

Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-Wege- und Umweltausschusses 24.08.2020

TOP 7

27. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet:

„Südlich der Pötrauer Straße, östlich des Frachtweges, westlich der Straße Blasebusch, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, abschließender Beschluss

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet:

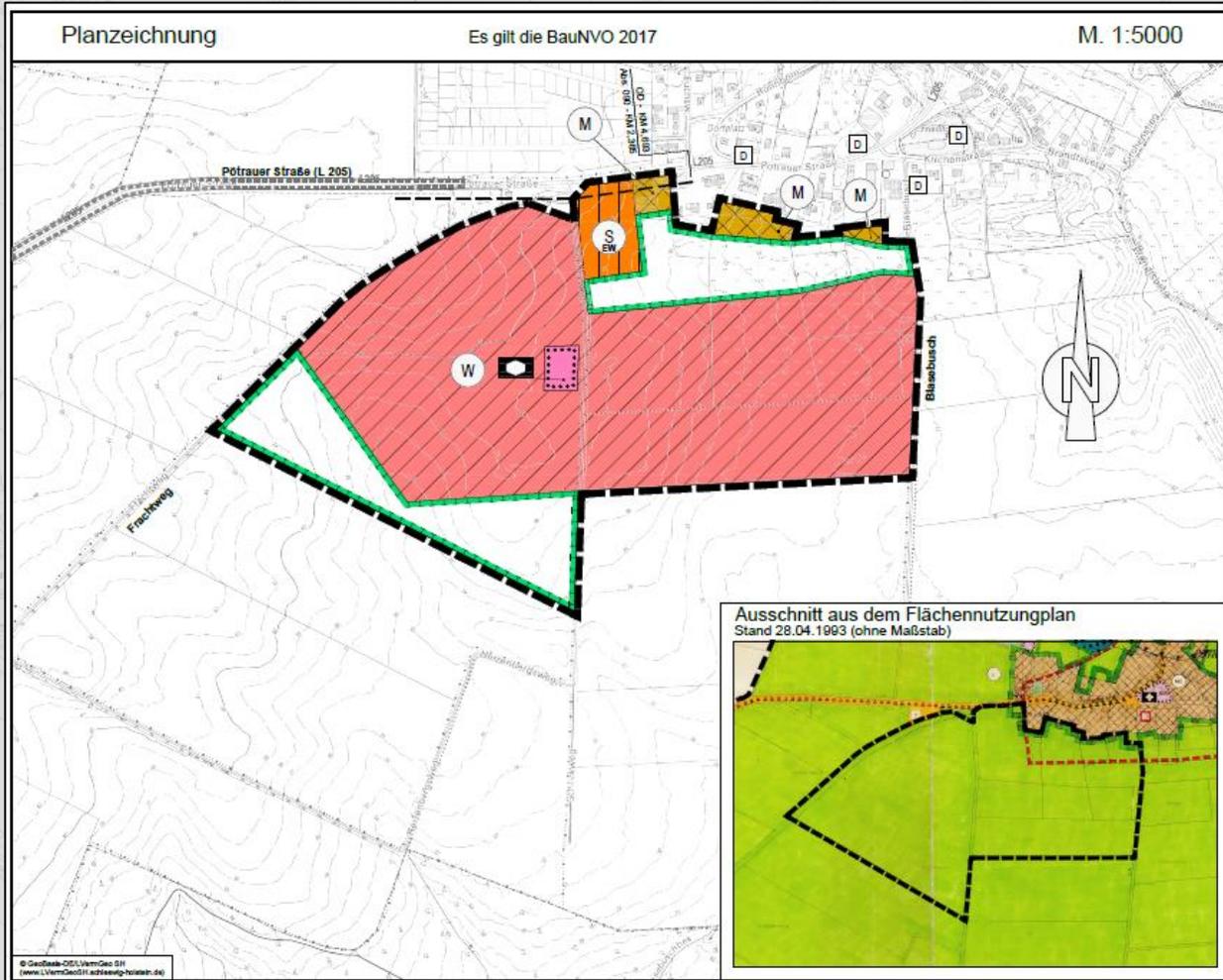
„Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

TOP 7

27. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet:
„Südlich der Pötrauer Straße, östlich des Frachtweges,
westlich der Straße Blasebusch,
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,
abschließender Beschluss



Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge



Planzeichenerklärung

<p>Planzeichen Erläuterungen</p> <p>Festsetzungen Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächen Gemischte Bauflächen Sonderbauflächen Einzelhandel und Wohnen <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 27. Flächennutzungsplanänderung <p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Anbauverbotszone Abs. 090 - KM 2,365 OO - RM 4,893 Ortsdurchfahrtsgrenze Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts 	<p>Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> § 5 Abs. Nr. 1 BauGB § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO § 5 Abs. Nr. 2a BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 5 Abs. 1 BauGB § 5 Abs. 4 BauGB § 29 Abs. 1A, StrWG über § 9 Abs. 1 FStrG § 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrWG § 8 DSchG
--	--

