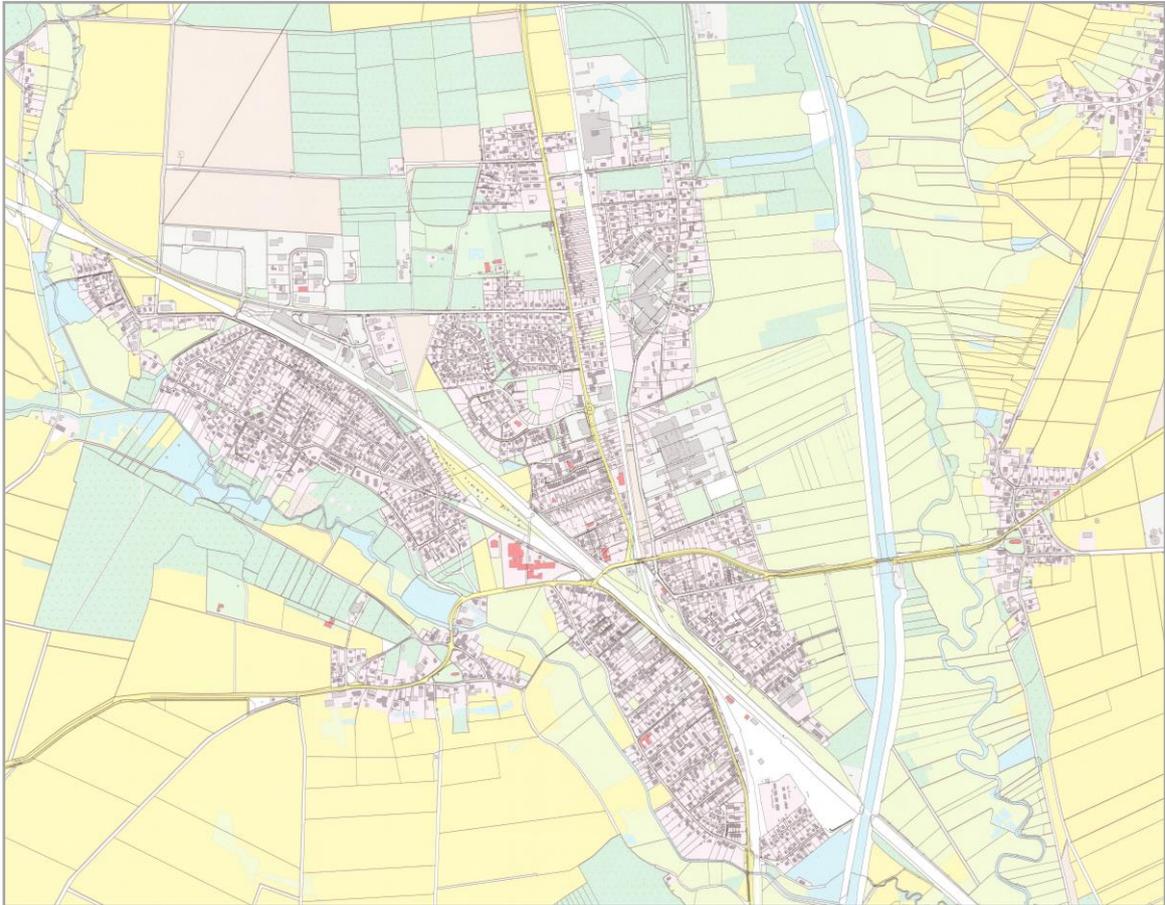


ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

24.10.2016



**Ortsentwicklungskonzept
der Gemeinde Büchen**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen | 5 |
| 1.2 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktstudie | 8 |
| 1.3 Erfordernis und Zielsetzung | 8 |
| 1.3.1 Vorauswahl freizuhaltender Bereiche | 10 |
| 1.4 Risiken..... | 10 |
| 1.5 Methodik..... | 11 |
| 2. Planstand | 11 |
| 3. Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf | 11 |
| 3.1 Vorgaben gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010..... | 12 |
| 3.1.1 Aussagen zur Wohnungsbauentwicklung | 12 |
| 3.1.2 Singualisierung und demographischer Wandel im Wohnungsbau | 13 |
| 3.1.3 Defizite im Wohnungsbau..... | 14 |
| 3.1.4 Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung | 21 |
| 3.2 Metropolregion Hamburg | 21 |
| 3.2.1 Mobilitätsdrehscheibe Büchen | 23 |
| 3.3 Wohnungsmarktentwicklung | 25 |
| 3.4 Misch- und Gewerbeflächenentwicklung | 26 |
| 3.5 Kreis Herzogtum Lauenburg | 26 |
| 3.6 Gemeinde Büchen | 28 |
| 3.6.1 Naturschutz..... | 29 |
| 3.6.2 Zentraler Bereich der Gemeinde Büchen | 29 |
| 3.6.3 Zensus 2011 – Gebäude u. Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte | 32 |
| 3.6.4 Sozialer Wohnungsbau..... | 34 |
| 3.6.5 Unterbringungszahlen von Flüchtlingen im Amtsbereich Büchen | 35 |
| 4. Kategorisierung der Flächenpotenziale | 36 |
| 4.1 Kurzfristige Potenziale | 36 |
| 4.1.1 Verfügbarkeit der kurzfristigen Potenziale | 36 |
| 4.2 Mittelfristige Potenziale | 38 |
| 4.2.1 Datenblätter mittelfristige Potenziale | 38 |
| 4.3 Langfristige Potenziale mit Prioritätsreihenfolge | 55 |
| 4.3.1 Datenblätter langfristige Potenziale..... | 55 |
| 5. Fazit – zeitliche Priorisierung und Umsetzung der ermittelten Flächenpotenziale | 62 |

Anlagen:

- Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde und im Amt Büchen, *erstellt durch Eduard Pestel Insitut für Systemforschung e. V. Hannover (Stand: März 2016)*
- Stellungnahme Kreis Herzogtum Lauenburg vom 24.08.2006
- Stellungnahme vom Innenministerium vom 20.09.2006

1. Allgemeines

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 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). 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 Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 45 min) sowie nach Berlin (ca. 70 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

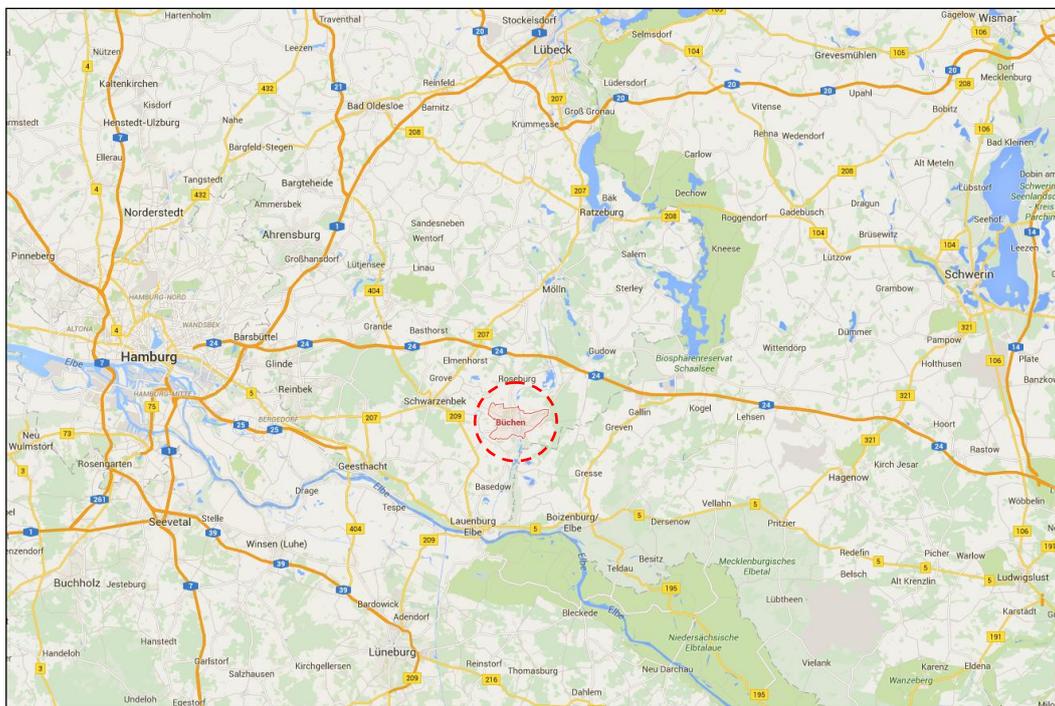


Abbildung 1 Lage im Raum, Quelle: www.google.de/maps

Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort.

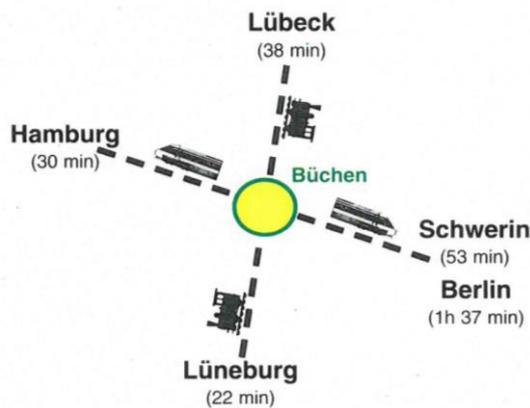


Abbildung 2 Wege nach Büchen, Quelle: Leitbild Büchen

Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden kann.

Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad, über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

Die gute überregionale Anbindung als auch die starke Gewichtung als Wohnstandort für viele Familien macht den Standort ebenso für Gewerbebetriebe als auch Dienstleistungsunternehmen zu einem Ansiedlungsort von hoher Bedeutung. Im Jahr 2014 verzeichnete die Gemeinde Büchen ca. 2.200 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

Im Hinblick auf den gut angebotenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern und die zentrale Lage im Raum für Gewerbebetriebe ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristig die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen decken zu können.

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesebene: Raumordnungsgesetz (ROG)
Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Länderebene: Raumordnungspläne
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP-SH 2010) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er ist am 04.10.2010 in Kraft getreten und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein.

Regionalpläne

Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Wesentliche Vorgaben dafür liefert der Landesentwicklungsplan. Die Regionalpläne konkretisieren diese und setzen sie bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Die Ziele und Grundsätze müssen von allen öffentlichen Planungsträgern beachtet bzw. berücksichtigt werden, insbesondere von den Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung.

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Büchen gilt der Regionalplan 1 Schleswig-Holstein Süd. Zum Planungsraum 1 gehören die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn. Der Regionalplan gilt seit 1998. Eine Neuaufstellung des Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen. Durch das neue Landesplanungsgesetz ist der Planungsraum deutlich vergrößert worden. Er wird neben den bisherigen vier Kreisen auch die Kreise Dithmarschen und Steinburg sowie die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfassen und wird künftig die neue Bezeichnung Planungsraum 3 haben.

Die Hauptkarte des derzeit wirksamen Regionalplanes 1 enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet 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- und 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)
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Kiesabbau)

Auszüge Regionalplan 1:

Die Entwicklungs- und Entlastungsorte sollen mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden. In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen auszuweisen. Die Realisierung der Maßnahmen, die der oben genannten Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden (Z 5.5, RP I).

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 A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteil angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken.

Das Delvenau-Urstromtal und das Steinautal sollen von baulichen Nutzungen freigehalten und für die Naherholungszwecke gesichert werden. Hierbei sind die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen (5.6.4, RP I).

Kommunale Ebene: Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, wenn es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Flächennutzungsplan: Vorbereitende Bauleitplanung
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stammt aus dem Jahr 1992, er enthält für die Ortsteile der Gemeinde nur wenige Aussagen zu möglichen wohnbaulichen sowie gewerblichen Entwicklungsbereichen. Diese wurden zudem zum Teil zwischenzeitlich wohnbaulich entwickelt.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1991 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen bislang 14 mal rechtskräftig geändert.

Bebauungsplan: Verbindliche Bauleitplanung

Landschaftsplan: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat im Jahr 1999 den Entwurf des Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen.

Der festgestellte Landschaftsplan trifft Aussagen zu potenziellen Wohnbau- und Gewerbeflächen für eine langfristige, großflächige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen. Diese wurden zwischenzeitlich bereits umgesetzt bzw. in dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Leitbild/Rahmenplan: Die Gemeinde Büchen hat im Jahr 2005 das gemeindliche Leitbild „Unsere Zukunft Büchen“ beschlossen, dessen Inhalte sind maßgeblich für die Inhalte der Bauleitplanung.

1.2 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktstudie

Die bestehende Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde Büchen erfordert eine bauliche Entwicklung der Siedlungsflächen. Für eine genauere Ermittlung des baulichen Bedarfs wurde im Jahr 2016 durch ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. die Studie „*Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen – bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung*“ durchgeführt.

Die nachfolgenden Erläuterungen der Wohnungsbaupotenziale in der Gemeinde Büchen beziehen sich u.a. auf die Ergebnisse der Untersuchungen durch das Pestel Institut. Die zentralen Aussagen der Studie werden in den Erläuterungsbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen aufgenommen. Um eine Gesamtübersicht der Inhalte zu schaffen, wird die vollständige Studie den Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen als Anlage beigefügt (Anlage 1). Auf die Inhalte der Studie „*Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen – bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung*“ wird verwiesen.

1.3 Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde Büchen sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe hierbei sind die Nutzbarmachung von Innenbereichspotenzialen, die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bauleitpläne) sowie die Ermittlung mittel- und langfristiger Entwicklungspotenziale, um der Nachfrage nach wohnbaulichen und gewerblichen Flächen gerecht zu werden.

Die Entwicklung von nicht oder nur teilweise genutzten Flächen im Innenbereich der Gemeinde bietet eine Vielzahl von Vorteilen:

Für die Kommune:

- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Kostenersparnis, da weniger neue Infrastruktur erstellt werden muss
- Innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung der Ortsbilder/ Schaffung moderner Wohnqualitäten

Für die Anwohner:

- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort
- Vermeidung von Kostensteigerungen bei der Infrastrukturnutzung
- Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild
- Zuzug von Familien/ Durchmischung und Verjüngung älterer Wohngebiete
- Erhaltung und Schaffung von Lebensqualität

Für Neubürger:

- Zuzug in gewachsenes Quartier mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Leichte Erreichbarkeit von Infrastruktur wie Kindergarten, Bushaltestelle und Geschäften
- Einsparung von Erschließungskosten

Um auch langfristig der Nachfrage nach Wohn- sowie Gewerbeflächen nachkommen zu können, ist zusätzlich die Betrachtung von an den Siedlungskörper angrenzenden Außenbereichsflächen, hinsichtlich einer möglichen Siedlungsentwicklung, erforderlich. Die Wahl der v.g. Flächen richtet sich ebenso nach Anbindungsmöglichkeit der bestehenden sozialen und verkehrlichen Infrastruktur, wie bei den Potenzialflächen im Innenbereich des Siedlungsgebietes.

Das Ortsentwicklungskonzept ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Zentraler Ort-Umlandkonzepte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen künftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten und einen mittel- und langfristigen Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Des Weiteren soll das Ortsentwicklungskonzept bzw. diese Vorprüfung der Gemeinde für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Handelt es sich bei einer zu überplanenden Fläche um eine Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB oder andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB) in Betracht kommen.

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. Wenn Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurden der zentrale Siedlungsbereich sowie die Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau der Gemeinde Büchen bezüglich ihrer Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung und Siedlungsarrondierung untersucht. Diese Prüfung erfolgt anhand von Luftbildauswertungen, einem Vor-Ort-Abgleich sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplanes.

Anhand dieser Grundlagenermittlung wurden potenzielle Flächen auch für die mittel- und langfristige Entwicklung herausgearbeitet und grafisch differenziert dargestellt.

1.3.1 Vorauswahl freizuhaltender Bereiche



Die Gemeinde Büchen beabsichtigt durch eine siedlungsstrukturelle Erweiterung dem starken Bedarf nach Wohn- und Gewerbeflächen gerecht zu werden. Zur Deckung dieses Bedarfes ist voraussichtlich der Zugriff auf Flächen am bestehenden Siedlungsrand mit Übergang zum Außenbereich der Gemeinde erforderlich.

Um in diesem Zusammenhang Flächen mit hoher Wertigkeit von einer Bebauung freizuhalten, wurde im Vorwege des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde eine entsprechende Vorauswahl getroffen.

Am 22.05.2015 fand im Rahmen einer Ortsbegehung mit Vertretern der Gemeinde Büchen sowie der Landesplanung, dem Kreis Herzogtum Lauenburg, FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur und der Unteren Naturschutzbehörde eine Vorauswahl sowie Abstimmung hinsichtlich freizuhaltender Flächen am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen statt.

Für vereinzelte Flächen wurde entschieden, dass eine Siedlungserweiterung in den jeweiligen Bereichen auch langfristig nicht vorzusehen ist (rote Kennzeichnung).

