend- und Begegnungszentrum
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Spiel-, Sport und Erlebnisgarten
- GA
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung:
- Sukzessionsfläche
- SF
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- gesetzlich geschütztes Biotop
- § 5 Abs.1 BauGB
- § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB
- § 5 Abs.1 BauGB
- § 5 Abs.4 BauGB
- § 30 BNatSchG



Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg

22. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"

Für das Gebiet nördlich der Straße Schulweg,
südlich der Bahnlinie HfI - Berlin, Jugendzentrum.



23543 Bad Olschewitz
Postfach 4
Tel.: 043 31 / 67 07-0
Geschäftsführer: Peter Kien: 043 31 / 67 07-79
E-Mail: kien@gsplan.de

Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §5

Stand: 06.02.2019 / L.

P.401 - 15 / 1061

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen Beteiligung bis zum 23.04.2019	
Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Herzogtum Lauenburg Vom 02.05.2019 Mit Bericht vom 14.03.2019 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409) Zu Punkt 10 der Begründung „Ver- und Entsorgung“: Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Im Bodengutachten wird die Versickerungsfähigkeit (Kt-Wert) nicht definiert. Nach den Angaben des Bodengutachtens liegt der Grundwasserspiegel bei 1,3 m unter Gelände mit einem Anstiegspotential von 0,8 m. Damit ergibt sich ein Bemessungsgrundwasserspiegel von 0,5 m unter GOK. Selbst mit flachen Versickerungsmulden wird der erforderliche Abstand zum Grundwasser von 1,0 m nicht eingehalten. Hinzu kommt die Nähe zur Bahn, die bei möglicher Versickerung zu beachten ist. Die Erschließung ist somit zurzeit nicht gesichert. Die Errichtung von Gründächern wird von mir begrüßt, führen diese doch zu einem reduzierten Abfluss des Niederschlagswassers. Damit wäre es ggf. auch möglich in den Regenwasserkanal der Gemeinde im Bereich westlich der geplanten Bebauung einzuleiten. Der Anregung wird gefolgt. Für das Jugend- und Begegnungszentrum wird eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Auf eine verbindliche Nutzung eines Gründaches für die geplante Einfamilienhaus wird seitens der Gemeinde Büchen verzichtet. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung wird das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation der Gemeinde Büchen geleitet. Die Angaben in der Begründung und dem Umweltbericht werden redaktionell angepasst.	Fachdienst Wasserwirtschaft Der Hinweis auf die fehlenden Angaben des zur Versickerungsfähigkeit innerhalb Plangebietes im Bodengutachten wird zur Kenntnis genommen. Der nachfolgenden Anregung des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Einleitung des Oberflächenwassers wird gefolgt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

GSP Ingenieurgesellschaft mbH 22843 Bad Oldesloe
Seite 2 von 24

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen Beteiligung bis zum 23.04.2019	
Träger öffentlicher Belange/Bürger Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Herzogtum Lauenburg Vom 02.05.2019 Mit Bericht vom 14.03.2019 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409) Zu Punkt 13 der Begründung „Ver- und Entsorgung“: Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Im Bodengutachten wird die Versickerungsfähigkeit (Kt-Wert) nicht definiert. Nach den Angaben des Bodengutachtens liegt der Grundwasserspiegel bei 1,3 m unter Gelände mit einem Anstiegspotential von 0,8 m. Damit ergibt sich ein Bemessungsgrundwasserspiegel von 0,5 m unter GOK. Selbst mit flachen Versickerungsmulden wird der erforderliche Abstand zum Grundwasser von 1,0 m nicht eingehalten. Hinzu kommt die Nähe zur Bahn, die bei möglicher Versickerung zu beachten ist. Die Erschließung ist somit zurzeit nicht gesichert. Die Errichtung von Gründächern wird von mir begrüßt, führen diese doch zu einem reduzierten Abfluss des Niederschlagswassers. Damit wäre es ggf. auch möglich in den Regenwasserkanal der Gemeinde im Bereich westlich der geplanten Bebauung einzuleiten. Der Anregung wird gefolgt. Für das Jugend- und Begegnungszentrum wird eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Auf eine verbindliche Nutzung eines Gründaches für die geplante Einfamilienhaus wird seitens der Gemeinde Büchen verzichtet. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung wird das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation der Gemeinde Büchen geleitet. Die Angaben in der Begründung und dem Umweltbericht werden redaktionell angepasst.	Fachdienst Wasserwirtschaft Der Hinweis auf die fehlenden Angaben des zur Versickerungsfähigkeit innerhalb Plangebietes im Bodengutachten wird zur Kenntnis genommen. Der nachfolgenden Anregung des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Einleitung des Oberflächenwassers wird gefolgt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