Übersichtskarte **M.1:20000**

Digitaler Atlasband © GeoBank-DE/VeriGeo SH, BRG 2018

Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg

27. Änderung
des Flächennutzungsplanes

"Südlich der Potrauer Straße, östlich des Frachtweges, westlich der Straße Blasebusch"

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §6

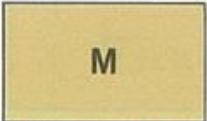
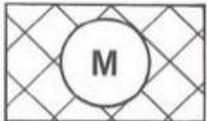
● ● ● ● ○

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Gesch.-Schreyer-Platz Fax: 0 45 31 / 67 07 79
Bismarck-Ingerturm (VH) E-mail: oltmes@gsp-gb.de

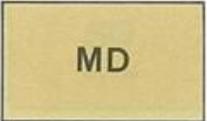
Stand: 24.09.2019 / L.
P-Nr.: 18/1080

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan



Braun mittel



Braun mittel



Braun mittel



Braun mittel



Braun mittel

28.10.2019 – 29.11.2019

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 29.11.2019

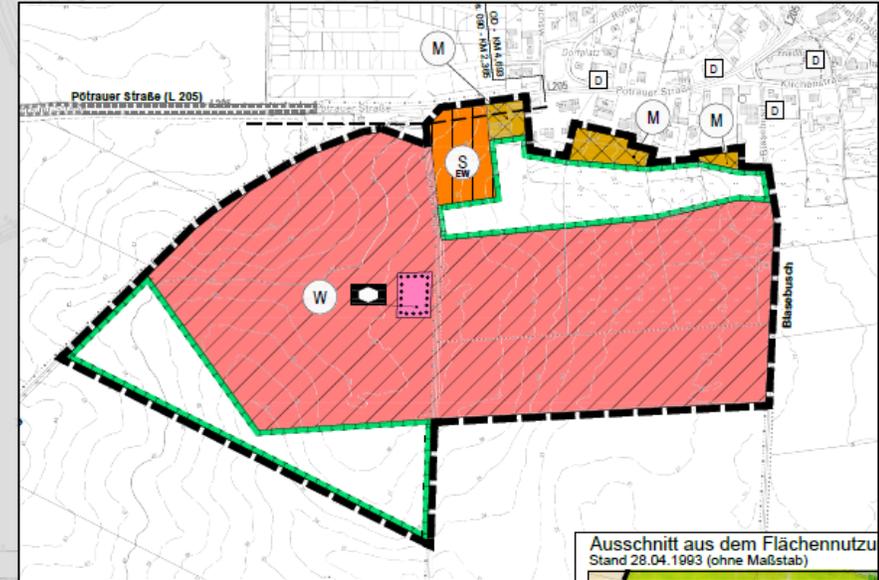
11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Ministerium für Inneres, ländl. Räume und Integration Landesplanungsbehörde vom 12.12.2019</p> <p>Mit Beteiligungsschreiben vom 24.10.2019 übersenden Sie im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geänderte Planungsunterlagen hinsichtlich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, in dem ca. 38,3 ha großen Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich der Straße Blasebusch, östlich Frachtweg“ im Wesentlichen Wohnbauflächen (28 ha) auszuweisen. Des Weiteren soll eine Fläche für den Gemeinbedarf (0,3 ha) und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ (1,1 ha) ausgewiesen werden. Zusätzlich sollen dazu drei kleine gemischte Bauflächen (insgesamt ca. 0,85 ha) dargestellt werden. Für die Darstellung der Mischgebiete wurde die Größe der Maßnahmenfläche (ca. 8,05 ha) im Vergleich zum vorherigen Planungsschritt reduziert.</p> <p>Grundsätzlich liegen zu der o.g. Planungsabsicht bereits zwei landesplanerische Stellungnahmen vom 03.11.2017 und 17.07.2019 vor, auf die ich insoweit verweise.</p> <p>Im Rahmen eines Ortstermins am 22.05.2015 ist zudem von der Landesplanung geäußert worden, dass die Planungsabsichten nicht kurzfristig umzusetzen sein werden, sondern in den Kontext der anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans zu stellen sind. Auch im 2016 aufgestellten Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen sind die zur Entwicklung eingereichten Wohnbauflächen für eine langfristige Umsetzung ab 2023 (Fläche 2), 2028 (Fläche 3) und 2033 (Fläche 4) gedacht. Die vorgelegte Planung geht weiterhin über die räumliche Darstellung der im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Potentialflächen hinaus.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Zusammenfassung der geänderten Planungsinhalte wird zugestimmt.</p> <p>Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt gem. § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der erhöhte Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten hat sich durch den zügigen Abverkauf der Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ verdeutlicht. Die Grundstücke bzw. neu entstandenen Wohneinheiten wurden jeweils innerhalb eines Jahres vollständig veräußert</p>		x