Abbildung 3 von einer baulichen Entwicklung freizuhaltende Flächen

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung des Ortsentwicklungskonzeptes werden die freizuhaltenden Flächen nicht in die Darstellung übernommen.

Bei einer bestehenden Überlagerung von Darstellungen im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche mit einer freizuhaltenden Fläche, wird ein entsprechender Hinweis in das jeweilige Datenblatt aufgenommen.

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mittelfristig eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes an die v.g. Planungsabsichten.

1.4 Risiken

Mit der baulichen Entwicklung innerörtlicher Freiflächen können gewisse Risiken verbunden sein, darunter:

- Verlust innerörtlicher und örtlicher Grün- und Freiflächen, mit teilweise hoher Bedeutung
- Nachhaltige Veränderung des Ortsbildes und des Orts- bzw. Quartierscharakters
- Fehlentwicklung durch einseitige Nachfrage der unproblematischen Flächen zu Lasten der Problembereiche

→ Durch die fachliche Bewertung der Flächen und das Setzen von Prioritäten bei der baulichen Entwicklung können diese Risiken minimiert werden.

1.5 Methodik

Die Flächen in der Gemeinde Büchen wurden unter orts- und städteplanerischen Gesichtspunkten sowie zum Teil unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen, welche Flächen- und Nutzungspotenziale bestehen. Die Untersuchung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

Derzeitiger Stand:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage von ALK-Daten der Ortsteile und einer Luftbildauswertung (Quelle: google-earth und bing) durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP, Bebauungspläne);
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
4. Erstellung eines Zwischenstandes der Potenzial- und Entwicklungsflächen in einer Karte;
5. Vorstellung der Erstbetrachtung in einer Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen.
6. Planungsgespräch mit dem Bürgermeister, Vertretern der Gemeinde Büchen sowie dem Stadtplaner für einen Bestands- bzw. Planungsabgleich und Anpassung der Planungsunterlagen;
7. Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie einer öffentlichen Auslegung;
8. Auswertung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Überarbeitung der Planunterlagen sowie Beratung und Diskussion in den gemeindlichen Gremien
9. Erstellung des Endstandes mit anschließender Vorstellung im Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen.

2. Planstand

Im Rahmen der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeindevertretung Büchen am 03.09.2015 wurde ein erster Sachstandsbericht des erarbeiteten Ortsentwicklungskonzeptes vorgestellt.

Auf dieser Grundlage wurde durch den Bürgermeister sowie der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Büchen ein Abgleich der ermittelten Flächen durchgeführt und die Pläne durch einen Stadtplaner entsprechend angepasst.

Die Pläne des Ortsentwicklungskonzeptes sowie die zugehörige Erläuterung wurden erneut in einer öffentlichen Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen vorgestellt, um diese für eine Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange abzustimmen.

Die eingegangenen relevanten Anregungen und Stellungnahmen wurden überprüft und entsprechend ihrer Relevanz in die bestehenden Planwerke eingearbeitet. Das Resultat dieser Untersuchung beinhaltet die Benennung von Bauflächen und –lücken im Innenbereich sowie potenzielle Entwicklungsflächen auch für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde Büchen, um die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

3. Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund der guten und zentralen Lage der Gemeinde Büchen im Raum sowie der guten Anbindung an die umliegenden Städte besteht in der Gemeinde Büchen ein besonders hoher Druck für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklungen.

Besonders die große Nähe zur Hansestadt Hamburg und der dort bestehende hohe Druck auf dem Wohnungsmarkt machen die Gemeinde Büchen zu einer gefragten Alternative als Wohn- und Gewerbestandort. Die raumordnerische Funktion der Gemeinde Büchen als Entwicklungs- und Entlastungsort sowie die gute soziale Infrastruktur erhöhen gleichzeitig den Bedarf an Wohnraum innerhalb der Gemeinde. Auch der demografische Wandel und der damit verbundene Umzug vieler älterer Bürger aus den umliegenden Dörfern in die Gemein-

de Büchen als Versorgungsschwerpunkt, die immer deutlicher werdende Singualisierung sowie die derzeitige Situation der Flüchtlingskrise und –unterbringung erfordern eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung der Gemeinde Büchen, um auf die verschiedenen Bedürfnisse reagieren zu können (vgl. die folgenden Ziffern.)

3.1 Vorgaben gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Zusammengefasst formuliert der LEP 2010 die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Die Gemeinde Büchen wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) als Unterzentrum im ländlichen Raum und somit als Zentraler Ort dargestellt.

Auszüge Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

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).

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen Zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden (2.2, 5G, LEP 2010).

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, LEP 2010).

3.1.1 Aussagen zur Wohnungsbauentwicklung

Gemäß Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP 2010) können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. (2.5.2, 1G, LEP 2010).

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (2.5.2, 2Z, LEP 2010).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen (2.5.2, 6Z, LEP 2010).

Im Rahmen der Untersuchung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurden die unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde hinsichtlich ihrer Eigenschaften ermittelt und in entsprechende Flächenkategorien unterteilt (vgl. Ziff. 4).

3.1.2 Singualisierung und demographischer Wandel im Wohnungsbau

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde und im Amt Büchen

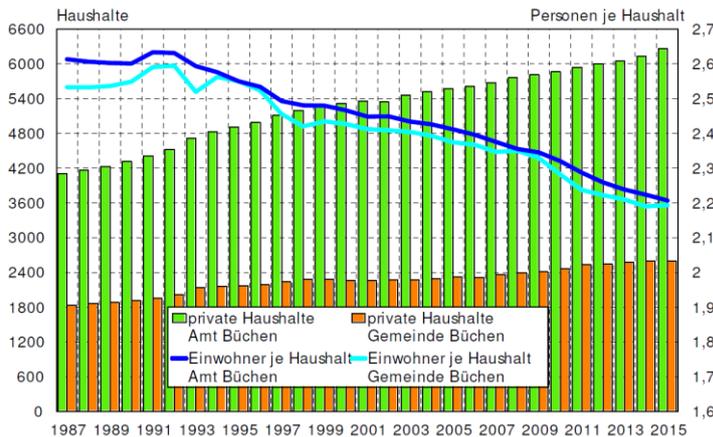


Abbildung 4 Haushaltsentwicklung. Quelle: Pestel-Studie

Vor allem der Bedarf an kleineren günstigeren Wohnungen steigt in der Gemeinde Büchen fortlaufend.

Aufgrund der landesweiten Verkleinerung der Haushalte (Singualisierung) ist eine stetige Weiterentwicklung dieses Prozesses bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen zu erkennen. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer verhindert (Pestel-Studie, Anlage).

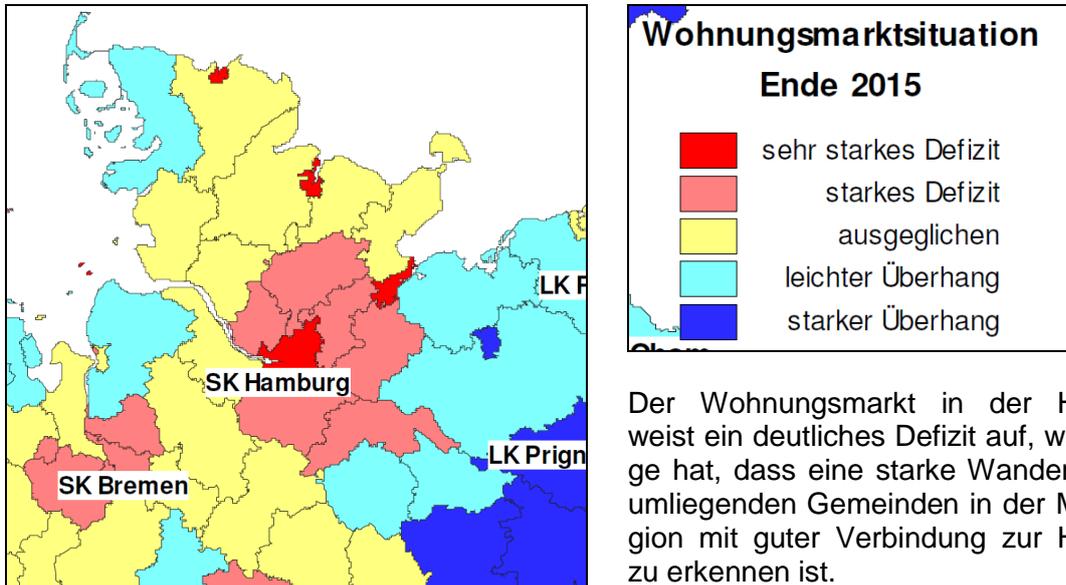
In der Gemeinde Büchen besteht im Besonderen ein hoher Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen, die vor allem gering verdienende Berufstätige als auch Senioren mit niedriger Rente benötigen.

Rund 75% des Wohnungsbestandes im Amt Büchen wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. (...) In der Gemeinde Büchen wäre bei etwa 910 Haushalten mit Senioren von 210 Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen auszugehen, wobei unter Anwendung des Bundesdurchschnitts bisher aber nur gut 60 Haushalte mit Senioren über eine barrierearme Wohnung verfügen. Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert (Pestel Studie, Anlage).

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber dieser starken Nachfrage nach kostengünstigen und barrierefreien Wohnraum nachzukommen. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur in geringem Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigern das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg, wie Büchen, besonders. (siehe auch Studie HWWi Wohnungsmärkte der Metropolregion u. Abb. 9)

3.1.3 Defizite im Wohnungsbau

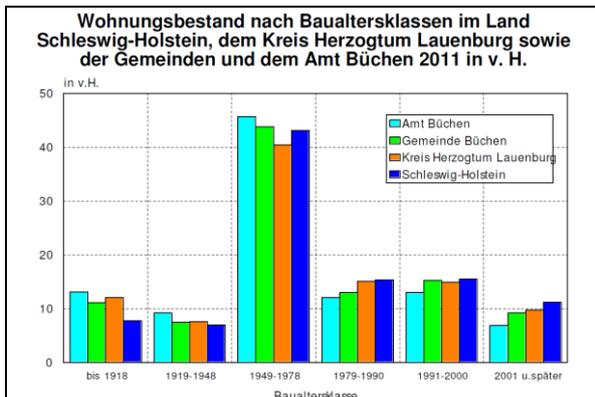
Die starke Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Hamburg erhöht im gleichen Rhythmus die Kosten für entsprechenden Wohnraum. Kostengünstiger Wohnraum ist in der Hansestadt kaum mehr verfügbar und eine Wohnung in zentraler Lage für viele Familien und Berufstätige nicht mehr zu bezahlen.



Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt weist ein deutliches Defizit auf, was zur Folge hat, dass eine starke Wanderung in die umliegenden Gemeinden in der Metropolregion mit guter Verbindung zur Hansestadt zu erkennen ist.

Abbildung 5 Wohnungsmarktsituation, Quelle: Pestel Institut

Die Gemeinde Büchen stellt mit ihrer weitreichend ausgebauten sozialen Infrastruktur sowie der besonders guten verkehrlichen Anbindung an die Hansestadt einen alternativen Wohnstandort dar. Zugleich steigt der Druck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen, da der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden kann.



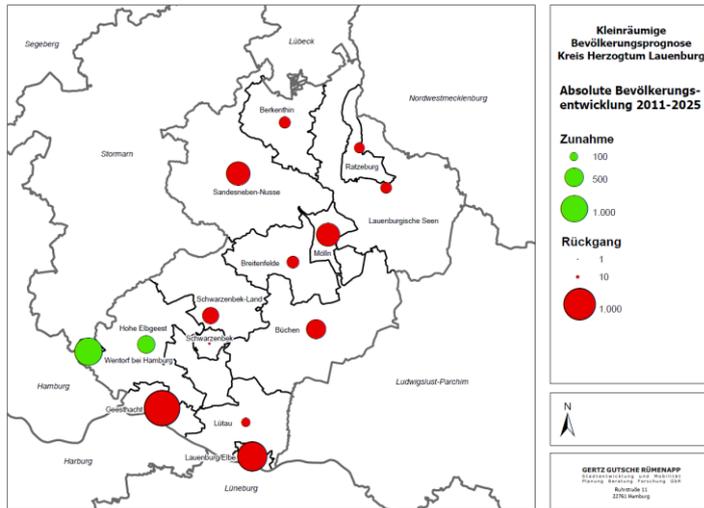
Die Baualterklassen der Gebäude in der Gemeinde Büchen macht deutlich, dass die Gemeinde Büchen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht in der Lage ist den erforderlichen Bedarf an Wohnungen zu decken.

In der Gemeinde Büchen war der Leerstand im Jahr 2011 mit 2,3% etwa auf dem Niveau des Jahres 1987 (2,2%). Die fehlenden Baulandreserven bremsen die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde und verhindern, dass die Gemeinde Büchen ihrer landesplanerischen Aufgabe als Entlastungsort der Hansestadt Hamburg gerecht werden kann.

Abbildung 6 Wohnungsbestand/Baualterklassen, Quelle Pestel Institut

Für die Gemeinde Büchen ist von der Datenlage her von einer „gestörten“ Haushaltsbildung auszugehen. Im übrigen Amt ist von einer leicht bis stark angespannten Marktsituationen auszugehen.

Der Wohnungsmarkt ist in der Gemeinde Büchen aktuell sehr stark und im Amt leicht bis stark angespannt.



Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg aus dem Jahr 2013 steht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde Büchen gegenüber. Hierbei muss die zurückhaltende Entwicklung aufgrund der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde einer bedarfsgerechten Entwicklung gegenübergestellt werden.

Abbildung 7 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp

Tatsächliche Entwicklung (Tabelle 1)

ab 2014 1% / Jahr

| | EW | WE | EW/WE |
|-------------|-------------|-------------|-------|
| 2010 | 5700 | 506 | 2,27 |
| 2011 | 5677 | 2551 | 2,23 |
| 2012 | 5665 | 2552 | 2,22 |
| 2013 | 5732 | 2573 | 2,23 |
| 2014 | 5731 | 2591 | 2,21 |
| 2015 | 5788 | 2617 | |
| 2016 | 5846 | 2643 | |
| 2017 | 5905 | 2670 | |
| 2018 | 5964 | 2696 | |
| 2019 | 6023 | 2723 | |
| 2020 | 6084 | 2750 | |
| 2021 | 6144 | 2778 | |
| 2022 | 6206 | 2806 | |
| 2023 | 6268 | 2834 | |
| 2024 | 6331 | 2862 | |
| 2025 | 6394 | 2891 | |

Ein direkter tabellarischer Vergleich der tatsächlichen sowie einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen verdeutlicht das große Defizit auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde.

Der geringe Anstieg der Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen im Zeitraum von 2010 bis 2014 macht deutlich, dass mit diesem geringen Anstieg von Wohneinheiten die bestehende Nachfrage nach Wohnraum kaum zu decken ist. Sowohl im Einfamilienhaus- sowie im Mehrfamilienhaussegment ist der Zuwachs an Wohneinheiten nur in geringem Maße angestiegen.

Tatsächliche Entwicklung Flächenbedarf 2010 (Tabelle 2)

| Bestand 2010 2506 WE (siehe Tab. 1) | EFH ~ 14 WE/ha | | | MFH ~ 22,5 WE/ha | | | Gesamt- bedarf ha |
|---|----------------|-------|---------------|------------------|-------|--------------|-------------------------|
| | WE | WE/ha | ha | WE | WE/ha | ha | |
| 50/50 EFH/MFH | 1253,00 | 14,00 | 89,50 | 1253,00 | 22,50 | 55,69 | 145,19 |
| 75/25 EFH/MFH | 1879,50 | 14,00 | 134,25 | 626,50 | 22,50 | 27,84 | 162,09 |

Tatsächliche Entwicklung Flächenbedarf 2014 (Tabelle 3)

| Bestand 2014 2591 WE (siehe Tab. 1) | EFH ~ 14 WE/ha | | | MFH ~ 22,5 WE/ha | | | Gesamt- bedarf ha |
|---|----------------|-------|---------------|------------------|-------|--------------|-------------------------|
| | WE | WE/ha | ha | WE | WE/ha | ha | |
| 50/50 EFH/MFH | 1295,50 | 14,00 | 92,54 | 1295,50 | 22,50 | 57,58 | 150,11 |
| 75/25 EFH/MFH | 1943,25 | 14,00 | 138,80 | 647,75 | 22,50 | 28,79 | 167,59 |

Tatsächliches Wachstum (Tabelle 4)

| | 2010 | 2014 | Differenz |
|---------------|--------|--------|-------------|
| | ha | ha | ha |
| 50/50 EFH/MFH | 145,19 | 150,11 | 4,92 |
| 75/25 EFH/MFH | 162,09 | 167,59 | 5,50 |

Als Entwicklungs- und Entlastungsort der Hansestadt Hamburg hätte die Gemeinde Büchen eine deutlich höhere wohnbauliche Entwicklung vornehmen müssen, um den tatsächlichen Bedarf an Wohneinheiten gerecht zu werden.

Nachfolgend wird eine entsprechend bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde für den Zeitraum 2010 bis 2014 aufgezeigt.

