

GEMEINDE BÜCHEN

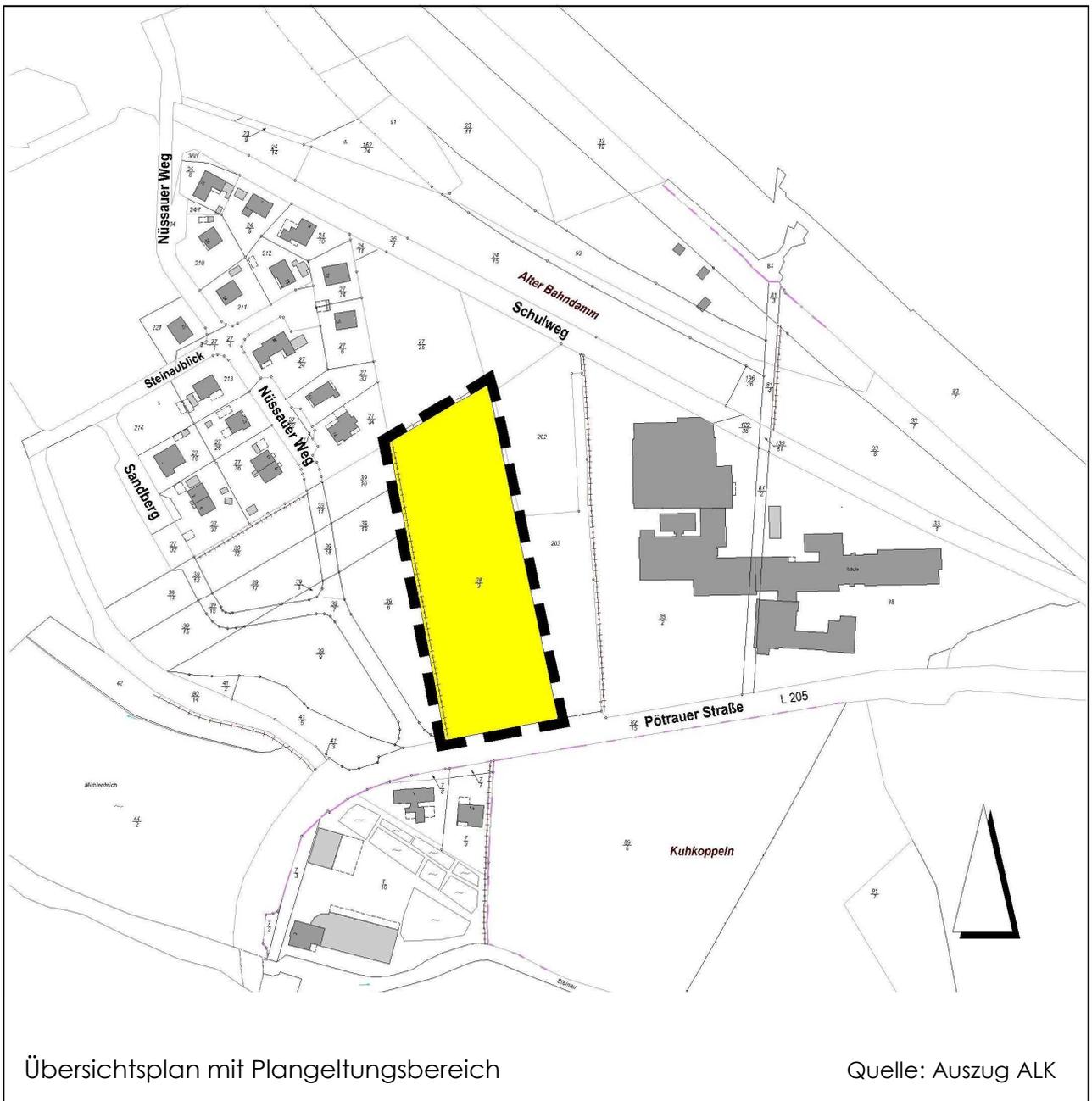


15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET:

„NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE UND ÖSTLICH NÜSSAUER WEG“

PLANZEICHNUNG UND BEGRÜNDUNG



VORENTWURF - VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS
Stand. 05.11.2015)

BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten	2
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.1	Ziel und Zweck der Planung	6
3.2	Städtebauliches Konzept	6
4.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Erschließung	7
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	7
4.2.2	Ver- und Entsorgung	7
5.	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.2	Waldumwandlung	8
7.	Beschluss der Begründung	9

Anlage: Vorläufiger Umweltbericht

1. Grundlagen für die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lageplan im Maßstab 1: 5.000, der vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Regionalplan

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 wird die Gemeinde Büchen als Unterzentrum sowie als bauliches zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes ausgewiesen.

