

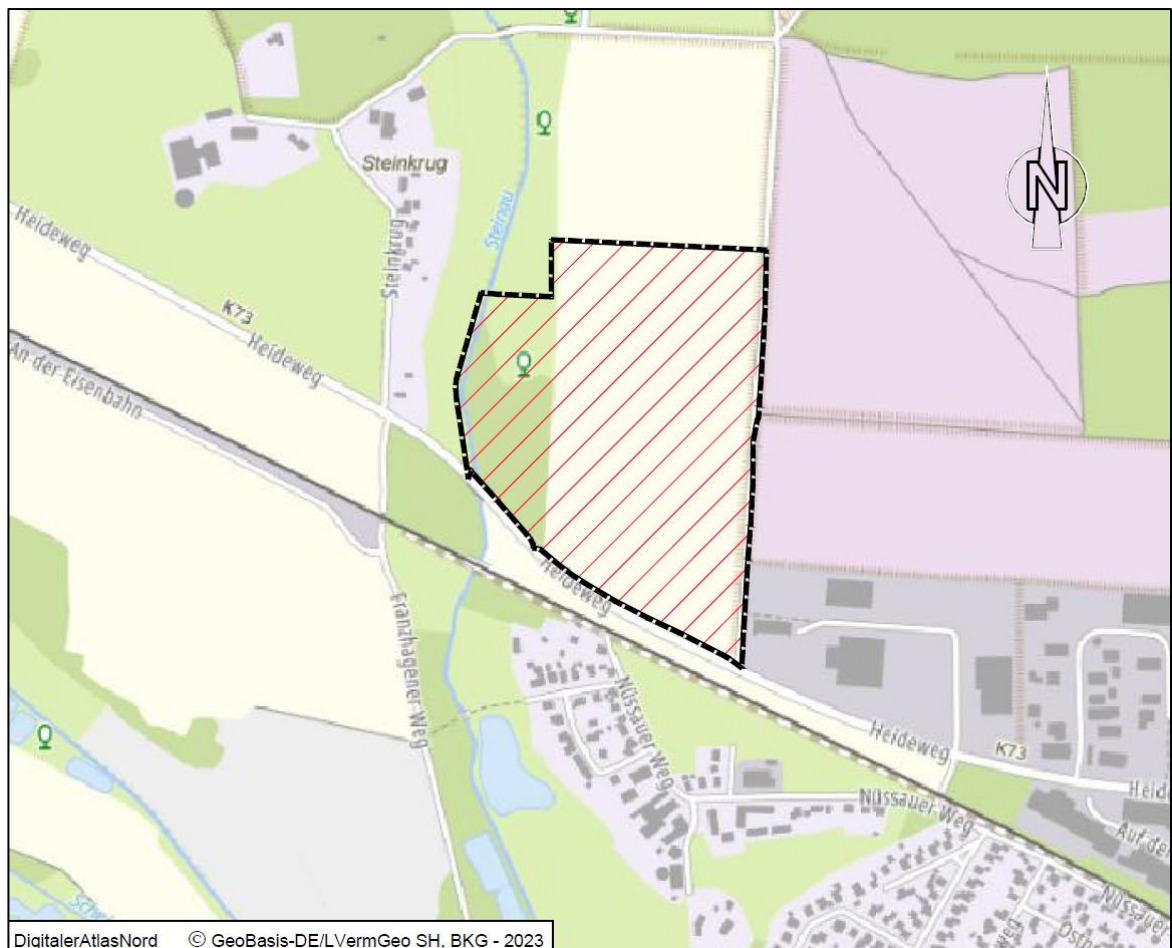
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Amt Büchen, Fachbereich Bauwesen, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges
Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2023

Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang	3
2.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	3
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	4
2.3 Abschließender Beschluss	5
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4. Abwägung anderer Planungsalternativen	5

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Büchen hat mit der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 67 auf einer Ackerfläche die Entwicklung eines Gewerbegebietes geplant.

Die Gemeinde Büchen erfüllt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Um ihrer Funktion in diesem Zusammenhang nachzukommen, benötigt sie dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen. Die künftige gewerbliche Entwicklung ist mit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, Ausbildungs- sowie Praktikumsplätzen verbunden. Durch das entsprechende Angebot innerhalb der Gemeinde kann das Aufkommen der Auspendler aus der Gemeinde Büchen reduziert und das entsprechende Verkehrsaufkommen hinsichtlich einer Senkung der CO₂-Emissionen verringert werden.

Auf Grundlage einer durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden zwei Flächen in Richtung der Gemeinde Müssen in Betracht gezogen, die sich als Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen angeboten haben.

Nach gemeindlicher Beschlussfassung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes war seitens der Gemeinde Büchen eine gewerbliche Entwicklung in westliche Richtung über die Bereiche der Steinauniederung hinaus zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund war es beabsichtigt, die Fläche des Vorhabengebietes im Anschluss an das Gewerbegebiet an der Straße „Am Hesterkamp“ zu entwickeln. Die Flächen anschließend an die Steinauniederung stellen im Zuge der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes den Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Bereich dar.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flächen östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau, nördlich der K 73. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen während dieser Zeit unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Die vollständigen Unterlagen wurden weiterhin auf der Online-Plattform BOB-SH bereitgestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.04.2023 bis 17.05.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Bauleitplanung inkl. der wesentlichen Umweltbelange informiert und gebeten bis zum 17.05.2023 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

27 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 8 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 18 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde. Diese betrafen jedoch weitestgehend die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67. Die entsprechenden Anregungen führten somit zu keinen Änderungen in der Plandarstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die geforderte Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte im Rahmen der Begründung. Gegen die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Büchen bestanden seitens der Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Alternativenprüfung wurde ein Hinweis auf die Lage der Fläche außerhalb der Abgrenzung „Entwicklungs- und Entlastungsort“ redaktionell aufgenommen.