Planungsrelevante Stellungnahmen

Landesplanerische Stellungnahme, 12.12.2019

- Aktualisierung des Ortsentwicklungskonzeptes
- Abweichung von den Darstellungen des OEK
- Fehlende Erläuterung des zusätzlichen räumlichen Bedarfes
- Bedenken bzgl. des Umfanges der Flächenentwicklung und der zeitlichen Entwicklung



Abwägungsempfehlung

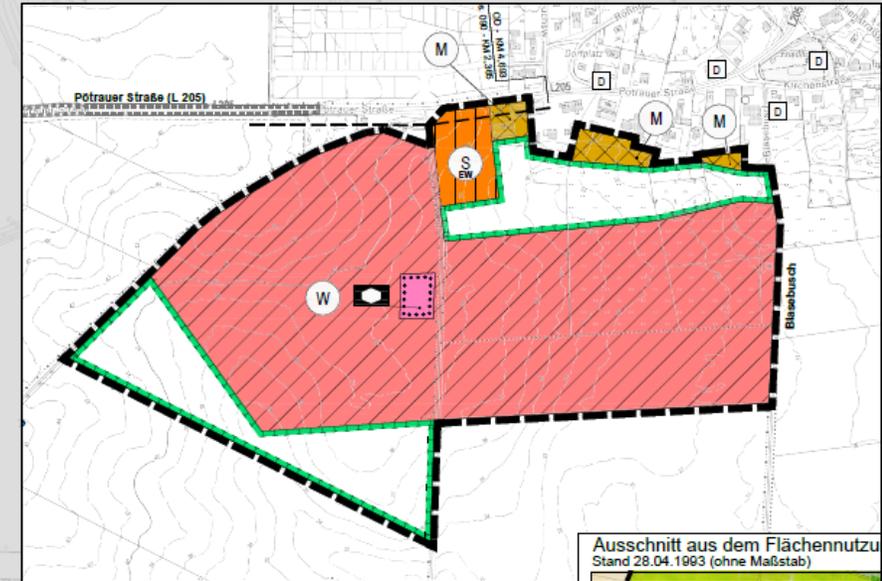
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Gegenwärtig 1. Fortschreibung des OEK.
- Erläuterungen bzgl. des Bedarfes zusätzlicher Wohneinheiten durch den zügigen Abverkauf der Grundstücke der B-Pläne 50 und 55.
- Darlegung der bisherigen Siedlungsentwicklung, des erhöhten wohnbaulichen Bedarfs und der bestehenden Potenziale in der Begründung

Planungsrelevante Stellungnahmen

Landesplanerische Stellungnahme, 25.05.2020

- Kenntnisnahme über den höheren tatsächlichen Wohnraumbedarf gegenüber dem OEK 2016
- Ausreichende Darlegung der Flächengröße
- Empfehlung einer zeitlich abschnittsweisen Umsetzung der Wohnbauflächen
- Geforderte Nachweise für die Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ erbracht
- Zurückstellung der landesplanerischen Bedenken



Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme sowie die Zurückstellung der landesplanerischen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

- Die Begründung wird um einen Hinweis auf die zeitlich gestaffelte Umsetzung der großräumigen Wohnbauflächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, 03.12.2019

