

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

#### Bearbeiter/in:

Petra Rempf

#### Beratungsreihenfolge:

##### **Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

##### **Datum**

05.09.2016  
27.09.2016

#### Beratung:

#### **15. Änderung des Flächennutzungsplanes f. d. Gebiet: "Nördlich Pötrauer Straße, westlich des Schulzentrums", hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, abschließender Beschluss**

Zu der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Nördlich der Pötrauer Straße, westlich des Schulzentrums“ der Gemeinde Büchen fand die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in dem Zeitraum vom 25.07.2016 bis zum 25.08.2016 statt. Die Träger öffentlicher Belange und berührten Behörden wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und aufgefordert Stellungnahmen hierzu abzugeben. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Als letzter Verfahrensschritt kann der abschließende Beschluss über die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen gefasst werden.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

#### Beschlussempfehlung:

#### Beschlussempfehlung:

1. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Nördlich der Pötrauer Straße, westlich des Schulzentrums“, abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird, gemäß dem Abwägungsvorschlag der Abwägungsliste, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, entschieden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Planes zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschließt die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Nördlich der Pötrauer Straße, westlich des Schulzentrums“.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen</b>	<b>Davon anwesend</b>	<b>Dafür</b>	<b>Dagegen</b>	<b>Stimmenthaltung</b>

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Vertreter der Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## Umweltbericht Zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

### **Vorhabenträger:**

Gemeinde Büchen  
Amtsplatz 1  
21514 Büchen

### **Verfasser:**

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



Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 25.11.2015, Fortschreibung 19.05.2016 (erneute Beteiligung nach § 4a BauGB)  
Änderungen gegenüber der vorherigen Beteiligung sind unterstrichen!

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes.....	3
2.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten .....	4
2.3 Fachgesetze und Fachpläne.....	5
2.4 Schutzgebiete .....	6
2.5 Untersuchungsraum .....	7
2.6 Methodik.....	7
<b>3 Wirkfaktoren .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Umweltprüfung .....</b>	<b>9</b>
4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	9
4.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen .....	9
4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	10
4.1.3 Schutzgut Boden .....	11
4.1.4 Schutzgut Wasser.....	12
4.1.5 Schutzgut Klima und Luft .....	13
4.1.6 Schutzgut Landschaft .....	13
4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
4.1.8 Wechselwirkungen im Bestand .....	14
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
4.2.1 Schutzgut Mensch .....	14
4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	16
4.2.3 Schutzgut Boden .....	17
4.2.4 Schutzgut Wasser.....	17
4.2.5 Schutzgut Klima und Luft .....	18
4.2.6 Schutzgut Landschaft .....	18
4.2.7 Kultur- und Sachgüter.....	19
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung.....	19

<b>5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>20</b>
<b>6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>21</b>
<b>7 Monitoring.....</b>	<b>21</b>
<b>8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>21</b>

# 1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Dafür soll auf einer Fläche von ca. 1,766 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ein Teil dieser für den B-Plan vorgesehenen Fläche (östlicher Teil) ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Hier muss somit auf einer Fläche von 1,094 ha eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Aufstellung von Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Grundlage der 15. F-Plan-Änderung ist somit die oben beschriebene Baulandausweisung.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch die Planwerkstatt Nord, Güster.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes

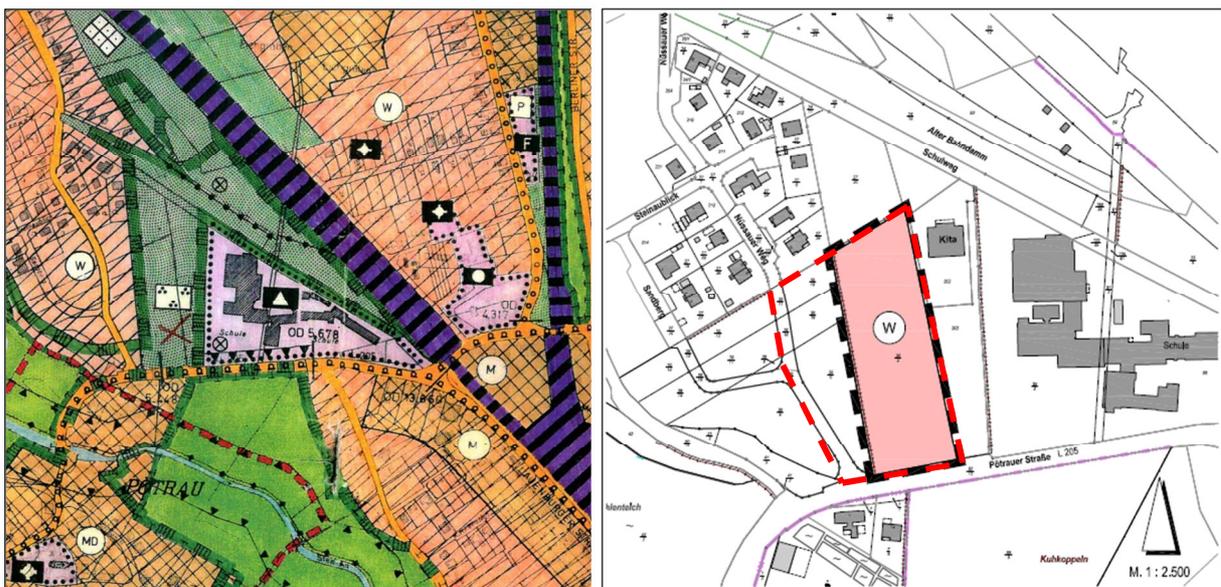


Abb. 1: Auszug F-Plan (links Bestand – rechts Planung), nachrichtlich Geltungsbereich B-Plan

In der vorbereitenden Bauleitplanung stehen der Gemeinde Büchen nur noch an wenigen Stellen Wohnbauflächen zu Verfügung, die auch durch die Flächeneigentümer zur Bebauung freigegeben sind (siehe auch Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen). Aus diesem Grund wird auf eine frühere Planung zum B-Plan Nr. 23 zurückgegriffen, welcher am südlichen Nüssauer Weg bereits eine Bebauung zulässt. Die Festsetzung von weiter östlich anschließenden Wohnbauflächen sowie eine Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße wurde im diesem Zuge bereits in den gültigen Flächennutzungsplan übernommen. Bisher besteht jedoch noch eine Freifläche zwischen Wohnbebauung und Schulzentrum/KITA. Hier soll nun auch Wohnbaufläche entwickelt werden und so den dringend benötigten Wohnraum im Ortszentrum von Büchen schaffen. An dieser Stelle wird somit durch die Gemeinde Büchen der Orts- und Wohnraumentwicklung Vorrang gegenüber sonstigen Belangen eingeräumt.

Die Planung von Wohnbauflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 auf die Flächen östlich des Nüssauer Weges beschränkt. Die Flächen westlich des Nüssauer Weges/südlicher Sandkamp werden nicht überplant. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist jedoch nicht Gegenstand dieser 15. Änderung.

## 2.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Wohngebietsausweisung leitet sich teilweise aus der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes ab. Für die Gemeinde Büchen besteht konkreter Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung und für den sozialen Wohnungsbau, da die noch freien Flächen überwiegend den bestehenden Bedarf nicht abdecken bzw. in privater Hand und für die Nutzung nicht ausreichend verfügbar sind.

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

Im Vorfeld des Vorentwurfs wurden mit der Gemeinde Büchen und den politischen Vertretern eine Vielzahl von Varianten diskutiert (Planverfasser: Planwerkstatt Nord, Güster), welche auch der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Neben der Alternativenprüfung für die Erschließung wurde dabei auch die Anzahl der Wohneinheiten geprüft. Im Wesentlichen wurden dazu 3 Varianten betrachtet. Folgende grundlegende Ziele werden dabei von allen Varianten erreicht:

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

Bezüglich der Variantendiskussion, der Herleitung des Wohnflächenbedarfs sowie der Bewertung der Planung wird auf die ausführlichen Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Hieraus ist ebenso ersichtlich, dass eine Bebauung nur der Wiese bei gleichzeitigem Erhalt der Wald- und Trockenrasenflächen wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar ist. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, den Anwohnern sowie den gemeindlichen Gremien ist die Bebauung der Wiese zwar ein Teil der Gesamtplanung, stellt aber insgesamt den Bereich mit dem deutlich geringeren Konfliktpotenzial dar. Gleichzeitig ist die Bebauung der Wald- und Trockenrasenflächen nicht Gegenstand dieser Prüfung, da in der vorbereitenden Bauleitplanung diese Flächen bereits als Wohnbauflächen vorgesehen sind.