Bedarfsgerechte Entwicklung (Tabelle 5)

geschätzte Entwicklung 1% pro Jahr 8,33 % in 10 Jahren

| | EW | EW/WE | WE |
|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 2010 | 5700 | 2,30 | 2478 |
| 2011 | 5757 | 2,28 | 2525 |
| 2012 | 5815 | 2,26 | 2573 |
| 2013 | 5873 | 2,24 | 2622 |
| 2014 | 5931 | 2,22 | 2672 |
| 2015 | 5991 | 2,20 | 2723 |
| 2016 | 6051 | 2,18 | 2776 |
| 2017 | 6111 | 2,16 | 2829 |
| 2018 | 6172 | 2,14 | 2884 |
| 2019 | 6234 | 2,12 | 2941 |
| 2020 | 6296 | 2,10 | 2998 |
| 2021 | 6359 | 2,08 | 3057 |
| 2022 | 6423 | 2,06 | 3118 |
| 2023 | 6487 | 2,04 | 3180 |
| 2024 | 6552 | 2,02 | 3244 |
| 2025 | 6618 | 2,00 | 3309 |

In den letzten 10 Jahren von 2005 - 2015 ist die Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,4 auf 2,2 EW/WE zurückgegangen. (siehe Pestel-Studie S.25)

Bedarfsgerechte Entwicklung Flächenbedarf 2010 (Tabelle 6)

| Bestand 2010 2506 WE (siehe Tab. 1) | EFH ~ 14 WE/ha | | | MFH ~ 22,5 WE/ha | | | Gesamt- bedarf |
|--|-----------------------|-------|---------------|-------------------------|-------|--------------|---------------------------|
| | WE | WE/ha | ha | WE | WE/ha | ha | |
| 50/50 EFH/MFH | 1253,00 | 14,00 | 89,50 | 1253,00 | 22,50 | 55,69 | 145,19 |
| 75/25 EFH/MFH | 1879,50 | 14,00 | 134,25 | 626,50 | 22,50 | 27,84 | 162,09 |

Bedarfsgerechte Entwicklung Flächenbedarf 2014 (Tabelle 7)

| Bedarf 2014 2672 WE siehe Tab. 5 | EFH ~ 14 WE/ha | | | MFH ~ 22,5 WE/ha | | | Gesamt- bedarf |
|--|----------------|---------|---------------|------------------|---------|--------------|-------------------|
| | WE | WE/ha | ha | WE | WE/ha | ha | |
| | 50/50 EFH/MFH | 1336,00 | 14,00 | 95,43 | 1336,00 | 22,50 | 59,38 |
| 75/25 EFH/MFH | 2004,00 | 14,00 | 143,14 | 668,00 | 22,50 | 29,69 | 172,83 |

Wachstumsbedarf (Tabelle 8)

| | 2010 | 2014 | Differenz |
|---------------|--------|--------|--------------|
| | ha | ha | ha |
| 50/50 EFH/MFH | 145,19 | 154,81 | 9,62 |
| 75/25 EFH/MFH | 162,09 | 172,83 | 10,74 |

Bei identischen Ausgangswerten für das Jahr 2010 zeigen die Zahlen einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen auf, dass eine deutliche höhere Zahl an Wohneinheiten, als tatsächlich vorhanden, benötigt wird.

Bedarfsgerechte Entwicklung ohne Bevölkerungswachstum (Tabelle 9)

| | EW | EW/WE | WE |
|-------------|------|-------|------|
| 2010 | 5700 | 2,30 | 2478 |
| 2011 | 5700 | 2,28 | 2500 |
| 2012 | 5700 | 2,26 | 2522 |
| 2013 | 5700 | 2,24 | 2545 |
| 2014 | 5700 | 2,22 | 2568 |
| 2015 | 5700 | 2,20 | 2591 |
| 2016 | 5700 | 2,18 | 2615 |
| 2017 | 5700 | 2,16 | 2639 |
| 2018 | 5700 | 2,14 | 2664 |
| 2019 | 5700 | 2,12 | 2689 |
| 2020 | 5700 | 2,10 | 2714 |
| 2021 | 5700 | 2,08 | 2740 |
| 2022 | 5700 | 2,06 | 2767 |
| 2023 | 5700 | 2,04 | 2794 |
| 2024 | 5700 | 2,02 | 2822 |
| 2025 | 5700 | 2,00 | 2850 |

Selbst ohne Einwohnerzuwachs ist ein Bedarf an Wohneinheiten aufgrund der sinkenden Einwohnerzahl pro Wohneinheit (Singularisierung) erforderlich.

| | EW | WE | |
|--|------------|------------|--------------|
| Tatsächliche Entw. von 2010 bis 2014 | 31 | 85 | siehe Tab. 1 |
| Bedarfsgerechte Entw. von 2010 bis 2014 | 231 | 194 | siehe Tab. 5 |

| | | | |
|--|------------|------------|--------------|
| Tatsächliche Entw. Von 2010 bis 2025 | 694 | 385 | siehe Tab. 1 |
| Bedarfsgerechte Entw. Von 2010 bis 2025 | 918 | 831 | siehe Tab. 5 |

Fazit zur wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen

Gegenüberstellung

siehe Tab. 4 siehe Tab. 8

| | Ist | Soll | |
|---------------|------------|-------------|-------------|
| | ha | ha | ha |
| 50/50 EFH/MFH | 4,92 | 9,62 | 4,70 |
| 75/25 EFM/MFH | 5,50 | 10,74 | 5,24 |

Die Gegenüberstellung des tatsächlichen Bestandes mit den hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung erforderlichen Wohneinheiten zeigt das starke Ungleichgewicht auf, das sich in den vergangenen Jahren auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen entwickelt hat.

Bei einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung hätten bereits bis zum Jahr 2014 ca. 5 ha zusätzliches Wohnbauland in der Gemeinde Büchen entwickelt werden müssen, um dem Wohneinheitenbedarf gerecht zu werden. Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Entwicklung mit einer bedarfsgerechten Entwicklung belegt die bislang getroffenen Aussagen zum bestehenden Defizit auf dem Wohnungsmarkt. Unter dem Gesichtspunkt der voranschreitenden Singualisierung sowie der damit verbundenen weiter ansteigenden Zahl von benötigten Wohnraum, liegt der Bedarf in der Gemeinde Büchen voraussichtlich noch deutlich über dem ermittelten Bedarf von 5 ha Wohnbauland. Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser konnten in den vergangenen Jahren nicht im ausreichendem Umfang entwickelt, da der Zugriff auf die Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht gegeben war. Eine Entwicklung an den Siedlungsändern der Gemeinde Büchen wurde bis zu einer „baulichen Ausschöpfung“ des Innenbereichs seitens des Kreises Herzogtum Lauenburgs gebremst. Die Gemeinde Büchen sah sich somit in den vergangenen Jahren handlungsunfähig eine Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Gemeinde vornehmen zu können. Um dieses sich stark entwickelte Defizit ausgleichen zu können, ist eine aktive Wohnbauflächenentwicklung seitens der Gemeinde Büchen gefordert.

Das freie Flächenpotenzial der Hansestadt Hamburg sowie der Gemeinden auf der Siedlungsachse bietet nicht ausreichend Potenzial um den bestehenden Wohnungsdruck nachzukommen. Aus diesem Grund ist eine stark voranschreitende Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Unterzentren erforderlich, um ein Ungleichgewicht auf den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Hamburg zu vermeiden. Die Gemeinde Büchen sieht sich, ebenso wie andere größere Gemeinden dem *Risiko einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte gegenüber, wenn keine Möglichkeit besteht entsprechenden Wohnraum bereitzustellen zu können. Ein steigender Fachkräftemangel und gebremste wirtschaftliche Entwicklung durch fehlenden Wohnraum sowie geringere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur durch abnehmende Siedlungsdichte kann zu Angebotsverschlechterungen führen (Einzelhandel,*

ÖPNV) (Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn, BPW, 2015).

Bereits aktuell besteht im Amt Büchen ein ungedeckter Bedarf bei seniorenrechtlichen Wohnungen in einer Größenordnung von mindestens 200 Wohnungen.

Bei mindestens 750 Haushalten mit geringen Einkommen ist langfristig ein Bestand von etwa 400 preisgebundenen bzw. im kommunalen Eigentum befindlichen Wohnungen anzustreben.

In verschiedenen Entwicklungsszenarien legt die „Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde und im Amt Büchen“ des Pestel Institutes (Stand März 2016) erläuternd dar, welche Auswirkungen die künftige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde auf den Wohnungsbedarf haben wird.

Ausgehend von einem relativ gleichbleibenden Wanderungssaldo (Szenario A) kommt die Studie zu folgendem Fazit:

- *Viele private Haushalte werden ihren Konsum einschränken müssen. Hiervon wird auch das Wohnen betroffen sein.*
- *Zur Vermeidung notwendiger Mobilität ist dagegen eine Fortsetzung der Entleerung ländlicher Räume zu befürchten.*
- *Den Zentren droht somit eine länger anhaltende Wohnungsknappheit.*
- *Vor allem die Gemeinde Büchen steht wegen ihrer guten Anbindung, aber auch wegen der positiven eigenen wirtschaftlichen Entwicklung aktuell ebenfalls unter starkem Zuzugsdruck.*
- *Dadurch hat Büchen aber auch mehr Handlungsoptionen als viele Städte und Gemeinden Deutschlands.*

Tabelle 7: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Büchen in den drei Szenarien

| Jahr | 30- bis 45-Jährige | | | vermarktbarer Neubau *) | | |
|----------------------|--------------------|------------|------------|-------------------------|------------|------------|
| | Szenario A | Szenario B | Szenario C | Szenario A | Szenario B | Szenario C |
| 2015 | 899 | 899 | 899 | - | - | - |
| 2016 | 888 | 880 | 892 | 9 | 8 | 9 |
| 2017 | 897 | 881 | 905 | 9 | 8 | 9 |
| 2018 | 924 | 900 | 936 | 8 | 8 | 7 |
| 2019 | 947 | 915 | 960 | 8 | 7 | 9 |
| 2020 | 974 | 934 | 990 | 10 | 11 | 10 |
| 2021 | 1.001 | 953 | 1.019 | 11 | 9 | 11 |
| 2022 | 1.022 | 966 | 1.043 | 8 | 8 | 10 |
| 2023 | 1.036 | 972 | 1.063 | 10 | 9 | 10 |
| 2024 | 1.035 | 965 | 1.065 | 11 | 10 | 11 |
| 2025 | 1.051 | 976 | 1.085 | 8 | 7 | 8 |
| 2026 | 1.051 | 971 | 1.090 | 14 | 10 | 14 |
| 2027 | 1.039 | 955 | 1.080 | 9 | 8 | 9 |
| 2028 | 1.046 | 958 | 1.094 | 8 | 8 | 8 |
| 2029 | 1.053 | 963 | 1.108 | 9 | 7 | 8 |
| 2030 | 1.027 | 937 | 1.087 | 10 | 10 | 10 |
| 2031 | 1.013 | 921 | 1.079 | 7 | 8 | 8 |
| 2032 | 993 | 901 | 1.065 | 7 | 7 | 8 |
| 2033 | 953 | 862 | 1.030 | 7 | 6 | 8 |
| 2034 | 921 | 830 | 1.004 | 7 | 6 | 7 |
| 2035 | 883 | 791 | 970 | 6 | 6 | 7 |
| Veränder. in v.H. | -16 | -108 | 71 | | | |
| Summe | -1,8 | -12,0 | 7,9 | 176 | 161 | 181 |

Aus der Altersklasse von den 30- bis 45-jährigen kommen die meisten Bauinteressenten für Ein- und Zweifamilienhäuser

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.(...) 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 Zuzugsdrucks aus Hamburg) hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Büchen (Pestel Institut, Anlage 1).

Abbildung 8 Nachfrage Wohngebäude, Quelle: Pestel Institut

Auf den Grundlagen der Studie „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen“ des Pestel Instituts (Anlage) wird der angespannte Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen deutlich. Die Ausarbeitung umfasst grundlegende Entwicklungsdefizite der letzten Jahre, die aufgrund fehlender Baulandreserven entstanden sind und legt gleichzeitig die Chancen der Gemeinde Büchen dar, die sich aus diesem Bedarf entwickeln.

Auf Basis dieser Studie zeigt das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen die örtlichen Chancen auf, die der Siedlungsraum der Gemeinde bietet.

3.1.4 Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung

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).

Gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind Gewerbeflächen, die nicht ausschließlich der Ansiedlung von ortsansässigen Betrieben dienen, vorrangig in den zentralen Orten vorzusehen (2.6, 2Z, LEP 2010).

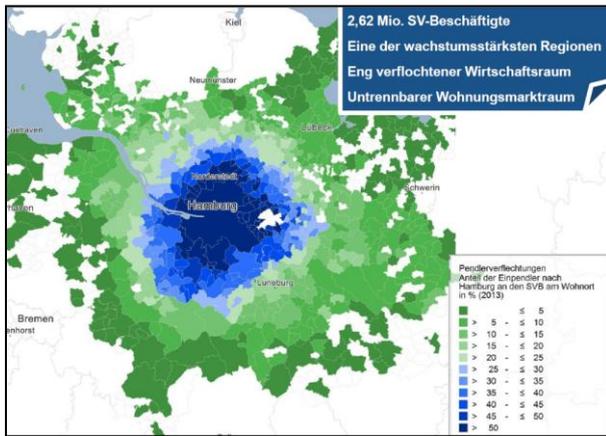
In den Regionalplänen werden Gemeinden bestimmt, die sich für eine größere Gewerbeflächenentwicklung eignen. *Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungsbereich 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 A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt (5.6.3, RP I).*

Im Rahmen der Untersuchung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurden die bestehenden Gewerbe- und Mischgebiete hinsichtlich ihrer Auslastung und einer möglichen Erweiterung untersucht und entsprechend in die Unterlagen aufgenommen.

3.2 Metropolregion Hamburg

Die Gemeinde Büchen gehört als direkter Hamburger-Randkreis zu der Metropolregion Hamburg. Der Landesentwicklungsplan S-H 2010 sieht für die Gemeinde Büchen die Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort vor. Die Gemeinde Büchen übernimmt somit eine verstärkte Aufgabe in der Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH hat im Jahr 2014 eine Untersuchung des Hamburger Wohnungsmarktes in der Metropolregion herausgegeben („Der Hamburger Wohnungsmarkt in der Metropolregion – Überblick über aktuelle Entwicklungen und Handlungsbedarfe“).

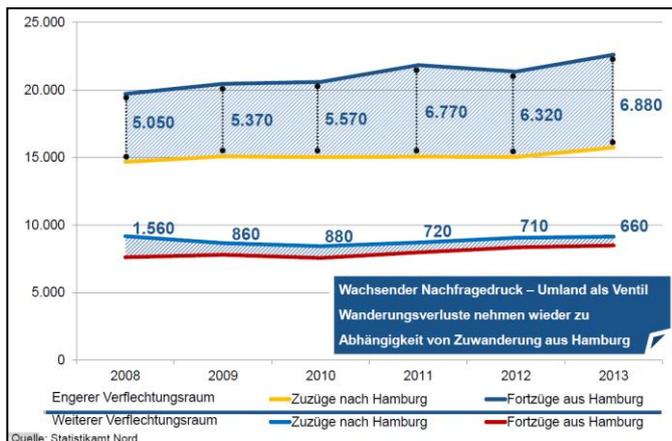


Im Jahr 2013 waren mehr als 25% der in Büchen lebenden Bevölkerung Berufspendler in die Hansestadt Hamburg. Die gute verkehrliche Anbindung über die A 24 für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie durch die direkte Bahnanbindung nach Hamburg (HVV) des ÖPNV machen die Gemeinde Büchen zu einem interessanten Wohnort für Berufspendler. Die Erreichbarkeit der Hansestadt in 30 Minuten macht die Gemeinde Büchen besonders für Berufspendler zu einem ansprechenden Wohnort.

Abbildung 9 Pendlerverflechtungen Quelle: GEWOS 2014

Durch den derzeitigen Ausbau der Park+Ride-Anlage der Gemeinde Büchen wird diese Attraktivität für die Pendler noch weiter gesteigert (vgl. Ziff. 3.5). Eine weitere Erhöhung der Pendlerzahlen in Verbindung mit einer vermehrten Wohnraumnachfrage ist somit anzunehmen.

Die steigende Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wirkt sich gleichzeitig auf den Wohnungsdruck in den umliegenden Gemeinden und somit auch in Büchen aus. Die gute verkehrliche Anbindung (MIV/ÖPNV) macht den Wohnort in der Gemeinde Büchen, außerhalb der Hansestadt, attraktiv.



Die Gemeinde Büchen stellt im Nahbereich der Hansestadt Hamburg als Entwicklungs- und Entlastungsort ein Ventil für den steigenden Wohnungsmarktdruck dar.

