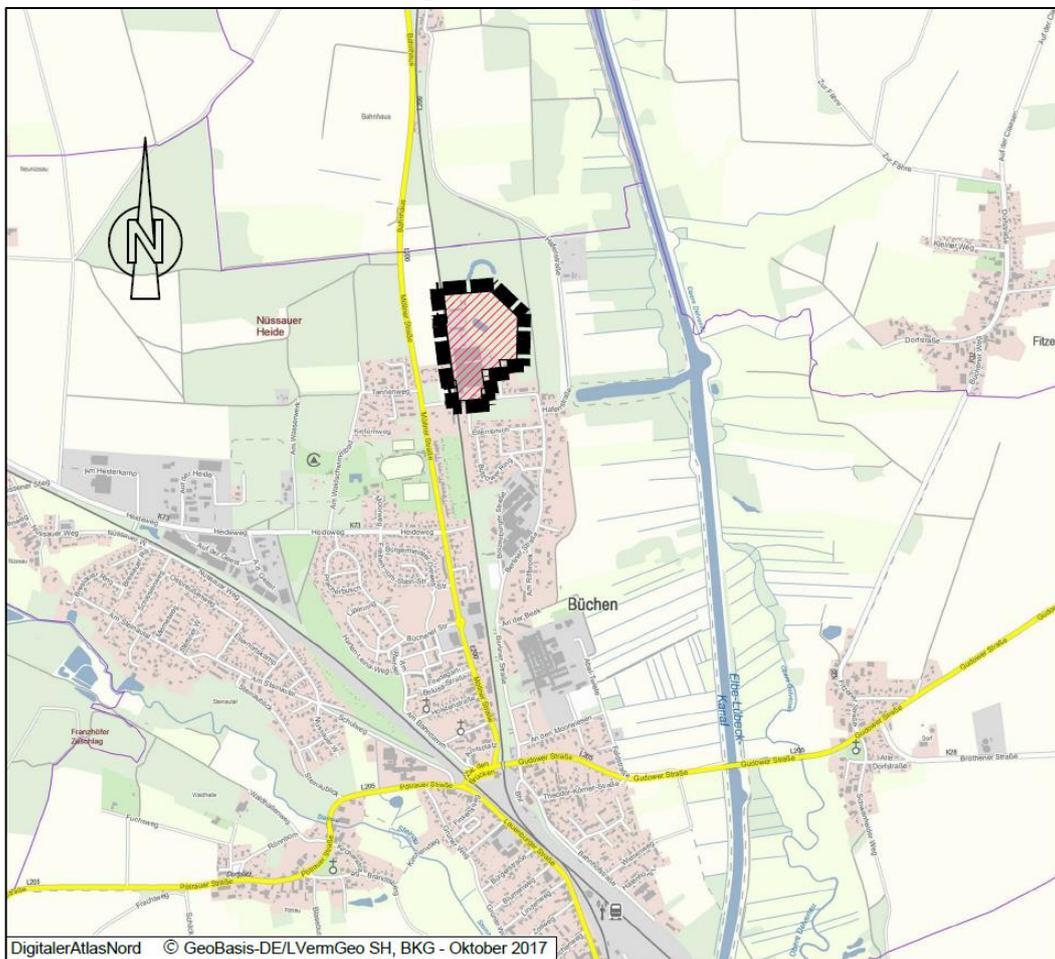


Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck und westlich des Sondergebietes Bund“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

27.10.2021

Bearbeitung:

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



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

Inhalt

1 Allgemeines.....	3
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	4
3 Anlass der Planung	4
4 Allgemeines Planungsziel	4
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020	7
5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998	8
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	9
6 Standort und Umfang der gewerblichen Entwicklung.....	9
7 Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
8 Verkehrserschließung	10
9 Nachrichtliche Übernahmen	11
10 Ver- und Entsorgung	11
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	12
12 Billigung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 23.05.2021 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ beschlossen. Diese Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Erweiterung eines örtlich ansässigen Unternehmens am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche gegenwärtig zum überwiegenden Teil bereits als Industriegebiet (GI) dar. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die zeitgemäßen Gegebenheiten sowie aktuelle Rechtsgrundlagen anzupassen, erfolgt die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 49 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen, der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die Behörden

und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

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 ca. 17 km² 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle: www.buechen.de). 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. Die Fläche des Plangebietes liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 83.300 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Gewerbliche Baufläche	Ca. 44.900 m ²
Waldfläche	Ca. 38.400 m ²

3 Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes umfasst ein bereits bestehendes gewerbliches Betriebsgelände am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Eine verbindliche Überplanung des Gewerbegrundstückes besteht bislang nicht. Um die Entwicklung innerhalb des Plangebietes besser steuern zu können, erfolgt die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die nördliche Fläche des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO als Industriegebiet festzusetzen, um einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO im südlichen Teil des Plangebietes. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Wald- und Biotopflächen werden entsprechend ihres Bestandes in die Planungen übernommen.