Im Vergleich zu anderen Standorten (Wohngebiete am Rande von Büchen) weist der Bereich der vorgesehenen Änderungen deutliche Standortvorteile auf. Hier ist insbesondere die Nähe zum Bahnhof und weiteren Infrastruktureinrichtungen zu nennen. Die kurzfristig realisierbare Umsetzung ist ein weiterer Vorteil dieser Fläche. Diese Faktoren wurden auch im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (GSP 2016) dargestellt, welches der Bebauung im Bereich B-Plan Nr. 50 deutliche Vorteile bescheinigt.

Eine umfangreiche Betrachtung von Alternativen erfolgt in Anlage 4 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan. Darauf wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

## 2.3 Fachgesetze und Fachpläne

### Planungsrecht:

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

### Eingriffsregelung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

### **Artenschutz:**

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 44/45 maßgeblich.

In § 44 BNatSchG werden Verbotstatbestände formuliert, die bei allen Planungen eingehalten werden müssen. Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

### **Landschaftsrahmenplan:**

Laut Landschaftsrahmenplan liegt der Planungsraum im Übergangsbereich zwischen besiedelter Fläche (ohne Festsetzungen) und dem Landschaftsraum des Steinautales. Hier ist ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und besonderer Erholungseignung festgesetzt. Besonders hervorgehoben sind das Geotop (Nr. 51: Fluviale Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales) sowie die Steinau als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem.

### **Landschaftsplan:**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist die Planungsfläche als Intensivgrünland angesprochen, die für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Im Landschaftsplan wird für das Grünland der Konflikt zwischen Wohngebietsausweisung und „Verwischen“ der Grünzäsur zwischen Büchen und Pötrau genannt.

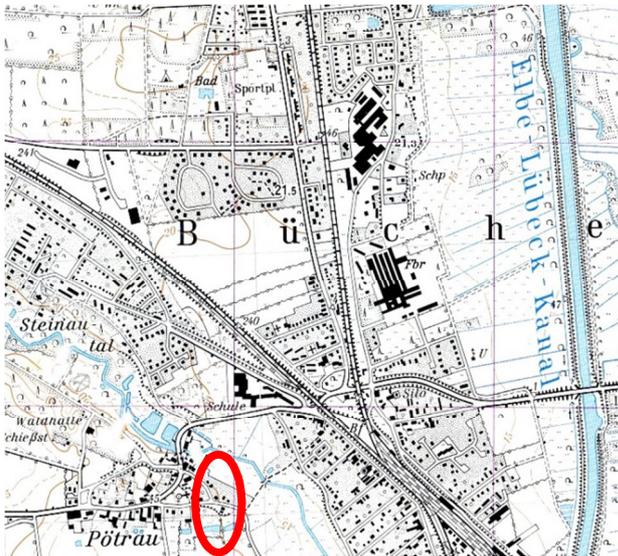
## **2.4 Schutzgebiete**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich ist nicht nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützt. Südlich, nördlich und östlich der Wiese liegen jedoch Knicks, die nach § 21 LNatSchG geschützt sind. Auf die geschützten Biotope westlich des Änderungsbereiches sowie die Schutzwürdigkeit des Waldes wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan eingegangen.

Die Fläche liegt außerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems, welche hier die Steinaniederung umfasst.

## 2.5 Untersuchungsraum



Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden. Dies geht somit über den Geltungsbereich des F-Planes hinaus, da dieser kleiner ist als der Geltungsbereich B-Plan.

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Büchen zwischen den Ortsteilen Büchen-Mitte und Pötrau.

**Abb. 2: Lage des Vorhabens**

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben.

## 2.6 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Sach- und Kulturgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen, Kartierungen zu Fau-

na sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

### **3 Wirkfaktoren**

#### **Bauphase:**

Durch den Bau eines Wohngebietes kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich auch, je nach Baudurchführung der Bauherren, über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus. Die Wohnbauflächen werden als Gebäudeflächen bzw. durch Nebenanlagen versiegelt, in den unversiegelten Flächen findet Gartennutzung statt. Es ist eine Erschließung erforderlich.

Auf allen versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Das Orts- und Landschaftsbild und auch das subjektive Landschaftsempfinden werden sich durch die teilweise Bebauung des Grüngürtels deutlich verändern.

#### **Anlagen- und Betriebsphase:**

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr (Lärm) und Bewegungen sowie die Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Umwandlung von Grünland in Wohnbaufläche stellt eine Verkleinerung der Naturraumflächen Büchens zwischen Schule und Nüssau dar. Die Erholungsnutzung (Wegebeziehungen) über das vorhandene Wegenetz bleibt jedoch weitgehend unbeeinträchtigt.

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

## **4 Umweltprüfung**

### **4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

#### **4.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen**

##### **Wohnen und Arbeiten:**

Büchen ist als Unterzentrum mit Einzelhandel und sonstigen Dienstleistungen des täglichen Bedarfs einzustufen. Das Ortsgebiet gilt insgesamt als ruhige Wohngegend, jedoch mit Vorbelastungen durch bedeutende Achsen der Deutschen Bahn sowie durch Straßenverbindungen. Arbeitsplätze finden sich im Einzelhandel, in kleineren Gewerbebetrieben und in der verarbeitenden Industrie. Es sind ebenfalls Kindergärten und die Gemeinschaftsschule mit Förderzentrumsteil in Büchen vorhanden.

Das Umland von Büchen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es bestehen jedoch gute Verkehrsverbindungen Richtung Mölln und Lauenburg, sowie über die A 24 Richtung Hamburg und Berlin. Büchen ist ebenfalls Eisenbahnknotenpunkt mit Linien Richtung Lübeck, Lauenburg/Lüneburg, Hamburg und Berlin. Der Elbe-Lübeck-Kanal stellt eine wichtige Wasserstraßenverbindung zwischen Elbe und Ostsee dar. Die regionale und überregionale Erschließung kann somit als sehr gut bezeichnet werden (Standortvorteil).

Der Ort hat insgesamt knapp 5.700 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Büchen-Dorf, Nüssau und Pötrau, die inzwischen fast ganz zusammen gewachsen sind. Aus den o.g. Gründen ist Büchen als wachsendes Mittelzentrum zu beschreiben. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Büchener Bürger, aber auch für Pendler ist aus diesem Grund sehr hoch.

Das Plangebiet stellt einen der letzten innerörtlichen Freiräume dar, welcher derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung (Ponyweide) dient. Erholungsflächen schließen sich westlich, zum Steinautal hin an. Im Norden und Osten ist bereits Bebauung vorhanden (Einfamilienhausbebauung, Schul- und Kindergartenkomplex). Im Süden setzt sich die weitgehend unbebaute Steinauniederung fort. Hier sind Grünlandflächen vorhanden, angrenzend aber auch landwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung.

##### **Erholungsnutzung:**

Aufgrund seines ländlichen Umlandes bieten sich in der näheren Umgebungen des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld von Büchen zahlreiche Möglichkeiten der naturbezogenen Naherholung an. Wander- und Radwege in die Umgebung sind zahlreich vorhanden. Dazu gehören auch die Wanderwege entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, der auch für Wassersport gut geeignet ist und eine Verbindung zwischen Elbe und Ostsee darstellt. Der Vorhabensraum leitet von Bebauung zur Steinauniederung mit Wanderweg über.

Sportanlagen, Freibad und Campingplatz sind ebenfalls in Büchen vorhanden. Das FFH-Gebiet Nüssauer Heide als bedeutsamer Naherholungsschwerpunkt und Lebensraum zu schützender Tier- und Pflanzenarten liegt in einer Entfernung von ca. 1,3 km.

**Lärm:**

Die Pötrauer Straße und der Nüssauer Weg/Schulstraße sind als Durchgangsstraßen zu beschreiben. Hier wirkt Verkehrslärm auf den Geltungsbereich ein. Der südliche Nüssauer Weg stellt eine ruhige Anliegerstraße dar. Deutliche Lärmbelastungen bestehen auch durch die Nähe zur Bahn.

Sowohl durch die angrenzende Schule als auch durch die KITA ist zu Betriebszeiten mit Lärm durch spielende Kinder, Gespräche, Fahrzeugverkehr etc. zu rechnen. Diese Belastungen sind jedoch auf Werktagen zwischen 7 Uhr und 16 Uhr begrenzt. Nacht- und Ruhezeiten sind nicht betroffen.

Durch das Büro LAIRM Consult, Bargtheide, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf diese Ausführungen sowie die Zusammenfassung in Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

**Bewertung:**

---

Gebiet mit Grünlandnutzung und hoher Bedeutung sowohl für Naherholung- als auch für Wohnnutzung. Es handelt sich um eine weitgehend ruhige Wohngegend mit vielen Spazierwegen. Schule und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe.

