

## Anlage 4 zum Umweltbericht

# Alternativenprüfung einschließlich Nachweis des Wohnflächenbedarfes und des öffentlichen Interesses

### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Nachweis des Wohnflächenbedarfs .....</b>	<b>2</b>
2.1 Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 50.....	2
2.2 Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept.....	3
2.3 Ergebnis der Pestel-Studie .....	4
2.4 Fazit.....	5
<b>3 Betrachtung von Standortalternativen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses .....</b>	<b>10</b>
4.1 Erschließung des Ortsteiles Nüssau .....	10
4.2 Entlastung des Schulweges.....	10
4.3 Entwicklung von Wohnflächen für den sozialen Wohnungsbau.....	12
4.4 Fazit.....	12
<b>5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>12</b>
5.1 Varianten zur Erschließung des Wohngebietes .....	12
5.2 Variantendiskussion Wohnbaufläche im Geltungsbereich.....	15
5.3 Nullvariante.....	16
5.4 Bewertung und Variantenvergleich .....	16
<b>6 Zusammenfassung.....</b>	<b>18</b>

## 1 Anlass

Für die Gemeinde Büchen besteht ein konkreter Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und für den sozialen Wohnungsbau. Die heute noch freien Flächen befinden sich überwiegend in privater Hand und sind somit nicht unmittelbar verfügbar.

Es ist zu prüfen, ob der Nachweis des Wohnflächenbedarfs an alternativen, weniger konfliktträchtigen Standorten im Gemeindegebiet erbracht werden kann. Da durch die Planungen Eingriffe in ein geschütztes Biotop erfolgen, ist ergänzend zu betrachten, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse für die Planung besteht und im Sinne der Eingriffsminimierung andere besser geeignete Flächen im Geltungsbereich nachgewiesen werden können, die einen geringeren Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zur Folge hätten.

Die vorliegende Anlage 4 zum Umweltbericht untersucht somit nachfolgend folgende Punkte:

- Nachweis des Wohnflächenbedarfs (Kap. 2),
- Prüfung von Standortalternativen im Gemeindegebiet (Kap. 3),
- Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich (Kap. 4)
- Prüfung von Planungsvarianten im Geltungsbereich (Kap. 5).

## 2 Nachweis des Wohnflächenbedarfs

### 2.1 Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 50

*Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist nicht zuletzt durch die hervorragende Bahnbindung 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, in denen die Anbindung an Bahn und Einkaufsmöglichkeiten weniger günstig sind und mehr Autoverkehr verursacht wird. 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.*

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

## 2.2 Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept

Um den zusätzlichen Anforderungen nicht nur kurzfristig gerecht werden zu können, hat die Gemeinde Büchen ein Gemeindeentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um alle Entwicklungspotenziale auszuloten. Dieses liegt nun im überarbeiteten Entwurf vor, die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen (GSP, 20.05.2016, Auszug Kap. 5 „Fazit“):

*Das Ortsentwicklungskonzept orientiert sich an dem Leitfaden des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein zum „kommunalen Flächenmanagement in Schleswig-Holstein“ sowie an den Aussagen des Baugesetzbuches „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und es befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Die Gemeinde Büchen ist hierbei stark von der Zugriffsmöglichkeit auf die entsprechenden Flächen abhängig, weshalb eine genaue Umsetzungsreihenfolge der ermittelten Flächenpotenziale nur bis zu einem gewissen Grad möglich ist.*

*Die Analyse des Pestel Institutes „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen - bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung“ zeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen und Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Neben der Deckung dieser Bedarfe besteht nach wie vor auch ein (aufgrund des Zuzugsdrucks aus Hamburg) hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Büchen...*

*Um dem Bedarf und der starken Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen sowie ihrer landesplanerischen Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsort gerecht zu werden, sieht die Gemeinde Büchen sich in der Aufgabe in den kommenden Jahren das starke Defizit an Wohnraum auszugleichen. Dieses kann nur über siedlungsstrukturelle Entwicklung an verschiedenen Orten innerhalb der Gemeinde geschehen.*

*Im Innenbereich der Gemeinde Büchen wurden im Ortsteil Büchen-Bahnhof als auch in Büchen-Dorf insgesamt 29 Baulücken gemäß § 34 BauGB ermittelt. Hiervon bietet allerdings nur eine der Flächen eine gewerbliche bzw. mischgebietstypische Entwicklung. Alle weiteren aufgeführten Baulücken dienen einer wohnbaulichen Nachverdichtung des Innenbereichs der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde Büchen untersucht in diesem Zusammenhang die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbauten, um möglichst kurzfristig Wohnraum für die große Zahl an Flüchtlingen zu schaffen. Die Auswertung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Büchen hat eine Kapazität von 22 offenen Baufenstern ergeben. Fünf dieser Baufenster bieten eine kurzfristige Umsetzung von gewerblichen bzw. mischgebietstypischen Nutzungen und wiederum 17 für eine wohnbauliche Nachverdichtung. ... Da es sich bei den bestehenden Baulücken gem. § 34 BauGB sowie den offenen Baufenstern in rechtskräftigen Bebauungsplänen nahezu ausschließlich um eine Nachverdichtung auf privaten Grundstücksflächen handelt, ist es der Gemeinde Büchen derzeit nicht möglich die bestehenden Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes kontrolliert in der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.*

...“

## 2.3 Ergebnis der Pestel-Studie

Die Gemeinde Büchen hat beim Pestel-Institut für Systemforschung e.V. eine Studie zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung in Büchen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen nun vor (März 2016) und werden in der Studie als Fazit wie folgt zusammengefasst:

*Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigen sich für die Gemeinde und das Amt Büchen sowohl Chancen als auch Risiken. Dabei ist grundsätzlich von einem in den kommenden zwanzig Jahren steigenden Sterbeüberschuß auszugehen.*

*Die Chancen liegen in der guten Anbindung an Hamburg bei sehr guter eigener Infrastruktur vom allem in der Gemeinde Büchen. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hamburg erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bieten sich für Büchen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis beim Wohnen Zuwanderer aus Hamburg zu gewinnen.*

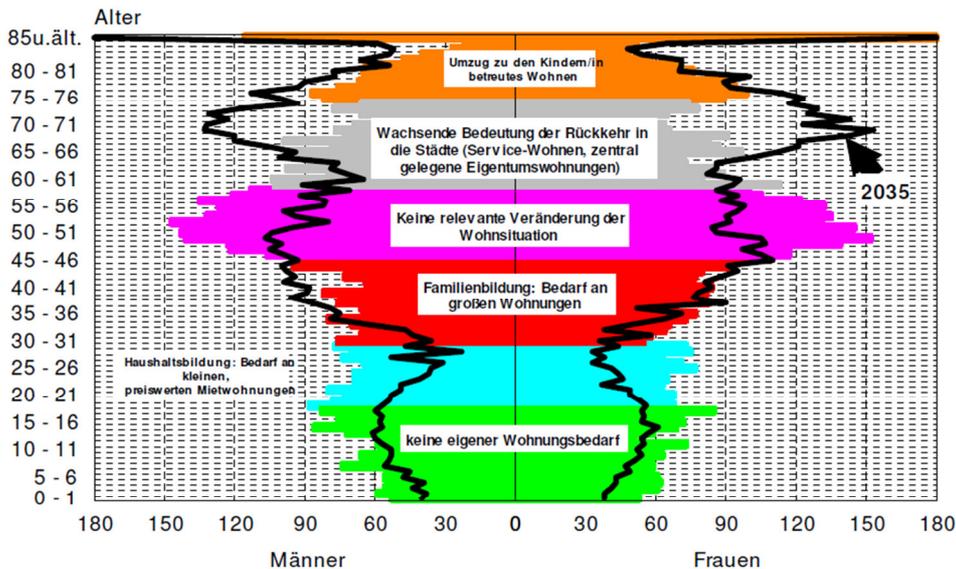
*Der Wohnungsmarkt in Büchen ist inzwischen deutlich angespannt, in der Gemeinde Büchen stärker als im übrigen Amtsbereich. Da weite Teile der Bevölkerung mit Einkommensstagnation oder sogar Einkommensrückgängen konfrontiert sind, stellt sich die Frage, wie viel Wohnen langfristig bezahlbar sein wird. Die Einkommensentwicklung hat sowohl Einfluss auf die Singualisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner.*

*Hinzu kommen die beschriebenen längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.*

*Bei den auch von der Bundesregierung formulierten Ansprüchen ans Wohnen, insbesondere die Forderung nach den „Nahe-Null-Energie-Häusern“, ist parallel zur sinkenden Zahlungsfähigkeit von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Absenkung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt.*

*Bleibt die Frage, welcher der aufgezeigten Einwohnerentwicklung der Gutachter die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit beimisst? Da bereits heute die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit rückläufig ist und sich die Abnahme mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen wird, spricht viel für langfristige Wanderungsgewinne auch in Büchen. Allein durch die „Rente mit 67“ und eine Erhöhung der Frauenerwerbsquote sind die Rückgänge nicht zu kompensieren. Insofern gehen wir eher vom Eintritt einer Entwicklung „um“ Szenario A aus (jährlicher Wanderungsgewinn). Es ist aber zu beachten, dass vom Rückgang der Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus das ganze Land betroffen sein wird. Allerdings muss eigentlich die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Gemeinde und des Amtes Büchen beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung kann über mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden.*

*Allerdings hatte die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen barrierearmen Wohnungen und Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Neben der Deckung dieser Bedarfe besteht nach wie vor auch ein (aufgrund des Zuzugs aus Hamburg) hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung, die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Büchen.*



**Abb. 1: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen des Amtes Büchen in den Jahren 2015 und 2035 (aus Pestel-Studie, Abb. 47)**

## 2.4 Fazit

Der Wohnflächenbedarf wurde für Büchen umfassend nachgewiesen und bescheinigt, unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung, aktuell einen hohen Bedarf an barrierearmen Wohnungen, günstigen Mietwohnungen und Einfamilienhausgrundstücken. Die Gemeinde will diesem Bedarf durch verstärkte Bauleitplanung gerecht werden.

Insgesamt soll der angespannte Wohnungsmarkt durch ein Gesamtkonzept entlastet werden. Teil dieses Konzept ist die kurzfristige Bebauung zentrumsnaher Flächen in gemeindlicher Verfügbarkeit. Ergänzend werden auch weiter außerhalb liegende Flächen überplant und sollen zugunsten größerer Neubaugebiete entwickelt werden. Hierfür ist aber ein längerer Vorlauf erforderlich einschließlich der Einleitung planungsrechtlicher Schritte.

## 3 Betrachtung von Standortalternativen

Mit Kap. 2 wurde der Bedarf an Wohnbauflächen für Büchen nachgewiesen. Als nächster Schritt wurde geprüft, ob es weitere, weniger konfliktträchtige Flächen in zentraler Lage von Büchen gibt, die bevorzugt bebaut werden könnten.

