

BEGRÜNDUNG

ZUR

22. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „JUGEND- UND BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

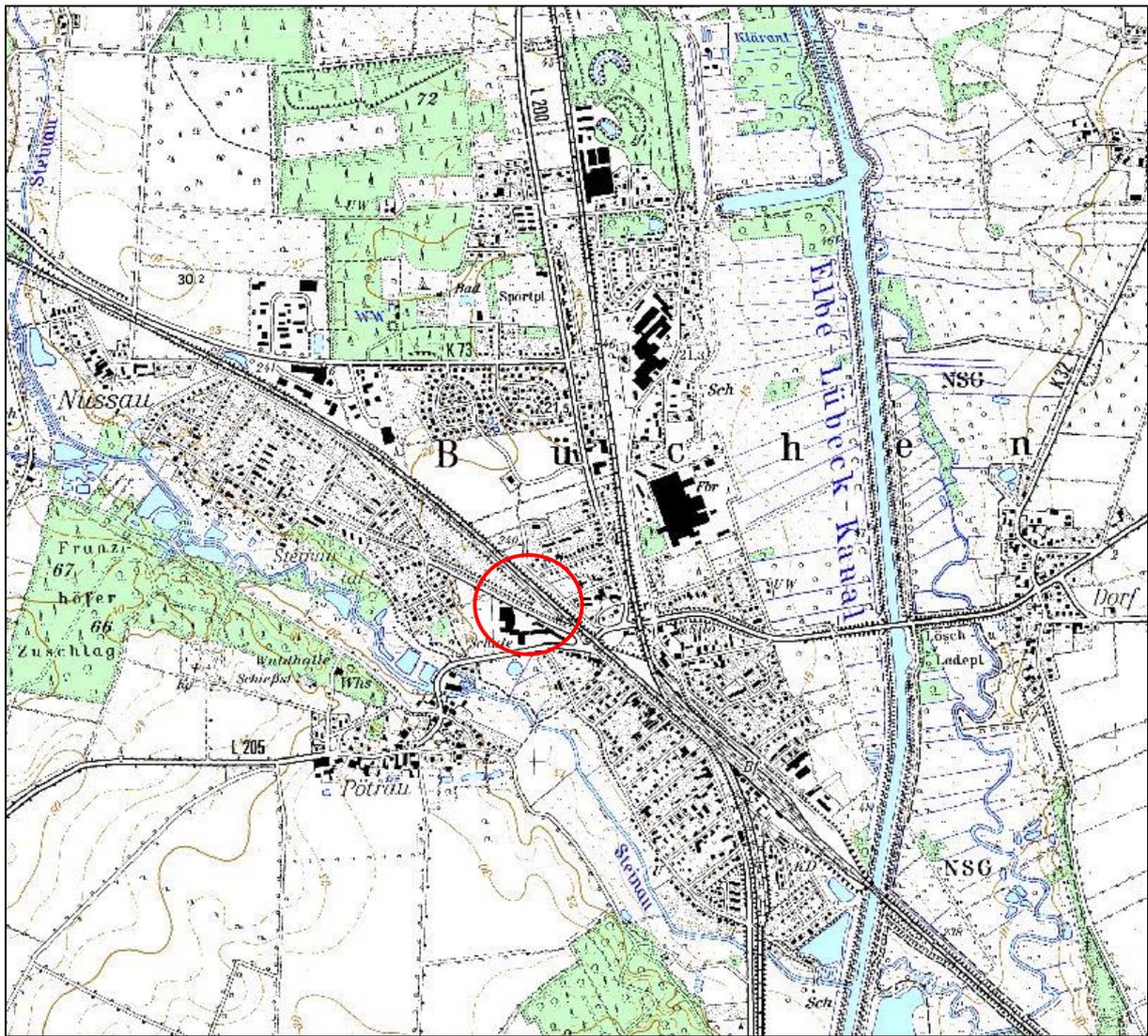
DER

GEMEINDE BÜCHEN KREIS HERZOTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

**TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL II:
UMWELTBERICHT**



**22. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Jugend- und Begegnungszentrum
 am Schulweg“
 der Gemeinde Büchen
 Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