Durch Ausbau des Ortszentrums und der kontinuierlichen wohnbaulichen sowie industriellen und gewerblichen Weiterentwicklung soll die zentralörtliche Funktion der Gemeinde gestärkt werden.

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich teilweise bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der Bereich zwischen der heute vorhandenen Waldfläche an der Pötrauer Straße und dem Schulgelände ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche dargestellt, so dass hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Ein Auszug des aktuellen Flächennutzungsplanes kann der **Abbildung 1** auf der folgenden Seite entnommen werden.

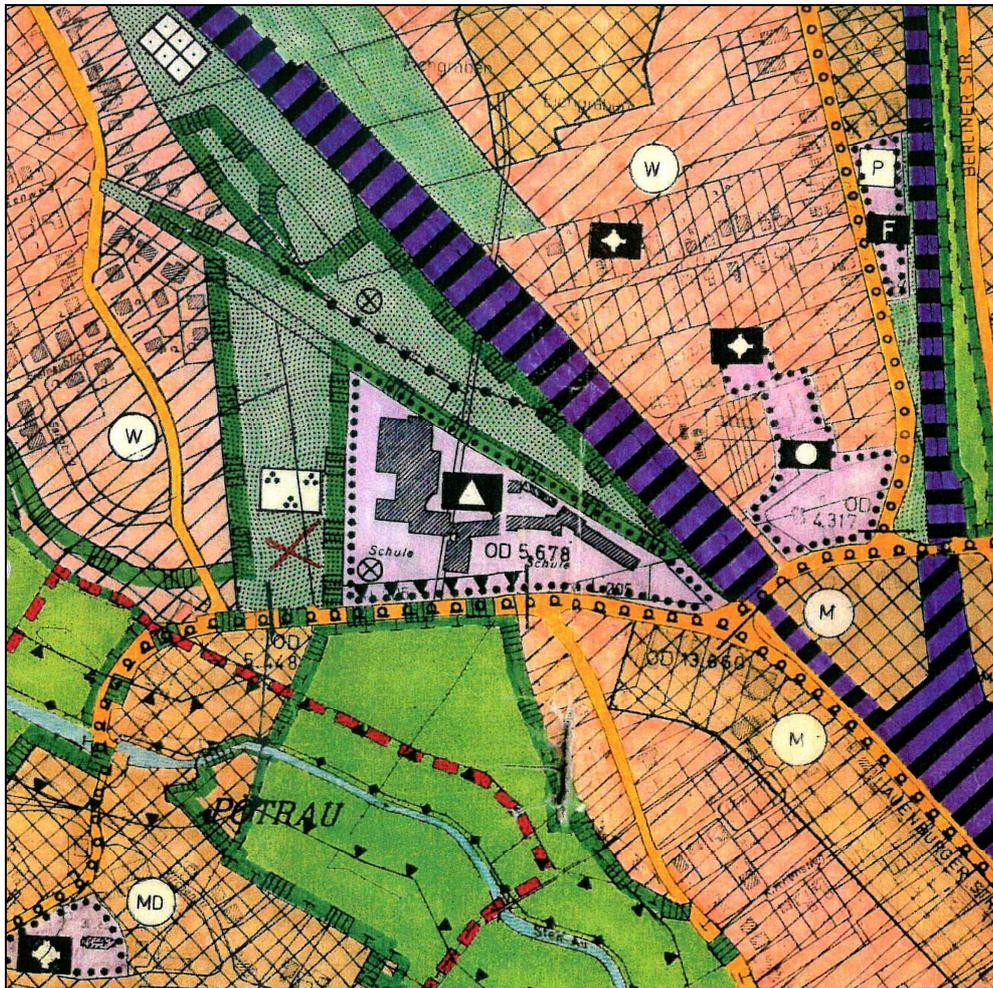


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

- **Bebauungsplan**

Für das zu überplanende Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass der Bereich zurzeit als Außenbereich einzustufen ist. Nördlich des Plangeltungsbereich besteht für das Wohngebiet am Nüssauer Weg der Bebauungsplan Nr. 22, von dem nur der Teil 2 am 14.01.1997 zur Rechtskraft gebracht wurde. Festgesetzt ist hier ein allgemeines Wohngebiet (**WA**).

Parallel zu dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

2. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieser F-Planänderung liegt im Ortsteil Pötrau in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums der Gemeinde Büchen. Er umfasst die Fläche zwischen der verlängerten Trasse des Nüssauer Weges und der vorhandenen Wiese (Flurstück 38/2) südwestlich der KITA am Schulweg.