**4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften****Biotopbestand:**

Der Biotopbestand wurde im Mai und im August 2013 begutachtet. Die Wiese innerhalb des Änderungsbereichs ist als Intensivgrünland zu beschreiben (GI), stellenweise sind Feuchtezeiger (Rohrglanzgras) und Ruderalisierungszeiger (Sauerampfer, Brennesseln) vorhanden. Im Bereich der großen Bäume (Westseite) hat sich eine ca. 5-10 m breite schattige Ruderalflur, überwiegend aus Brennesseln, entwickelt (RHm). Im Norden und Süden ist die Grünlandfläche durch einen Knick bzw. Gehölzstreifen eingefasst (HW). Der nördliche Knick ist sehr lückig mit einzelnen Hainbuchen. Der südliche Gehölzstreifen ist dicht bewachsen mit Schneebeeren, Heckenkirschen und Weißdorn und mit kleineren Bäumen (hier Eiche, Bergahorn, Eberesche) durchsetzt. Für die Knicks besteht Biotopschutz im Sinne des § 21 LNatSchG. Auf dem Kita-Grundstück wurde ebenfalls ein junger Knick angelegt. Am östlichen Rand der Wiese verläuft ein flacher Graben/Mulde, welcher der Oberflächenentwässerung dient. Im Norden zum Wohngebiet ist ein Knick festgesetzt der jedoch kaum ausgebildet ist.

Der Biotopbestand der umliegenden Flächen wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

## Tierbestand

Das faunistische Potenzial wurde bezüglich der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen durch eine Kartierung belegt. Nachfolgend werden nur die Nachweise beschrieben, die sich auf die Grünlandfläche beziehen. Das Arteninventar der umliegenden Flächen kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. dessen Anlagen entnommen werden.

Es konnten bei allen Begehungen weder in der Fläche noch auf/unter den Blechen Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich keine Zauneidechsen vorkommen. Für sonstige Amphibien/Reptilien bietet die Grünlandfläche nur geringes Lebensraumpotenzial. In dem östlichen Graben können zeitweise Amphibien wie Grasfrosch oder Erdkröte vorkommen.

Das Grünland ist aufgrund der Kleinflächigkeit und Störungen für Bodenbrüterarten des Offenlandes nicht geeignet. Als Nahrungsfläche ist sie jedoch z.B. für Beutegreifer und Rastvögel von geringer Bedeutung.

Die Fläche hat Bedeutung als Nahrungsraum sowie als Flugbahn für Fledermäuse, hier insbesondere Arten der Offenlandflächen wie Zwergfledermaus, Breiflügel-Fledermaus und Rauhaufledermaus. Quartiere sind hier naturgegeben nicht vorhanden.

Aufgrund von Nutzung und Störungen ist die Fläche nur von geringer Bedeutung für weitere Tierarten. Insekten und Kleinsäuger können diesen Lebensraum besiedeln. Europäisch geschützte Arten werden nicht erwartet.

## Bewertung:

---

Im Planungsraum sind Biotopie allgemeiner Bedeutung vorhanden. Das faunistische Artenspektrum spiegelt ebenfalls diese allgemeine Bedeutung wieder.

### 4.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind überwiegend als Böden der Altmoränenlandschaft anzusprechen, hier in der GroÙenheit der Niederungen und weichseleiszeitlichen Auensander. Der Bodentyp wird gemäß Bodenübersichtskarte SH als podsolierte Normbraunerde eingestuft (p BBn).

Lokal ist der Boden des Grünlandes jedoch eher als sandig bis anmooriger Boden mit hoher organischer Oberbodenaufgabe anzusprechen. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan) wurden sandige Böden mit einer Oberbodenüberdeckung von 40-70 cm erbohrt. Lokal sind diese von Beckenschluffen unterlagert.

Bodenbewertung (Umweltatlas SH)	Grünland
Erosionsgefährdung	gering
Feldkapazität im effektiven Wurzelraum	sehr gering
Bodenkundliche Feuchtestufe	mittel frisch
Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum	sehr gering
Bodenwasseraustausch	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit	mittel

Im Geltungsbereich sind derzeit nur geringe Vorbelastungen für den Boden zu beschreiben. Dabei handelt es sich landwirtschaftliche Bodennutzung des Grünlandes.

#### **Bewertung:**

---

Die Böden des Untersuchungsgebietes unterliegen derzeit nur geringen Belastungen und sind aufgrund ihrer Ausprägung als Böden allgemeiner Bedeutung einzustufen.

#### **4.1.4 Schutzgut Wasser**

Aufgrund der überwiegend durchlässigen, sandigen Böden haben diese eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate, die nur gering beeinflusst wird. Aufgrund der allgemein durchlässigen Böden und einer überwiegend unzureichenden Deckschicht wird dieser gemäß Umweltatlas SH als gefährdet eingestuft (chemischer Zustand). Es sind tiefe Grundwasserkörper vorhanden.

Oberhalb der in der Bodenuntersuchung erbohrten Beckenschluffe bildet sich Schichtenwasser aus. Die höchsten Wasserstände wurden im Bereich der östlichen Wiese mit Tiefen von 1,5 m unter GOK erbohrt. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von Nord nach Süd parallel zum Geländere relief. Die Bodenuntersuchungen wurden nach einer längeren Trockenperiode durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass mit einem witterungsbedingten Grundwasseranstieg im Bereich der Wiese bis 1,0 m unter GOK zu rechnen ist. Der Graben am östlichen Rand des Plangebietes hat Entwässerungs- und Vorflutfunktion.

#### **Bewertung:**

---

Das Schutzgut Wasser hat im Untersuchungsraum überwiegend allgemeine Bedeutung. Die Böden sind typisch für diesen Landschaftsraum.

#### 4.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigt ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Kleinräumig können Belastungen durch PKW- und LKW-Verkehr auftreten, die aber sowohl für den menschlichen Organismus als auch für Tiere und Pflanzen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die größeren Gärten und Gehölzbestände wirken sich positiv auf die Luftqualität im Sinne einer Filterfunktion aus und wirken klimatisch ausgleichend (Kaltluftentstehungsbereiche).

#### Bewertung:

---

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Vorbelastungen. Im Bereich der Bebauung findet nur eine geringe Aufheizung statt, es sind ausreichend klimatische Ausgleichsräume vorhanden.

#### 4.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum weist zwar eine gewisse anthropogene Überformung durch die angrenzende Bebauung am Nüssauer Weg und an der Pötrauer Straße auf. Durch die großen Baukörper stellt auch das Schulgelände eine deutliche Ortsbildprägung dar. Der eigentliche Geltungsbereich ist jedoch vollständig ohne Bebauung und kann als innerörtlicher Grünzug/Grünfläche beschrieben werden. Eine besondere Prägung haben hier die großen Eichen entlang der Grünlandkante.



Im Ortsbild weist Büchen die typischen Strukturen eines Unterzentrums auf (überwiegend Einzelhausbebauung, kleinere Gewerbe- und Industriebetriebe, Einzelhandel). Als Beson-

derheit sind jedoch die Landschaftselemente des Elbe-Lübeck-Kanals und der Nüssauer Heidelandschaft zu nennen.

### **Bewertung:**

---

Die Landschaft weist in der Gemeinde den typischen Charakter eines Unterzentrums auf, wobei eine deutliche Bereicherung durch die vorhandenen Heide-, Wald- und Wasserstrukturen vorhanden ist. Der Planungsraum stellt eine Erweiterung der Grünachse „Steinauniederung“ dar, die eine offene Dauergrünlandfläche am Waldrand mit abwechslungsreichen Landschaftselementen darstellt.

#### **4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale nach § 1 bzw. 5 DSchG bekannt. Besondere Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### **4.1.8 Wechselwirkungen im Bestand**

Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter im Untersuchungsraum sind durch Vorbelastungen reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt. Es sind aber starke Zusammenhänge zwischen den naturnahen Strukturen und der anthropogenen Nutzung zu verzeichnen. Aus Sicht eines landschaftsorientierten Wohnumfelds haben die Grünstrukturen eine besondere Bedeutung. Das faunistische Arteninventar ist in erster Linie durch störungstolerante Arten der Siedlungen und Ortsrandbereiche geprägt. Der Nutzungsdruck auf die Flächen ist als hoch zu beschreiben.

### **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch**

##### **Störungen durch Lärm und Verkehr während der Bauphase:**

Durch den Bau eines Wohngebietes entsteht Lärm durch die Bautätigkeiten. Hier ist in erster Linie mit Maschinentätigkeiten durch Erdarbeiten und Hochbau zu rechnen sowie durch Verkehr für Materiallieferungen. Besonders lärmintensive Arbeiten wie Rammarbeiten u.ä. sind nicht zu erwarten. Diese Lärm- und Verkehrsbelastungen sind auf die Dauer der Bauzeit beschränkt, können aber je nach Fortschritt der Bautätigkeiten auch über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre auftreten).