5 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 Gemeinde-/ Stadtgebietes. 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, dem Entwurf der Fortschreibung 2018 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

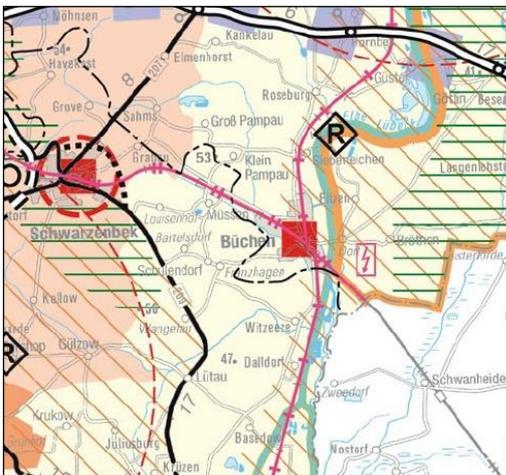


Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Ländliche Räume

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 teilräumliche 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).

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugewiesen. Durch die geplante Entwicklung eines Industrie- und Mischgebietes kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im Rahmen einer gewerblichen Bestandssicherung in der bestehenden Siedlungsstruktur nach.

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).

Die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und den für die bestehende Siedlungsstruktur verträglichen Rahmen, um in diesem Zusammenhang die mit dem Bestandsbetrieb verbundene Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu sichern.

Zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

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)

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 Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und den für die bestehende Siedlungsstruktur verträglichen Rahmen, um in diesem Zusammenhang die mit dem Bestandsbetrieb verbundene Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu sichern.

Natur und Umwelt

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wieder hergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sind besonders zu schützen und zu entwickeln. Natur- und Umweltressourcen sind haushälterisch zu nutzen und pfleglich zu behandeln. (...)

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden (...) (5.2, 1 und 2 G, LEP 2020).

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wald- sowie Biotopflächen, welche im Zuge der Planung in ihrem Bestand sowie durch ausreichende Schutzabstände gesichert werden. Im Zuge des Verfahrens erfolgt zudem eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen. Durch die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Festlegung eines verträglichen Entwicklungsrahmens des bestehenden Betriebes unter Berücksichtigung der bestehenden Naturräume.

(Quelle: www.schleswig-holstein.de)

Durch die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im ländlichen Raum nach, indem sie den planungsrechtlichen Rahmen für eine gewerbliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde schafft. Durch die Möglichkeit, die bestehende Gewerbestruktur weiterzuentwickeln, wird die Notwendigkeit neuer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich reduziert. Die gut angebundene Lage am nördlichen Siedlungsrand mit Anbindung an die überregionale Infrastruktur sowie das Netz des ÖPNV reduziert das Verkehrsaufkommen und reduziert das CO²-Aufkommen. Der Erhalt der bestehenden Waldflächen leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

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:

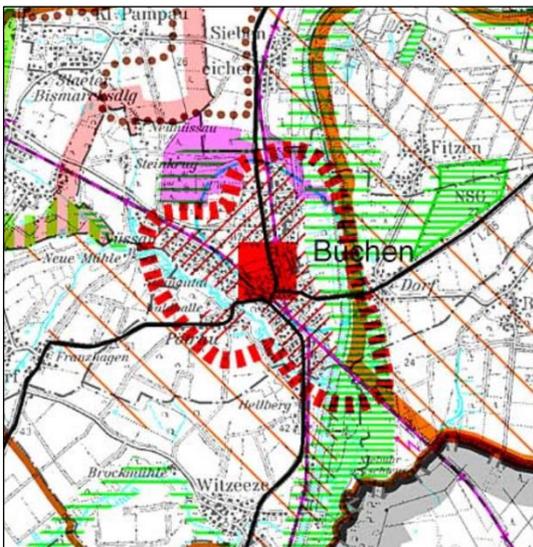


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- 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- u. 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 A24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteilen angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die gewerbliche Entwicklung entspricht der Funktion eines Unterzentrums zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