Die Zahl der Fortzüge aus Hamburg ist in den letzten Jahren kontinuierlich auf einem hohen Niveau geblieben. Die Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der Hansestadt ist in der Gemeinde Büchen aufgrund ihrer besonders guten verkehrlichen Anbindung sowie ihrer bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen deutlich zu spüren.

Abbildung 10 Wanderungen Hamburg/Metropolregion, Quelle: GEWOS 2014

Auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Büchen besteht ein erheblicher Druck nach Wohnraum in freistehenden Wohnhäusern sowie kleineren und barrierefreien Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Die Sicherung von Wohnraum für Geringverdiener mit dem Zugang zur bestehenden sozialen Infrastruktur in der Gemeinde ist mit Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau ebenso ein wichtiger Bereich in der weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen. Als Unterzentrum sowie Entwicklungs- und Entlastungsort besteht für die Gemeinde Büchen gemäß Landesentwicklungsplan keine Obergrenze für die Entwicklung von Wohneinheiten. Der Gemeinde Büchen ist die Aufgabe zugesprochen der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum gemäß LEP als Entwicklungs- und Entlastungsort nachzukommen.

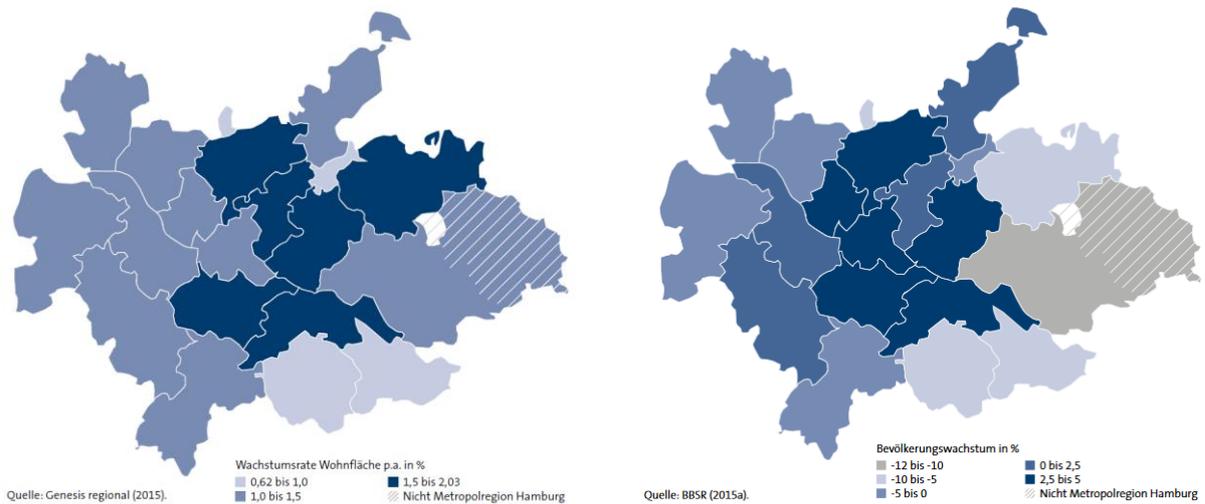


Abbildung 11 Wohnflächenentwicklung 2000-2012, Quelle: HWWI 2015
 Abbildung 12 Wohnflächenentwicklung 2015-2030, Quelle: HWWI 2015

Das räumliche Muster der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2000 bis 2012 setzt sich bis zum Jahr 2030 fort. Das bedeutet, dass der Kernbereich der Metropolregion weiterhin Zuwächse bei den Einwohnerzahlen erwarten kann, während die Kreise an den Randbereichen der Metropolregion kontinuierlich an Bevölkerung verlieren oder in ihrer Entwicklung stagnieren. Wachstumspole werden insbesondere die Umlandkreise von Hamburg bleiben. Ihre räumliche Nähe sowie eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an die Kernstadt Hamburg führen dazu, dass die Kreise weiterhin attraktiv für Zuwanderung bleiben. (...)

Tatsächlich übersteigen die zuletzt beobachteten Bevölkerungszahlen, u.a. in Stormarn, Herzogtum Lauenburg oder auch in den kreisfreien Städten Neumünster und Lübeck, angesichts der gegenwärtig starken Zuwanderung in zahlreichen Kreisen die vorausberechnete Entwicklung deutlich (Quelle: HWWI, 2015).

3.2.1 Mobilitätsdrehscheibe Büchen

Sowohl die Gemeinde Büchen als bevorzugter Wohnstandort als auch die umliegenden kleineren Orte dienen hauptsächlich dem Wohnen für Arbeitnehmer, die in die größeren umliegenden Städte auspendeln. In Büchen werden daher unmittelbar angrenzend an das Bahngelände noch eine größere Anzahl von Park+Ride - sowie Bike+Ride - Plätzen für Pkw als auch Fahrräder dringend benötigt. Aus diesem Grund überplant die Gemeinde Büchen derzeit das Gelände der ehemaligen Ladestraße, da es unmittelbar an der Bahnlinie liegt und bahntechnisch nicht mehr benötigt wird. In dem v.g. Bereich entstehen attraktive Abstellflächen für Autos und Fahrräder, die dazu beitragen werden, dass der öffentliche Personennahverkehr weiter an Attraktivität gewinnt. Im Rahmen des Ausbaus der künftigen Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Büchen wurden bereits die Bahnsteige saniert, neu geordnet und die Übergänge bedarfsgerecht und kundenfreundlich, z.B. mit Aufzügen, hergerichtet. Mit über 4000 Bahnkunden täglich an Werktagen stellt der Bahnhof Büchen einen wichtigen Knoten-

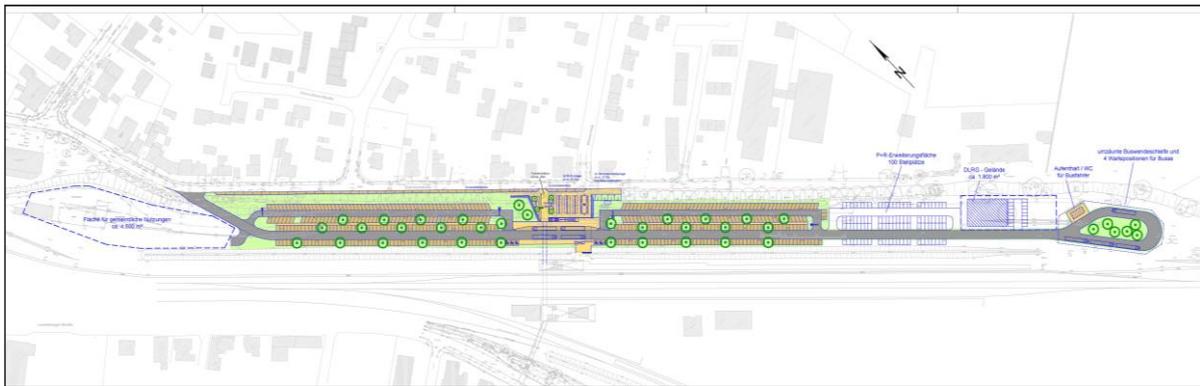


Abbildung 13 Städtebauliches Verkehrskonzept, Quelle: Stationova 2015

punkt im öffentlichen Personennahverkehr des Landes Schleswig-Holstein dar. Durch die Herstellung weiterer Park+Ride - sowie zusätzlicher Bike+Ride- Plätze erfolgt eine Aufwertung des Bahnumfeldes.

Das neue verkehrspolitische Konzept für Park and Ride - Abstellplätze sowohl für Pkw als auch für Fahrräder korrespondiert dabei mit dem betrieblich technischen Konzept der Deutschen Bundesbahn für den Bahnhof Büchen, der damit zu einer modernen Verkehrsdrehscheibe wird. Es entsteht ein Bahnhof der kurzen Wege und der Barrierefreiheit. Die öffentlichen Räume rund um die Bahnanlagen müssen attraktiv gestaltet und in das innovative Konzept einbezogen werden.

Durch die Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Büchen und den in diesem Zusammenhang geplanten Park+Ride - sowie Bike+Ride-Parkplätzen wird eine immense Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsgeländes und der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs in diesem Bereich erzielt. Es wird eine Steigerung der täglichen Berufspendler nach der Fertigstellung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen erwartet. Aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Bahngeländes ist langfristig mit einer zusätzlichen Erhöhung der Wohn- und Gewerbeflächennachfrage zu rechnen.

Tabelle 2a: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Amt Büchen von 1995 bis 2015

| Jahr | sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | | | | Erwerbsfähige *) |
|-------------------|---|------------|-----------|--------|------------------|
| | am Arbeitsort | Einpendler | Auspender | Saldo | |
| 1995 | 3.102 | 2.127 | 3.160 | -1.033 | 4.135 |
| 1996 | 2.971 | 2.093 | 3.236 | -1.143 | 4.114 |
| 1997 | 2.715 | 1.933 | 3.218 | -1.285 | 4.000 |
| 1998 | 2.653 | 1.902 | 3.248 | -1.346 | 3.999 |
| 1999 | 2.721 | 1.975 | 3.258 | -1.283 | 4.004 |
| 2000 | 2.587 | 1.868 | 3.323 | -1.455 | 4.042 |
| 2001 | 2.522 | 1.807 | 3.342 | -1.535 | 4.057 |
| 2002 | 2.561 | 1.877 | 3.363 | -1.486 | 4.047 |
| 2003 | 2.463 | 1.802 | 3.330 | -1.528 | 3.991 |
| 2004 | 2.381 | 1.756 | 3.398 | -1.642 | 4.023 |
| 2005 | 2.386 | 1.773 | 3.447 | -1.674 | 4.060 |
| 2006 | 2.372 | 1.747 | 3.530 | -1.783 | 4.155 |
| 2007 | 2.415 | 1.780 | 3.635 | -1.855 | 4.270 |
| 2008 | 2.520 | 1.893 | 3.782 | -1.889 | 4.409 |
| 2009 | 2.548 | 1.906 | 3.822 | -1.916 | 4.464 |
| 2010 | 2.554 | 1.928 | 3.902 | -1.974 | 4.528 |
| 2011 | 2.673 | 1.991 | 3.977 | -1.986 | 4.659 |
| 2012 | 2.841 | 2.117 | 4.063 | -1.946 | 4.787 |
| 2013 | 2.808 | 2.088 | 4.128 | -2.040 | 4.848 |
| 2014 | 3.013 | 2.261 | 4.257 | -1.996 | 5.009 |
| 2015 | 3.102 | 2.351 | 4.419 | -2.068 | 5.170 |
| Veränder. in v.H. | 0 | 224 | 1.259 | -1.035 | 1.035 |
| | 0 | 10,5 | 39,8 | 100,2 | 25,0 |

*) 18 bis unter 65 Jahre

Tabelle 2b: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Büchen von 1995 bis 2015

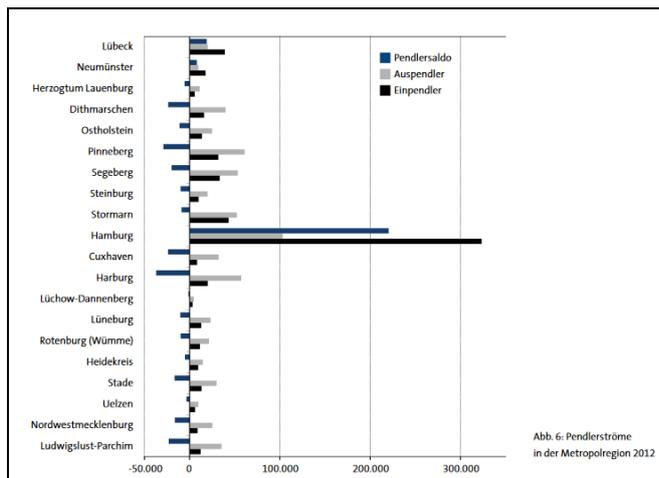
| Jahr | sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | | | | Erwerbsfähige *) |
|-------------------|---|------------|-----------|-------|------------------|
| | am Arbeitsort | Einpendler | Auspender | Saldo | |
| 1995 | 2.215 | 1.450 | 1.166 | 284 | 1.931 |
| 1996 | 2.146 | 1.469 | 1.171 | 298 | 1.848 |
| 1997 | 1.890 | 1.308 | 1.148 | 160 | 1.730 |
| 1998 | 1.849 | 1.293 | 1.202 | 91 | 1.758 |
| 1999 | 1.834 | 1.285 | 1.207 | 78 | 1.756 |
| 2000 | 1.747 | 1.209 | 1.260 | -51 | 1.798 |
| 2001 | 1.757 | 1.233 | 1.256 | -23 | 1.780 |
| 2002 | 1.797 | 1.285 | 1.256 | 29 | 1.768 |
| 2003 | 1.693 | 1.203 | 1.244 | -41 | 1.734 |
| 2004 | 1.653 | 1.186 | 1.275 | -89 | 1.742 |
| 2005 | 1.668 | 1.204 | 1.261 | -57 | 1.725 |
| 2006 | 1.679 | 1.217 | 1.302 | -85 | 1.764 |
| 2007 | 1.748 | 1.275 | 1.342 | -67 | 1.815 |
| 2008 | 1.835 | 1.354 | 1.403 | -49 | 1.884 |
| 2009 | 1.849 | 1.365 | 1.425 | -60 | 1.909 |
| 2010 | 1.860 | 1.387 | 1.456 | -69 | 1.929 |
| 2011 | 1.881 | 1.395 | 1.510 | -115 | 1.996 |
| 2012 | 2.056 | 1.537 | 1.522 | 15 | 2.041 |
| 2013 | 2.107 | 1.586 | 1.548 | 38 | 2.069 |
| 2014 | 2.186 | 1.653 | 1.612 | 41 | 2.145 |
| 2015 | 2.303 | 1.730 | 1.637 | 93 | 2.210 |
| Veränder. in v.H. | 88 | 280 | 471 | -191 | 279 |
| | 4,0 | 19,3 | 40,4 | -67,3 | 14,4 |

Abbildung 14 Beschäftigte im Amt Büchen, Quelle: Pestel Institut 2015

Abbildung 15 Beschäftigte in der Gemeinde Büchen, Quelle: Pestel Institut 2015

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 5.170 im Amt Büchen wohnenden Beschäftigten nur knapp 15% auch in Büchen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei fast 24%. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendlers, d.h. der immer stär-

keren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort. Insgesamt hat sich der Auspendlerüberschuss seit 1995 auf mehr als 2.000 Personen verdoppelt.



Im Gegensatz zum Amt Büchen zeigt sich bei einer separaten Betrachtung der Gemeinde Büchen ein leichter Einpendlerüberschuss. Mit 2.303 Beschäftigten am Arbeitsort stellt die Gemeinde fast 75% der Arbeitsplätze im Amt Büchen.

Zwar kann für den aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die Einpendler ihren gewünschten Wohnort gefunden haben. Mittelfristig ergeben sich aber im Rahmen von Neubesetzungen von Arbeitsplätzen in Büchen angesichts der heute hohen Mobilitätskosten Zuzugspotenziale für die Gemeinde.

Abbildung 16 Pendlerverflechtungen, Quelle: HWWI 2015

Die hohe Zahl an Auspendlern gerade auch im Amt Büchen insgesamt birgt natürlich auch grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Büchen. Allerdings dürften die gute verkehrstechnische Anbindung an Hamburg bei guter Infrastruktur und bezahlbarem Wohnraum vor Ort die wesentlichen Gründe für die Wahl des Wohnstandortes Gemeinde oder Amt Büchen durch die heutigen Auspendler gewesen sein. Diese Attraktivitätsmerkmale gilt es somit aufrecht zu erhalten, um der Gefahr von Abwanderungen entgegen zu treten (Pestel Institut, 2015, Anlage).

3.3 Wohnungsmarktentwicklung

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau im Hamburger Rand steigt auch in der Gemeinde Büchen immer stärker an. Besonders Wohnraum für Wohnungssuchende, die Leistung aus der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB 2), der Sozialhilfe (SGB 12) und dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, wird benötigt. Hierbei bestehen strikte Grenzen hinsichtlich der zulässigen Kosten und Quadratmeterflächen für die v.g. Personengruppen. Akut verstärkt wird die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum durch die hohe Zahl von Flüchtlingen. Eine langfristige Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften trägt nicht zur Integration bei und kann daher auch nur vorübergehend eine Alternative darstellen (vgl. Ziff. 3.6.3)

Um dieser steigenden Nachfrage nachzukommen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 29.09.2015 beschlossen in der Straße „An den Eichgräben“ in einem ersten Schritt in dem v.g. Bereich den Bau von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbauprogrammes des Landes Schleswig-Holstein zu entwickeln. Weitere entsprechende Planungen sind erforderlich, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

3.4 Misch- und Gewerbeflächenentwicklung



Die nebenstehende Plangrafik als Auszug des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen zeigt deutlich, dass in der Gemeinde derzeit nur noch ein geringer Anteil an möglichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Großflächige Gewerbeansiedlungen sind hinsichtlich der geringen Flächengröße nicht möglich. Die Gemeinde Büchen kann ihrer raumordnerischen Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort lediglich gerecht werden, wenn sie weitere Flächen vorhalten kann, die für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung für die starke Nachfrage zur Verfügung stehen.

Abbildung 17 Gewerbe-Mischgebietsflächen in der Gemeinde Büchen

Die gute infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde auf überregionaler Ebene macht die Gemeinde als Gewerbestandort interessant. Die bestehende soziale Infrastruktur für die entsprechenden Arbeitnehmer mit Familien steigert gleichzeitig die Attraktivität als Wohnstandort. Die bestehenden Nachfragen nach gewerblichen, auch großflächigen Bauflächen gegenüber der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Büchen verdeutlichen das starke Erfordernis einer siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinde in diesem Bereich.

Die Gemeinde Büchen kann der ihr übertragenden Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsort ohne weitere Gewerbeflächenausweisungen nicht nachkommen.

3.5 Kreis Herzogtum Lauenburg

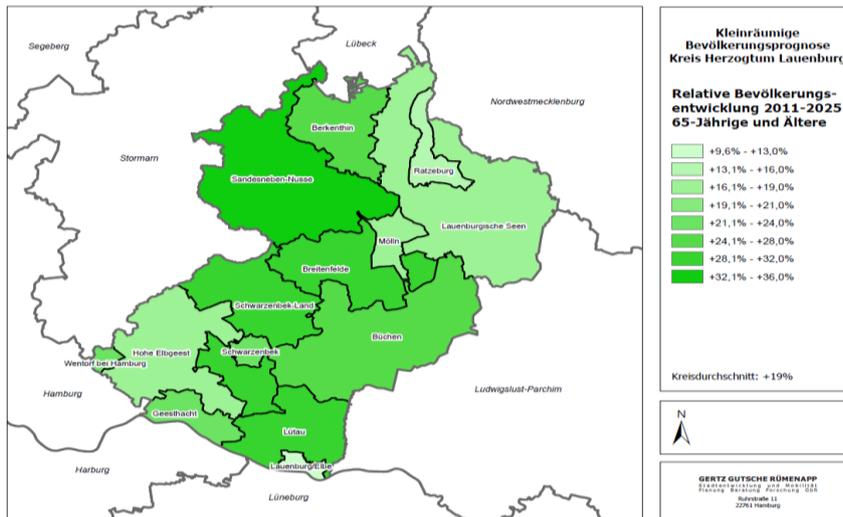
Der Kreis Herzogtum Lauenburg profitiert deutlich von der Nähe zu dem wachsenden Wirtschaftsraum der Hansestadt Hamburg. Drei Autobahnen, die Nähe zu den Flughäfen von Hamburg und Lübeck sowie die Mitgliedschaft des Kreises Herzogtum Lauenburgs im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) bieten der hier ansässigen Bevölkerung einen hohen Standard an Mobilität. Die starke Nachfrage nach Wohnraum besteht in der Gemeinde Büchen besonders aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Anbindung an die umliegenden größeren Städte.

Der Landesweite Verkehrsplan Schleswig-Holstein 2013-2018 beinhaltet eine verstärkte Anbindung der Gemeinde Büchen im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs (www.nah.sh).

Durch das verstärkte Angebot an durchgehenden Zügen nach Hamburg Hbf erhoffen sich Land, LVS, Kreis Herzogtum Lauenburg und DB Regio weiter steigende Fahrgastzahlen im Bahnverkehr. Alle Züge zwischen Büchen und Hamburg sollen in Zukunft mit modernen Doppelstockwagen verkehren. Für den Schülerverkehr soll künftig ergänzend ein Bus um 6:50 Uhr ab Büchen Bahnhof fahren. Es werden weitere Haltestellen in Büchen und Müssen angefahren. (...)„Die Achse aus Hamburg in Richtung Osten war die letzte, auf der bisher keine stündlichen Züge unterwegs waren. Dieses Manko haben wir jetzt zusammen mit der Freien und Hansestadt Hamburg beseitigt.“ (Quelle: www.nah.sh).

Landrat Gerd Krämer: „Wir freuen uns, dass es gemeinsam mit dem Land, der LVS und DB Regio gelungen ist, Büchen und den Kreis noch besser an Hamburg anzubinden. Damit erfüllt sich ein Wunsch, den wir seit vielen Jahren immer wieder vorgetragen haben.“

Hinsichtlich des demografischen Wandels ist mit einem deutlichen Anstieg des Bevölkerungsanteils von 65 Jährigen (und älter) in den kommenden Jahren innerhalb des Amtes Büchen sowie den umliegenden Gemeinden zu rechnen. Dies trifft ebenso auf die Gemeinde Büchen als Unterzentrum im ländlichen Raum zu, da sie als Versorgungsschwerpunkt innerhalb des Amtsgebietes gilt. Ein Großteil der älteren Menschen zieht aufgrund der besseren sozialen Infrastruktur aus den ländlichen Bereichen in die Gemeinde Büchen.



Die abgebildete kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg veranschaulicht, dass in den kommenden Jahren mit einem Zuwachs von 20 – 30% des Anteils der 65 Jährigen (und älter) an der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Büchen sowie den amtsangehörigen Gemeinden zu rechnen ist.

Abbildung 18 Anteil 65 Jährige im Kreis Herzogtum Lauenburg. Quelle: Vortrag Herr Birgel, Kreis Herzogtum Lauenburg 2015

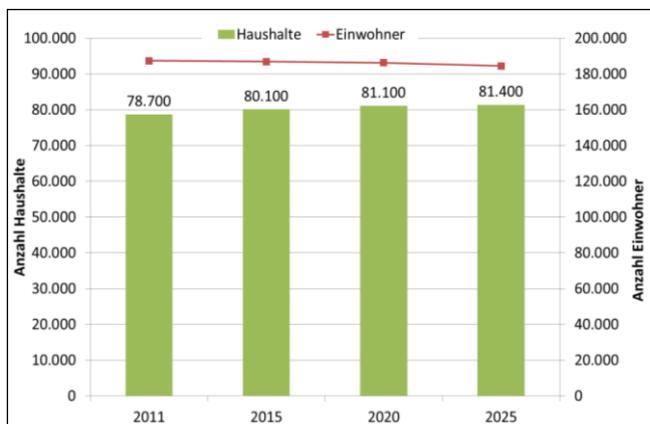
Die sehr gute medizinische Versorgung (Baubeginn eines Gesundheitszentrums/Ärztehaus in 2016) innerhalb der Gemeinde Büchen sowie die stark ausgebaute soziale Infrastruktur stellen den Versorgungsschwerpunkt des Amtsbereiches dar. Um der voraussichtlichen Nachfrage nach kleineren barrierefreien Wohnungen für die ältere Bevölkerung nachzukommen, ist die Entwicklung von entsprechendem Wohnraum in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde erforderlich.

Die bestehenden Geschosswohnungsbauten der Gemeinde Büchen umfassen größtenteils nicht den Standard für die Anforderungen an den barrierefreien Wohnraum gem. DIN 18040-2. Die Entwicklung von zentral gelegenen kleineren und barrierefreien Wohnungen in der Gemeinde Büchen ist ein wichtiger Punkt in der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde, um der Aufgabe als Unterzentrum im ländlichen Raum gerecht werden zu können. Gemäß der Pestel-Studie sind ca. 200 Wohnungen erforderlich.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Kreis resultiert aus der angespannten Marktlage im Großraum Hamburg. Viele Interessenten weichen vermehrt auf die umliegenden Gemeinden der Metropolregion aus, um dort noch vergleichsweise günstig und gut wohnen zu können.

| | Regionale Einheiten | | | |
|---|---------------------|---------------------------|--------------------|-------------|
| | Amt Büchen | Kreis Herzogtum Lauenburg | Schleswig-Holstein | Deutschland |
| | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
| Insgesamt | | | | |
| Insgesamt | 5 902 | 82 965 | 1 316 303 | 37 571 219 |
| Typ des privaten Haushalts (nach Familien) | | | | |
| Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte) | 1 573 | 26 140 | 475 701 | 13 960 811 |
| Paare ohne Kind(er) | 1 981 | 25 437 | 390 640 | 10 373 305 |
| Paare mit Kind(ern) | 1 788 | 22 911 | 317 479 | 9 366 960 |
| Alleinerziehende Elternteile | 443 | 6 585 | 101 134 | 2 918 780 |
| Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie | 117 | 1 892 | 31 349 | 951 363 |
| Seniorenstatus eines Haushalts | | | | |
| Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen | 1 366 | 19 186 | 306 957 | 8 264 238 |
| Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren | 735 | 8 253 | 121 639 | 3 346 148 |
| Haushalte ohne Senioren/-innen | 3 801 | 55 526 | 887 707 | 25 960 833 |

Abbildung 19 Haushalte im Kreis Herzogtum Lauenburg, Quelle Zensus 2011



Entsprechend der starken Nachfrage nach Wohnraum, steigt die Zahl der Haushalte im Kreis Herzogtum Lauenburg kontinuierlich an. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Einwohner.

Somit wird deutlich, dass die Bevölkerung im Kreis Herzogtum Lauenburg und somit in der Gemeinde durchschnittlich deutlich älter wird und es eine Steigerung der Anzahl von kleineren Haushalten geben wird.

Abbildung 20 Haushalte/Einwohner im Kreis Herzogtum Lauenburg, Quelle: Vortrag Herr Birgel, Kreis Herzogtum Lauenburg 2015

Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, ist die Errichtung von kleineren und barrierefreien Wohnungen im zentralen Bereich der Gemeinde mit einer guten Anbindung an die soziale Infrastruktur erforderlich.

3.6 Gemeinde Büchen

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld der Hansestadt Hamburg ist vermehrt in der Gemeinde Büchen zu spüren. Die landschaftlich reizvolle Lage im Umfeld des Naturparks „Lauenburgische Seen“ macht die Gemeinde als Wohnstandort für Familien mit Kindern attraktiv. Neben der ansprechenden und relativ ruhigen Lage der Gemeinde im ländlichen Raum besteht durch die gut ausgebaute Infrastruktur des ÖPNV die Möglichkeit in ca. 30 Minuten in der Hansestadt Hamburg zu sein. Des Weiteren besteht durch die Anbindung

an das Verkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) eine direkte Erreichbarkeit der Städte Lübeck, Schwerin und Lüneburg. Die überregionale Anbindung der Gemeinde Büchen durch die angrenzende Autobahn 24 (A 24) schafft auch im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ein hohes Maß an Flexibilität.

Neben der guten Anbindung an regionale sowie überregionale verkehrliche Infrastruktur weist die Gemeinde Büchen eine stark ausgebildete soziale Infrastruktur auf.

Diese ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und modernisiert worden. Das neue Ortszentrum an der Möllner Straße, das Bürgerhaus, das modernisierte Schulzentrum, die neuen Kindertagesstätten, der modernisierte Bahnhof sowie über 30 Vereine und Verbände und viele weitere gemeindliche Einrichtungen prägen das Leben in Büchen. Ein weites Feld an verschiedenen Sport- und Freizeitaktivitäten, wie das Waldschwimmbad in der Gemeinde bieten für viele Familien mit Kindern einen Anreiz die Gemeinde als Wohnstandort zu wählen.

Die Kombination aus ländlich geprägtem Wohnort und der schnellen und guten Erreichbarkeit der Millionenstadt Hamburg mit allen ihren Möglichkeiten im beruflichen sowie privaten Bereich machen die Gemeinde Büchen zu einer Gemeinde mit kontinuierlich steigender Wohnraumnachfrage.

3.6.1 Naturschutz

Die Gemeinde stellt aufgrund ihrer besonders guten sozialen wie auch verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen einen interessanten Wohnstandort dar. Ebenso die besondere Lage in der Landschaft führt zu einer besonderen Qualität des Wohnens in der Gemeinde Büchen bei. Die Vielfältigkeit des Naturhaushaltes mit der großen Zahl unterschiedlicher Waldstrukturen und den Gewässern, die das Gemeindegebiet queren, verleihen Büchen ein in die Natur integriertes Gesicht.

Auf diese besondere Eigenschaft legt die Gemeinde Büchen in ihrer weiteren Entwicklung großen Wert. Die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte bei der Entwicklung neuer baulicher Strukturen ist Bestandteil der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Auch aus diesem Grund hat die Gemeinde Büchen im Vorfeld des Ortsentwicklungskonzeptes eine Auswahl von Flächen getroffen, die von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen sind (vgl. Ziff. 1.3.1 Vorauswahl freizuhaltender Bereiche).

Da wie v.g. belegt ein großer Druck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde lastet, hat die Entwicklung neuer baulicher Strukturen zum Nutzen des Allgemeinwohls zum Teil ein größeres Gewicht als der Erhalt natürlicher Freiflächen. Der Gemeinde Büchen ist es dennoch ein großes Anliegen ein gesundes Gleichgewicht zwischen der Entwicklung neuer baulicher Struktur und dem Erhalt bislang ungenutzter Grünflächen sicherzustellen. Aus diesem Grund sieht das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen eine breite Grünachse als Abgrenzung zwischen der bestehenden Bebauung im Bereich Pötrau und der südlich dargestellten mittel- bis langfristigen wohnbaulichen Entwicklungsflächen dar.

Auch künftige Bauleitplanungen der Gemeinde Büchen werden diese Gesichtspunkte ausführlich betrachten.

3.6.2 Zentraler Bereich der Gemeinde Büchen

Die gute Anbindung an die Hansestadt Hamburg durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist einer der entscheidenden Faktoren bei der Wahl der Gemeinde Büchen als Wohnstandort. Täglich pendeln über 4.000 Berufstätige aus Büchen in die nahegelegene Großstadt und nach Lübeck sowie Lüneburg. Somit ist nicht nur die gute Erreichbarkeit der Hansestadt, sondern vielmehr auch die Anbindung und Erreichbarkeit des ÖPNV in der Gemeinde Büchen selbst, ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Entwicklung von Wohnraum.

Die derzeit in Planung befindliche Umgestaltung der Park+Ride - sowie Bike+Ride-Anlage (Bebauungsplan Nr. 43) in der Gemeinde Büchen führt zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Stellenwert des Bahnhofes als Anschlusspunkt an die Hansestadt innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde wird

zusätzlich gesteigert. Eine weitere Zunahme der täglichen Pendlerzahlen ist durch den Ausbau der Park+Ride - und Bike+Ride-Anlage zu erwarten.

In die Plankarte des Ortsentwicklungskonzeptes werden Bezugsradien aufgenommen, um die Lage zum zentralen Bereich der Gemeinde und damit den „Zugriff“ auf die Infrastruktureinrichtungen für die ermittelten Flächen zu verdeutlichen. Ausgangspunkt des zentralen Bereiches ist der ZOB/Schulzentrum der Gemeinde Büchen. Innerhalb des dargestellten 500 m Radius (Luftlinie) ist der zentrale Bereich der Gemeinde und damit der ÖPNV-Anschluss, fußläufig zu erreichen. Wohnbauflächen innerhalb dieses dargestellten Bereiches sind mit Blick auf die hohen Pendlerzahlen nach Hamburg vorzugsweise zu entwickeln. Flächen innerhalb des 1000 m Radius (Luftlinie) um den zentralen Bereich bieten die Möglichkeit einer nbindung mit dem Fahrrad (B+R-Anlage) bzw. durch die erweiterte P+R-Anlage mit dem Auto.

Die gute Erreichbarkeit der ÖPNV-Anlagen und der vorhandenen weiteren Infrastruktur in der Gemeinde Büchen ist bei der Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

3.6.2.1 Soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.

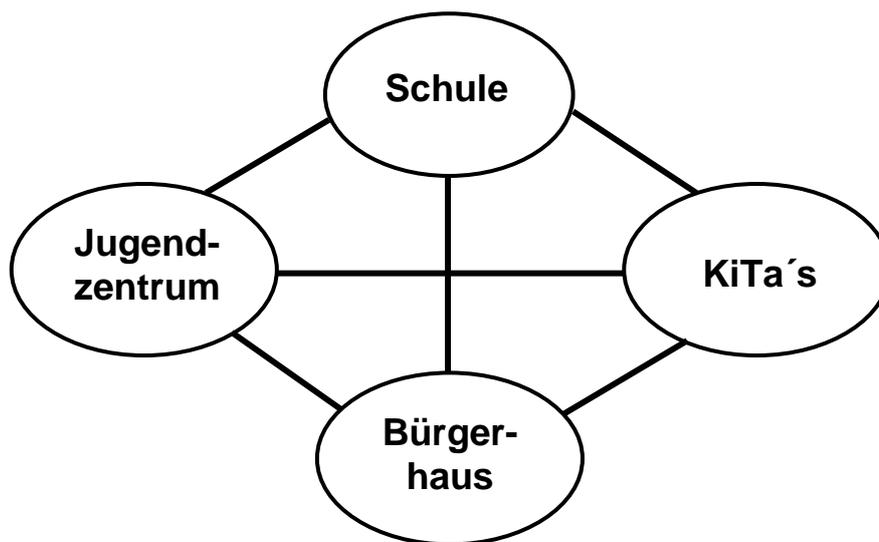


Abbildung 21 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes

Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende soziale Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

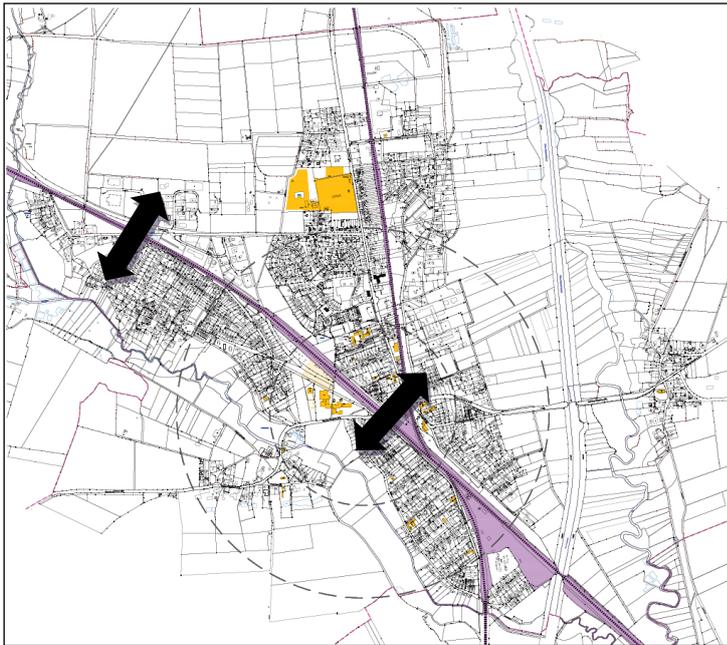


In der Gemeinde Büchen besteht der größte Teil der sozialen Einrichtungen, wie Ärzte, Apotheken und andere Anlaufstellen im zentralen Bereich der Gemeinde. Die bestehenden Sportanlagen sowie das Waldschwimmbad liegen aufgrund ihrer Größe und der erforderlichen Freiflächen am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Die nebenstehende Grafik zeigt deutlich, dass der Großteil der sozialen Einrichtungen innerhalb des 500m-Radius um das Büchener Zentrum (ZOB) liegt. Somit besteht durch die Anbindung über den ÖPNV eine optimale Erreichbarkeit für die Einwohner der Gemeinde Büchen sowie für die umliegenden Gemeinden.

Abbildung 22 Soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen

Derzeit plant die Gemeinde Büchen die Errichtung eines neuen Jugendzentrums (JUZ) innerhalb des zentralen Bereiches (500m-Radius ums Zentrum). Das bestehende Jugendzentrum befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Büchen (Parkstraße) und ist somit für einen Großteil der Jugendlichen nicht ohne weiteres zu erreichen. Besonders mit Blick auf die derzeitige Flüchtlingskrise ist die Integration der in Büchen künftig ansässigen Asylbewerber eine der wichtigsten Aufgaben vor der die Gemeinde in der Zukunft steht. Das künftige Jugendzentrum wird aus diesem Grund Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Kulturen zur Förderung des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugendzentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen leicht für jeden zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.



Die große Mobilität und gute Erreichbarkeit, die von der Gemeinde Büchen aufgrund der Anbindung an den ÖPNV der Bahn gegeben ist, stellt innerhalb der Gemeinde Büchen gleichzeitig ein örtliches Hemmnis dar. Die durch die Gemeinde Büchen verlaufenden Bahntrassen unterteilen das Siedlungsgebiet in drei Bereiche. Lediglich an zwei Stellen lassen sich die Bahntrassen queren. Die Überquerungsmöglichkeit am nordwestlichen Siedlungsrand erfordert von den Bewohnern einen großen Zeitaufwand, um den Bahndamm kreuzen zu können.

Abbildung 23 örtliche Barrieren in der Gemeinde Büchen

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Durch die Ansiedlung des künftigen Jugend- und Integrationszentrums in diesem Bereich besteht eine verstärkte Erreichbarkeit der Einrichtung. Die erforderliche Größe der Außenanlage von ca. 2.500 m² mit einem verhältnismäßigen Gebäude bringt für eine entsprechende Umsetzung lediglich eine geeignete Fläche für das v.g. Vorhaben innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen in Betracht. Das künftige Vorhabengebiet überplant eine größtenteils brachliegende Fläche in unmittelbarer Nähe der Bahndämme, die zwischenzeitlich noch durch 2-3 Kleingartenparzellen genutzt wird. Die Fläche befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit vieler bestehender sozialer Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Büchen, wie des Schulzentrums, Kita's sowie verschiedenen Ärzten. Durch die Lage an der zentralen Querungsstelle der Bahngleise und die Nähe zum Bahnhof sowie des ZOBs ist das künftige Jugend- und Integrationszentrum sowohl für die Bewohner der Gemeinde Büchen als auch die umliegenden Gemeinden problemlos zu erreichen.

3.6.3 Zensus 2011 – Gebäude u. Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte

Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hat im Jahr 2011 eine Publikation zu den Themen Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse herausgegeben. Auszüge der Daten mit dem Stichtag des 09.05.2011 für die Gemeinde Büchen wurden in diesem Erläuterungsbericht des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen, um die wohnbauliche Entwicklung der vergangenen Jahre in der Gemeinde Büchen zu veranschaulichen.

| 1.1 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart | | | | |
|---|----------------------|-----------|-------------|-----------|
| | Gebäude mit Wohnraum | | darunter | |
| | Gebäude | Wohnungen | Wohngebäude | |
| | Anzahl | Anzahl | Gebäude | Wohnungen |
| | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
| Insgesamt | | | | |
| Insgesamt | 1 715 | 2 644 | 1 658 | 2 549 |
| Baujahr | | | | |
| Vor 1919 | (121) | 205 | (111) | 195 |
| 1919 - 1948 | 134 | 186 | 125 | 170 |
| 1949 - 1978 | 725 | 1 140 | 705 | 1 108 |
| 1979 - 1986 | 220 | 316 | 214 | 304 |
| 1987 - 1990 | 79 | (91) | 79 | (91) |
| 1991 - 1995 | 162 | 248 | 159 | 245 |
| 1996 - 2000 | 121 | 162 | 115 | 156 |
| 2001 - 2004 | (44) | (88) | (44) | (79) |
| 2005 - 2008 | 74 | 166 | 74 | 166 |
| 2009 und später | 35 | 42 | 32 | 35 |

Abbildung 24 Wohngebäude Baujahr, Quelle: Zensus 2011

Die vorangegangene Grafik zeigt deutlich, dass die Errichtung von Wohngebäuden seit dem Jahr 2000 stark rückläufig ist. Die Anzahl der neu errichteten Gebäude nach dem Jahr 2000 ist von 121 (2001-2004) auf 35 (2009 und später) gesunken. Diese Situation lässt sich durch die wohnbauliche „Entwicklungsblockade“ im Ortskern der Gemeinde Büchen begründen. Trotz einer hohen Nachfrage und dem Bedarf von Wohnungen war es der Gemeinde Büchen aufgrund der nicht überbauten Flächen südlich des Heideweges nicht möglich neuen Wohnraum zu entwickeln. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse hatte die Gemeinde Büchen keine Zugriffsmöglichkeiten auf die v.g. Flächen und konnte diese nicht in der geplanten Siedlungsentwicklung berücksichtigen. Durch eine Stellungnahme des Innenministeriums vom 20.9.2006 wurde der Gemeinde Büchen die Notwendigkeit der Entwicklung im Ortszentrum erläutert, bevor neue wohnbauliche Flächen an anderer Stelle erschlossen werden konnten (vgl. nachfolgenden Auszug der Stellungnahme des Innenministeriums vom 20.9.2006). Zwischenzeitlich ist die bauliche Entwicklung südlich des Heideweges vorangeschritten, so dass die Gemeinde Büchen weitere wohnbauliche Flächen an anderer Stelle erschließen kann, um den Bedarf an Wohnraum decken zu können.

In der Gemeinde Büchen besteht im Besonderen Bedarf an barrierefreien Wohnraum und kleineren Wohnungen, der hinsichtlich des demografischen Wandels immer stärker nachgefragt wird.

| Zahl der Wohnungen im Gebäude | | | | |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 1 Wohnung | 1 376 | 1 376 | 1 338 | 1 338 |
| 2 Wohnungen | (179) | 333 | (167) | 311 |
| 3 - 6 Wohnungen | 132 | 551 | 125 | 516 |
| 7 - 12 Wohnungen | 28 | 263 | 28 | 263 |
| 13 und mehr Wohnungen | - | (121) | - | (121) |

Abbildung 25 Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Quelle: Zensus 2011

Die bestehenden kleineren Wohnungen in Geschosswohnungsbauten in der Gemeinde Büchen umfassen zum größten Teil als unterste Ebene das Hochparterre ohne einen zusätzlichen Personenaufzug. Diese Wohnform ist für den großen Anteil an älteren Bewohnern in der Gemeinde Büchen nicht geeignet. Es besteht die Erforderlichkeit Wohnungen mit einer geringeren Quadratmeterzahl in barrierefreier Form zu errichten, um den Ansprüchen der körperlich eingeschränkten Einwohner der Gemeinde nachzukommen.

Die Situation der stärkeren Nachfrage nach Wohnraum ist auf die generelle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen zurückzuführen. Die Gemeinde Büchen wurde bereits im

Jahr 2006 im Rahmen von geplanten Flächennutzungsplanänderungen zur Wohnbauflächenentwicklung sowohl durch den Kreis Herzogtum Lauenburg (Schreiben vom 24.08.2006) sowie von dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.9.2006) darauf hingewiesen, dass vor neuen Flächenausweisungen zunächst der Bereich des Ortszentrums zu bebauen sei. Die Schreiben sind dem Ortsentwicklungskonzept als Anlage beigefügt.

Auszug Stellungnahme des Innenministeriums (20.9.2006)

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, ist ein sparsamer Umgang mit diesem Gut ein besonderes Anliegen der Raumordnung und Landesplanung. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven trägt zur Erhaltung der Freiflächen und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungszwecke bei (s. Ziffer 7.2. Abs. 3 LROP). Südlich des Heideweges sind noch ausreichend Flächen vorhanden. Diese sollten zunächst bebaut werden, um das Ortszentrum und damit die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (s. Ziffer 5.6.4 des Regionalplans I (Staatskanzlei 20.09.2006)).

Die Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre der Gemeinde Büchen des Zensus zeigen, dass trotz fehlender Neuausweisung von Wohnbauflächen die Zahl der Bevölkerung weiterhin kontinuierlich steigt. Setzt man diese Zahlen in Beziehung zueinander, kann man ohne Zweifel davon ausgehen, dass die Zahl von Neansiedlungen noch deutlich stärker angestiegen wäre, könnte die Gemeinde die Nachfrage nach Wohnraum decken.

3.6.4 Sozialer Wohnungsbau

Die Analyse hat aufgezeigt, dass in Büchen bereits heute ungedeckte Wohnungsbedarfe vorhanden sind. Insbesondere durch die Alterung der Bevölkerung werden die Bedarfe im Bereich der barrierearmen Wohnungen weiter anwachsen. Da eine kurzfristige Entspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg nicht zu erwarten ist, muss zumindest für die nähere Zukunft von einem weiteren Zuzugsdruck auf Büchen ausgegangen werden. Wenn die Gemeinden auf diesen Zuzugsdruck nicht reagieren, sind weitere Preissteigerungen zu erwarten, die wiederum negativ auf die Wohnmöglichkeiten der bereits in Büchen wohnenden einkommensarmen Haushalte hätten (Pestel Studie, Anlage).

Die Studie „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen“ des Pestel Instituts (Anlage) zeigt in verschiedenen Bevölkerungsentwicklungsszenarien die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und den bestehenden Druck auf die Gemeinde Büchen dar (Anlage).

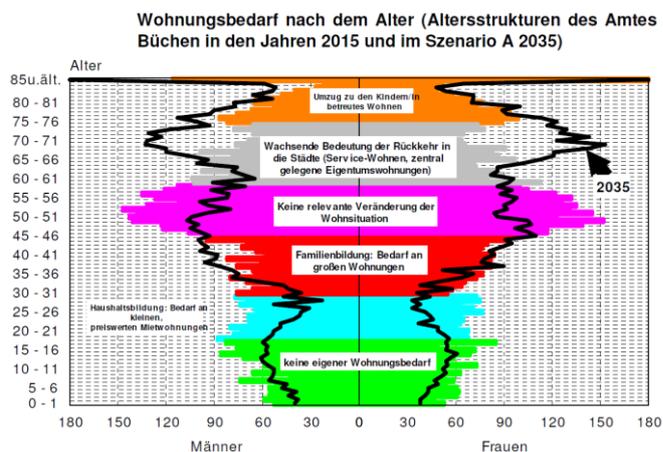
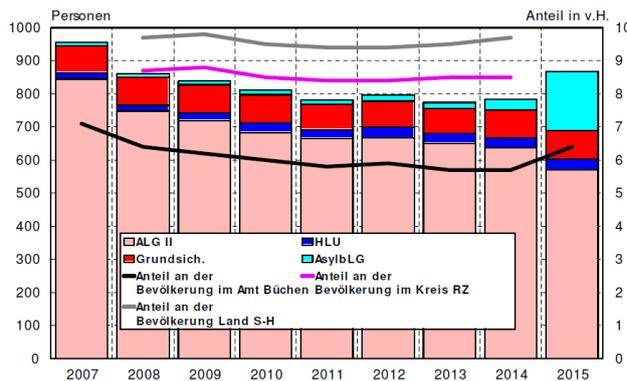


Abbildung 26 Wohnungsbedarf, Quelle: Pestel Instiut 2015

Auf der Grundlage eines nahezu gleichbleibenden Wanderungssaldo (Szenario A, Pestel Institut) wird die künftige Entwicklung der Gemeinde Büchen dargestellt. Dies führt parallel zu einer Entwicklung im Wohnungsbedarf der verschiedenen Wohnungstypen.

Die verdeutlicht, dass in der Gemeinde Büchen im speziell kleinere Wohnungen, zum Teil barrierearm sowie kostengünstig einer starken Nachfrage unterliegen.

Abbildung 17: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen im Amt Büchen von 2007 bis 2015



Der stark gesunkene Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern an der Bevölkerung stellt zumindest ein starkes Indiz für Wohnungsknappheit in Büchen dar. Haushalte mit niedrigen Einkommen finden in Büchen keine Wohnung und müssen auf andere Städte und Gemeinden ausweichen (Pestel Institut, 2015).

Abbildung 27 Mindestsicherungsleistungen, Quelle: Pestel Institut 2015

Das geringe Angebot an Wohnraum in der Gemeinde Büchen und die starke Nachfrage durch den Wohnungsmarktdruck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt erhöhen die Mieten in der Gemeinde Büchen aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Anbindung. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von sozialem Wohnraum in der Gemeinde Büchen ein wichtiges Handlungsfeld für weitere bauliche Planungsabsichten.

3.6.5 Unterbringungszahlen von Flüchtlingen im Amtsbereich Büchen

Hinsichtlich der steigenden Flüchtlingszahlen in der Bundesrepublik Deutschland wurden dem Amtsbereich Büchen im September 2015 durch den Kreis Herzogtum Lauenburg eine Übersichtsrechnung mit den voraussichtlich unterzubringenden Flüchtlingszahlen übermittelt.

Durch Anmietung und Kauf hat der Amtsbereich Büchen im Jahr 2014 bereits dauerhafte Unterkünfte für 72 Flüchtlinge geschaffen. Im Jahr 2015 liegt die ermittelte Personenzahl bei 202 und für das Jahr 2016 wird bereits mit einem dauerhaften Wohnraumbedarf für weitere 252 Flüchtlinge gerechnet (Stand 21.10.2015).

Somit muss der Amtsbereich Büchen in den Jahren 2014 – 2016 zusätzlichen dauerhaften Wohnraum für 450 - 500 Asylsuchende bereitstellen. Bisher wurden bereits 100 Personen (für das Jahr 2015) dauerhaften Unterkünften zugewiesen (Stand 21.10.2015).

Nach derzeitigen Zahlen fehlt somit eine Wohnraumbereitstellung für 235 Flüchtlinge bis zum 31.12.2016. Inwieweit sich diese Zahl im kommenden Jahr noch erhöhen wird, ist zum derzeitigen Moment nicht einschätzbar.

Derzeit erfolgt eine Unterbringung der Asylsuchenden in dafür bereitgestellten Containern. Diese Einrichtungen können allerdings nur eine Übergangslösung darstellen und können nicht langfristig den erforderlichen Wohnbedarf decken.

Die Gemeinde Büchen steht somit nicht nur vor der Anforderung für die ortsansässige Bevölkerung und interessierte Bürger zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern muss zusätzlich auch dauerhaften Wohnraum für 235 Flüchtlinge bereitstellen.