GSP Ingenieurgesellschaft mbH 22843 Bad Oldesloe
Seite 2 von 15

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Wasserwirtschaft

- Erschließung derzeit nicht gesichert
 - Geplante Versickerung aufgrund des hohen Grundwasserspiegeln nicht möglich
 - Durch Gründächer Reduzierung des Abflusses des Niederschlagswasser
- ggf. Anschluss an bestehenden Regenwasserkanal möglich

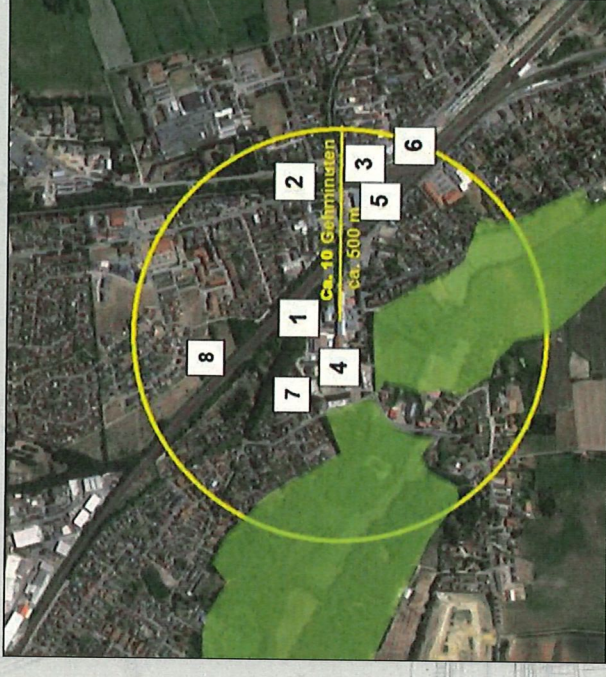
Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

- Verbindliche Grünbedachung des „JUZ“
- Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante StellungnahmenKreis Herzogtum Lauenburg, NaturschutzStandortwahl/ Standortalternativen

- Durch Schutzstatus Bahndamm/Lindenallee (Biotope gem. § 30 BNatSchG) vergleichsweise problematischer Standort
 - Begründung für Notwendigkeit der Einfeld-Sporthalle und Berücksichtigung bei der Standortprüfung
- Standortprüfung überarbeiten: Bereich des Bauhofes (B-Plan Nr. 43)
Bereich des Sportzentrums
geplante Siedlungsflächen Pötrau
Ortsmitte Büchen

**Abwägungsempfehlung**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

- Die Standortprüfung wird erneut überarbeitet. Aufgrund der Nutzung der Einfeld-Sporthalle für den Schulsport erfolgt eine Prüfung von Alternativstandorten innerhalb eines 500m-Radius um die Gemeinschaftsschule (bereits auf Ebene des OEK als zentraler Bereich definiert)
- Ergänzung einer Bedarfsbegründung (Schulentwicklungsplan 2019)

Kreis Herzogtum Lauenburg, Naturschutz/Städtebau

Standortwahl/ Standortalternativen

Detaillierte, schutzgutbezogene Prüfung folgender Standorte im 500m-Radius

- Geltungsbereich/ An der Schule
- Brachfläche westlich Berliner Straße
- Geplanter Standort des neuen Bauhofes

- Variante „Schule“ mit deutlicher Positivwertung für das Schutzgut Mensch, Negativ „nur“ für das Schutzgut Natur, Alternativvarianten hier deutlich positiver
- Prüfung der Zumutbarkeit der Alternativen,
- Prüfung von Minimierung und Ausgleich.

Alternativen am „Gleichen Ort“

- Führen nicht zu geringeren Eingriffen in den Wall, da Zugänglichkeit und Sichtbarkeit des JUZ erforderlich
- Lage der Einfeldhalle führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in ein geschütztes Biotop, daher nur Gebot der Eingriffsminimierung und Ausgleich



Ergebnis:

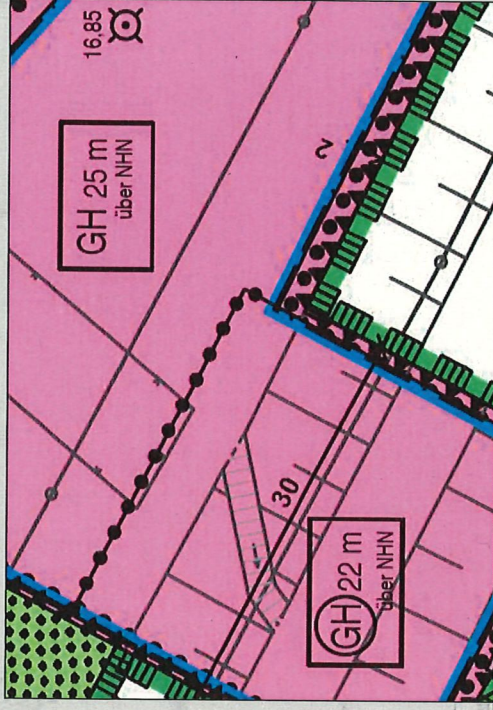
- Geltungsbereich B-Plan 54 mit JUZ und Einfeldhalle in der vorliegenden Planung
- Weitere Reduzierung der Eingriffe in den Hang
- Umfassende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg,

Schutzstatus Lindenallee/ ehemaliger Bahndamm

- Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope
- **Bislang keine Befreiung in Aussicht gestellt**
- Nachweis des erforderlichen Ausgleiches
- Anpassungen der Begründung mit Umweltbericht + Teil B-Text, z.B.
 - Berücksichtigung der Raumordnung bzgl. Natur und Umwelt
 - Abzäunung der Freiflächen zum Steilhang
 - Anschluss der Tierhaltung
 - Konkretisierung der Grünflächennutzung



Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

- Überarbeitung der Standortprüfung innerhalb des Plangebietes
- Rücknahme der Baugrenze an der nördlichen Böschung
 - Unterlagen an den Kreis Herzogtum Lauenburg
 - **Genehmigung Befreiungsantrag bis GV-Sitzung**
- Ausgleich über eine gemeindeeigene Fläche in Müsen
- Redaktionelle Ergänzungen der Unterlagen zur Erläuterung und Klarstellung

GSP

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

NABU

- Bestätigung, dass beide Einrichtungen berechtigt und notwendig sind
- Standortwahl in zentraler Lage und Synergieeffekt für den Schulsport
- Aufgrund der gesetzlich geschützten Biotope, Prüfung von Alternativflächen
 - Braches Grundstück am Nüssauer Weg
 - Braches Gelände auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände südlich des neuen Sparkassengebäudes
 - Rodelberg-Gelände
- Klarstellung des tatsächlichen Durchbruches im ehemaligen Bahndamm
- Hinweis auf die Beeinträchtigungen der Biotope auch durch getroffene Festsetzungen
- Hinweis auf den erforderlichen Umfang des Ausgleiches

Abwägungsempfehlung

- Der Anregung wird teilweise gefolgt.
- Überarbeitung der Standortprüfung unter Berücksichtigung eines 500m-Radius
 - Redaktionelle Ergänzungen zur Klarstellung

Empfehlung abschließender Beschluss/ Satzungsbeschluss