21.01.2019

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§5



TEIL I: Ziele, Grundlagen und Inhalte

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	4
2. Gebietsbeschreibung:	5
3. Anlass der Planung	5
3.1 Standort- und Variantenprüfung	6
3.1.1 Standortprüfung im Gemeindegebiet	6
3.1.2 Variantenprüfung im Plangebiet	7
4. Allgemeines Planungsziel	7
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	8
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	8
5.1.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	9
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998	10
6. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999)	12
7. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen	12
8. Nachrichtliche Übernahmen	12
9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	13
10. Ver- und Entsorgung	14
11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	15
12. Natur und Landschaft	16

TEIL II: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Variantenprüfung am Standort zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum der Gemeinde Büchen“, *erstellt durch GSP und BBS, 01/2019*
- Standortalternativen im Gemeindegebiet zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum“ der Gemeinde Büchen, *erstellt durch GSP und BBS, 01/2019*

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulzentrum“ beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 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 22. 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. 1,5 ha, von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße "Schulweg" entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und des Weiteren bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.

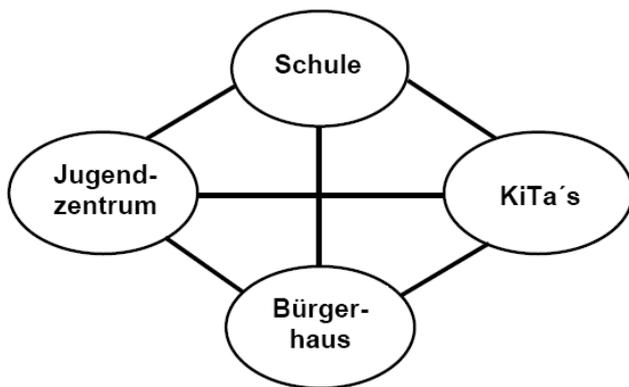
Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen sowie ein Kindergarten an. Südwestlich des Plangebietes hat die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitere Wohnbauflächen entwickelt.

Das Vorhabengebiet liegt gut integriert im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

3. Anlass der Planung

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.

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



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

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes, Quelle: OEK Büchen, 2016

Da das bestehende Jugendzentrum seit Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in der Gemeinde Büchen erforderlich.

Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit, ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.1 Standort- und Variantenprüfung

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft (Anlage).

Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt.

3.1.1 Standortprüfung im Gemeindegebiet

Aufgrund der geplanten Nutzung als Jugend- und Begegnungszentrum mit einer Einfeldhalle für ein erweitertes Sportangebot ist eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit von hoher Bedeutung für die Wahl eines entsprechenden Standortes.

Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.

Damit die künftigen Angebote möglichst vielfältig genutzt werden können, müssen diese auch leicht zugänglich sein.

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

3.1.2 Variantenprüfung im Plangebiet

Aufgrund des Flächenbedarfs des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der ergänzenden Sporthalle ist die Wahl des geeigneten Standortes der Baukörper entscheidend, um auch die Außenbereiche des Plangebietes einer aktiven Nutzung zuführen zu können.

Um den Eingriff in die bestehenden Biotop (Steilhang und Lindenallee) innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage der künftigen Gebäude auf der Fläche durchgeführt (Anlage).

Entscheidend ist hierbei der Bereich und die Größe des Eingriffes in den bestehenden Bahndamm als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Die rückwärtigen Bereiche der Fläche weisen keine hohe naturschutzrechtliche Bedeutung auf, so dass der Standort der geplanten Einfeldhalle flexibel an das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrums angebunden werden kann.

Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die brachliegende Grünfläche nördlich der Gemeinschaftsschule Büchen, rückwärtig des ehemaligen Bahndammes und südlich der Bahnlinie HH – Berlin, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches. Im rückwärtigen Bereich erfolgt die bauliche Ergänzung durch die Errichtung einer Einfeldhalle für das Jugend- und Begegnungszentrum.

Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Grünfläche und dem Bereich der baulichen Nutzungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

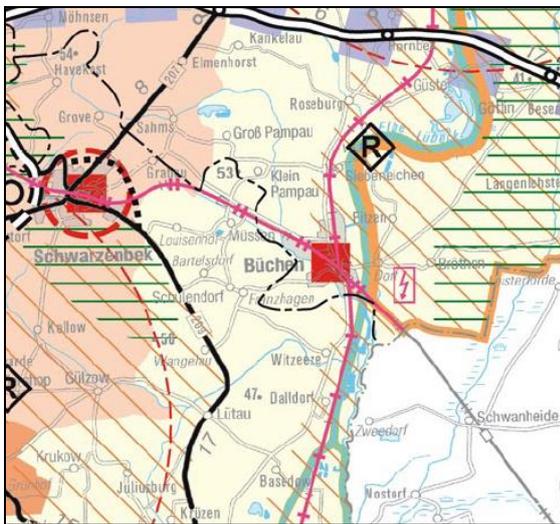
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der 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 (Fortbeschreibung 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:



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

Abbildung 2 Ausschnitt LEP 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

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).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

5.1.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

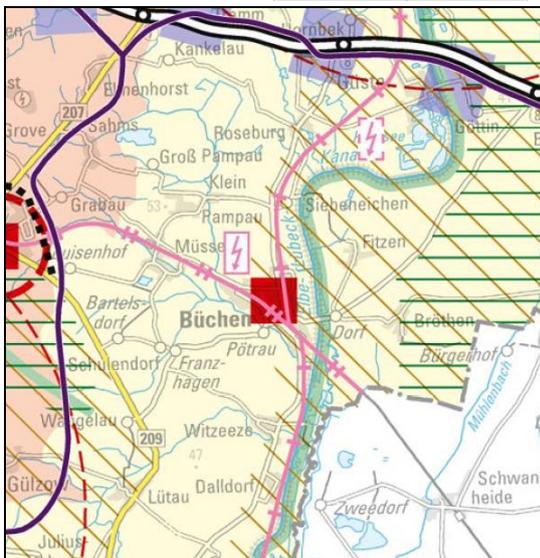


Abbildung 3 Fortschreibung LEP-Entwurf 2018. Quelle: www.bolapla-sh.de

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein hat am 18.12.2018 begonnen.

Die Gemeinde Büchen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Unterzentrum im ländlichen Raum,
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene,
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- Im Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken, dargestellt.

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 (3.1.3, 1Z, Entwurf LEP 2018).

Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden (5, 1 G, Entwurf LEP 2018).

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes, wohnort- oder arbeitsplatznahes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflege zur Verfügung stehen (5.2, 1G, Entwurf LEP 2018).

Kinderkrippen, Kindergärten und Grundschulen sollen zusammenarbeiten und den Übergang zwischen den Einrichtungen verbessern. Außerdem sollen sie mit Einrichtungen und den Trägern der Jugendhilfe sowie bei Bedarf mit Förderzentren, Beratungsstellen und Familienzentren kooperieren. Das Angebot von Familienzentren soll weiter gestärkt und ausgebaut werden (5.2, 2G, Entwurf LEP 2018).

Integration, Inklusion, ehrenamtliches Engagement und gesellschaftliche Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen soll in allen Teilen des Landes sichergestellt werden. Einrichtungen, die Angebote für Kinder und Jugendliche vorhalten, sollen in allen Zentralen Orten vorhanden sein. In den ländlichen Räumen soll auch bei zurückgehenden Nutzerinnen- und Nutzerzahlen ein möglichst wohnortnahes Angebot aufrechterhalten werden (5.2, 3G, Entwurf LEP 2018).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Jugend- und Begegnungszentrums in unmittelbarer Nähe zu der Gemeinschaftsschule sowie dem Kindergarten der Gemeinde Büchen schafft.

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:

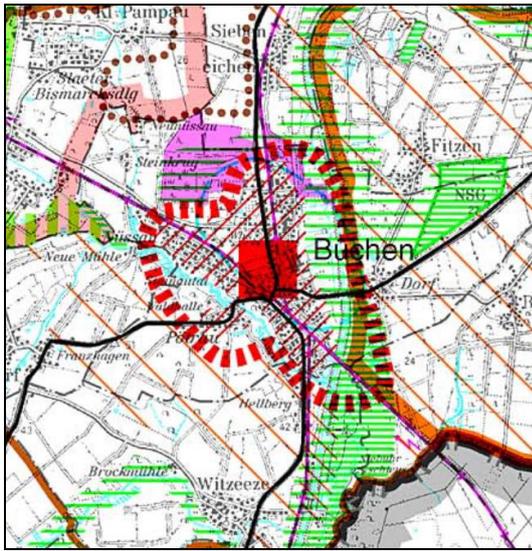


Abbildung 4 Ausschnitt RP 1.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (...) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (...) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das

geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

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).