Hierzu sind im Ortsentwicklungskonzept eine Vielzahl von Flächen bezüglich ihrer Eignung für eine Wohn- oder Gewerbeentwicklung überprüft worden. Im Ergebnis wird festgestellt:

*"Es sollten zunächst die ermittelten Flächenpotenziale im zentralen Bereich der Gemeinde (500/1000m-Radius) umgesetzt werden, um den besonderen Standortfaktor der Gemeinde Büchen (Anbindung an die überregionale Infrastruktur) bestmöglich ausschöpfen zu können. Besonderes Gewicht erhalten somit die Flächen VII und VIII, wobei derzeit nur auf die Flächen VII (Bebauungsplan Nr. 50) eine Zugriffsmöglichkeit seitens der Gemeinde Büchen besteht.*

*Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 50 kommt die Gemeinde somit*

dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB nach, demzufolge „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll. Eine wohnbauliche Entwicklung der v.g. Fläche stellt im Siedlungsraum der Gemeinde Büchen aufgrund der Nähe zur bestehenden Infrastruktur eine sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich von Büchen dar. ...“

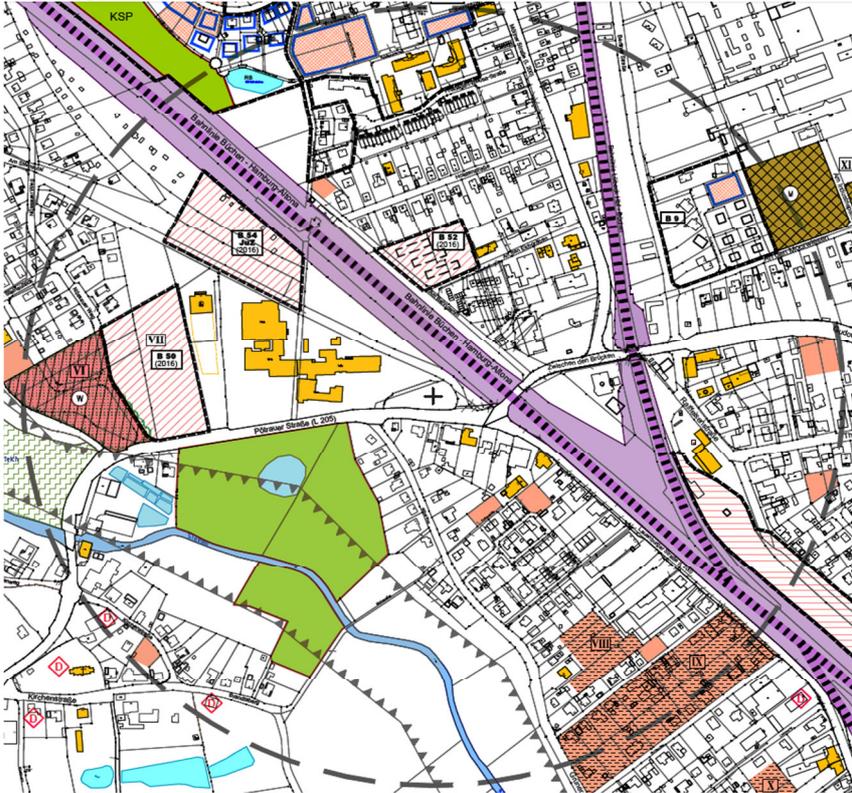


Abb. 2: Darstellung von Freiflächen im 500m-Radius (aus OEK der Gemeinde Büchen)

Tabelle 1: Alternativenprüfung für kurzfristige Wohnbaupotenziale

(auf der Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Entwurf GSP, Stand: 20.05.2016)

**Kriterienkatalog**

Anforderungen: Zentrale Lage, Nähe zu Schule und Kita sowie infrastrukturellen Einrichtungen

Alt. Nr.	Lage / Größe	Mögliche Nutzung	Eigentümer	Verfügbarkeit	Naturschutz / Konfliktpotenzial	Umsetzungszeitraum	Bewertung (nach Kriterien)	Nutzbarkeit
I	<b>Möllner Straße (L 200)</b> ca. 1,7 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Gering, Ackerfläche	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
II	<b>Möllner Straße, nördlich Parkstraße</b> ca. 0,9 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche mit großem Baumbestand	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
III	<b>Möllner Straße, südlich Parkstraße</b> ca. 1,3 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Ehemalige Baumschule / Grünfläche	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
IV	<b>Möllner Straße, südlich Plaggental, östlich Kiefernweg</b> ca. 0,9 ha	MI/WA	Gem. Büchen	Eine Überplanung soll erfolgen	Wald	Mittelfristig	Lage dezentral	<b>Ja</b>
V	<b>Pommernweg</b> ca. 0,9 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche mit Baumbestand	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
VI	<b>Nördlich Straße, Pötrauer westlich Nüssauer Weg</b> ca. 1,4 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Wald, bauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen		Lage zentral	Nein