Es wurde ein Hinweis zum Denkmalschutz und zu archäologischen Interessengebieten redaktionell in der Begründung ergänzt.

Zum Schutz des im Umfeld des Plangebietes bestehenden Rotmilan-Horstes erfolgte eine Verkleinerung der geplanten gewerblichen Entwicklung.

Die Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen umfasst im nördlichen und nordwestlichen Plangebiet großflächige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Bereiche dienen unter anderem der Siedlungswasserwirtschaft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein konkretes Entwässerungskonzept in Verbindung mit Rückhaltung, Versickerung, Ableitung und Renaturierung erstellt. Beeinträchtigungen der Steinau wurden dabei ausgeschlossen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der am 05.12.2023 beschlossene Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 zugänglich gemacht und die Behörden wurden über die Bauleitplanung inkl. der wesentlichen Umweltbelange informiert und gebeten bis zum 19.01.2024 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

21 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 11 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Die Gemeinde Büchen sieht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Nähe zu dem Wasserwerk Büchen einen Ausschluss von vertikalen Erdwärmesonden vor. Der Betrieb von Flächenkollektoren o.ä. zur alternativen Energieversorgung ist zulässig. Die Begründung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Klarstellung durch einen entsprechenden Verweis redaktionell ergänzt.

Die Ergebnisse der archäologischen Voruntersuchung wurden entsprechend redaktionell in die Begründung aufgenommen.

2.3 Abschließender Beschluss

Am 26.03.2024 hat die Gemeindevertretung den abschließenden Beschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Büchen hat die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 am Heideweg geplant. Die Fläche des Änderungsbereiches der 33. Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 18,35 ha. Hier erfolgt auf einer Ackerfläche die Entwicklung eines Gewerbegebietes, um v.a. kleineren und mittelständischen Unternehmen (aus Büchen) Expansionsmöglichkeiten zu bieten.

Die geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere Befestigung und Versiegelung, aber auch die Nutzungsänderung sind verbunden mit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, insbesondere auch für das Schutzgut Mensch (Lärm, Verkehr, Erholung) und für Natur und Landschaft. Eine besondere Sensibilität aufgrund der Lage zwischen Steinau und FFH-Gebiet ist gegeben.

Für die westlich angrenzende Steinauniederung und für die nördlichen Flächen ist eine Entwicklung im Sinne des Naturschutzes (Renaturierung, Aufwertung der Flächen) vorgesehen. Das Gewerbegebiet selbst soll in ein vergleichsweise hochwertiges Grün- und Freiflächenkonzept eingebettet werden, so dass hier zahlreiche Festsetzungen sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Flächen aufgenommen wurden.

Diese dienen gleichzeitig als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden/Wasser/Klima. Die Vorgaben der §§ 13-15 und 44 BNatSchG sind dabei einzuhalten.

In der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde für alle Beeinträchtigungen eine Regelbarkeit erwartet. Voraussichtlich werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, sofern Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die entsprechenden Vorgaben und Maßnahmen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes weiter konkretisiert und erforderlichenfalls über Festsetzungen geregelt. Eine grundsätzliche Umsetzbarkeit auf F-Plan-Ebene ist für alle Schutzgüter gegeben.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde durch das Büro LAIRMConsult eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zentralen Inhalte des Gutachtens wurden in die Begründung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Auf Grundlage entsprechend geeigneter Festsetzungen können innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

4. Abwägung anderer Planungsalternativen

Die Gemeinde Büchen plante mit der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 67 auf einer Ackerfläche die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Büchen

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Büchen ergaben sich zum Zeitpunkt der Planung nur kleinräumige Entwicklungsflächen im Bereich bereits bestehender gewerblicher sowie mischgebietstypischer Nutzungen. Auch die Potenziale, welche der gemeindliche Flächennutzungsplan bereits umfasst, beschränkten sich auf Flächen, welche sich im überwiegenden Umfang im Eigentum der jeweils angrenzenden Betriebe befinden, sodass die Ausweisung weiterer Flächen im Außenbereich erforderlich war, um ein Gewerbeflächenangebot zu schaffen und so dem entsprechenden Bedarf nachzukommen.

Die Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ stellte zum Zeitpunkt der Planung die einzige Möglichkeit dar, um innerhalb der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial für Gewerbetreibende zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde seitens der Gemeinde Büchen eine gewerbliche Entwicklung über die Steinau hinaus abgelehnt.

Nach Prüfung möglicher Alternativstandorte sowie einer erfolgten gemeindlichen Abwägung hielt die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit an der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin fest.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von GSP Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4

23843 Bad Oldesloe

Büchen, den 12.08.2024

Siegel

gez. Gabriel

.....
Der Bürgermeister