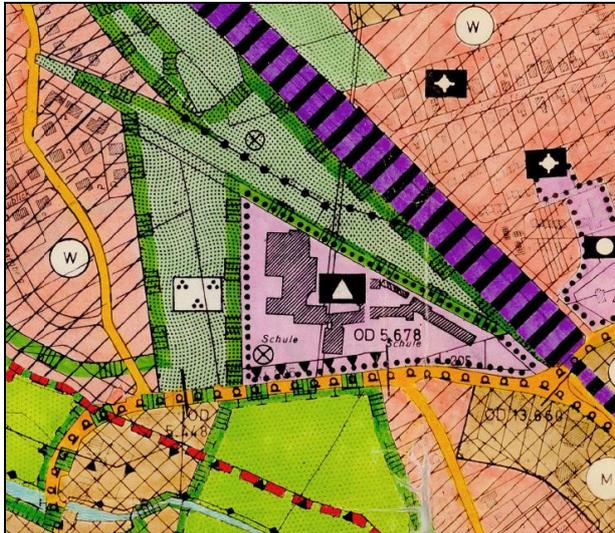


Abbildung 5 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt.

Die besondere ökologische Wertigkeit der Flächen wird seitens der Gemeinde Büchen benannt und im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erforderlich.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt den zentralen Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB dar. Der westliche Geltungsbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnispark gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 4 BauGB dargestellt.

Der östliche Geltungsbereich wird als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche dargestellt.

Der Bereich des ehemaligen Bahndammes sowie die Lindenallee entlang der Straße Schulweg werden als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30BNatSchG, in die Unterlagen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Biotope (Lindenallee, Steilhang) werden entsprechend ihrer Eigenschaft als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutz-

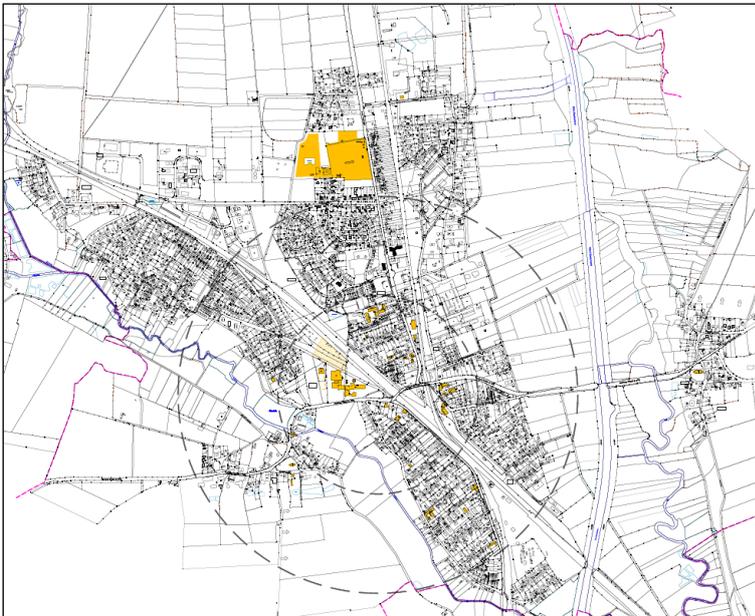
rechts, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG, in die Darstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft (Anlage).

Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 stellt hinsichtlich der innergemeindlichen Lage, der Größe sowie der naturräumlichen Situation die bestgeeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugend- und Begegnungszentrums dar.

Um den Eingriff in die bestehenden Biotope innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes auf der Fläche durchgeführt (Anlage). Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.



Die Gemeinde Büchen plant die Errichtung eines neuen Jugend- und Begegnungszentrums (JUZ) innerhalb des zentralen Bereiches (500m-Radius um das Zentrum). Das bestehende Jugendzentrum befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Büchen (Parkstraße) und ist somit für einen Großteil der Jugendlichen nicht ohne weiteres zu erreichen.