Aufgrund der begrenzten Dauer und keiner zu erwartender besonders lauter Lärmquellen ist die Lärm- und Verkehrsbelastung durch Baustellentätigkeiten als nicht erheblich im Sinne des UVPG einzustufen. Während der Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende finden keine Bauarbeiten statt, so dass hier eine störungsfreie Feierabend- und Wochenenderholung gewährleistet bleibt.

Besondere Störungen für die KITA, auch für kleine Kinder mit einem hohen Ruhebedürfnis, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Hier sind, besonders während der Mittagszeiten, Ruheräume im Gebäude nutzbar. Für die Außenspielbereiche wird es kurzzeitig (für die Dauer der Erd- und Maurerarbeiten) an den direkt angrenzenden Grundstücken (2-3 Grundstücke) zu Lärmbelastungen, Bewegungen und ggf. Staubeinträgen kommen. Diese Beeinträchtigungen sind aber auch für eine KITA tolerabel und vergleichbar mit den geplanten Bauarbeiten auf dem KITA-Gelände selbst.

#### **Fazit:**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

#### **Auswirkungen während der Betriebsphase:**

Störungen durch Lärm und Verkehr wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 durch Fachgutachten untersucht. Auf diese Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen. Als Ergebnis kann aber festgehalten werden, dass sowohl die Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr wie auch durch Lärm als nicht erheblich eingestuft werden können, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Für Schule und KITA erfolgt eine Veränderung durch die geplante Bebauung. Hier ist jedoch positiv zu bewerten, dass zukünftige Bewohner, es sind hier explizit auch Familien angesprochen, kurze Wege für die Kinderversorgung haben. Die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzende KITA erfährt keine wesentliche Verschlechterung. Die Außenspielbereiche werden durch angrenzende Wohngebäude nicht erheblich durch Schattenwurf, Gartennutzung etc. beeinträchtigt. Wohnen und Kindergarten wird hier positiv miteinander verknüpft. Naturerleben ist für Kindergartenkinder im Rahmen von Ausflügen in das Steinautal weiterhin möglich.

Umgekehrt werden die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes durch Kindergarten- und Schüllärm nicht erheblich gestört. Insbesondere zu den besonders ruhebedeutsamen Zeiten in den Abendstunden und am Wochenende ist hier i.d.R. kein Betrieb und damit auch kein Lärm vorhanden. In diesen Zeiten stellt ein Kindergarten eine deutlich ruhigere Nachbarschaft dar, als eine „normale“ Gartennutzung. In den Betriebszeiten von Schule und Kindergarten sind Lärmemissionen zu erwarten, diese sind aber typisch für ein Allgemeines Wohngebiet und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

**Fazit:**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Gebäudehöhen und Baudichten im B-Plan in Anlehnung an die umgebende Bebauung, Lärmschutz,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

**4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften****Verlust von Biotopen:**

Durch die Planungen erfolgt die Ausweisung von Wohnflächen im innerörtlichen Raum, jedoch in unmittelbarer Nähe des Grünzugs „Steinauniederung“. Eine mögliche besondere Sensibilität der Flächen hinsichtlich einer Biotopveränderung, ggf. mit Auswirkungen auf angrenzende Flächen konnte jedoch nur teilweise nachgewiesen werden.

Es kommt zum Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung (Grünland). Damit stehen die Flächen sowohl als Lebensraum für Pflanzen als auch für Tiere nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die Veränderung der Biotopsituation ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten und stellt einen Eingriff gemäß BNatSchG dar. Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da in Büchen dringend Wohnbauflächen benötigt werden (Ortsentwicklungskonzept). Unter Berücksichtigung der biotischen Landschaftsfaktoren in Verbindung mit den abiotischen Landschaftsfaktoren wird der Eingriff als ausgleichbar bewertet. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff an Ort und Stelle minimiert werden. Darüber hinaus ist ein Ausgleich erforderlich, der auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt werden muss.

**Fazit:**

---

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar,

Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich (Bilanzierung im Bebauungsplan).

**Störungen von Tieren während der Bau- und Betriebsphase, Lebensraumverlust:**

Der Änderungsbereich wird vorwiegend von, anspruchslosen und störungstoleranten Arten als Teillebensraum und Nahrungsraum genutzt. Hier bestehen ausreichend Ausweichhabitate in der Umgebung. Besonders schützenswerte Strukturen mit Bedeutung für Brutvögel, Fledermausquartiere sind auf dem Grünland nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden daher nicht erwartet. Genauere Ausführungen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. in dessen Anlagen (Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung).

**Fazit:**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: voraussichtlich nicht erforderlich,

Ausgleichsmaßnahmen: voraussichtlich nicht erforderlich bzw. multifunktional über den Biotopausgleich

**4.2.3 Schutzgut Boden**

Durch die Planungen kommt es im Änderungsbereich zu Neuversiegelungen durch Gebäude und Erschließungswege. Auf diesen Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen gemäß BBodSchG verloren oder werden deutlich eingeschränkt. Insbesondere die Funktion des Bodens als Lebensraum sowie als Puffer-, Filter und Speichermedium geht verloren. Durch die Versiegelung sind jedoch ausschließlich Böden allgemeiner Bedeutung und mit einer hohen Verbreitung im Raum Büchen betroffen (Sandböden). Grund- oder Stauwasser geprägte Böden oder Niedermoorböden mit besonderen Kennzeichen wurden im Rahmen der Bodensondierungen nicht angetroffen. Aus diesem Grund wird die Versiegelung von Boden zwar als erhebliche Beeinträchtigung und als Eingriff im Sinne des BNatSchG bewertet, der Eingriff ist aber ausgleichbar. Der Eingriff ist bei Umsetzung der Planung (Schaffung von Wohnbaufläche) nicht vermeidbar und würde auch an anderer Stelle nicht zu einem geringeren Eingriff in den Boden führen. Aufgrund des bewegten Geländereiefs sind zumindest teilweise Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Diese Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen stellen ebenfalls Eingriffe im Sinn des Gesetzes dar.

**Fazit:**

---

Beeinträchtigungen erheblich im Sinne BNatSchG,

Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, multifunktional über Biotopausgleich möglich.

**4.2.4 Schutzgut Wasser**

Während der Bauphase kann bei sehr hohen Wasserständen im östlichen Bereich eine temporäre Wasserhaltung erforderlich sein, sofern Keller oder Tiefgaragen gebaut werden. Die dann zu erwartende Grundwasserabsenkung liegt aber im Bereich der natürlichen Schwankungen des oberflächennahen Schichtenwassers und hat keine Auswirkungen auf die umliegenden Flächen. Die westlich stehenden Eichen reagieren zwar empfindlich auf Grundwasserschwankungen, aber aufgrund der Eigenschaft als Tiefwurzler und der nur zeitweise und lokal auftretenden Absenkungen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Eichen zu erwarten. Die tieferen, unterhalb der Schluffschichten liegenden Grundwasserkörper sind durch die Bautätigkeiten nicht betroffen. Einträge in das Grundwasser sind

bei sachgerechtem Maschinenumgang nicht zu erwarten.

Im Betriebszustand ist im Bereich der Versiegelungen zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich. Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan soll hier jedoch bevorzugt auf den Grundstücken versickert werden, damit Wasser dem Bodenwasserhaushalt nicht entzogen wird.

Auswirkungen auf größere Oberflächengewässer (Steinau) sind aufgrund der Entfernung und der Höhenlage nicht zu erwarten. Die Vorflutfunktion des am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Grabens wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt oder verändert.

---

**Fazit:**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: Versickerung von Niederschlagswasser, soweit möglich,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich

#### **4.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Während der Bauphase kann es im Rahmen der Bodenarbeiten zu Staubentwicklung kommen sowie zu vermehrter Abgasentwicklung durch Baufahrzeuge. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur zeitweise und nur auf die Bauphase beschränkt und nicht als erheblich einzustufen. Während der Betriebsphase entstehen keine besonderen Belastungsquellen. Der insgesamt gute Luftaustausch in Büchen wird weder lokal noch großräumig verändert.

---

**Fazit:**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

#### **4.2.6 Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung von Offenlandflächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Der Entwicklung von Wohnbauflächen wird hier gegenüber Grünflächen/Freiflächen Vorrang eingeräumt. Auch wenn innerörtliche Freiflächen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben, so bleibt doch mit der direkt angrenzenden Steinauniederung eine Freifläche/Naturfläche mit herausragender Bedeutung für Büchen unbeeinträchtigt erhalten. Die im Änderungsbereich hervorgerufenen eher nachteilig zu bewertenden Landschaftsbildveränderungen sind daher für den Standort Büchen vertretbar. Die Planungen fügen sich in die angrenzenden Nutzungsstrukturen mit Wohngebieten und Schule/KITA ein.

**Fazit:**

---

Deutliche Veränderungen der Landschaft jedoch nicht erheblich i.S. der Eingriffsregelung,  
Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von Grünfestsetzungen im Bebauungsplan,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

**4.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Da im Untersuchungsraum keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung durch Bauarbeiten ist ebenfalls ausgeschlossen.

**Fazit:**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

**4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung**

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Bebauung von bisher unbebauten Grünlandflächen vorbereitet. In Verbindung mit den nördlich und östlich liegenden Wohnflächen sowie den Bauerwartungsflächen westlich des Änderungsbereichs handelt es sich um eine isolierte Grünlandfläche mit nur geringer ökologischer Bedeutung.

Auch wenn durch Bebauung und Versiegelung z.T. erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Arten und Lebensgemeinschaften verursacht werden, so werden doch keine besonders sensiblen Lebensräume und Landschaftsräume überplant. Die Veränderung der Flächen wirkt nur kleinräumig. Ökologisch und für die Naherholung bedeutsame Flächen (Steinatal) werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst, so dass hier auch keine Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Vermeidung:

Zur Zielerreichung (Schaffung von Wohnraum, kurzfristig und möglichst zentrumsnah) sind die nachteiligen Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung des Grünlandes werden als minimierbar bzw. ausgleichbar eingestuft.

Ein deutlich höheres Konfliktpotenzial wird durch die westlich angrenzenden Wald- und Offenlandflächen verursacht, die ebenfalls Teil des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Büchen sind und in Wohngebiete umgewandelt werden sollen. Diese Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan aber bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Auch die Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße ist im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen.

### Minimierungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zur Minimierung von Auswirkungen Maßnahmen für folgende Schutzgüter erforderlich (Eine Konkretisierung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan):

- Schutzgut Mensch: Festsetzung von Gebäudehöhen und Baudichten im B-Plan in Anlehnung an die umgebende Bebauung, Lärmschutz,
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,
- Schutzgut Boden: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,
- Schutzgut Wasser: Versickerung von Niederschlagswasser, soweit möglich,
- Landschaftsbild: Umsetzung von Grünfestsetzungen im Bebauungsplan.

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Sach- und Kulturgüter sind keine Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Als weitere sinnvolle Minimierungsmaßnahmen ist neben einer Durchgrünung des Baugebietes auch eine Eingrünung vorzusehen. Die angrenzend liegenden Knicks sollten durch Knickschutzstreifen im Gebiet geschützt werden.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Für Bodenversiegelung in Verbindung mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie den Verlust von Biotopen/Lebensräumen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Dieses trifft für die Grünlandflächen des Änderungsbereiches zu.

Eingriffe in geschützte Biotope und Wald werden durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

Der erforderliche Ausgleich muss auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

## **6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Dieser Umweltbericht nimmt Bezug auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde vor. Die durch den B-Plan verursachten Konflikte wurden hier nur soweit betrachtet, wie sie den Änderungsbereich betreffen. Auf die im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten wird ergänzend verwiesen.

## **7 Monitoring**

Mögliche Erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Eine besondere Bedeutung der Flächen ist nicht erkennbar. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan sollten Monitoringmaßnahmen für Grünkonzept und Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen werden.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Büchen plant die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes am östlichen Ortsrand von Büchen. Hier sollen auf einer ca. 1 ha großen Grünfläche zukünftig Wohnbauflächen entstehen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft werden bzw. erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden (Versiegelung) können ausgeglichen werden. Hier sind externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Begründung wurde in der Sitzung der  
Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen

Am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Büchen, den .....

Der Bürgermeister

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1.1	<p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie 25.07.2016</p> <p>Gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme vom 06.01.2016 vollinhaltlich berücksichtigt wird.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie 06.01.2016</p> <p>Gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. Die in den beigefügten Planentwürfen in rot dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>2. Gegen die im Bebauungsplanentwurf zur freien Strecke der Landesstraße 205 (L 205) ausgewiesene Baugrenze bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Übrigen sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen.</p> <p>3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten zur freien Strecke der L 205 nicht angelegt werden.</p>	<p>Der Inhalt dieser Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Die Gemeindevertretung hat sich bereits am 12.07. mit der Stellungnahme vom 06.01.2016 auseinandergesetzt. Das Abwägungsergebnis wurde dem Ministerium auch bereits zusammen mit den Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 4a BauGB übersandt. Der Vollständigkeit halber ist die Stellungnahme vom 06.01.2016 aber nebenstehend nochmals zusammen mit der Abwägung der GV vom 12.07. aufgeführt.</p> <p>1. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Plänen nachrichtlich übernommen worden.</p> <p>2. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für den Bau und den Betrieb dieser Zufahrten als Verkehrerschließung der geplanten Wohnbebauung sind beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Unterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse zu beantragen.</p> <p>5. Der „Nüssauer Weg“ ist im Einmündungsbereich in die L 205 rechtwinklig an die Landesstraße anzubinden. Im Übrigen sind die Ausbaugrundsätze der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu berücksichtigen. Der geplante Um- bzw. Ausbau der Einmündung des Nüssauer Weges in die L 205 ist mit <b>dem LBV-SH</b>, Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes) in 3-facher Ausfertigung vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>6. Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 205 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Die Stellungnahme des <b>Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt</b> meines Hauses gebe ich weiter:</p>	<p>4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>5. Der Hinweis zum Nüssauer Weg wird beachtet. Der Ausbau wird mit dem LBV-SH in Lübeck abgestimmt.</p> <p>6. Die Verkehrsbelastung der L 205 wurde bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Festsetzungen zum Schallschutz wurden aufgenommen.</p>

**Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und westlich Schulzentrum“** Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 05.09. 16

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Land Schleswig-Holstein hat die Ertüchtigung der Strecke Lübeck-Lüneburg (stufenweiser Ausbau: Elektrifizierung, Überwerfungsbauwerk Buchen; 2. Gleis) zum Bundesverkehrswegeplan angemeldet. Diese Planungen dürfen diese Maßnahme nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.2</p>	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg            Fachdienst            Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur            05.08.2016</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:            Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Knoop, Tel.: 512)            Es bestehen keine weiteren Bedenken soweit der Stellungnahme des Fachdienstes Wasserwirtschaft, Herrn Foth, vom 8.3.2016 entsprochen wird.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409)</u>            Im F-Plan fehlt unter Punkt 4.2.2 Ver- und Entsorgung der Hinweis auf die Versickerung.            Hier ist nur der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde vorgesehen.            Die Ergänzung war bereits im Abwägungsprotokoll Stand 01.12.15 zugesagt worden.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</u>            Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <p>Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB hat die Gemeinde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Auf die besondere Bedeutung des Plangebiets für Natur und Landschaft im betroffenen Raum wird noch einmal hingewiesen, diese Bewertung wurde in den vorangegangenen Stellungnahmen des Fachdienstes Naturschutz ausführlich begründet.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung ihres Landschaftsplans hatte die Gemeinde beschlossen, dass sich eine bauliche Erweiterung im Gel-</p>	<p>Punkt 4.2.2 der Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist zum Teil richtig. Ein Teil des Geltungsbereiches ist als Grünland (Ostteil), ein Teil bereits als Wohn-</p>

**Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und westlich Schulzentrum“** Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 05.09. 16

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auf Grün- und Sportflächen beschränken sollte, um die bisher deutlich erkennbare Ortsgrenze zwischen Büchen und Pötrau nicht zu verwischen. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche entsprechend bisher auch als Grünfläche dargestellt</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, für den vorbereitend die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, sind zum Teil ökologisch wertvolle Waldflächen und gesetzlich geschützte Biotope betroffen, deshalb hatte die untere Naturschutzbehörde immer erhebliche und grundsätzliche Bedenken gegen eine bauliche Entwicklung auf den betreffenden Flächen geltend gemacht.</p> <p>Eine „Alternativenprüfung einschließlich Nachweis des Wohnflächenbedarfes und des öffentlichen Interesses“ (Büro Greuner-Pönicke) hat die Gemeinde mit der Anlage 4 zum Umweltbericht ergänzt. Die Betrachtung von Standortalternativen in der Anlage 4 kommt zu dem Ergebnis, dass nur die Fläche des Bebauungsplans Nr. 50 kurzfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Eine ausführlichere Erläuterung und Begründung zur Auswahl und Gewichtung der gewählten Bewertungskriterien wäre wünschenswert gewesen, um die Entscheidung der Gemeinde für eine Wohnbebauung am vorliegenden Standort plausibel nachvollziehbar zu erklären.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Im Hinblick auf die Untersuchung von Planungsalternativen wird an verschiedenen Stellen der Begründung und des Umweltberichtes auf die Anlage 4 des Umweltberichtes zum B-Plan 50 verwiesen. Dieser Verweis reicht nicht aus. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind jeweils eigenständige Pläne, die in sich schlüssig und</p>	<p>baulichen im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland und der nachweislich nicht vorhandenen kurzfristig verfügbaren sonstigen Baulflächen, weicht die Gemeinde im vorliegenden Fall von den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung ab und ändert deshalb im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 auch den Flächennutzungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ökologische Bedeutung der Flächen ist der Gemeinde bewusst. Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der betroffenen Belange im vorliegenden Fall gegen die naturschutzrechtlichen Belange zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes entschieden. Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar, zumal die ausgearbeitete Anlage 4 zum Umweltbericht aus gemeindlicher Sicht die Gründe für die Standortwahl ausführlich und nachvollziehbar darlegt. Ein Ergänzungsbedarf wird hier nicht gesehen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anlage 4 zum Umweltbericht des Bebauungsplanes wird auch Anlage zum Flächennutzungsplan.</p>

**Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und westlich Schulzentrum“** Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 05.09. 16

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vollständig sein müssen. Üblicherweise wäre demnach im F-Plan (<b>vorbereitender</b> Bauleitplan) eine detaillierte Untersuchung alternativer Standorte darzulegen. Der B-Plan würde dann üblicherweise Bezug auf die Untersuchungen des F-Planes nehmen, indem die Herangehensweise und die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst in der Begründung oder dem Umweltbericht dargelegt werden. Wenn die Gemeinde daran festhalten möchte, dass die ausführliche Standortprüfung auf der Ebene des B-Planes erfolgen soll, müssen die Ausführungen im F-Plan entsprechend ergänzt werden. Im übrigen wären zu Punkt 3 der Alternativenprüfung „Betrachtung von Standortalternativen“ aus hiesiger Sicht detailliertere Ausführungen zur „Kriterienfindung“ und ihrer Gewichtung untereinander erforderlich gewesen. Insbesondere wenn Flächen in Anspruch genommen werden sollen, deren Eignung nicht eindeutig gegeben ist, erscheint diese Forderung nicht überzogen.</p> <p>Seite 8 der Begründung verweist darauf, dass für den Bebauungsplan und die Änderung des F-Planes ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt wird. Demnach müsste auch die Anlage 4 Bestandteil des F-Planes sein.</p>	<p>Die nebenstehende Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt, da die erarbeitete Anlage 4 zum Umweltbericht aus gemeindlicher Sicht die Gründe für die Standortwahl ausführlich und nachvollziehbar darlegt. Ein Ergänzungsbedarf wird hier nicht gesehen.</p> <p>Der Satz wird gestrichen. Gleichwohl wird die Anlage 4 auch der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt.</p>
1.3	<p>Archäologisches Landesamt, Schleswig, 22.07.2016</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zu § 15 DSchG wird in die Begründung als Kapitel 1.5 eingefügt.</p>

**Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und westlich Schulzentrum“** Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 05.09. 16

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
1.4	<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume LLUR, Untere Forstbehörde, Mölln 09.08.2016</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des B-Planes Nr. 50 wird Waldfläche in Größe von 4.936 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Mit meinen Stellungnahmen vom 27.04.2015 und 21.01.2016 habe ich die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass eine zusammenhängende Ersatzaufforstung im Naturraum Geest geschaffen wird. Durch die Ausweisung einer Ersatzaufforstung in Größe von 9.872 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 108/65 der Flur 6 in der Gemarkung Güster wird die Ersatzleistung im erforderlichen Umfang nachgewiesen und kann forstbehördlicherseits anerkannt werden.</p> <p>Für die Ausgleichsfläche liegt eine rechtskräftige Aufforstungsgenehmigung der unteren Forstbehörde vom 19.11.2012 vor, die Auflagen des Bescheides sind zu beachten. Die Waldumwandlungsgenehmigung ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der unteren Forstbehörde zu beantragende und im weiteren Verfahren nachzuweisen. Die abzuschließenden Verträge zwischen dem Eingreifer und der Forstabteilung der Landwirtschaftskammer bzw. dem Eigentümer der Ersatzfläche sind den Antragsunterlagen auf Waldumwandlung beizufügen.</p> <p>Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche 1 (Steinauniederung am Waldhallenweg) sehen u. a. die Rodung vom Pappeln</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Waldumwandlungsgenehmigung wird vor Rechtskraft des B-Planes beantragt.</p> <p>Eine Ausnahmegenehmigung vom Kahlschlagsverbot nach § 7 Landeswaldgesetz wird bei der unteren Forstbehörde</p>

**Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und westlich Schulzentrum“** Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 05.09. 16

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>und eines Fichten- und Traubenkirschenstreifens vor. Hierfür ist vor Beginn der Maßnahme eine Ausnahmegenehmigung vom Kahlschlagsverbot nach § 7 Landeswaldgesetz bei der unteren Forstbehörde einzuholen. Unter Berücksichtigung der Ausgangsbestockung und der vorgesehenen Wiederbepflanzung der Flächen mit standortheimischen Baumarten bestehen gegen dies Ausgleichsmaßnahme keine Bedenken und die erforderliche forstrechtliche Genehmigung wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>rechtzeitig beantragt.</p>	
1.5	<p>Schleswig-Holstein Netz AG, 04.08.2016</p>	<p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.6	<p>Industrie- und Handelskammer Lübeck 24.08.2016</p>	<p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b></p>		
	<p>Zur F-Planänderung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.</p>		

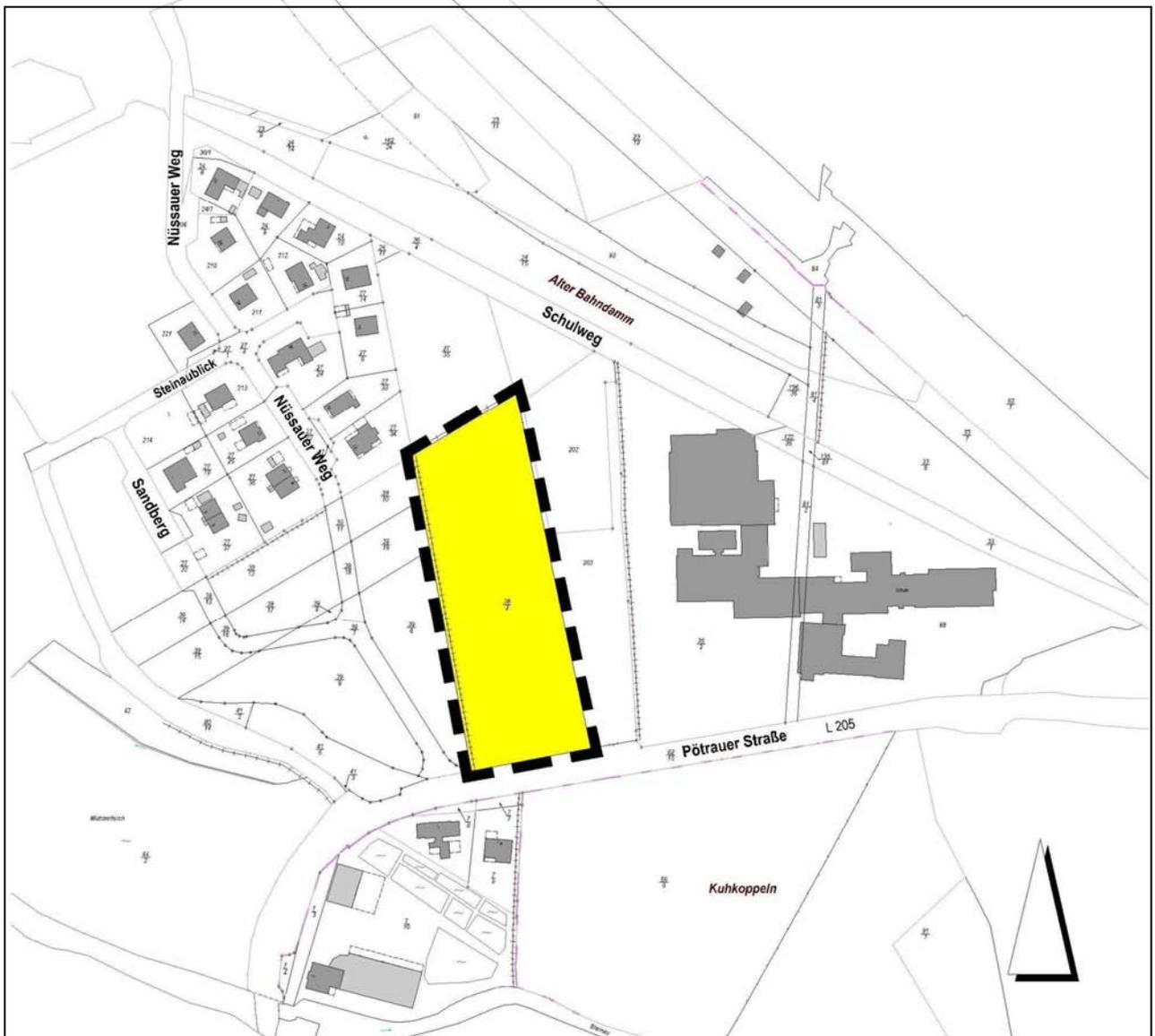
# GEMEINDE BÜCHEN



## 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET: „NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE, WESTLICH DES  
SCHULZENTRUMS“

### PLANZEICHNUNG UND BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

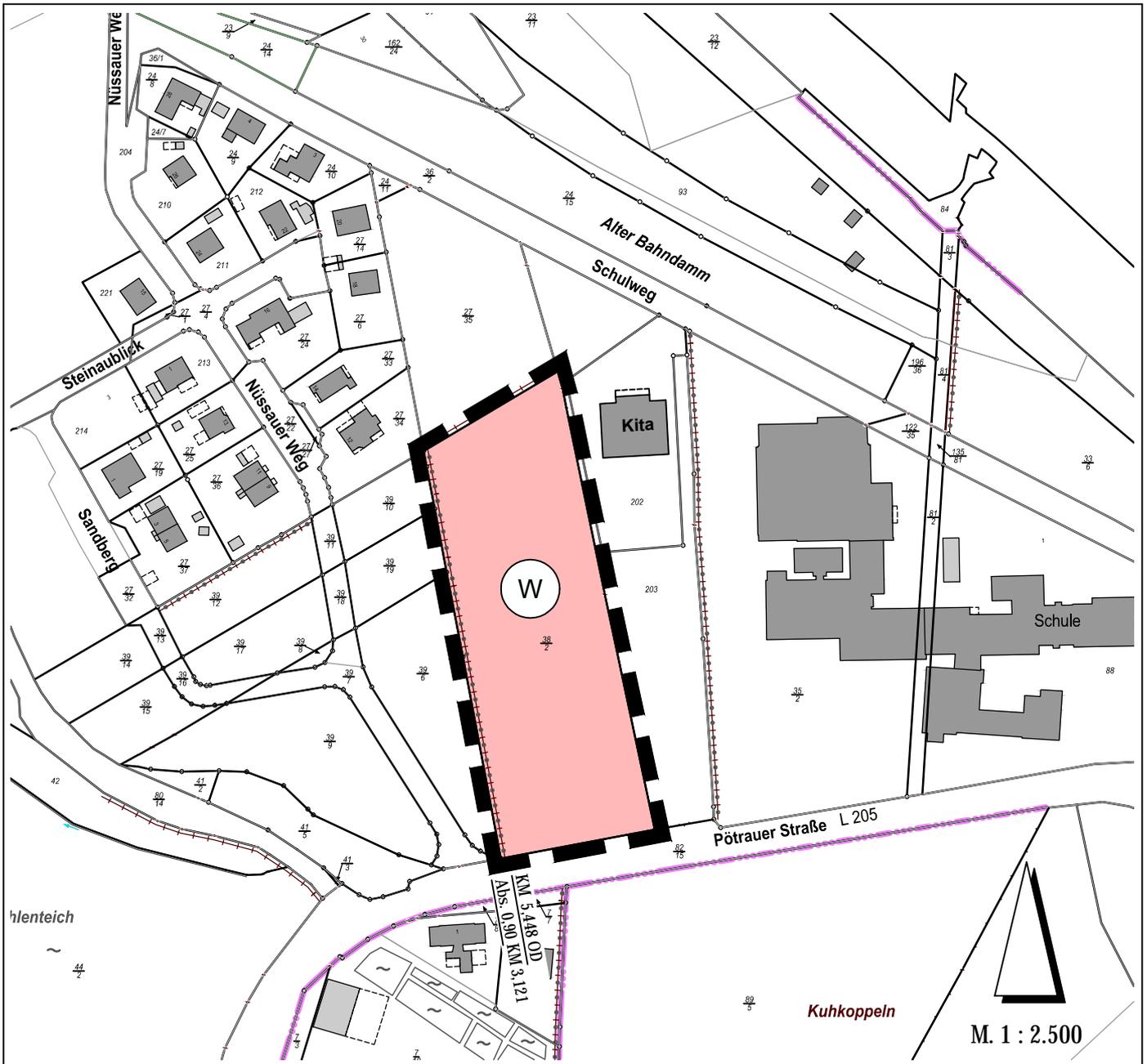
Quelle: Auszug ALK

**ENTWURF  
VORLAGE FÜR DEN ABSCHLIESSENDEN BESCHLUSS**

# GEMEINDE BÜCHEN

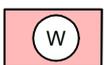
## 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DEN BEREICH  
 "NÖRDLICH PÖTRAUERSTRASSE UND ÖSTLICH NÜSSAUER WEG"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen / Rechtsgrundlagen  
 I. DARSTELLUNGEN



Wohnbaufläche - § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
 Flächennutzungsplanänderung

ENTWURF

VORLAGE FÜR DEN  
 ABSCHLIESSENDEN  
 BESCHLUSS

Stand: 01.09.2016

# BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten	2
1.5 Denkmalschutz	3
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	7
3.2 Städtebauliches Konzept	7
<b>4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>7</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Erschließung	8
4.2.1 Verkehrliche Erschließung	8
4.2.2 Ver- und Entsorgung	8
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.2 Waldumwandlung	9
<b>6. Umweltbericht</b>	siehe Anlage
<b>7. Beschluss der Begründung</b>	<b>10</b>

Anlage: Umweltbericht

---

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

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

### 1.2 Plangrundlage

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

### 1.3 Planvorgaben

- Regionalplan

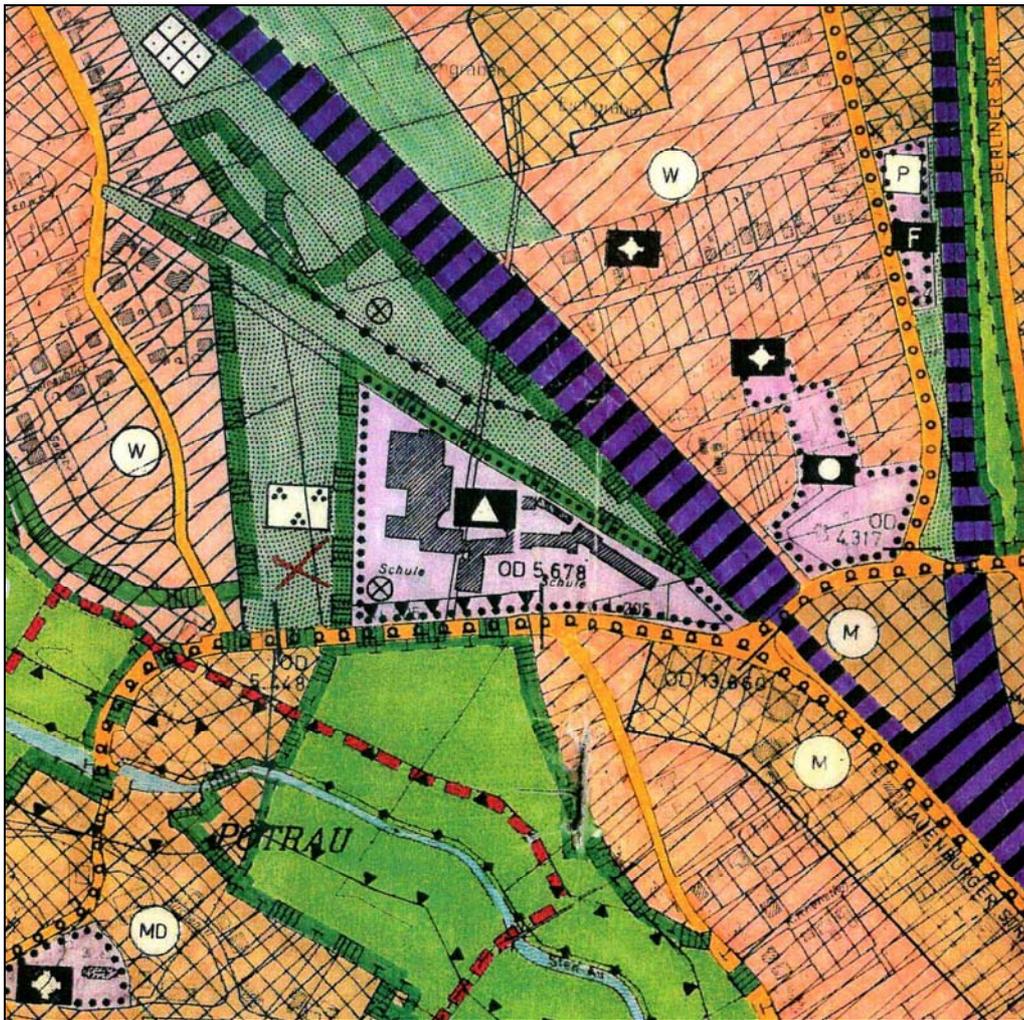
In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 wird die Gemeinde Büchen als Unterzentrum sowie als bauliches zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes ausgewiesen.