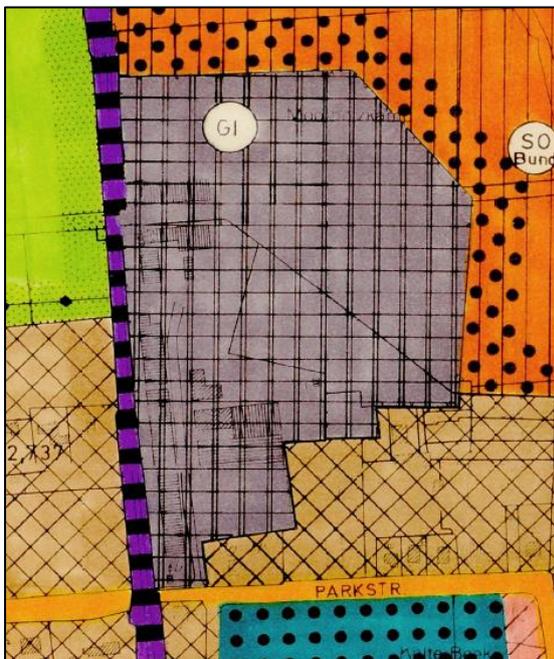


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Industriegebiet (GI) sowie als gemischte Baufläche (M) dar. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Waldflächen werden ebenfalls als Industriegebiet dargestellt.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt, um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) sowie die Aufnahme der bestehenden Wald- und Biotopflächen, um diese in ihrem Bestand gegenüber der weiteren gewerblichen Entwicklung zu sichern.

6 Standort und Umfang der gewerblichen Entwicklung

Das Vorhaben der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Überplanung eines bestehenden gewerblichen Betriebes am nördlichen Siedlungsrad der Gemeinde Büchen, um den planungsrechtlichen Rahmen für die weitergehende Entwicklungsmaßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgelände zu definieren.



Abbildung 4: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden gewerblichen Betriebes stark begrenzt. Unmittelbar westlich verläuft die Bahnlinie Lübeck – Lüneburg. Östlich des Plangebietes grenzen bestehende Nutzungen sowie Waldflächen an das Plangebiet an. Die Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 49 umfassen die gewerblich nutzbaren Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes.

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden gewerblichen Betriebes in der Gemeinde Büchen handelt, ist die Notwendigkeit einer Prüfung von Alternativflächen für die planungsrechtliche Absicherung nicht erforderlich. Eine Umsiedlung und somit die Inanspruchnahme weiterer Flächen zu Gunsten des örtlichen Gewerbebetriebes ist seitens der Gemeinde Büchen nicht beabsichtigt.

7 Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine Änderung der bislang im gemeindlichen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine weitergehende Definition als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.

Der nordöstliche Teilbereich wird entsprechend des Bestandes als Waldfläche § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt und bildet somit den Übergang zu den weiteren Waldflächen außerhalb des Plangebietes. Die innerhalb der Waldflächen befindlichen Biotopflächen werden ebenfalls entsprechend ihres Bestandes in die Darstellungen übernommen.

8 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Parkstraße sowie im weiteren Verlauf über die Möllner Straße. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren

des Plangebietes durch die für ein Industrie- und Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen.

Die Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen stellt einen Standortvorteil zur Erreichbarkeit der nördlich der Gemeinde verlaufenden A24 und somit den Anschluss an die überregionale Infrastruktur.

ÖPNV

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen.

Entlang der Möllner Straße befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet die Bushaltestelle Büchen Sportplatz. Somit sind die Flächen der künftigen gewerblichen Bauflächen optimal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Waldflächen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen umfasst Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

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 gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

Biotopflächen

Innerhalb der bestehenden Waldflächen befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Kleingewässer. Die betreffenden Flächen werden entsprechend ihres Bestandes in die Darstellungen des Bebauungsplanes übernommen, um sie im Zuge der künftigen gewerblichen Entwicklung zu sichern.

10 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 der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden u.a. von der Telekom, den Stadtwerken Geesthacht sowie weiteren Anbietern hergestellt.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Gemäß Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen, erfolgt im Rahmen der weiteren Planung eine verbindliche Festsetzung.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

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. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

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.

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Die Gemeinde Büchen wird in der Anlage zur Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.