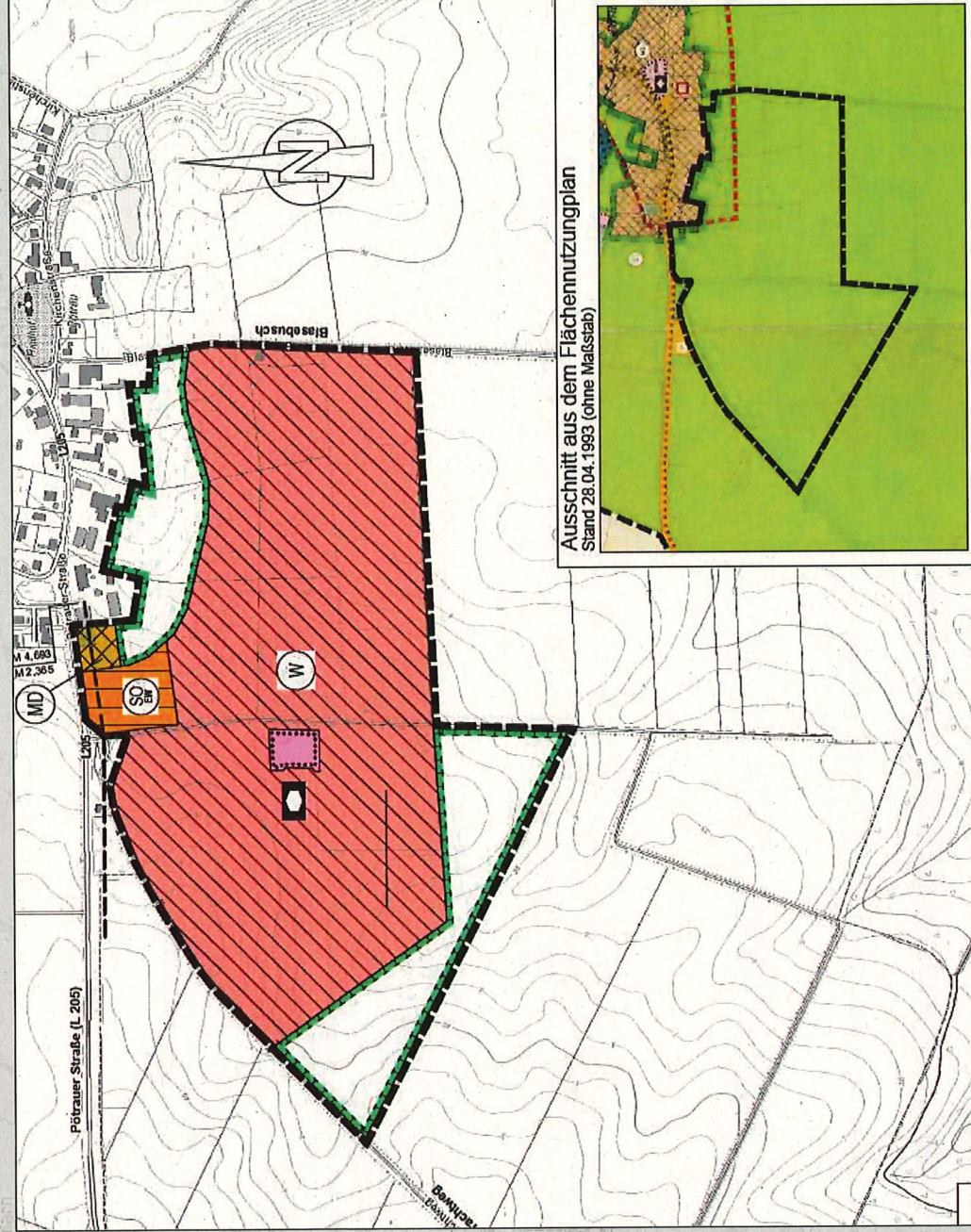


TOP 9

27. Änderung des Flächennutzungsplanes und

„Südlich der Pötrauer Straße, östlich des Frachtweges, westlich der Straße
Blasebusch“, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss



Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen
 Beteiligung bis zum 24.05.2019
 26.08.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant: Ja / nein
Landesplanungsbehörde Planungsanzeige Vom 17.07.2019 Mit erneuter Planungsanzeige vom 17.04.2019 übersenden Sie eine geänderte Planung hinsichtlich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zeigen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 an. Die Planung wurde insgesamt um rund 21 ha nach Südwesten und Osten erweitert und geht damit deutlich über die bisher dargestellte Entwicklung hinaus. Die Gemeinde Büchen beabsichtigt danach, in dem 38,3 ha großen Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich der Straße Blasebusch, östlich Frachtweg“ im Wesentlichen Wohnbauflächen auszuweisen. Des Weiteren soll eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ und ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ umfasst die westlich des Schlickweges gelegene Teilfläche (ca. 19 ha) der Gesamtfläche der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und soll allgemeine Wohngebiete und eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer KITA festsetzen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Wohnbebauung im Ortsteil Pötrau. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und soll entsprechend geändert werden. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den o.g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung:	Die Gemeinde Büchen hat mit Schreiben vom 28.08.2017 die Planungsanzeige der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes übermittelt. Das ursprüngliche Plangebiet umfasste die Flächen westlich und östlich des Schlickweges. Durch die Erweiterung des Plangebietes auf die Potenzialflächen 3 und 4 des Ortsentwicklungskonzeptes verdeutlicht die Gemeinde Büchen die städtebauliche Entwicklungsrichtung der Wohnnutzung in südwestliche Richtung. Die Planungsinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.	X X

GSP Ingenieurgesellschaft mbH - 23843 Bad Oldesloe
 Seite 1 von 50

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante StellungnahmenLandesplanung, Planungsanzeige

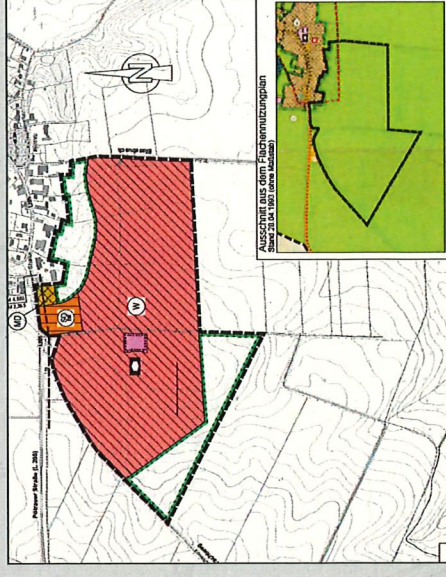
- Erneute Stellungnahme
- geplanter Geltungsbereich zunächst Potenzialflächen 2 und 3 des OEK
- Gesamtdarstellung größer als Potenzialflächen des Ortsentwicklungskonzeptes
- Anregung der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes
- Berücksichtigung einer aktuellen Bedarfsanalyse
- Abarbeitung der Belange der Landschaft, der Umwelt und des Naturschutzes
- Anregung eines Abstimmungsgespräches

Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

- Dem Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ stehen die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen
- Berücksichtigung der Stellungnahme zum CIMA-Gutachten

- Gemeindliche Auseinandersetzung mit der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes
- Erläuterung einer aktualisierten Bedarfsanalyse
- Abarbeitung der Belange der Landschaft, der Umwelt und des Naturschutzes im Umweltbericht
- Kontaktaufnahme mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg
- Aufnahme eines Hinweises zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches



Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Landwirtschaft

- Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Plangebietes

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird teilweise gefolgt:

- Versickerung innerhalb des Plangebietes nur sehr eingeschränkt möglich
- voraussichtlich Rückhaltung und gedrosselte Einleitung
- Abstimmung Oberflächenentwässerung bis zur GV-Sitzung

→ **Bebauungsplan Nr. 58!**

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Landschaftsplanung

- Vorgaben anderweitiger Planungsvorgaben
- Fortschreibung sachlicher Teilplan „Siedlungsentwicklung“ – Landschaftsplan
- Eignung der Flächen im Ortsentwicklungskonzept nicht abschließend geprüft
- Darstellung der Flächenabgrenzung in Bezug auf die Größe überprüfen
- Prüfung von Planungsvarianten für eine ökologisch und landschaftlich insgesamt verträgliche Entwicklung
- Berücksichtigung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes
 - Empfehlung zur Aufstellung eines Grünordnungsplan

Abwägungsempfehlung

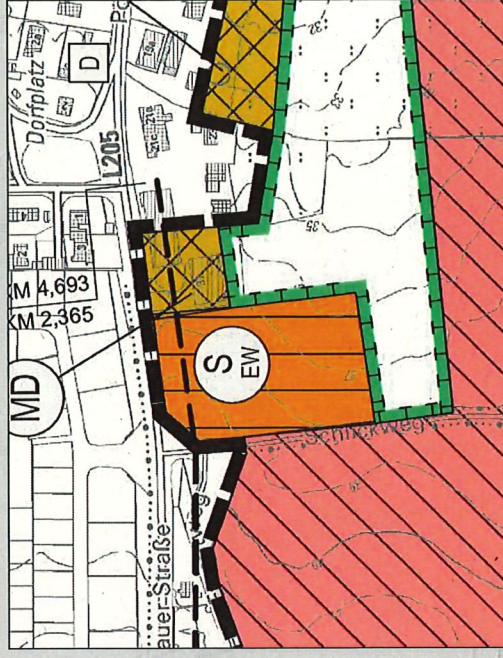
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