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

- Flächennutzungsplan

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

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



**Abbildung 1:** Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

- **Bebauungsplan**

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

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

#### **1.4 Altlasten / Altablagerungen**

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt. Auch der Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt hat auf Anfrage am 21.07.2015 mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und somit keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

## 1.5 Denkmalschutz

Das archeologische Landesamt verweist ausdrücklich auf § 15 DSchG : Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 2. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

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



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

## 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

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

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

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

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



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

## 3. Planungsanlass und Planerfordernis

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

Als Planungsanlass sind hierfür zwei Punkte zu nennen:

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

## **Zum dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Büchen**

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

Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße im Ortszentrum sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig keine verfügbaren Flächen, die für die Entwicklung des Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Hierzu wird besonders verwiesen auf die Ausführungen im Umweltbericht, der sich auf der Grundlage von Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB mit einer Untersuchung und Bewertung von Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes beschäftigt (siehe hierzu Anlage 4 zum Umweltbericht).

Auch der Wohnungsmarkt ist absolut angespannt. Deshalb ist zu befürchten, dass weiterhin Bauinteressenten in Nachbargemeinden abwandern. Es werden vor allem Baugrundstücke für junge Familien benötigt, die auf eine gute Anbindung an Schule und KITA angewiesen sind. Aus diesem Grunde ist die Gemeinde "im Zugzwang", ausreichende Flächen für den Wohnungsbau möglichst kurzfristig bereitzustellen. Darüber hinaus ist der demografische Wandel zu berücksichtigen, so dass auch kleine Wohnungen für Singlehaushalte und barrierefrei Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden müssen.

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

Um den zusätzlichen Anforderungen nicht nur kurzfristig gerecht werden zu können und alle Entwicklungspotenziale auszuloten, hat die Gemeinde Büchen ein Ortsentwicklungskonzept<sup>1</sup> in Auftrag gegeben. Der vorliegende Entwurf vom 25.05.2016 bestätigt den Mangel an kurzfristig bebaubaren Flächen für den Wohnungsbau und räumt der von der Gemeinde bereits angestoßenen Planung für den Geltungsbereich eine hohe Priorität ein. Dies gilt insbesondere aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes, denn Schulzentrum, KiTa, Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Busbahnhof und auch die Bahnstation sind auf kurzen Wegen zu Fuß zu erreichen.

Auch die aktuelle Studie zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung vom März 2016<sup>2</sup> bestätigt eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes in Büchen. So besteht aktuell im Amt Büchen beispielsweise ein ungedeckter Bedarf von mindestens 200 seniorengerechten Wohnungen. Langfristig werden zudem etwa 400 preisgebundene bzw. in kommunalem Eigentum befindliche Wohnungen benötigt, um insbesondere den Bedarf von Haushalten mit geringem Einkommen decken zu können.

---

<sup>1</sup> GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe, 25.05.2016, Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen -Entwurf

<sup>2</sup> Pestel-Institut für Systemforschung e.V., Hannover, März 2016 "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Büchen und im Amt Büchen"

nen. Hinzu kommt, dass der Wohnflächenbedarf pro Person in den letzten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen ist<sup>3</sup>

Gleichwohl ist sich die Gemeinde der Tatsache bewusst, dass durch die vorliegende Planung im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 50, der auch die westlich angrenzende Waldfläche überplant, teilweise ökologisch sensible Bereiche betroffen sind. Dies gilt insbesondere für eine kleine vorhandene Waldfläche östlich der Trasse des verlängerten Nüssauer Weges und ein hier vorhandenes Biotop, für das eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 Absatz 2 BNatSchG erforderlich ist. Ein entsprechender Befreiungsantrag wurde der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vorgelegt. Diese hat daraufhin eine Befreiung in Aussicht gestellt, wenn ein dringender Wohnbedarf und das öffentliche Interesse für die Ausweisung des Wohngebietes nachgewiesen wird. Auch hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der auch einen entsprechenden Nachweis beinhaltet.

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

- der dringende Bedarf an kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen auch für den sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen,
- die zentrale Lage des Plangebietes und die unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde,
- die Optimierung der innerörtlichen Erschließung einschließlich der Reduzierung des Verkehrs auf dem Schulweg durch Rückbau als Einbahnstraße,
- der hierdurch ermöglichte bessere Schutz der Lindentallee am Schulweg,
- die Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand durch Erhalt eines 14 m breiten Streifens, der den wertvollsten Baumbestand aufweist und jetzt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird,
- die Aufgabe eines geschützten Biotops in eher schlechtem Erhaltungszustand mit einem lediglich eingeschränkten Entwicklungspotenzial aufgrund vorhandener Umgebungseinflüsse.

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

---

<sup>3</sup> Standen im Jahr 1998 jedem Einwohner noch durchschnittlich 39m<sup>2</sup> zur Verfügung, so ist die Pro-Kopf-Wohnfläche mittlerweile auf 45m<sup>2</sup> angewachsen. Diese Zahlen hat das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) auf Grundlage des Mikrozensus veröffentlicht. Als wichtigste Ursachen für diesen Anstieg gelten ein höherer Anspruch an die Wohnungsgröße sowie eine veränderte Haushaltsstruktur. Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.

## Zur Erschließungssituation im Bereich des Schulweges

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

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

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben. In Büchen besteht ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über die vorliegende F-Planänderung informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen.

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

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

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um an dem zentralen Standort neben KITA und Schule die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes zu schaffen.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Wie auch im Umweltbericht durch das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel unter Kapitel 6 dieser Begründung dargestellt, wurden im Vorwege verschiedene alternative Konzepte für eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes ausgearbeitet und beraten. Der Bauausschuss hat sich letztlich für eine Lösung entschieden, die eine

größtmögliche Zahl an Baugrundstücken ermöglicht, aber auch einen Teil der für das westlich angrenzende Gebiet prägenden Gehölzbestände berücksichtigt und erhält. Das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende überarbeitete städtebauliche Konzept mit einem beispielhaft dargestellten Bebauungsvorschlag kann der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 entnommen werden.

## **4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **4.2 Erschließung**

#### **4.2.1 Verkehrliche Erschließung**

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

#### **4.2.2 Ver- und Entsorgung**

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

Das Niederschlagswasser ist vorrangig nach Maßgabe der Regelungen im Bebauungsplan auf den Grundstücken zu versickern. Die Gemeinde hat hierzu eine Bodenuntersuchung durchführen lassen, bei der überwiegend eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt worden ist. Allerdings liegen die Grundwasserstände (mit Schwankungsbereich ca. 0,5 m u.GOK) ziemlich hoch, so dass hier selbst eine Muldenversickerung voraussichtlich nicht unproblematisch ist. Die Wasserbehörde des Kreises hat deshalb empfohlen für das Plangebiet eine zentrale Lösung vorzusehen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

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

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

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>4</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

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

Der Umweltbericht, der sich ausführlich mit den einzelnen Schutzgütern und auch dem Artenschutz befasst, ist als Anlage beigefügt, wird aber im weiteren Verfahren als Kapitel 6 dieser Begründung integriert.

Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin betrachtet der Umweltbericht Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Außerdem beinhaltet er gemäß Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, bei denen die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

## **5.2 Waldumwandlung**

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

Der Grundstückseigentümer muss hierzu einen Antrag auf Waldumwandlung einreichen, über den die untere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entscheidet. Die untere Forstbehörde hat eine entsprechende Genehmigung zur Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt.

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

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie die anerkannten Naturschutzvereine über die Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Der Inhalt dieser Stellungnahmen wurde geprüft und teilweise in dem jetzt vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die Planzeichnung für die F-Planänderung wurde mit Ausnahme der Eintragung der Ortsdurchfahrt (OD) hierbei nicht verändert. Allerdings wurden aufgrund zahlreicher vorgetragener Bedenken und Hinweise durch den Kreis Herzogtum Lauenburg - vor-

---

<sup>4</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

wiegend aus naturschutzrechtlicher Sicht - die Begründung und hier insbesondere die Ausführungen im Umweltbericht zur Standortwahl überarbeitet und ergänzt.

## 6. Umweltbericht

*Siehe Anlage*

*Der Umweltbericht wird zur Vorlage für die Genehmigung in die Begründung integriert.*

## 7. Beschluss der Begründung

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

Büchen, den .....

.....  
(Möller)  
Bürgermeister

### **Die Begründung wurde ausgearbeitet von der**

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

### **In Abstimmung mit dem Büro:**

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

Stand: 05.09. 2016