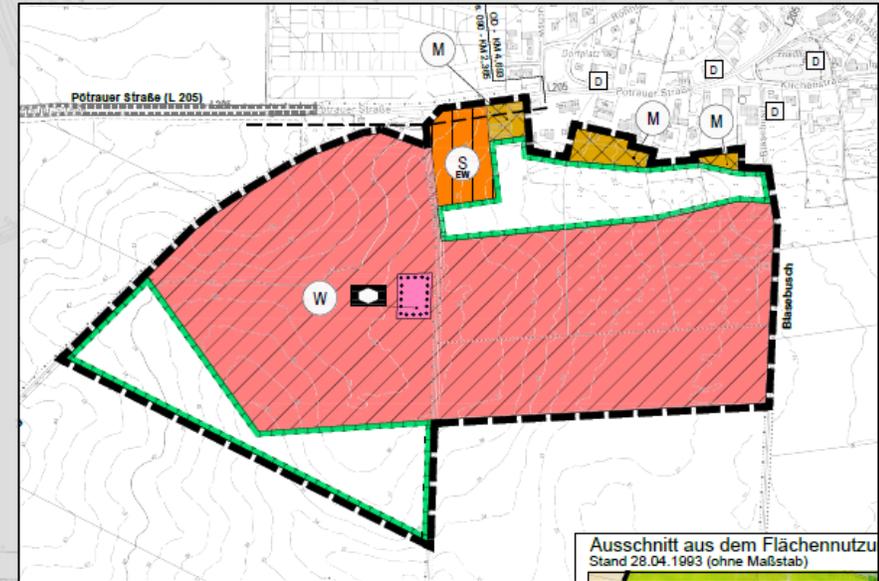
Fachdienst Denkmalschutz

- Bestand an Kulturdenkmalen in der Ortslage Pötrau
→ Übernahme nur unvollständig
- Nachteilige Auswirkung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen am Ortseingang der historisch geprägten Ortslage
→ Abrücken der baulichen Anlagen in südliche Richtung, Alternativ mind. 20 m Grünfläche entlang der Pötrauer Straße

Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich erneute Rücksprache mit dem Fachbereich Denkmalschutz.

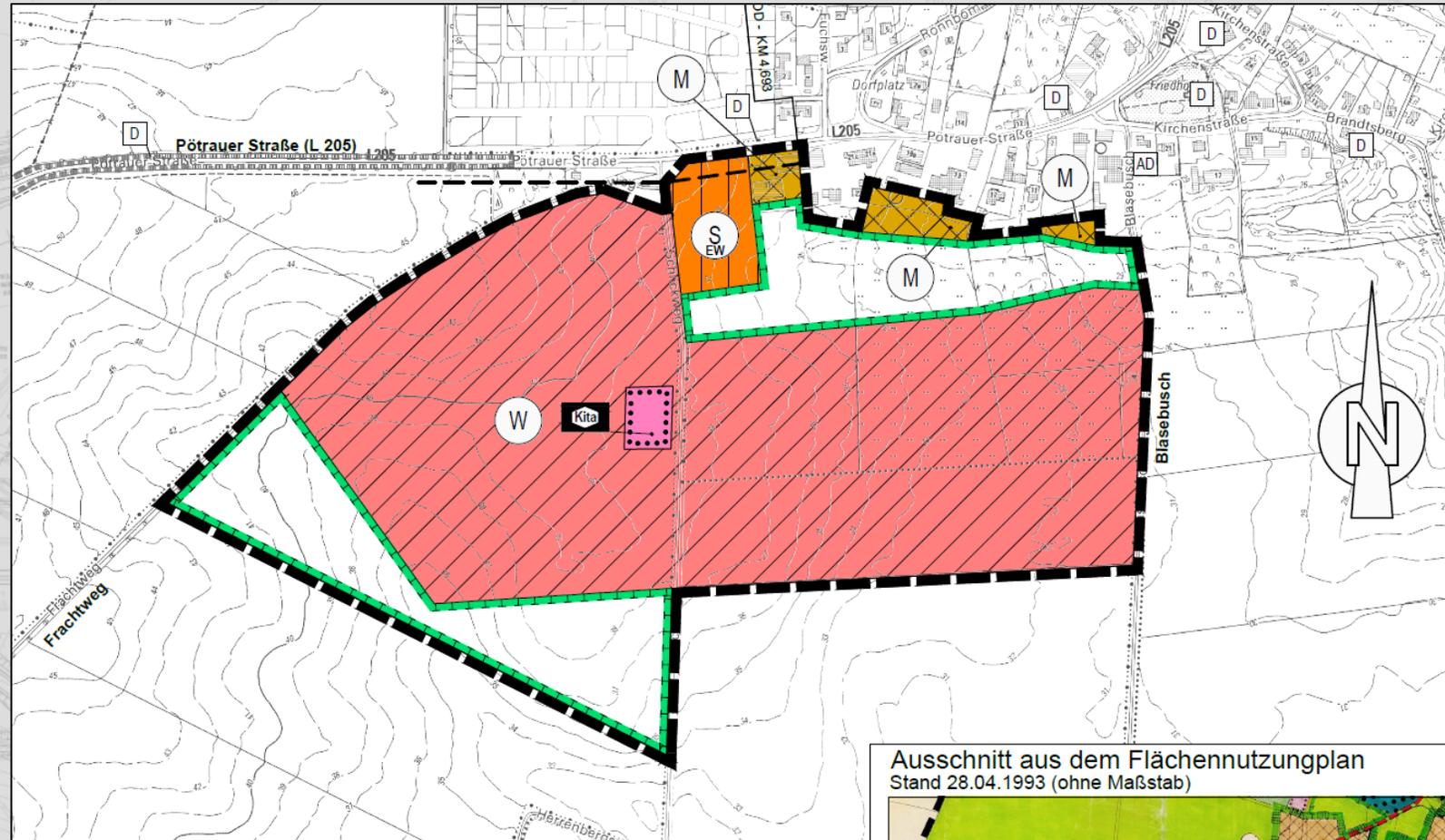
- Ergänzung der Planzeichnung bzgl. bestehender Kulturdenkmale
- Abgrenzung der Sonderbaufläche wird auf FNP beibehalten
- Hinweis zur Einbindung der Bauflächen auf B-Plan-Ebene



Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Ffur 5

- Lindenallee zwischen Franzhagen und Pötrau
- Pötrauer Kirche mit Ausstattung
- Pötrauer Straße 10, Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Einfriedung
- Kirchenstraße 2, Fachhallenhaus
- Brandtsberg 2, Fachhallenhaus
- Blasebusch 1, Schalenstein, Archäologisches Kulturdenkmal

Bewertung des lindenumstandenen Dorfplatzes an der Pötrauer Straße bislang nicht abschließend.