- Erläuterung der Berücksichtigung bzw. Abweichung anderer Planungsvorgaben
- Prüfung der Flächen Eignung und weitergehende Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplanes

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Landschaftsplanung

- Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“
- Ortskern von Pötrau landschaftsprägendes Merkmal
- Erhalt eines erlebbaren, durchgängigen dörflichen Grüngürtels am Ortsrand
- Verschiebung des Sondergebietes um 50 m in südliche Richtung



Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

- Lage des Sondergebietes aufgrund der Erreichbarkeit und des Verkehrsaufkommens unmittelbar an der Pötrauer Straße
- Möglichkeit der gestalterischen Einbindung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Städtebau und Planungsrecht

- Flächenabgrenzung geht über die Darstellung des OEK 2016 hinaus
- Grundsätzlicher Entwicklung im Bereich Pötrau wird aus städtebaulichen Aspekten zugestimmt
- Flächeneignung detailliert prüfen und herleiten
- Naturräumliche und ökologische Rahmenbedingungen wurden auf Ebene des OEK bislang nicht konkret geprüft
- Bedarfsanalyse als Voraussetzung einer Realisierung
- Erläuterung des Ortsentwicklungskonzeptes zur Flächenfindung aufnehmen und konkretisieren

Abwägungsempfehlung

- Berücksichtigung der separaten Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept

Den Anregungen wird gefolgt.

- Erläuterungen zur Flächenfindung und –eignung
- Ausführungen zum wohnbaulichen Bedarf
- Berücksichtigung der Stellungnahme des Einzelhandelskonzept entsprechend der gemeindlichen Abwägung

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, NABU

- Veränderung des Ortsbildes und -charakters
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier- und Artenschutz
- Bestandsaufnahme
- Faunistische Potenzialabschätzung unzureichend
- Kartierung von Fledermausarten
- Berücksichtigung des Vorkommens der Haselmaus

Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- Bestandsaufnahmen im Sommer 2019 abgeschlossen
- Potenzialabschätzung des Fledermausaufkommens
- Haselmaus bereits 2017 kartiert, Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben
- Ergänzung der Unterlagen

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Archäologisches Landesamt

- zahlreiche Objekte der archäologischen Landesaufnahme im Plangebiet und im Umfeld
- Grundsätzliche Zustimmung der Planung
- Erdarbeiten dürfen nur nach Genehmigung des Archäologischen Landesamtes durchgeführt werden.
- Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Archäologischen Landesamt zur Durchführung der Voruntersuchungen

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

- Untersuchungen werden gegenwärtig durchgeführt
- Funde ermittelt
- Entsprechende Maßnahmen werden vereinbart
- Aufnahme von Erläuterungen in die Begründung

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, LLUR – Untere Forstbehörde

- Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz

- Darstellung als Waldfläche
- 30 m Waldabstand



Abwägungsempfehlung

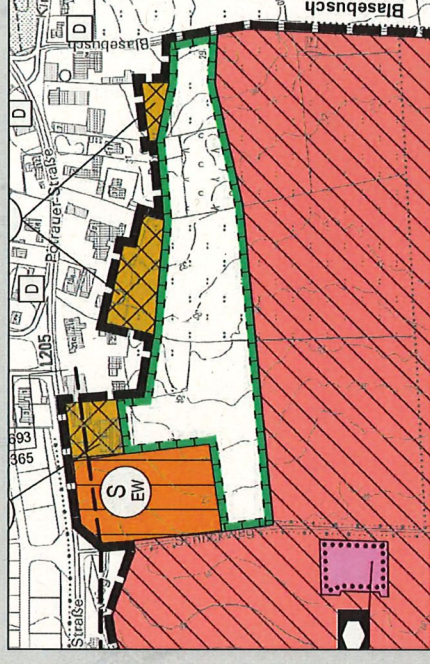
Der Anregung wird nicht gefolgt.

- Darstellung als Maßnahmenfläche
- Erhalt aber Waldumwandlung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, um weitere Siedlungsentwicklung nicht einzuschränken
- Erläuterungen in Begründung und Umweltbericht

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Privatpersonen

- Abgrenzung der Dorfgebiete erweitern
- Verschiebung der Maßnahmenfläche in südliche Richtung unterhalb des geplanten Neubaugebietes



Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

- Darstellung nicht flächenscharf
- Maßnahmenfläche als Grüngürtel zwischen bestehendem Ortsteil und Entwicklungsflächen
- Darstellung im Ortsentwicklungskonzept 2016
- Anpassung der Abgrenzung des Dorfgebietes für die Bestandssituation



Entwurf gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB



