KURZBEGRÜNDUNG

ZUR

23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE“

DER

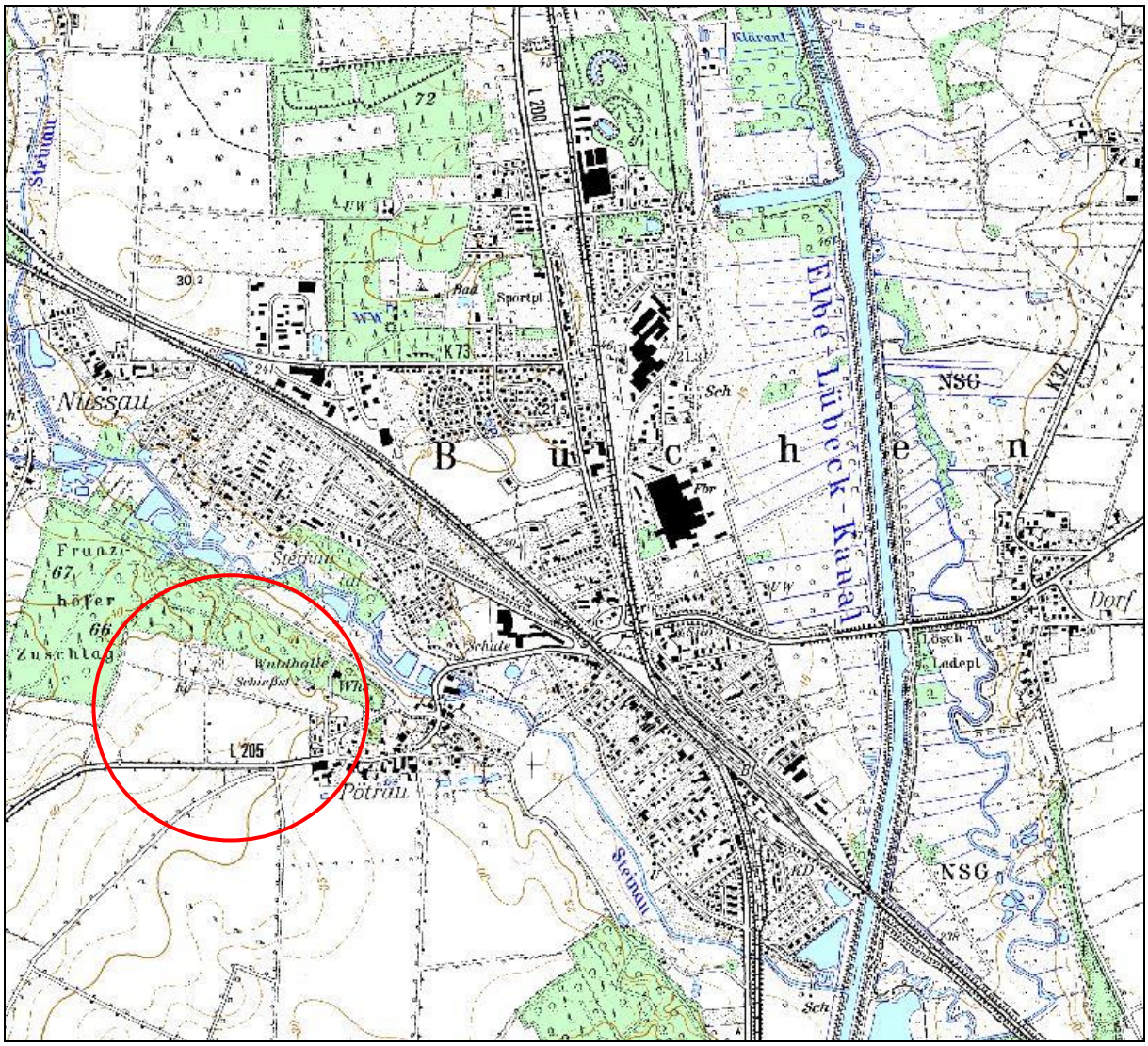
GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT



23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Pötrauer Straße“ der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB 08.02.2017

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§5
●	●	○	○	○	○

TEIL 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen 4
2. Gebietsbeschreibung: 5
3. Anlass der Planung 5
4. Allgemeines Planungsziel 6
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 6
   5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 7
   5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 8
6. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999) 9
7. 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen 9
8. Nachrichtliche Übernahmen 10
   8.1 Anbauverbotszone 10
   8.2 Anbaubeschränkungen 10
9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung 10
10. Ver- und Entsorgung 13
11. Archäologie, Altlasten 13
12. Natur und Landschaft 14

TEIL 2: Umweltbericht
(der Umweltbericht verfügt über ein eigenständiges Inhaltsverzeichnis)

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „nördlich Pötrauer Straße“ beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 55 umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 19 vom 13.10.2016 dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H).

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am …. durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom …. bis …. durchgeführt.
Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
Am …. wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird am … ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom … aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom … bis …. Abzugeben.

2. Gebietsbeschreibung:

Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

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 Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,0 ha von denen ca. 0,7 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden „Pötrauer Straße“ entfallen.
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 70/1, 74 sowie 59,
- im Westen durch das Flurstück 65/4,
- im Süden durch die Flurstücke 87/2, 88/2, 88/3, 89, 86/2, 86/3 sowie 61/4,
- im Osten durch die Flurstücke 71/7, 71/8, 71/9 sowie 71/5.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine landwirtschaftliche Fläche sowie einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Pötrauer Straße (L 2015), um einen Zufahrtsbereich in das künftige Quartier planungsrechtlich vorzubereiten.
Die Fläche des geplanten Wohngebietes wird umlaufend von Grünstrukturen eingefasst. Südlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen und im Osten die bestehende Wohnbebauung entlang des „Waldhallenwegs“ und des Marderwegs“ an das Vorhabengebiet an. Nördlich besteht der Schießstand des Schützenvereins Büchen und Umgebung e.V. sowie nordwestlich der Friedhof Büchen-Pötrau.
Die Fläche des künftigen Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird bislang ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie grenzt im Westen und Norden an bestehende Waldflächen sowie im Osten an den gemeindlichen Friedhof.
Die zwei Bereiche des Geltungsbereiches werden durch den bestehenden Fuchsweg miteinander verbunden.

3. Anlass der Planung

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.
Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. 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), 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 Hinblick auf den gut angebundenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern und die zentrale Lage im Raum, ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristige die hohe Nachfrage nach Wohnflächen decken zu können.

Weiterführende Erläuterungen zum Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen sind dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen zu entnehmen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Die Gemeindevertretung hat die entsprechenden Unterlagen am 29.11.2016 beschlossen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang der Straße „Pötrauer Weg“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die östliche Fläche des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit der Errichtung von ca. 88 Einzel- bzw. Doppelhäusern [E/D] und 9 Geschosswohnungsbauten mit entsprechenden Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten geschaffen.

Die nordwestliche Fläche des Plangebietes dient der Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Gebietes und wird entsprechend gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sowie nördlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).
Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

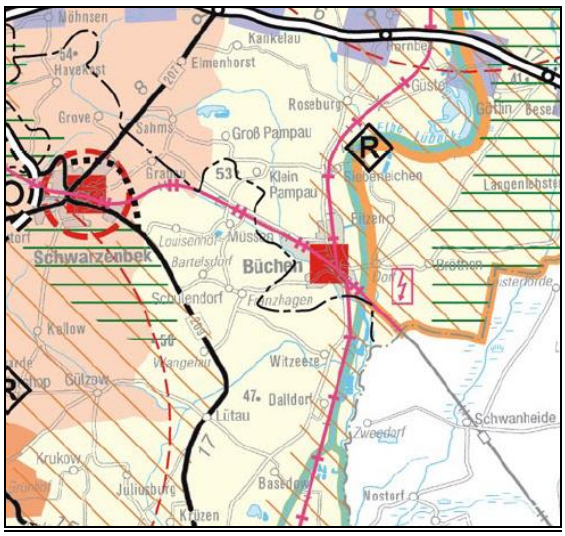


Abbildung 1 Ausschnitt LEP 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks
- (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

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).

Gemäß LEP können *grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (…) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab* (2.5.2, 1G, LEP).
Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht er-

schlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darstellt.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

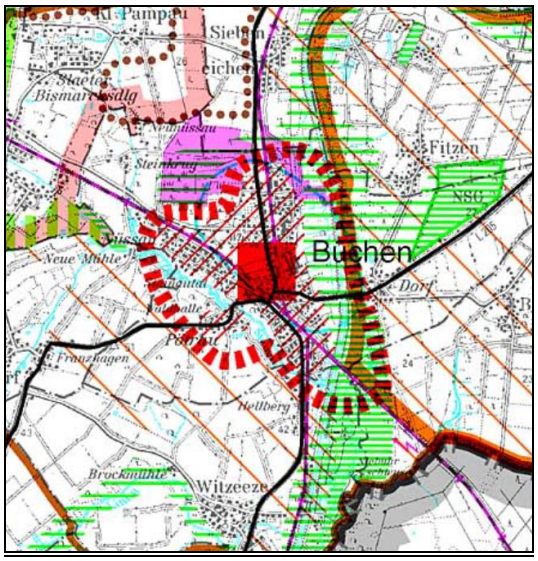


Abbildung 2 Ausschnitt RP 1,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

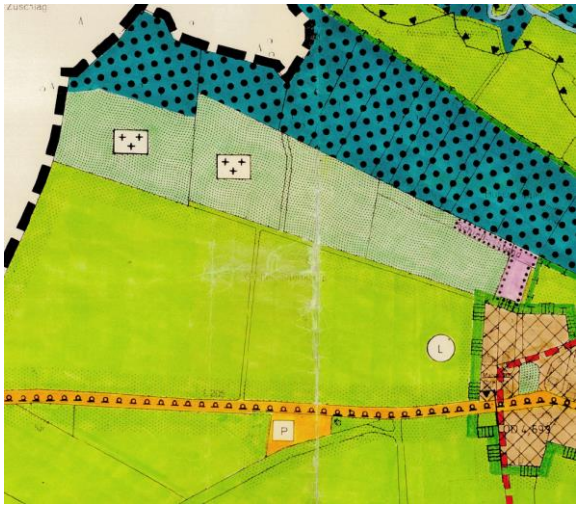
- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche 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 See“
- Büchen liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L 200/ L 205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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 Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I indem sie auf vorbereitender Ebene der Bauleitplanung zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

6. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999)

Die Gemeinden/Städte sind verpflichtet eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 als Fläche für die Landwirtschaft, als öffentliche Grünfläche Friedhof sowie als Landschaftsschutzgebiet dar.
Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt. Entsprechend existiert kein Schutzstatus für diese Fläche.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

7. 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erforderlich.
Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt den nordwestlichen Teil des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar.

Die bestehende Pötrauer Straße wird entsprechend ihres Bestandes mit den für den geplanten Kreisverkehrsplatz erforderlichen Ergänzungsflächen als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dargestellt.
Auf eine nachrichtliche Übernahme der innerhalb des Plangebietes bestehenden Knickstrukturen wird entsprechend der Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen verzichtet. Auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes besteht keine städtebauliche Notwendigkeit der Übernahme aufgrund der bestehenden Lageungenauigkeit. Die bestehenden Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes werden auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 55 als nachrichtliche Übernahme gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG dargestellt und gesichert.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen liegt im Nahbereich der Landesstraße 205 (L 205).
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 29 Abs. 1a Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) gelten folgende Anbauverbote- bzw. –beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

8.1 Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszonen sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

8.2 Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Gemeinde Büchen hat für ihr Gemeindegebiet ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches eine Voruntersuchung für die künftige wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde darstellt. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 29.11.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschlossen.