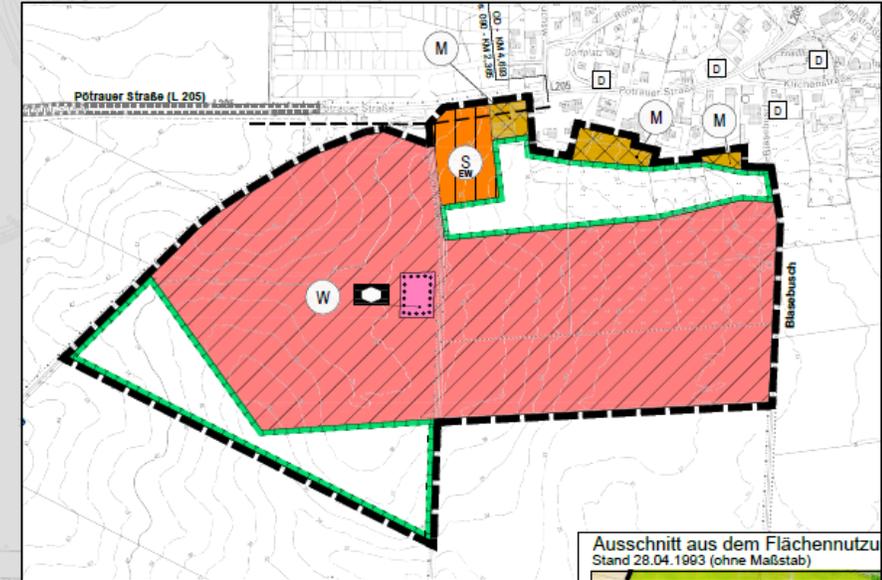


Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, 03.12.2019

Fachdienst Wasserwirtschaft

- Erforderlicher Nachweis einer möglichen Versickerungsfähigkeit
- Hinweis auf das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung)



Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Bodengutachten für das Plangebiet B-Plan Nr. 58 liegt zwischenzeitlich vor, Verschickung im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Berücksichtigung des Arbeitsblattes A-RW 1 auf Ebene des Bebauungsplanes

Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, 03.12.2019

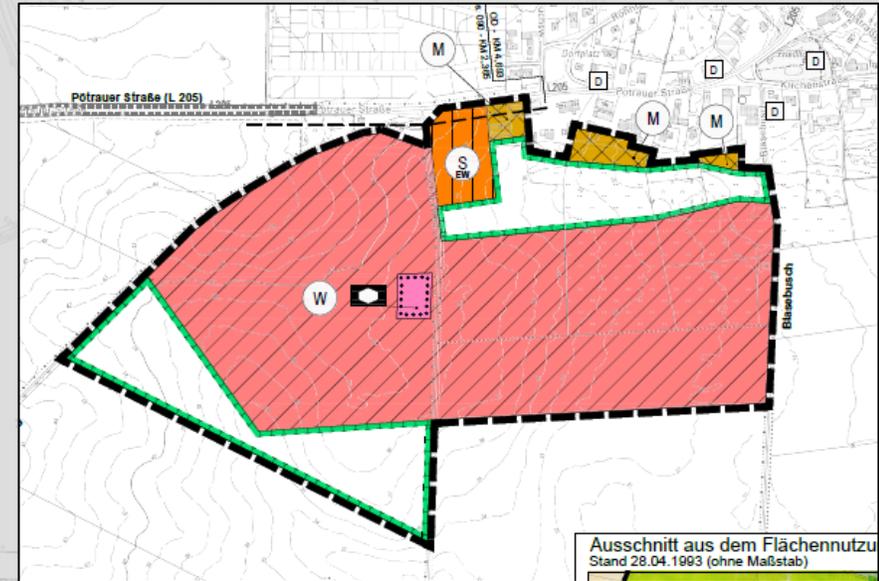
Fachdienst Landschaftsplanung und Naturschutz

- Keine Darstellung im gemeindlichen Landschaftsplan
- Dringende Empfehlung der Fortschreibung des Landschaftsplanes
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Flächenabweichung zum OEK
- Bewertung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 58

Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

- Derzeit keine Fortschreibung des Landschaftsplanes aber Berücksichtigung wesentlicher Inhalte in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes
- Erhöhter Wohnraumbedarf, ergänzte Ausführungen in der Begründung
- Der Hinweis auf die zu erwartende Stellungnahme auf Ebene des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen

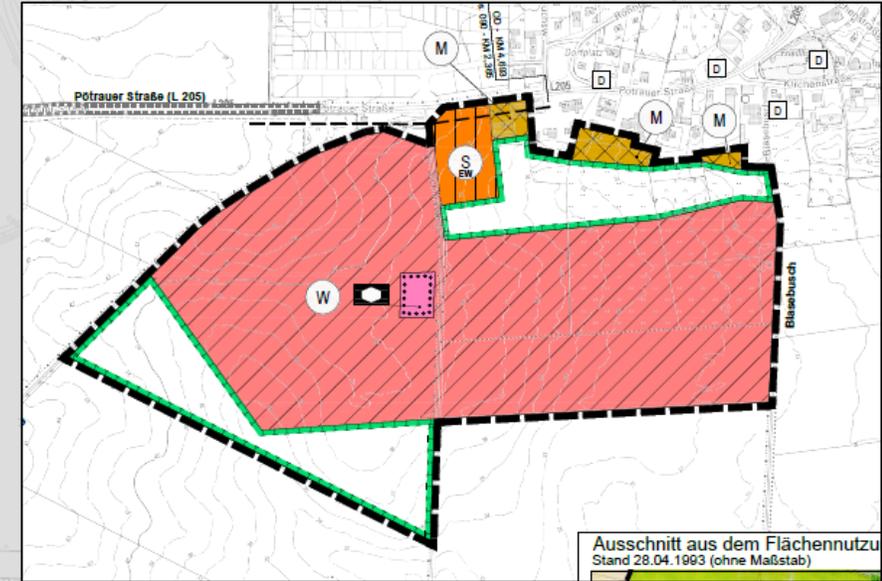


Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, 03.12.2019

Fachdienst Städtebau und Planungsrecht

- Flächenabweichung zum OEK
- Umfang der Flächenausweisung



Abwägungsempfehlung

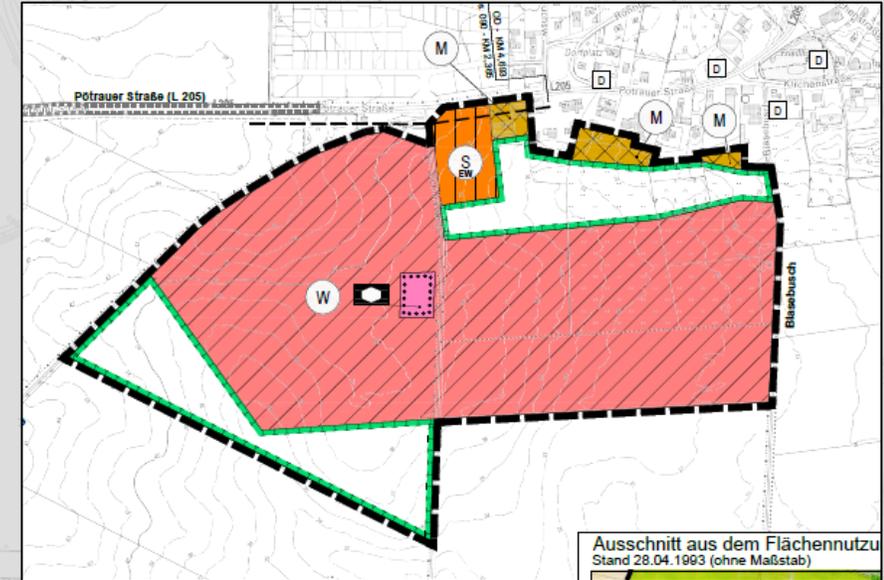
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Begründung des Wohnraumbedarfes erfolgt. Bedenken im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme zurückgestellt.

Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, 03.12.2019

Fachdienst Städtebau und Planungsrecht

- Gemischte Baufläche
- Begründung für erforderliche Darstellung ergänzen, ansonsten Rücknahme des Geltungsbereiches