Um dieser steigenden Nachfrage nachzukommen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 29.09.2015 beschlossen in der Straße „An den Eichgräben“ in einem ersten Schritt in dem v.g. Bereich den Bau von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbauprogrammes des Landes Schleswig-Holstein zu entwickeln. Weitere entsprechende Planungen sind erforderlich, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

4. Kategorisierung der Flächenpotenziale

Die Kategorisierung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen orientiert sich an den Vorgaben des „kommunalen Flächenmanagement Schleswig Holstein“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.

Um eine grundsätzliche Entwicklungsstrategie abzubilden, wird die Unterscheidung zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Potenzialen vorgenommen.

Hinweis:

Die Gemeinde Büchen ist als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen in der Anlage zur Kampfmittelverordnung aufgeführt (Büchen 1053020).

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

4.1 Kurzfristige Potenziale

Als kurzfristige Potenziale werden Flächen kategorisiert, bei deren wohnbaulicher Entwicklung keine Aufstellung einer weiteren Bauleitplanung erforderlich ist. Diese Flächen können kurzfristig (ca. 1 Jahr) durch einen genehmigten Bauantrag umgesetzt werden. Als kurzfristige Potenziale werden bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baulücken gemäß § 34 BauGB eingeteilt.

Die bestehenden Bebauungspläne der Gemeinde Büchen wurden hinsichtlich ihrer Ausschöpfung bestehender Baurechte untersucht. Ungenutzte Baurechte können als kurzfristige wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklungspotenziale innerhalb der Gemeinde Büchen umgesetzt werden.

In die Flächenkartierung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen werden unbebaute Flurstücke sowie private Grundstücksflächen mit ausreichender Größe für eine Nachverdichtung aufgenommen und bewertet. Die v.g. Flächen befinden sich im Innenbereich der Gemeinde und sind geeignet als Baulücken gemäß § 34 BauGB kurzfristig ohne die Aufstellung einer Bauleitplanung umgesetzt zu werden.

Bei den Flächen handelt es sich meist um unbebaute Grundstücke im Bestand, die baurechtlich abgesichert sind und bei denen eine Erschließung gesichert ist und somit die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

4.1.1 Verfügbarkeit der kurzfristigen Potenziale

Die bestehenden Baulücken gemäß § 34 BauGB sowie die offenen Baufenster in rechtskräftigen Bebauungsplänen befinden sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz und stehen der Gemeinde Büchen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Sie können bei der Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen nur zu einem sehr geringen Anteil berücksichtigt werden, da eine planmäßige Entwicklung seitens der Gemeinde meistens nicht möglich ist.

Die Studie „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“ für den Kreis Stormarn geht von einer prozentualen jährlichen Umsetzung der Innenentwicklungspotenziale im privaten Besitz aus. Diese Annahme wird entsprechend ihrer Größe auf die Gemeinde übertragen. Nach dieser Vorgabe ist für größere Gemeinden und Städten von der Umsetzung von 1% der bestehenden Innenentwicklungspotenziale auszugehen. Hierbei wird auf eine Umsetzung von ca. 5 WE/ ha verwiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage von Wohnraum in der Gemeinde Büchen sowie der Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort der Hansestadt Hamburg berücksichtigt die Gemeinde Büchen eine höhere Siedlungsdichte im Rahmen ihrer künftigen baulichen Entwicklung. Für künftige Bauflächen wird ein Durchschnittswert von 14 WE/ ha im Einfamilienhausbau angenommen. Dies entspricht abzüglich der erforderlichen Erschließungsflächen in Etwa einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² und somit der gängigen Größe in heutigen Wohngebieten größerer Gemeinden.

Für die Gemeinde Büchen hätte dies folgende Schlussfolgerung:

| Private Baulücken | 1% Entwicklung | ~ 14 WE/ha | 5% Entwicklung | ~ WE/ha | 10% Entwicklung | ~ 14 WE/ha |
|-----------------------|--------------------|------------|----------------------|---------|----------------------|------------|
| 25.200 m ² | 252 m ² | 0 WE | 1.260 m ² | 1,8 WE | 2.520 m ² | 3,5 |

Die Studie „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“ für den Kreis Stormarn geht von einer 1%igen Umsetzung des privaten Baulandes im Jahr aus. Dieser Durchschnittswert für größere Gemeinden hätte selbst bei einer tatsächlichen jährlichen Umsetzung keinerlei Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen. Die sehr geringe Größe von 25.200 m² des privaten Baulandes, entspricht bei 1 % Umsetzung, einer Fläche von 252 m², welche gem. § 34 BauGB kurzfristig umgesetzt werden könnte. Diese Flächengröße bietet nicht einmal die erforderliche Größe zur Umsetzung einer zusätzlichen Wohneinheit.

Selbst bei einer jährlichen Umsetzung von 10% entspreche dies lediglich einer Steigerung von 3,5 Wohnungen. Eine entsprechende prozentuale Umsetzung privater Baulücken konnte in den vergangenen Jahren seitens der Gemeinde nicht beobachtet werden und ist voraussichtlich auch nicht in einem nennenswerten Umfang zu erwarten.

Somit ist eine Entlastung durch die Entwicklung der privaten Baulücken in der Gemeinde nicht zu erwarten.

Die v.g. Flächen werden grafisch in die Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen. Es wird allerdings darauf verzichtet für die einzelnen kurzfristigen Potenziale entsprechende Datenblätter anzufertigen. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit seitens der Gemeinde und der ohnehin geringen Größe der Flächen haben die Baulücken bzw. offenen Baufenster kaum Einfluss auf die planbare Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen.

4.2 Mittelfristige Potenziale

Größere potenzielle Entwicklungsflächen, die eine Umsetzung mehrerer Wohngrundstücke bzw. gewerblicher Bauflächen ermöglichen, können nur über die Aufstellung einer Bauleitplanung (Innenbereichssatzung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) realisiert werden. Aufgrund der zu erbringenden Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung ist eine mittel- bis langfristige Umsetzung (3-5 Jahre) der wohnbaulichen Nutzung auf den Flächen möglich.

In der Untersuchung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen werden größere unbebaute Flächen, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint, für deren Umsetzung aufgrund ihrer Größe allerdings immer die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens (B-Plan/FNP-Änderung/Entlassung LSG) erforderlich ist, als Baufläche aufgenommen.

4.2.1 Datenblätter mittelfristige Potenziale

Der Siedlungsraum der Gemeinde Büchen wurde hinsichtlich seiner wohnbaulichen sowie gewerblichen Entwicklungspotenziale betrachtet. Es erfolgt eine einzelne und genauere Betrachtung der größeren Flächenpotenziale hinsichtlich möglicher bestehender Hemmnisse (z.B. Schall- oder Geruchsemissionen), die eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung erfordern.

Für jede ermittelte potenzielle Baufläche wurde ein Datenblatt erstellt, das einen Überblick der Eckdaten vermittelt. Die Nummerierung der Bauflächen steht nicht im Zusammenhang mit der Reihenfolge ihrer zeitlichen Umsetzung. Hinsichtlich einer möglichen Priorisierung sollte die Lage der jeweiligen Fläche im Zusammenhang mit der Lage im Zentralen Bereich der Gemeinde Büchen betrachtet werden. Für einzelne Flächen, bei denen seitens der Gemeinde bereits eine Zugriffsmöglichkeit besteht, wurde der ungefähre Zeitraum einer beabsichtigten Umsetzung angegeben. Die Gemeinde hat sich bereits heute ausführlich mit der strukturierten und möglichen Siedlungsentwicklung von Büchen auseinandergesetzt.

Fläche Nr.: I

Lage: Möllner Straße (L200)

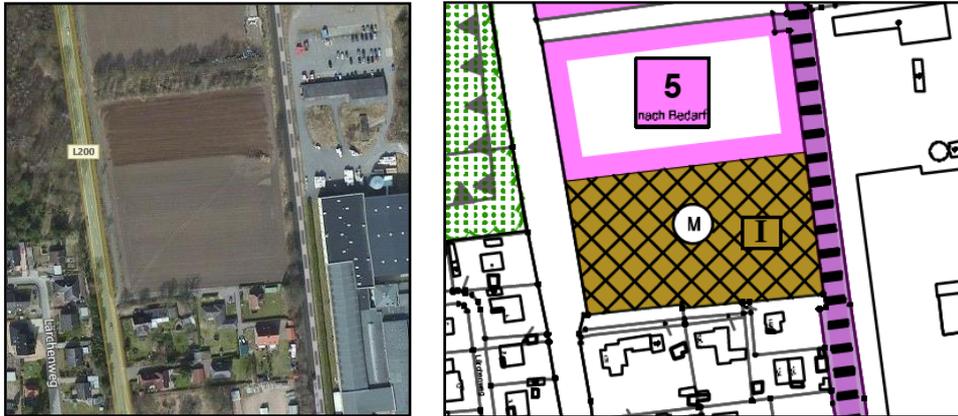


Abbildung 28 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre)
gem. Baufläche gem. FNP, verbindliche Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbauflächen

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,7 ha

Realnutzung:

landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen: privater Eigentümer

Fläche Nr.: II

Lage: Möllner Straße (L200)

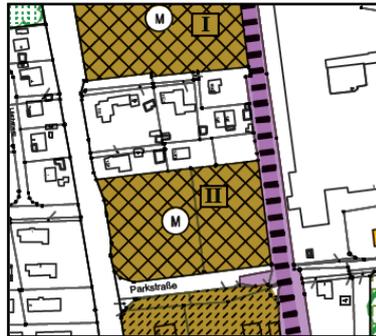


Abbildung 29 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre)
gem. Baufläche gem. FNP, verbindliche Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbauflächen
(Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich)

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 0,9 ha

Realnutzung:

Grünfläche/ Lagerfläche

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen: privater Eigentümer

Fläche Nr.: III

Lage: Möllner Straße (L200)

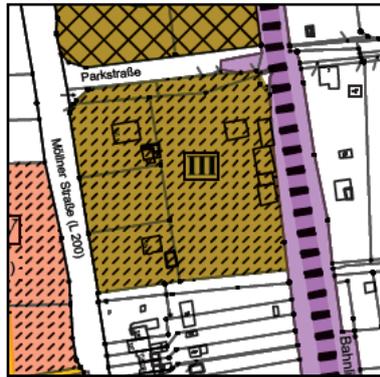


Abbildung 30 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Wohnbaufläche /Mischgebiet

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,3 ha

Realnutzung:

Grünfläche/ Lagerfläche

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- privater Eigentümer
- In diesem Bereich befindet sich ein aktueller Betrieb (Garten-/Landschaftsbau; Möllner Straße 126). Dieser ist als P1-Fall im Bodenkataster des Kreises eingetragen. D.h. eine endgültige Klassifizierung ist noch nicht erfolgt. Im Falle einer Überplanung ist ein entsprechendes Gutachten anzufertigen.

Fläche Nr.: IV

Lage: Möllner Straße (L200)



Abbildung 31 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wald

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Umbau von Nadel- und standortfremden Laubwäldern in naturnahen Laubwald, 2. Priorität. Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 53 (01.12.2015)

Flächengröße:

Ca. 0,9 ha

Realnutzung:

Wald und Wohnbebauung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit:

verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen: Umsetzung für das Jahr 2017 durch Geschosswohnungsbau vorgesehen

Fläche Nr.: V

Lage: Pommernweg



Abbildung 32 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Parkplatz und Laubgehölz

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 0,9 ha

Realnutzung:

Grünfläche/ Lagerfläche

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit:

verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen: privater Eigentümer

Fläche Nr.: VI

Lage: Pötrauer Straße/ Nüssauer Weg



Abbildung 33 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Wald, trockene Grasflur (gem. § 15 a LNatSchG geschützt)

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,4 ha

Realnutzung:

Gehölzstrukturen, Wald

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen: Eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt. Die bestehenden Gehölzstrukturen (Wald) sollen erhalten bleiben. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung „Wald“ ist seitens der Gemeinde beabsichtigt.

Fläche Nr.: VII

Lage: Pötrauer Straße



Abbildung 34 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: Bebauungsplan derzeit in Aufstellung

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche/Grünfläche
Parkanlage/ Landschaftsschutzgebiet (geplant)

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Entwicklungsflächen für Wohnungsbau und Mischbebauung/Laubgehölz/Laubgebüsch

Rechtskräftiger Bebauungsplan:
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 (15.04.2014)

Flächengröße:
Ca. 1,5 ha

Realnutzung:
Grünfläche

Zentraler Bereich:
 500 m Radius – ZOB
 1000 m Radius-ZOB
 außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:
 Anbauverbotszone
 Besondere Immissionsproblematik:
 Lärm
 Geruch
 Staub
 Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zum Teil zu
 Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit:
 verfügbar
 derzeit nicht verfügbar
 keine Angaben

- Weitere Anmerkungen:
- Sehr hohe Zentralität im Innenbereich der Gemeinde
 - Die Umsetzung erfolgt in 2016

Fläche Nr.: VIII

Lage: Grüner Weg/Bürgerstraße



Abbildung 35 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Wohnbaufläche

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 0,4 ha

Realnutzung:

Private Gartennutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen: privater Eigentümer

Fläche Nr.: IX

Lage: Bürgerstraße/ Blumenweg



Abbildung 36 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Private Gartennutzung

Rechtskräftiger Bebauungsplan: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 (19.11.2015)

Flächengröße:

Ca. 2,3

Realnutzung:

Private Gartennutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Privater Eigentümer
- evtl. Umsetzung von Geschosswohnungsbauten zur Nachverdichtung
- In diesem Bereich ist ein Heizölhandel ansässig (Bürgerstraße 9). Der Betrieb ist als Verdachtsfläche (K-Fall) im Bodenkataster eingetragen ist. Im Falle einer Überplanung ist ein entsprechendes Gutachten anzufertigen.

Fläche Nr.: X

Lage: Grüner Weg/Zollweg

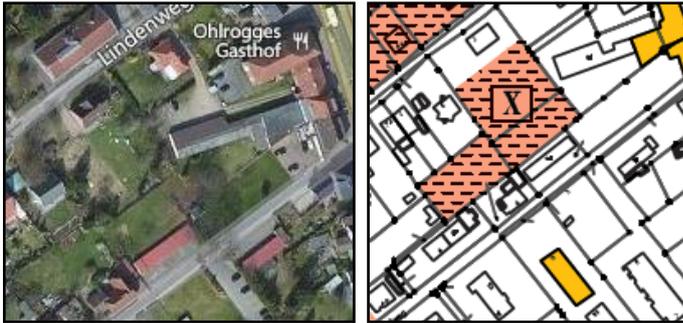


Abbildung 37 Quelle:www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Private Gartennutzung

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:
Ca. 0,2

Realnutzung:
Private Gartennutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu
Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Privater Eigentümer
- größere Grünstrukturen im Luftbild,
- Schutzstatus sollte geprüft werden

Fläche Nr.: XI

Lage: Am Industriepark/ An den Moorwiesen



Abbildung 38 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Gemischte Baufläche

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,8 ha

Realnutzung:

Grünfläche

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Privater Eigentümer

Fläche Nr.: XII

Lage: An der Beek



Abbildung 39 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: gewerbliche Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan): Ruderaflur trocken

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,2 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit:

verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Größere Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Derzeit Viehhaltung
- Erschließung erfolgt über einen unbefestigten Weg privater Eigentümer

Fläche Nr.: XIII

Lage: Am Rittbrook



Abbildung 40 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: gewerbliche Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Entwicklungsflächen für Gewerbe/Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 0,5 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- privater Eigentümer
- Erschließung der Bebauung und der Freifläche erfolgt über einen unbefestigten Weg

Fläche Nr.: XIV

Lage: Berliner Straße/ Am Rottbrook

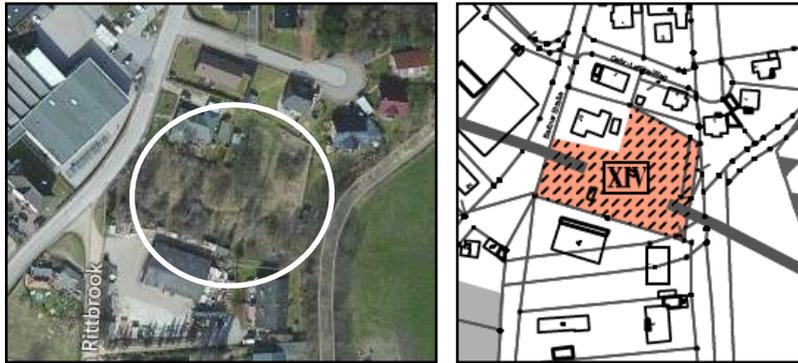


Abbildung 41 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: gewerbliche Baufläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Bestehendes B-Plangebiet, nicht rechtskräftig, Verfahren ruht /gewerbliche Baufläche

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 0,2

Realnutzung:

Gehölzstrukturen

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- privater Eigentümer
- größere Gehölzstrukturen im Luftbild

Fläche Nr.: XV

Lage: Gudower Straße / Büchen-Dorf



Abbildung 42 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche/
landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Eingrünung des Ortsrandes/ Intensivgrünland

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,6 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- privater Eigentümer
- Umsetzung der Fläche voraussichtlich erst nach Aufgabe der angrenzenden Hofstelle möglich (Geruchsemissionen)
- In diesem Bereich befindet sich ein aktueller Betrieb (Alte Dorfstraße 8; Abbruchunternehmen), der als P1-Fall im Bodenkataster eingetragen ist. Im Falle einer Überplanung ist ein entsprechendes Gutachten anzufertigen.