VII	<b>Nördlich Pötrauer Straße, Nüssauer Weg</b> ca. 1,5 ha	WA	Privat	Planung läuft B-Plan 50	Grünfläche / Wald	Kurzfristig 2016	Zentrale Lage	<b>Ja</b>
VIII	<b>Östlich Grüner Weg, nördlich Bürgerstraße</b> ca. 1,5 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche	Mittelfristig	Zentrale Lage	Nein
IX	<b>Bürgerstraße / Blumenweg</b> ca. 2,3 ha	WA	Privat	Überplanung soll erfolgen zur Nachverdichtung	Bebautes Gebiet / private Gärten	Mittelfristig	Zentrale Lage	<b>Ja</b>
X	<b>Nördlich Zollweg</b> ca. 0,2 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche / Gartenland	Mittelfristig	Zentrale Lage	Nein
XI	<b>Am Industriepark, An den Moorwiesen</b> ca. 1,8 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche	Mittelfristig	Zentrale Lage	Nein
XII	<b>An der Beek</b> ca. 1,2 ha	GE	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Ruderalflur	Mittelfristig	Gewerbefläche	Nein
XIII	<b>Am Rittbrook</b> ca. 0,5 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Ruderalflur	Mittelfristig	Mittelzentrale Lage	Nein
XIV	<b>Berliner Straße / Am Rittbrook</b> ca. 0,2 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Gebüsch / Gartenland	Mittelfristig	Dezentrale Lage	Nein
XV	<b>Gudower Straße / Büchen-Dorf</b> ca. 1,6 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Gartenland	Mittelfristig	Dezentrale Lage / Geruchsimmissionen	Nein
1a	<b>Pötrauer Straße / Fuchsweg</b> ca. 7 ha	WA	Gem. Büchen	Überplanung soll erfolgen	Acker	Mittelfristig	Dezentrale Lage	<b>Ja</b>

1b	<b>Nördlich Schmiede- straße</b> ca. 1,0 ha	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
2	<b>Südlich Pötrauer Stra- ße</b>	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
3	<b>Südlich Pötrauer Stra- ße</b>	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
4	<b>Südlich Pötrauer Stra- ße</b>	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
5	<b>Östlich Möllner Straße</b>	MI/GE	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein

Für folgende Flächen besteht somit eine Nutzbarkeit (in der Tabelle grau unterlegt):

- Fläche IV/Möllner Straße: Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, für die eine Überplanung als Wohnbaufläche vorgesehen ist (mittelfristig zur Deckung des Bedarfs). Aufgrund der dezentralen Lage entspricht sie jedoch nicht dem Kriterienkatalog.
- Fläche VII/B-Plan Nr. 50: Diese Fläche entspricht dem von der Gemeinde aufgestellten Kriterienkatalog und ist kurzfristig verfügbar.
- Fläche IX/Blumenweg: Auch hier ist eine Überplanung des zentral gelegenen Wohngebietes - in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes - zugunsten einer Nachverdichtung vorgesehen. Die Gemeinde hat aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Einfluss auf die Umsetzung der Planung.
- Fläche 1a/Pötrauer Straße: Hier ist die großflächige Ausweisung eines Neubaugebietes vorgesehen. Die Planungen dazu laufen bereits, sind aber noch im Anfangsstadium. Aufgrund der mittelfristigen Umsetzbarkeit und der dezentralen Lage entspricht diese Fläche auch nicht dem Kriterienkatalog.

**Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Fläche VII die einzige Fläche darstellt, die kurzfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden kann und im zentralen Bereich von Büchen liegt.**

## **4 Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses**

Wie im Umweltbericht dargelegt, befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Biotop, ein Trockenrasen. Ein Teilbereich, nämlich 730 m<sup>2</sup>, geht durch die vorliegende Planung verloren.

Der Eingriff ist ausgleichbar, ein Ausgleich findet statt. Die Ausgleichsfläche liegt in der näheren Umgebung des Eingriffsortes. Hier soll auf einer Fläche von 1.460 m<sup>2</sup> Trockenrasen entwickelt werden. Es ist somit funktional ein echter Ausgleich gegeben.

Der Naturschutz, hier vertreten durch die UNB des Kreises, hat ein Interesse am Erhalt möglichst vieler geschützter Biotope, jeder Verlust stellt eine zunehmende Beeinträchtigung des Artenreichtums dar. Es musste daher hier geklärt werden, ob ein öffentliches Interesse für das Vorhaben vorliegt, welches das Interesse des Naturschutzes zum Erhalt des Trockenrasens überwiegt.

Es wurde festgestellt, dass die Bedeutung für den Trockenrasen im Naturhaushalt als gering- bis mittelwertig ohne Entwicklungspotenzial einzustufen ist.

Für die Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Biotops im Geltungsbereich ist nachzuweisen, dass das öffentliche Interesse zur Umsetzung der Planung an diesem Standort überwiegt. Das öffentliche Interesse wird über 3 Teilkriterien nachgewiesen.

### **4.1 Erschließung des Ortsteiles Nüssau**

Das gemeindliche Interesse an der Beseitigung des Trockenrasens beruht u.a. auf dem Erfordernis an der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung für die gesamte Vorhabenfläche des B-Planes Nr. 50. Hierzu gehört vorrangig die Erschließung durch die im F-Plan bereits dokumentierte Straßenverbindung des Nüssauer Weges.

Der Nüssauer Weg erschließt dann über eine leistungsfähige Zufahrt den gesamten Ortsteil Nüssau mit über 1.000 Einwohnern. Außer einer schmalen Bahnunterführung (Tunnel) zum Heideweg besteht sonst keine weitere Zufahrt zum Gebiet.

Eng verbunden ist dieses Teilkriterium mit der gleichzeitigen Entlastung des Schulweges, der die heutige Hauptzufahrt nach Nüssau darstellt (siehe Kap. 4.2).