Abwägungsempfehlung

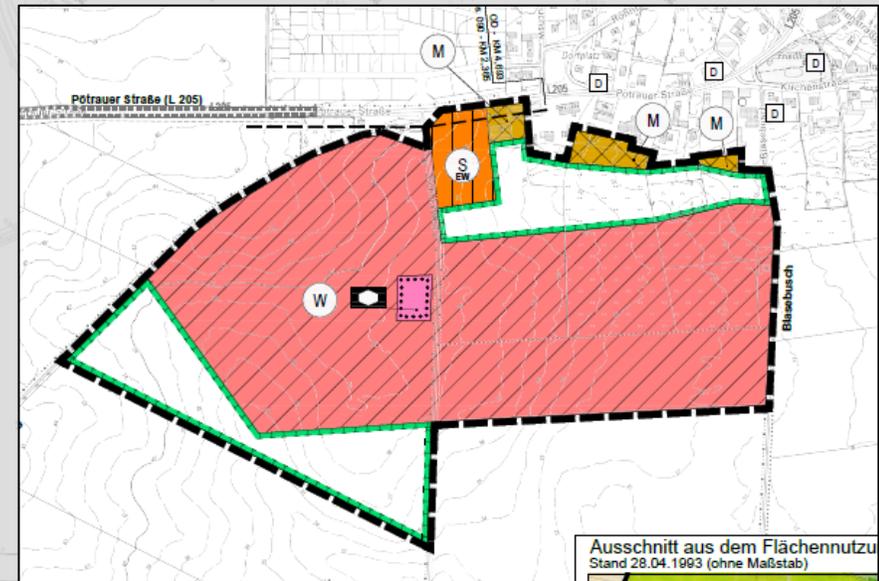
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Die rückwärtigen Gartenflächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, welche durch die Einbindung in die Maßnahmenflächen nicht funktionsfähig wären.
- Die Darstellung stellt eine stimmige Abrundung des Siedlungskörpers dar
- Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen.

Planungsrelevante Stellungnahmen

LLUR, Untere Forstbehörde, 04..11.2019

- Flurstück 229, der Flur 5
- Mit Waldgehölzen bestockte Fläche
- Darstellung als Waldfläche



Abwägungsempfehlung

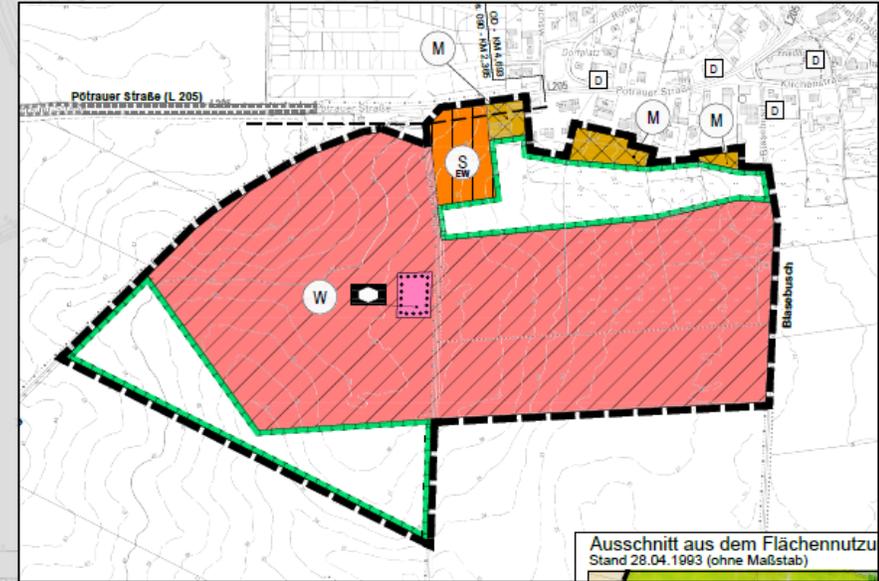
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur, welche nicht planungsrechtlich abgesichert werden soll.
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Bereich der Maßnahmenfläche die Entwicklung einer Grünfläche beabsichtigt.
- Der Umweltbericht weist bereits auf eine mögliche Waldumwandlung auf Ebene des B-Planes hin.

Planungsrelevante Stellungnahmen

Archäologisches Landesamt, 20.11.2019

- Zahlreiche Objekte der Archäologischen Landesaufnahme
- Zustimmung der Planung, allerdings archäologische Untersuchungen erforderlich



Abwägungsempfehlung

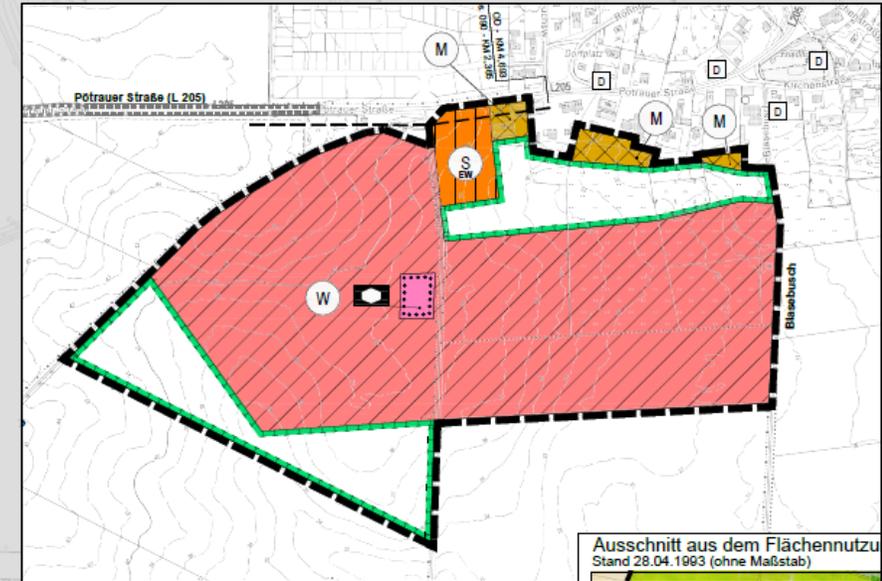
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