Abbildung 2: Luftbild als Übersicht zur derzeitigen Situation - noch ohne KITA- Gebäude

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird bisher baulich nicht genutzt und dient als landwirtschaftliche Grünlandfläche.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,094 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden	durch eine Streuobstwiese,
im Osten	durch die KiTa am Schulweg und das Flurstück 203,
im Süden	durch die Pötrauer Straße,
im Westen	durch eine Waldfläche beidseitig der bereits vermessenen Trasse der geplanten Verlängerung des Nüssauer Weges.

Westlich angrenzend, beidseitig der Trasse des Nüssauer Weges befinden sich Waldflächen.



Abbildung 3: Blick von der Pötrauer Straße auf das Plangebiet, eine unbebaute Wiese mit der 2013 fertiggestellten KITA am Schulweg im Hintergrund.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Planungsanlass für diese F-Planänderung ist unmittelbar gekoppelt an die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50.

Als Planungsanlass sind hierfür zwei Punkte zu nennen:

- der dringende Bedarf der Gemeinde Büchen an Wohnbauflächen sowie
- die Erschließungssituation im Bereich des Schulweges.

Zum dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg und Berlin sowie durch die vorhandene Infrastruktur ein begehrter Wohnstandort.

Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße im Ortszentrum sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig keine Flächen, die für die Entwicklung des Wohnungsbaus zur Verfügung stehen.

Auch der Wohnungsmarkt ist absolut "leergefegt". Deshalb ist zu befürchten, dass weiterhin Bauinteressenten in Nachbargemeinden abwandern. Es werden vor allem Baugrundstücke für junge Familien benötigt, die auf eine gute Anbindung an Schule und KITA angewiesen sind. Aus diesem Grunde ist die Gemeinde "im Zugzwang", ausreichende Flächen für den Wohnungsbau möglichst kurzfristig bereitzustellen.

Darüber hinaus ist der demografische Wandel zu berücksichtigen, so dass auch kleine Wohnungen für Singlehaushalte und barrierefrei Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden müssen.

Zwischenzeitlich hat sich der Druck auf den Wohnungsmarkt durch die aktuelle Situation im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen deutlich erhöht, so dass die Gemeinde gefordert ist, Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau und für Flüchtlinge vorzuhalten.

Um den zusätzlichen Anforderungen nicht nur kurzfristig gerecht werden zu können und alle Entwicklungspotenziale auszuloten, hat die Gemeinde Büchen ein Ortsentwicklungskonzept¹ in Auftrag gegeben. Der vorliegende Entwurf vom 28.10.2015 bestätigt den Mangel an kurzfristig bebaubaren Flächen für den Wohnungsbau und räumt der von der Gemeinde bereits angestoßenen Planung für den Geltungsbe- reich eine hohe Priorität ein. Dies gilt insbesondere aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes, denn Schulzentrum, KiTa, Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglich- keiten, Busbahnhof und auch die Bahnstation sind auf kurzen Wegen zu Fuß zu errei- chen.

Gleichwohl ist sich die Gemeinde der Tatsache bewusst, dass durch die vorliegende Planung im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 50, der auch die westlich angrenzende Waldfläche überplant, teilweise ökologisch sensible Bereiche betroffen sind. Dies gilt insbesondere für eine kleine vorhandene Waldfläche östlich der Trasse des verlängerten Nüssauer Weges und ein hier vorhandenes Biotop, für das eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 Absatz 2 BNatSchG erforderlich ist.

Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der betroffenen Belan- ge im vorliegenden Fall gegen die naturschutzrechtlichen Belange zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes entschieden. Aus Sicht der Gemeinde sind in dem Zusammenhang folgende Punkte von Bedeutung:

- der dringende Bedarf an kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen auch für den sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen,
- die zentrale Lage des Plangebietes und die unmittelbare Nähe zu Infrastruk- tureinrichtungen der Gemeinde,
- die Optimierung der innerörtlichen Erschließung einschließlich der Reduzierung des Verkehrs auf dem Schulweg durch Rückbau als Einbahnstraße,
- der hierdurch ermöglichte bessere Schutz der Lindenallee am Schulweg,
- die Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand durch Erhalt eines 14 m breiten Streifens, der den wertvollsten Baumbestand aufweist und jetzt als öf- fentliche Grünfläche ausgewiesen wird,

¹ GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe, 18.10.2015, Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen -Entwurf

- die Aufgabe eines geschützten Biotops in eher schlechtem Erhaltungszustand mit einem lediglich eingeschränkten Entwicklungspotenzial aufgrund vorhandener Umgebungseinflüsse.
-

Die Gemeinde hält deshalb an dem geplanten Ausbau des Nüssauer Weges mit Anschluss an die Pötrauer Straße und dem Baugebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes und der bestehenden KITA fest.