### **4.2 Entlastung des Schulweges**

Durch die neue Erschließung des Nüssauer Weges kann gleichzeitig die bestehende Zufahrt im Schulweg entlastet werden. Der Schulweg wird beidseitig durch markante Linden gesäumt, welche als geschütztes Biotop gesetzlich geschützt sind. Die Straße ist aufgrund der Bäume sehr schmal und ist u.a. durch Wurzeln etc. insbesondere im Bereich der Bankette ständigen Unterhaltungsarbeiten unterworfen. Ein Begegnungsverkehr ist nur bei extrem langsamen Geschwindigkeiten und nur mit einem Ausweichen in die Bankette möglich, insbesondere bei LKW-Verkehr. Um die ständigen Unterhaltungsarbeiten zu reduzieren und einen ggf. mittelfristigen kompletten Neubau der Straße, der voraussichtlich zu einem Verlust der Linden (z.B. einseitige Verbreiterung) führen würde, zu vermeiden, soll diese Straße entlastet werden. Es ist eine Einbahnstraßenregelung mit Fahrbahneinengung vorgesehen.

Gleichzeitig wird auf diese Weise die Schulwegsicherheit der hier liegenden Schule verbes-



### **4.3 Entwicklung von Wohnflächen für den sozialen Wohnungsbau**

Die Bedeutung der Entwicklung des Plangebietes B-Plan 50 wird durch die zentrumsnahe Lage untermauert. Die zeitnahe Entwicklung von Wohnraum wird durch die aktuelle Debatte um die Unterbringung von Flüchtlingen verstärkt, die u.a. im Bereich des hier geplanten Geschosswohnungsbaus am Nüssauer Weg Wohnraum finden sollen, der nachfolgend als sozialer Wohnraum genutzt werden kann.

Um eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit auch sicherzustellen, wird für einen Teilbereich von 50% der überbaubaren Fläche in WA1, 2, 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass hier nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

### **4.4 Fazit**

Die Entwicklung einer Teilfläche, z.B. alleine auf der Wiese im Osten, wäre wirtschaftlich nicht umsetzbar. Ein Straßenanschluss an die Pötrauer Straße zusätzlich zum hier dann ebenfalls endenden Nüssauer Weg ist verkehrlich nicht sinnvoll. Insofern ist die Erschließung nur durch den östlichen Wald möglich, was jedoch gleichzeitig mit dem Verlust des Trockenrasens verbunden ist. Ein Erhalt des Trockenrasens widerspricht somit der Umsetzung des B-Planes.

Das gemeindliche und damit auch öffentliche Interesse an der Beseitigung des Trockenrasens mit gering bis mittlerer Wertigkeit basiert damit auf einem B-Plan und einer Verkehrsstrasse, die flächenmäßig um ein Vielfaches größer sind als das geschützte Biotop und zur Lösung dringender Probleme der Wohnraumversorgung im sozialen Bereich (inkl. der Flüchtlingsunterbringung) beitragen. Das öffentliche Interesse wurde durch die o.g. Teilkriterien nachgewiesen und überwiegt an dieser Stelle die naturschutzrechtlichen Interessen.

Die gemeindlichen Gremien haben daher auch diese Planvariante beschlossen, d.h. sie haben für die Gemeinde Büchen den Belangen der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle Vorrang eingeräumt. Dem öffentlichen Interesse der städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit dem Schutz der Lindenallee (zwischen Nüssauer Weg und Schule) wurde gegenüber dem Naturschutz und der Erhaltung eines kleinen Trockenrasens, der sich in schlechtem Erhaltungszustand befindet, von den städtischen Gremien Vorrang eingeräumt.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

### **5.1 Varianten zur Erschließung des Wohngebietes**

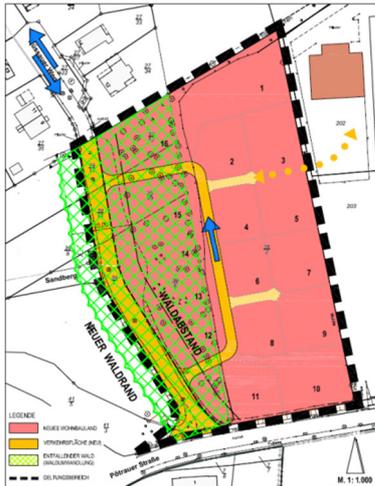
Die Ausweisung der Wohnbauflächen steht in direktem Zusammenhang mit dem Ausbau des Nüssauer Weges, welcher als Entlastung der Lindenallee und damit zum Erhalt der Lindenallee erforderlich ist. Mit Ausnahme der Steinauniederung und den größeren Waldflächen handelt es sich bei dem Vorhabensbereich um eine der letzten größeren Baulücken in Büchen. Das Zusammenwachsen der Ortsteile wird auf diese Weise gefördert. Die Grünachse der Steinauniederung bleibt jedoch erhalten.

Im Vorfeld des Vorentwurfs wurden mit der Gemeinde Büchen und den politischen Vertretern eine Vielzahl von Varianten diskutiert (Planverfasser: Planwerkstatt Nord, Güster), welche auch der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Neben der Alternativenprüfung für die Erschließung wurde dabei auch die Anzahl der Wohneinheiten geprüft. Im Wesentlichen wur-

den dazu 3 Varianten betrachtet. Folgende grundlegende Ziele werden dabei von allen Varianten erreicht:

- Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße und damit Entlastung der Lindenallee,
- Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes zwischen Büchen-Mitte und Pötrau mit einer möglichst hohen Anzahl an Wohneinheiten jedoch Erhalt einer Grünfläche zwischen Schule und neuer Bebauung (Grünverbindung).