→ Die Begründung enthält die entsprechenden Hinweise

Planungsrelevante Stellungnahmen

Privatperson

- Gemischte Baufläche (M)
- Änderung in der Art der baulichen Nutzung
- Außerhalb eines gültigen Bebauungsplanes
- Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Außenbereich der Gemeinde

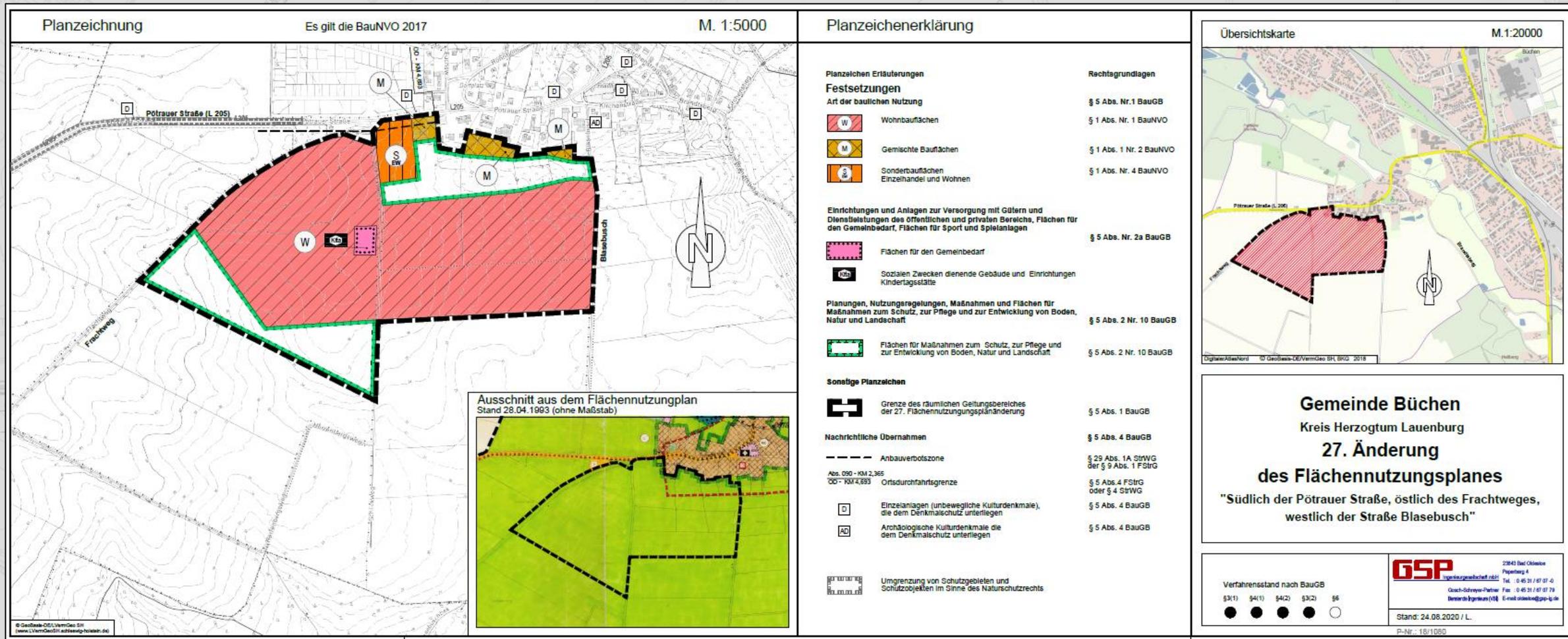


Abwägungsempfehlung

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Die rückwärtigen Gartenflächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, welche durch die Einbindung in die Maßnahmenflächen nicht funktionsfähig wären.
- Die Darstellung stellt eine stimmige Abrundung des Siedlungskörpers dar
- Eine bauliche Entwicklung ist nur im Rahmen einer Bauleitplanung eines Bebauungsplanes möglich und gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Empfehlung abschließender Beschluss



Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 24.08.2020
M.A. Ramona Wolf