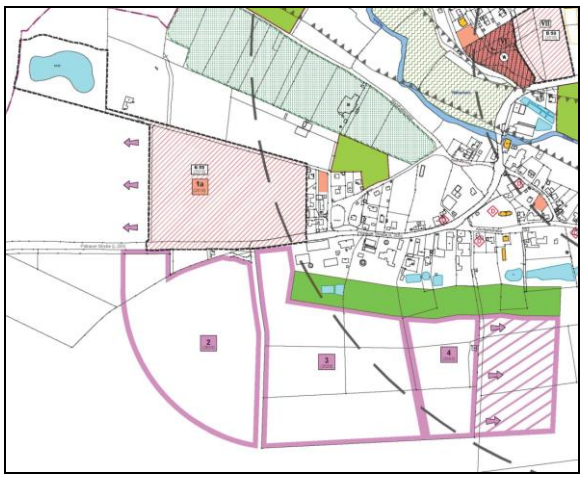


Abbildung 3 Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept, Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Die Fläche des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 55 wird als Fläche 1a im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen dargestellt. Die v.g. Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, nördlich der Pötrauer Straße, stellt derzeit die bestgeeignetste Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes dar.

Der Innenbereich der Gemeinde Büchen weist keine größeren Freiflächen auf, die für eine wohnbauliche Entwicklung in dem derzeit erforderlichen Rahmen zur Verfügung stehen.
Somit ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers für die Gemeinde Büchen die einzig mögliche Vorgehensweise, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hinsichtlich der Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 geringe Entfernungen zum zentralen Bereich von Büchen auf. Durch die relativ geringe Entfernung zum Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe zur überregionalen Infrastruktur, wird das Plangebiet als Wohnstandort für Pendler gestärkt.

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 ausreichenden Umfang entwickelt werden, da der Zugriff auf die Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht gegeben war. Eine Entwicklung an den Siedlungsrändern 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.

Auf die ausführlichen Erläuterungen zur wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wird verwiesen.

Fläche Nr.: 1 a
Lage: Pötrauer Straße/ Fuchsweg

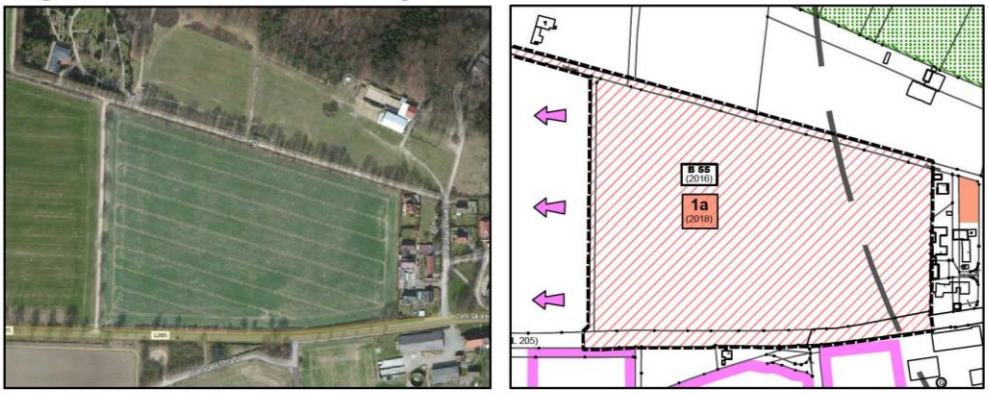


Abbildung 44 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

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:	**Realnutzung:**
Ca. 7,0 ha	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:

Abbildung 4 Auszug Ortsentwicklungskonzept Büchen 2016, Quelle: Gemeinde Büchen

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung
Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.
Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

Fernmeldeversorgung
Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung
Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten.
Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der nordwestliche Teil des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt, um die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes planungsrechtlich vorzubereiten.
Eine Detaillierung der Erschließungsplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen.

Müllentsorgung
Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Pötrauer Straße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

11. Archäologie, Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. 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.

12. Natur und Landschaft

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.
Mit der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen dem aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen angepasst.
Der mit der Planänderung einhergehende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die artenschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht detailliert erfasst und bewertet.

Teil I aufgestellt durch:

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