Zur Erschließungssituation im Bereich des Schulweges

Der Schulweg ist eine wichtige Durchgangs- und Erschließungsstraße, die das Ortszentrum mit den nordwestlichen Ortsteilen verbindet. Er ist als Allee beidseitig mit Linden eingefasst und zeichnet sich durch einen sehr schmalen Straßenquerschnitt aus, der bereits den Begegnungsverkehr von PKWs kaum zulässt. Ein Ausbau des Schulweges wäre ohne einen erheblichen Eingriff in den alten Lindenbestand nicht möglich. Die Gemeinde möchte aber den Alleecharakter des Schulweges unbedingt erhalten. Hierzu soll eine Reduzierung der Verkehrsbelastung des Schulweges beitragen. Deshalb plant die Gemeinde, den Verkehr auf dem Schulweg ab der Zu- und Abfahrt zum Schulzentrum nur noch als Einbahnverkehr nach Westen zuzulassen.

Die Gemeinde möchte im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Nüssauer Weges die Erschließung von Bauflächen auf der Wiese an der Pötrauer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes und der bestehenden KITA ermöglichen. Um darüber hinaus zusätzliche Bauplätze anbieten zu können, sollen auch Teilbereiche der Fläche zwischen der vorhandenen Wiese und der Trasse des Nüssauer Weges zu Wohnbauland entwickelt werden. Diese Flächen werden auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einbezogen. Eine F-Planänderung ist hierfür allerdings nicht erforderlich, da diese Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

In Büchen besteht ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über die vorliegende F-Planänderung informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen.

Wie bereits oben erwähnt, hat die Gemeinde für das Gebiet im Parallelverfahren einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 50 wird zeitgleich mit dieser F-Planänderung bearbeitet.

Um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist es zwingend erforderlich, für die noch nicht als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche auch den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

3.2 Städtebauliches Konzept

Wie auch im Umweltbericht durch das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel unter Kapitel 6 dieser Begründung dargestellt, wurden im Vorwege verschiedene alternative Konzepte für eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes ausgearbeitet und beraten. Der Bauausschuss hat sich letztlich für eine Lösung entschieden, die eine größtmögliche Zahl an Baugrundstücken ermöglicht, aber auch einen Teil der für das westlich angrenzende Gebiet prägenden Gehölzbestände berücksichtigt und erhält. Das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit einem beispielhaft dargestellten Bebauungsvorschlag kann der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 entnommen werden.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (**W**) dargestellt. Hiermit soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines Wohngebietes in Ergänzung bereits vorgesehener Wohnbauflächen beidseitig der geplanten Verlängerung des Nüssauer Weges geschaffen werden.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit lediglich über die Pöttrauer Straße im Süden erschlossen. Im Zusammenhang mit der Planung für den Bebauungsplan Nr. 50 ist beabsichtigt, die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes über einen Wohnweg mit direktem Anschluss an den Nüssauer Weg zu realisieren.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes kann durch die Verlegung entsprechender Leitungen in dem geplanten Wohnweg mit Anschluss an den Nüssauer Weg gewährleistet werden. Lediglich der südliche Bereich des Plangebietes soll direkt von der Pöttrauer Straße erschlossen werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft² zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Be-

² Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

bauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung dieser F-Planänderung und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Hierfür wurde das Büro BBS - Greuner-Pönicke aus Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht, der sich ausführlich mit den einzelnen Schutzgütern und auch dem Artenschutz befasst, folgt in Kapitel 6 dieser Begründung. Für den Bebauungsplan und für die Flächennutzungsplanänderung wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin betrachtet der Umweltbericht Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

5.2 Waldumwandlung

Wie bereits im Kapitel 2.1 beschrieben, grenzt das Plangebiet im Westen an Waldflächen. Für die Entwicklung dieser Flächen zu einem Wohngebiet ist deshalb eine sog. Waldumwandlung für Teilbereiche erforderlich.

Der Grundstückseigentümer muss hierzu einen Antrag auf Waldumwandlung einreichen, über den die untere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entscheidet.

Die Planzeichnung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes berücksichtigt bereits die neue Waldgrenze, die in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde mit einem Abstand von 20 m zur westlich angrenzenden Waldfläche eingetragen ist.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie die anerkannten Naturschutzvereine über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der Inhalt dieser Stellungnahmen wurde geprüft und teilweise in dem jetzt vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

6. Umweltbericht

wird noch ergänzt !

7. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am gebilligt.

Güster, den

.....

(Möller)
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

In Abstimmung mit dem Büro:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel
www.BBS-Umwelt.de
Tel.: 0431 698845 Fax: 698533

Stand: 09.11.2015