Abbildung 6 Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept, Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Besonders mit Blick auf die derzeitige Flüchtlingskrise ist die Integration der in Büchen künftig ansässigen Asylbewerber eine der wichtigsten Aufgaben vor der die Gemeinde in der Zukunft steht. Das künftige Jugendzentrum wird aus diesem Grund Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Kulturen zur Förderung des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugendzentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen leicht für jeden zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit

und offene Ganztagschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

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

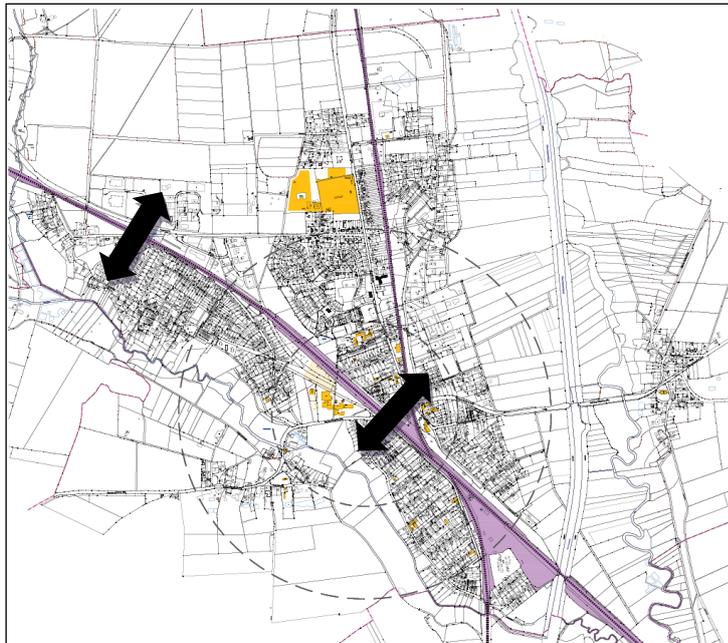


Abbildung 7
Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen.
Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Durch die Ansiedlung des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums in diesem Bereich besteht eine verstärkte Erreichbarkeit der Einrichtung. Die erforderliche Größe der Außenanlage von ca. 2.500 m² mit einem verhältnismäßigen Gebäude kommt für eine entsprechende Umsetzung lediglich eine geeignete Fläche für das v.g. Vorhaben innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen in Betracht.

Das künftige Vorhabengebiet überplant eine größtenteils brachliegende Fläche in unmittelbarer Nähe der Bahndämme, die zwischenzeitlich noch durch 2-3 Kleingartenparzellen genutzt wird.

Die Fläche befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit vieler bestehender sozialer Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Büchen, wie das Schulzentrum, Kitas sowie verschiedene Ärzten. Durch die Lage an der zentralen Querungsstelle der Bahngleise und die Nähe zum Bahnhof sowie des ZOBs ist das künftige Jugend- und Integrationszentrum sowohl für die Bewohner der Gemeinde Büchen als auch die umliegenden Gemeinden problemlos zu erreichen.

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. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

Müllentsorgung

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

11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Auf § 15 DSchG wird verwiesen:

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 Aufwendung 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.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Eintragungen im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbebetriebe) vor und im Kataster für Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) sind derzeit ebenfalls keine Eintragungen vorhanden. Allerdings bestand im Bereich des Alten Bahndamms einmal eine Abbaufäche. Diese wurde mit unterschiedlichen Böden ggf. auch anderen Materialien aufgefüllt bis zur heutigen Form. Daher kann nicht ausgeschlossen werden,

dass schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein können. Aus Vorsorgegründen ist daher bei Baumaßnahmen im Bereich des Bahndammes der folgende Hinweis zu beachten: Werden während der Ausführung der Baumaßnahmen wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

Kampfmittel

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 gem. 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 eine brachliegende Grünfläche sowie einen ehemaligen Bahndamm und wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dargestellt werden.

Mit der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen dem aktuellen Bedarf an ein Jugend- und Begegnungszentrum 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:



UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR

22. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „JUGEND- UND BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

DER

GEMEINDE BÜCHEN KREIS HERZOTUM LAUENBURG

Verfasser:
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Der Umweltbericht wird zur Sitzung
der Gemeindevertretung nachgereicht