### Variante A:



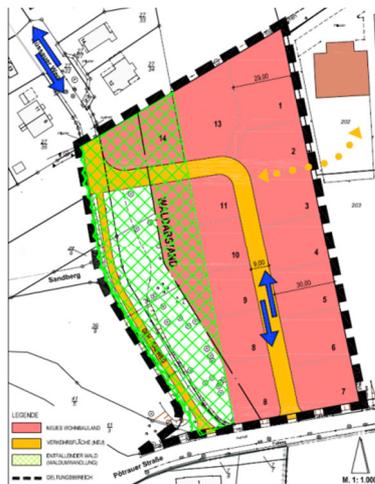
**ERSCHLIEßUNG:** Hapterschließung Nüssauer Weg, Ringerschließung Wohngebiet,

**FLÄCHENAUSNUTZUNG:** maximale Anzahl an Wohneinheiten,

**VORTEILE:** Nutzung der vorh. Straßentrasse, Befriedigung der Nachfrage nach Bauland,

**NACHTEILE:** Verlust der Waldfläche und Naherholungsfunktion,

### Variante B:

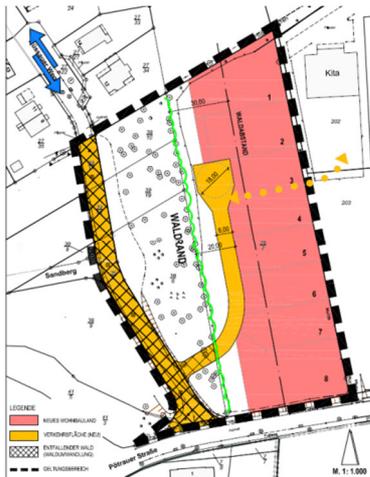


**ERSCHLIEßUNG:** Hapterschließung über eine neue Straße im Wohngebiet, alte Wegetrasse nur Geh-/Radweg (wie im Bestand),

**FLÄCHENAUSNUTZUNG:** hohe Anzahl an Wohneinheiten

**VORTEILE:** teilweise Erhalt der Grünstrukturen mit Wanderweg, Befriedigung der Nachfrage nach Bauland,

**NACHTEILE:** Neubau einer Straße in neuer ungünstiger Trassenführung, weniger Baufläche als Variante A.

**Variante C:**

**ERSCHLIEßUNG:** Hauptsächlich Nüssauer Weg, Erschließung Wohngebiet über eine Stichstraße, wahlweise von oben oder unten anzuordnen,

**FLÄCHENAUSNUTZUNG:** geringe Anzahl an Wohneinheiten

**VORTEILE:** nahezu vollständiger Erhalt der Grünstrukturen,  
**NACHTEILE:** geringe Anzahl neuer Wohneinheiten, ungünstige Verkehrsführung über Wendehammer.

**Diskussion:**

Die geplante Straße ist im F-Plan bereits als Verkehrsfläche dargestellt. Da hier bereits in den 90er Jahren die Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße geplant war, wurde innerhalb dieser bereits vermessenen Straßentrasse Kanalisation verlegt. Unabhängig von der weiteren Planung bleibt damit die Kanaltrasse bestehen und wird unterhalten. Es ist daher aus Sicht der Gemeinde Büchen sinnvoll, die Unterhaltung dieser Trasse mit der erforderlichen Entlastung der Lindenallee zu verknüpfen. Variante A und B sind in den Auswirkungen vergleichbar. Die Umsetzung der Varianten B mit Unterhaltung zweier parallel verlaufender Straßen- bzw. Wegetrassen wird aus diesem Grunde von der Gemeinde nicht unterstützt.

Zum Ausbau des Nüssauer Weges gibt es somit keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative. Bezüglich der Wohngebietserschließung wurden mehrere Varianten diskutiert. Da auf die verkehrstechnisch ungünstige Anlage eines Wendehammers im Wohngebiet (große Straßenbreite mit Wendehammer, ungünstige Erschließung der Grundstücke, Wendeverkehr) verzichtet werden soll, muss das Wohngebiet auf dem Grünland durch zwei Durchstiche durch den Wald/Trockenrasen erschlossen werden.

Ein Verzicht auf die Entlastungsstraße wäre mit Folgen für das geschützte Biotop Allee verbunden, die gegenüber dem geschützten Biotop Trockenrasen im Wirkraum der neuen Straße schwerer wiegen. Die Ausgleichbarkeit des Trockenrasens ist gegeben. Ebenso ist die Ausgleichbarkeit für den betroffenen Wald sowohl naturschutzfachlich als auch forstlich umsetzbar. Ein Ersatz der Lindenallee wäre nicht kurzfristig und aber auch nicht langfristig möglich, so dass aus diesen Gründen die Entlastung der Lindenallee für die Gemeinde Vorrang hat. Bezüglich der Straßenführungen ist die geplante Lösung A die wirtschaftlichste und verkehrstechnisch sinnvollste Variante und wird daher weiter verfolgt.

**Ergebnis:**

Die Gemeinde Büchen hat sich in ihren zuständigen Gremien einstimmig für die Umsetzung der Maximalvariante/Variante A ausgesprochen. Ausschlaggebende Kriterien sind hierbei die Befriedigung der Nachfrage nach Bauland sowohl für Familien als auch für den sozialen Wohnungsbau und die Anbindung des Ortsteiles Nüssau (> 1.000 Einwohner) über eine leistungsfähige Straßenführung. Folgende Problempunkte wurden aber unabhängig von der politischen Entscheidung erkannt:

- Die geplante neue Straße entlastet den östlichen Teil der Lindenallee führt aber gleichzeitig zu erheblich höherer Verkehrsbelastung im bisher als Sackgasse angelegten Teilstück des Nüssauer Weges. Durch Lärm- und Verkehrsgutachten konnte jedoch dargelegt werden, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung zwar signifikant sein wird (Prognose-Nullfall quasi kein Verkehr), die Grenzwerte jedoch eingehalten werden können. Zudem war für die Anwohner bereits im F-Plan dieses Vorhaben ersichtlich. Zwingender Handlungsbedarf ergibt sich somit nicht.
- Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trockenrasen) mit einer Größe von 730 m<sup>2</sup>. Dieser Trockenrasen liegt außerhalb der geplanten Straßentrasse und würde somit durch den Straßenbau nicht automatisch zerstört. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch Baustellentätigkeiten eine erhebliche und damit nicht zulässige Beeinträchtigung des Trockenrasens erfolgen würde. Der Trockenrasen ist somit baustellenbedingt sowohl durch den Straßenneubau (im F-Plan bereits vorgesehen) als auch vorhabensbedingt durch die Wohngebietsausweisung betroffen. Es ergibt sich somit Handlungsbedarf, dass ein Befreiungsantrag für die erhebliche Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Geschützten Biotops gestellt werden muss. Dieser muss gemäß § 67 BNatSchG die gesetzlichen Voraussetzungen nachweisen (u.a. öffentliches Interesse). Die hier relevanten Punkte werden in Kap. 4 dargestellt. Die Voraussetzungen i.S. § 67 BNatSchG liegen hier vor.
- Durch den Neubau des Wohngebiets ist Wald in einer Größe von 4.936 m<sup>2</sup> betroffen. Innerhalb des Waldes sind zwar „nur“ 5 Grundstücke vorgesehen. Die Waldumwandlung ist jedoch ebenfalls zwingend erforderlich für die Nutzung der Wiese, da sonst die Waldabstandsregel (mind. 20 m) eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung der Wiese verhindern würde. Entlang des Nüssauer Weges sind zudem die zwingend zweigeschossigen Häuser, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten, vorgesehen. Auf diese Weise wird sozialer Wohnraum geschaffen und durch die höheren Häuser ein Lärmschutz für die innere Bebauung erreicht. Die Untere Forstbehörde hat eine Zustimmung zur Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Dieses wurde an einem Termin 07.06.2015 erläutert und im Rahmen dieser Anlage aufgearbeitet. Es ergibt sich somit Handlungsbedarf, dass ein Waldumwandlungsantrag bei der Forstbehörde zu stellen und das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde zu erreichen ist (§ 9 LWaldG).

## 5.2 Variantendiskussion Wohnbaufläche im Geltungsbereich

Der Bedarf für eine möglichst zeitnahe Nutzung wird auch durch das inzwischen vorliegende Ergebnis des Ortsentwicklungskonzeptes bestätigt, das u.a. die einzelnen Flächen auch unter dem Aspekt einer möglichst kurzfristigen Umsetzbarkeit, der möglichst günstigen Lage zur Schule, Kita, zum Busbahnhof und zur Bahn sowie zu den Versorgungseinrichtungen untersucht hat. Hierbei wurde auch die Eignung zugunsten einer Nutzung für sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen mit bewertet. Der Bedarf wird hier bestätigt. Sowohl seitens der Gemeinde als auch der Kreisplanung wird daher eine maximale Ausnutzung der Flächen befürwortet.

Eine Alternative mit geringerer Nutzungsfläche, z.B. Wohnbauflächen nur auf der Wiese

könnte sowohl den Wald und auch den Trockenrasen weitgehend erhalten (siehe Variante C oben). Durch die Einhaltung der dann erforderlichen Waldabstandsvorgaben gemäß LWaldG ist dann eine wirtschaftliche Bebaubarkeit nicht mehr gegeben. Das Projektziel wird von der Gemeinde nur auf einem Teil des Wiesengeländes als nicht erreichbar bewertet. Eine solche Alternative wird damit als nicht zumutbar bewertet.

Eine Alternative, die den Wald (Wohnbebauung) entfernt und den Trockenrasen erhält (wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes z.T. enthalten), bedeutet eine spätere Lage der geschützten Flächen zwischen Wohnbebauung und Straße. Dies hätte zur Folge, dass der Erhalt der Trockenrasenqualität nicht gewährleistet ist (Lagerung von Gartengeräten und Gartenabfall, Hundekot, etc.). Eine nachhaltige Sicherung des Trockenrasens ist auf diese Weise nicht möglich und wurde daher, auch in Abstimmung mit der UNB (vgl. Protokoll 21.9.15), nicht weiter verfolgt.

### 5.3 Nullvariante

Die östliche Teilfläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Wald und Grünfläche genutzt werden. Die Trasse des Nüssauer Weges würde weiter freizuhalten sein. Neben der fehlenden Wohnlandausweisung kann auch keine Alternative zur Umfahrung der Lindenallee hergestellt werden. Dieses hätte mittelfristig einen Ausbau der Lindenallee zur Folge, voraussichtlich mit einem mindestens einseitigen Verlust der Linden als geschütztes Biotop gemäß § 21 (1) 3 LNatSchG. Diese Variante wird daher nicht weiter verfolgt, das Planungsziel wird mit der Variante vollständig nicht erreicht.

### 5.4 Bewertung und Variantenvergleich

Die Planung schließt einen der letzten innerörtlichen Freiräume in Büchen und hat somit eine hohe Bedeutung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen sinnvoll. Gleichsam liegt die geplante Bebauung am Rande der Grünachse der Steinauniederung und beeinträchtigt eine Grünzäsur zwischen Schule und Pötrau. Die Steinau (-niederung), welche die eigentliche Trennung zwischen Büchen und Pötrau darstellt, wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Die Planung führt vielmehr zu einem Zusammenwachsen von Nüssau und Büchen-Zentrum. Dieses ist aber, nicht zuletzt durch die geplante verbesserte Erschließung für Nüssau (Durchbindung Nüssauer Weg) auch Ziel der Planung. Die dynamische Entwicklung eines aufstrebenden Ortes soll hier aus Sicht der Gemeinde zugelassen werden.

Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, die in Büchen zahlreich vorhandenen wertvollen ökologischen Strukturen zu schützen und zu fördern. Hier steht die Steinauniederung genauso im Vordergrund wie auch die Kanal- und Stecknitzniederung, das Gebiet um die Nüssauer Heide sowie kleinere und größere Landschaftselemente und Biotope (u.a. auch Lindenallee). Der Schutz größerer Grünkomplexe hat daher auch Eingang in das Ortsentwicklungskonzept erlangt. Die Fortschreibung des Gemeindlichen Ökokontos, verbunden mit umfangreichen Flächenankäufen, ist ebenfalls Ziel dieser Entwicklungsplanung.

Die hier konkurrierenden maßgeblichen Belange Wohnraumentwicklung und Erholung/Naturschutz wurden im Vorfeld der Planungen abgewogen und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Sowohl aus Sicht der Erholungsnutzung als auch aus Sicht der Biotopvernet-

zung/Lebensraum von Pflanzen und Tieren ist vor allem der Steinauniederung mit angrenzendem trockenem Wald eine hohe Bedeutung beizumessen. Der Planungsraum selbst wird heute als Spazierweg genutzt.

Für die gemeindliche Planung steht im Geltungsbereich die Veränderung der Erschließungssituation für Büchen-Nüssau mit Entlastung der Lindenallee sowie die Entwicklung von Bauflächen im Vordergrund. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass eine Projektrealisierung nicht möglich ist, wenn die Variante „erheblich kleinere Wohnbaulösung“ (Variante B und C) erfolgt.

### Variantenvergleich (siehe auch Kap. 5.1)

Bewertungsparameter	Variante A	Variante B	Variante C
Ausnutzungsgrad, Wohneinheiten (3-fach)			
Anbindung Pötrauer Straße, Erschließung (3-fach)			
Straßenunterhaltung			
Entlastung Lindenallee			
Orts-/Landschaftsbild	M		
Wohnqualität Neubaugebiet	M	M	
Wohnqualität Altbestand, Naherholungsqualität	M		
Erhalt von Waldflächen und Biotopen	M		
Erhalt von großen Bäumen	M		
Grünflächenanteil	M		
Ausgleichsbedarf	M		

M = Minimierungsmöglichkeit

Unter Betrachtung der Bewertungsmatrix stellen sich die Varianten sehr unterschiedlich dar. Die Variante C ist am verträglichsten hinsichtlich der Einpassung in den Altbestand, bietet aber auch den geringsten Bebauungsgrad. Die Variante B ist immer „in der Mitte“. Die Variante A verursacht aufgrund der höchsten Baufläche die meisten Konflikte bezüglich Grünflächenanteil und Landschaftsbild. Variante A ist die einzige Variante, welche die vorgegebenen Ziele zur Schaffung von neuen Wohneinheiten und einer Ausnutzung der vorhandenen Trasse zur Anbindung des Nüssauer Wege erreicht.

Daher werden diese beiden obersten Punkte von der Gemeinde 3-fach in die Bewertung eingebracht. Alle negativ bewerteten Parameter können im Rahmen eines Grünkonzeptes minimiert werden (**M**), so dass hier eine Aufwertung um eine Wertstufe erreicht werden kann. Danach ergibt sich folgende Punkteverteilung für Variante A und C. Variante B wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Neubau des Nüssauer Weges in neuer Trassenführung) nicht weiter betrachtet.

Bewertungsparamete	Variante A	Variante C
Ausnutzungsgrad, Wohneinheiten (3-fach)	9	3
Anbindung Pötrauer Straße, Erschließung (3-fach)	9	6
Straßenunterhaltung	3	3
Entlastung Lindenallee	3	3
Orts-/Landschaftsbild	2	3
Wohnqualität Neubaugebiet	3	3
Wohnqualität Altbestand, Naherholungsqualität	2	3
Erhalt von Waldflächen und Biotopen	2	3
Erhalt von großen Bäumen	2	3
Grünflächenanteil	2	3
Ausgleichsbedarf	2	3
	<b>39</b>	<b>36</b>

**Erläuterung zur Tabelle:**

Punkteverteilung: grün = 3 Pkte., gelb = 2 Pkte., orange = 1 Pkt.,

Die obersten beiden Parameter werden 3-fach berechnet.

Ergebnis: Die höchste Punktzahl wird als Vorzugsvariante ausgewählt.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix und in Abstimmung mit Verwaltung und Politik wird daher die Variante A mit Umsetzung eines Grünkonzeptes als Vorzugsvariante ausgewählt. Sie erreicht in deutlich höherem Maße das Planungsziel und die Gemeinde sieht aufgrund des bestehenden Bedarfs sowie der Möglichkeit der Folgenminimierung und des Ausgleichs für den Naturschutz die Möglichkeit der Abwägung für eine Zielerreichung mit Variante A.

## 6 Zusammenfassung

Die Umsetzung der Vorzugsvariante im Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen entspricht den Vorgaben nach Wohnraumentwicklung und gleichzeitig ökonomischer Flächenausnutzung zur Neuerschließung von Nüssau. Alternative Flächen in vergleichbarer Qualität stehen derzeit in Büchen nicht zur Verfügung.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses zur Befreiung nach § 67 BNatSchG vom geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG wurden erfüllt. Gleichzeitig kann so der Schutz eines weiteren gesetzlich geschützten Biotops (Lindenallee) gesichert werden.