Fläche: Für Neubau Jugendzentrum und Begegnungsstätte (JuZ)

Lage: Schulweg



Abbildung 43 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: Grünfläche Parkanlage

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Grünfläche Kleingärten

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 (01.12.2015)

Flächengröße:

Ca. 1,4

Realnutzung:

Kleingärten, Brachfläche

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Sehr zentraler Bereich
- Umsetzung der Fläche als Jugendzentrum und Begegnungsstätte der Gemeinde Büchen

4.3 Langfristige Potenziale mit Prioritätsreihenfolge

Aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau hat sich die Gemeinde Büchen mit möglichen langfristigen Entwicklungspotenzialen auseinandergesetzt.

Die Flächenpotenziale befinden sich am Siedlungsrand der Gemeinde und aufgrund ihrer Lage die Möglichkeit einen großen Anteil des Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde zu decken. Da sich die langfristigen Potenzialflächen am Siedlungsrand der Gemeinde befinden, sind sie planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, somit sind zur Umsetzung der ermittelten Fläche entsprechende Bauleitplanungen durchzuführen.

Die Gemeinde Büchen hat sich ausführlich mit den potenziellen Entwicklungsflächen im Innenbereich der Gemeinde auseinandergesetzt. Größere Flächen, die zu einer Entlastung hinsichtlich der Wohnraum- und Gewerbeflächennachfrage führen könnten, wurden nicht ermittelt. Um der raumordnerisch zugewiesenen Funktion eines Unterzentrums mit der Zusatzaufgabe eine Entwicklungs- und Entlastungsortes nachzukommen, ist die Gemeinde gefordert sich langfristig mit ihrer künftigen Siedlungsentwicklung auseinander zu setzen und entsprechende Flächen vorzuhalten.

Besonderes Augenmerk ist hinsichtlich der Flüchtlingskrise auf die Entwicklung und Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum in ausreichender Anzahl zu legen. Die Gemeinde Büchen orientiert sich hierbei an dem „Kieler Modell“, um möglichst kurzfristig Wohnraum zu schaffen, der flexibel auf die jeweiligen Ansprüche zugeschnitten werden kann.

Um den erforderlichen Wohnraum für derzeit 300 – 400 Flüchtlinge schaffen zu können, ist langfristig die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erforderlich. Eine Integration der Flüchtlinge ist auch in Bezug auf ihr Wohnumfeld zu schaffen, damit eine „Ghetto-Bildung“ ausgeschlossen werden kann.

4.3.1 Datenblätter langfristige Potenziale

Der Siedlungsraum der Gemeinde Büchen wurde hinsichtlich seiner mittel- bis langfristigen wohnbaulichen sowie gewerblichen Entwicklungspotenziale betrachtet. Es erfolgt eine einzelne und genauere Betrachtung der größeren Flächenpotenziale hinsichtlich möglicher bestehender Hemmnisse (z.B. Schall- oder Geruchsemissionen), die eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung erfordern.

Für jede ermittelte langfristige potenzielle Baufläche wurde ein Datenblatt erstellt, das einen Überblick der Eckdaten sowie einen Zeitraum der geplanten Umsetzung beinhaltet. Die Nummerierung der Bauflächen entspricht der Reihenfolge ihrer voraussichtlichen zeitlichen Umsetzung.

Fläche Nr.: 1 a

Lage: Pötrauer Straße/ Fuchsweg

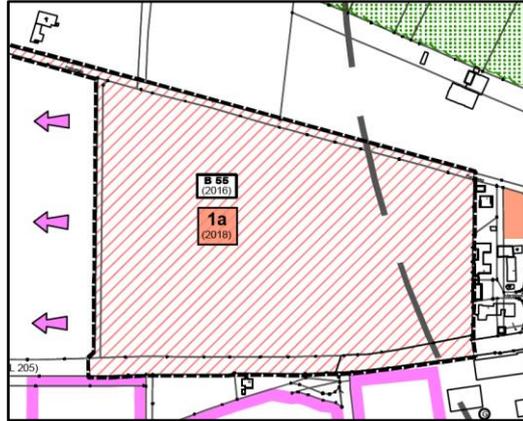


Abbildung 44 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2018

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Keine flächenhafte Darstellung (Landwirtschaft)/ Optimierung der weniger gut ausgeprägten Knicks

Rechtskräftiger Bebauungsplan: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 (01.12.2015)

Flächengröße:

Ca. 7,0 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

Fläche Nr.: 1 b

Lage: nördlich Schmiedestraße (Büchen-Dorf)



Abbildung 45 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2018

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Extensivierung der Ackernutzung/Landschaftsschutzgebiet

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 1,0 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Privater Eigentümer
- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2018 geplant
- Langfristige Entwicklung in nördliche Richtung
- Geruchsemissionen können Entwicklung einschränken

Fläche Nr.: 2

Lage: Pötrauer Straße



Abbildung 46 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2023

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Intensivgrünland/Eingrünung des Ortsrandes/verrohrtes Fließgewässer

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 9,0 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2023 geplant

Fläche Nr.: 3

Lage: Pötrauer Straße

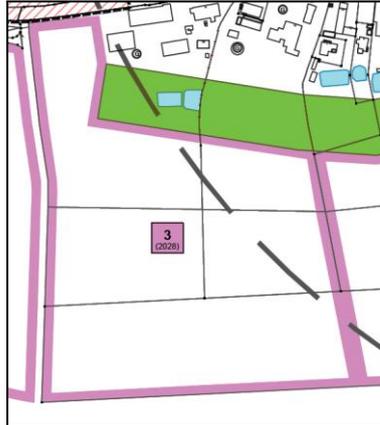


Abbildung 47 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2028

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Intensivgrünland/Eingrünung des Ortsrandes/verrohrtes Fließgewässer

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 11,4 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2028 geplant
- Grünpuffer zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung

Fläche Nr.: 4

Lage: Pötrauer Straße



Abbildung 48 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2033

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Intensivgrünland/Eingrünung des Ortsrandes/verrohrtes Fließgewässer/
Naturwaldjungaufforstung (Fichten)

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 4,5 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2033 geplant
- Langfristige Entwicklung Richtung Osten nur bis zu dem bestehenden Hang vorgesehen

Fläche Nr.: 5

Lage: Möllner Straße (L 200)



Abbildung 49 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung entsprechend des Bedarfs

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):

Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung/ Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:

Ca. 6,5 ha

Realnutzung:

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

500 m Radius – ZOB

1000 m Radius-ZOB

außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu

nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar

derzeit nicht verfügbar

keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung als Misch- und Gewerbegebiet ist entsprechend des Bedarfes vorgesehen

5. Fazit – zeitliche Priorisierung und Umsetzung der ermittelten Flächenpotenziale

Die Gemeinde Büchen hat sich im Rahmen der Bearbeitung ihres Ortsentwicklungskonzeptes mit den unterschiedlichen Gesichtspunkten und Erfordernissen einer künftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt.

Aufgrund der besonderen natürlichen Vielfalt im Umfeld der Gemeinde Büchen sowie auf Teilflächen innerhalb der Gemeinde wird bei einer künftigen Umsetzung wohnbaulicher Potenzialflächen ein besonderes Augenmerk auf die Eigenheiten der jeweiligen Flächen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie ein möglicher Schutzstatus werden im Rahmen folgender Bauleitplanungen ermittelt.

Kurzfristige Bebauungsmöglichkeiten

Im Innenbereich der Gemeinde Büchen wurden im Ortsteil Büchen-Bahnhof als auch Büchen-Dorf insgesamt 29 Baulücken gem. § 34 BauGB ermittelt. Hiervon bietet allerdings nur eine der Flächen eine gewerbliche bzw. mischgebietstypische Entwicklung. Alle weiteren aufgeführten Baulücken dienen einer wohnbaulichen Nachverdichtung des Innenbereiches 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. Das bestehende Flächenpotenzial des Bebauungsplanes Nr. 36 im Ortsteil Büchen-Dorf ist voraussichtlich allerdings durch beeinträchtigende Geruchsemissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes eingeschränkt. Diese Situation erfordert im Rahmen einer möglichen Umsetzung eine genauere Betrachtung.

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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat am 15.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „nördlich Pötrauer Straße, südlich Pötrauer Weg“ beschlossen. Der Geltungsbereich entspricht dem ermittelten Potenzial der Fläche VII des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen. Aufgrund der Flächengröße bedarf die wohnbauliche Entwicklung auf der v.g. Fläche der Aufstellung einer Bauleitplanung. Da dieses bereits geschehen ist, kann die Fläche VII (Bebauungsplan Nr. 50) als kurzfristiges Potenzial eingestuft werden, dass in unmittelbarer Zeit die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der Gemeinde Büchen ermöglicht.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 50 kommt die Gemeinde somit bereits 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 sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich von Büchen dar.

Mittelfristige Bebauungsmöglichkeiten

Die ermittelten größeren Bauflächen die durch die Aufstellung einer Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan) umgesetzt werden könnten, stellen eine sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde sowie eine stimmige Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar.

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen Zugriffsmöglichkeit für die Gemeinde ist eine zeitliche Benennung für die Umsetzungsreihenfolge der Flächenpotenziale nicht möglich.

Es sollten zunächst die ermittelten Flächenpotenziale im zentralen Bereich der Gemeinde (500 m/1000 m) umgesetzt werden, um den besonderen Standortvorteil 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 Fläche VII (Bebauungsplan Nr. 50) eine Zugriffsmöglichkeit seitens der Gemeinde Büchen besteht (vgl. kurzfristige Bebauungsmöglichkeiten).

Langfristige Bebauungsmöglichkeiten

Die Betrachtung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Büchen hat deutlich gemacht, dass der Bedarf an wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsflächen, die durch eine Nachverdichtung umgesetzt werden könnten, den Rahmen der Nachfrage dieser Fläche nicht decken kann.

Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde Büchen veranlasst langfristige Potenzialflächen für eine künftige Siedlungsentwicklung in die Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes aufzunehmen. Um bereits zu diesem Zeitpunkt eine strukturierte Entwicklung zu ermöglichen, werden ungefähre Umsetzungszeiträume für die v.g. Flächen angegeben. Die Entwicklungsrichtung der Gemeinde ergibt sich aus der Anforderung eine möglichst große Nähe zwischen dem zentralen Bereich der Gemeinde Büchen und den langfristigen Entwicklungsflächen sicherzustellen. Die Flächen 1a, 2, 3 und 4 liegen im ca. 1000 m Radius zum zentralen Bereich der Gemeinde. Somit weisen die künftigen Siedlungsflächen der Gemeinde den grundsätzlichen Standortvorteil als Gemeinde mit direkter Anbindung an die Hansestadt Hamburg verstärkt auf.

Die Fläche 1b liegt außerhalb des zentralen Bereiches von Büchen. Sie stellt die grundsätzliche Entwicklungsrichtung des Ortsteiles Büchen-Dorf dar.

Lediglich die Fläche 5 bedarf keiner unmittelbaren Nähe zu dem zentralen Bereich der Gemeinde. Sie ist als künftige Entwicklungsfläche und –richtung für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Büchen zu sehen. Eine Umsetzung der v.g. Fläche wird entsprechend des Bedarfes vorgenommen. Aus diesem Grund wird auf die Benennung eines genauen zeitlichen Rahmens verzichtet.

Die gegliederte Untersuchung der Gemeinde Büchen mit Blick auf die bestehende Wohnraum- und Gewerbeflächennachfrage und denen zur Verfügung stehenden Potenzialen macht deutlich, dass die Gemeinde Büchen den bestehenden Bedarf der v.g. Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht decken kann.

Um der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums nachzukommen, ist es für die Gemeinde Büchen erforderliche zusätzliche Ausweisungen von wohnbaulichen als auch gewerblichen Flächen nachzukommen. Die zeitliche Staffelung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wird eine strukturierte Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Im nachfolgenden werden die ermittelten Potenzialflächen hinsichtlich ihres Umsetzungszeitraumes, ihrer Größe und der Zahl der möglichen Wohneinheiten aufgelistet.

Die Studie „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demografischen Wandel“ des Kreises Stormarn wird als Grundlage der baulichen Dichte herangezogen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass in Städten und größeren Gemeinden bei mittlerer Dichte eine Umsetzung von 20-30 WE/ ha angemessen erscheint. Aufgrund des ländlichen Charakters der Gemeinde Büchen wird für die Gemeinde Büchen eine Dichte von ca. 20 WE/ ha angenommen. Dieser angenommene Referenzwert ist als Durchschnitt anzusehen und variiert abhängig von den örtlichen Gegebenheiten bei den einzelnen Potenzialflächen.

| Flächenkategorie | Zeitpunkt der geplanten Umsetzung | Größe in m ² | Mögl. Anzahl von WE (18 WE/ha) |
|---------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|
| Kurzfristige Potenziale | Umsetzungszeitpunkt abhängig vom Willen privater Eigentümer – kein Zugriff durch die Gemeinde | 25.200 | 1 % pro Jahr → 1 WE |
| Fläche VII | Umsetzung ab 2016 - derzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 | 15.000 | 27 WE |
| Mittelfristige Potenziale | | | |
| Fläche IV | Umsetzung ab 2017 | 9.400 | 17 WE |
| Fläche 1a | Umsetzung ab 2018 | 70.000 | 125WE |
| Fläche 1b | Umsetzung ab 2018 | 10.600 | 19 WE |

Die Umsetzung der weiteren ermittelten mittelfristigen Potenziale ist abhängig von der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde auf die entsprechenden Flächen.

| Flächenkategorie | Zeitpunkt der geplanten Umsetzung | Größe in m ² | Mögl. Anzahl von WE (18 WE/ha) |
|------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Fläche I | Privater Eigentümer | 8.300 | 15 WE |
| Fläche II | Privater Eigentümer | 8.800 | 16 WE |
| Fläche III | Privater Eigentümer | 12.900 | 23 WE |
| Fläche V | Privater Eigentümer | 6.800 | 12 WE |
| Fläche VI | Keine Umsetzung beabsichtigt | 13.400 | Keine Umsetzung beabsichtigt |
| Fläche VII | B50 – in Aufstellung | 16.000 | 29 WE |
| Fläche VIII | Privater Eigentümer | 5.000 | 9 WE |
| Fläche IX | Privater Eigentümer | 23.500 | 41 WE |
| Fläche X | Privater Eigentümer | 1.800 | 3 WE |
| Fläche XI | Keine Angaben | 16.500 | Nur teilweise |
| Fläche XII | Keine Angaben | 12.100 | 21 WE |
| Fläche XIII | Privater Eigentümer | 8.600 | 16 WE |
| Fläche XIV | Privater Eigentümer | 12.100 | 21 WE |
| Fläche XV | Privater Eigentümer | 14.700 | 26 WE |

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------|--------------------|
| Langfristige Potenziale | | | |
| Fläche 2 | Umsetzung ab 2023 | 119.500 | |
| Fläche 3 | Umsetzung ab 2028 | 113.600 | |
| Fläche 4 | Umsetzung ab 2033 | 38.400 | |
| Fläche 5 | Umsetzung nach Bedarf | 15.000 | Gewerbl. Umsetzung |

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“ (Anlage 1) zeigt, 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 Zuzugsdrucks aus Hamburg) hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Büchen (Pestel Institut, Anlage).

Der hohe Bedarf einer wohnbaulichen Entwicklung, wie ihn die Pestelstudie (Anlage) für die Gemeinde Büchen ermittelt, wird durch die Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes weiter verstärkt. Die Untersuchung zeigt die Notwendigkeit neuer Entwicklungsbereiche und deren möglicher Umsetzungen auf.

Um dem Bedarf und der starken Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen sowie ihrer landesplanerischen Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsort gerecht zu kommen, 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.

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
- Regionalplan für den Planungsraum 1
- Baugesetzbuch
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen
- www.google.de/maps, www.google-earth.de, www.bing.de
- Leitbild der Gemeinde Büchen
- Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen – bisherige Entwicklung, Pestel Institut 2016
- Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn, BPW 2015
- Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg, Gertz Gutsche Rümenapp
- Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, HWWI 2015
- Demographie-Untersuchung: Wanderungsbewegungen & Asylsuchende im Kreis Herzogtum Lauenburg, Kreis Herzogtum Lauenburg 2015

Gemeinde Büchen, den

Aufgestellt durch:

Der Bürgermeister

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)