

Gewerbeentwicklung zwischen Büchen und Müssen

Tabelle 1: Flächen-Bestandsaufnahme allgemein

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5				Fläche 6a		
					a	b	c	d	a	b	c
aktuelle Flächennutzung	Acker (Mais)	Grünland	Acker (Mais)	Grünland	Acker	Acker	Grünland	Grünland	Grünland	Laubwald	Grünland
Knicks, Baumreihen, Allee	Knick an Str. nach Klein Pampau mit Hasel, Eiche (Baumreihe), Rotdorn Knick/hohe Böschung am Heideweg mit Eiche, Rose, Rotdorn, Hasel	Knick mit Ulmen, Ahorn sowie Rose und Rotdorn an der Straße Neue Mühle und am Heideweg (teilweise, bzw. lückig), Eichenreihe im Westen (Fläche 4)	Jungeichen-Reihe am Fuß-/Radweg Klusterriede, lückiger Gehölzstreifen an der Neuen Mühle	Eichen an Fläche 2 angrenzend, Zitterpappel, am Bahndamm ebenfalls Eichen und Ginster Eichen am Radweg (Heideweg)	Knick mit Hasel, Eichenbäumen und Schlehe (östlich, tws. nördlich), sonst wenig Gehölze	beidseitig eingefasst durch Knicks mit Überhalten: Erle, Eiche, Schlehe, Hasel	beidseitig eingefasst durch Knicks mit Überhalten: Eiche, Schlehe, Hasel	Knick östlich mit Eiche, Buche, Schlehe, Rose, Brombeere, Knicks nördlich und westlich lückig	Baumreihe mit Eichen und Buchen entlang der Häuser, östlich Wald	Laubwald aus u.a. Birke, Buche, Hasel, Eiche	Baumstreifen am östlichen Rand aus Eiche und Buche, westlich und östlich Laubwald
angrenzende Nutzung	FFH-Gebiet, Gewerbegebiet (Osten), Steinauniederung mit Grünland (Westen), Acker (Norden), Straße (Süden)	Grünland (Westen), ansonsten Straßen bzw. Bahnlinie (im Süden)	Acker (Westen und Süden), Wald (Westen), Wege/Straße (Norden, Osten) an Fläche 8 angrenzend	Grünland (Osten, Fläche 2), Gehölze (Westen), Straße bzw. Bahnlinie (Norden und Süden)	südlich Straße, sonst weitere Ackerflächen, landwirtschaftliche Hofstelle (Osten)	südlich Straße, sonst weitere Acker-/Grünlandflächen	südlich Straße, sonst weitere Acker-/Grünlandflächen	südlich Straße, sonst weitere Acker-/Grünlandflächen, westlich Wohnhäuser	nördlich Straße, südlich Bahnlinie, westlich Wohnhäuser, östlich Wald (6b)	nördlich Straße, südlich Bahnlinie, westlich und östlich Grünland (6a und 6c)	nördlich Straße, südlich Bahnlinie, westlich und östlich Wald
Erschließung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstücks Tiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	asphaltierte Straße und Fuß-/Radweg nach Müssen (Klusterriede) asphaltierte Straße zur Neuen Mühle (Reiterhof) mit Bushaltestelle an der Ecke zur Kreisstraße, keine Anbauverbotszone, direkte Zufahrten mögliche, innere Planstraßen evtl. nicht erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstücks Tiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5a und 5b, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5a und 5b, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5c und 5d, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5c und 5d, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstücks Tiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstücks Tiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstücks Tiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung
Stadtplanerische Aspekte	Unmittelbare Erweiterung/ baulicher Anschluss an das Gewerbegebietes. Am Hesterkamp in westliche Richtung, Siedlungsausläufer in nördliche Richtung, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlich bestehenden Wohnnutzung	Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, langfristiger Lückenschluss nach Büchen, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, langfristiger Lückenschluss nach Büchen, Steinautal als Abgrenzung zur östlich angrenzenden Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlichen Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Gemeindegebiet Müssen, baulicher Anschluss an westlich angrenzende Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, baulicher Anschluss an westlich angrenzende Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, keine freier Siedlungsausläufer, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlichen Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, keine freier Siedlungsausläufer, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlichen Wohnnutzung
Sonstiges	FFH-Gebiet wird als Naherholungsgebiet genutzt, steil abfallendes Gelände zum angrenzenden Grünland in Richtung Steinau (Niederung)	Bahndamm	Nebenstraßen ohne Haupterschließungs-funktion und Bedeutung für die Naherholung angrenzend Wald mit Walddabstand (30 m)	Bahndamm Gehölz mit Walddabstand?	Funkmast (südöstliche Ecke) fertiggestellter Grabenausbau an der Büchener Straße	fertiggestellter Grabenausbau an der Büchener Straße dichtes Knicknetz	fertiggestellter Grabenausbau an der Büchener Straße dichtes Knicknetz	fertiggestellter Grabenausbau an der Büchener Straße	Bahndamm angrenzend, Einzelfläche sehr klein, Walddabstand?	Bahndamm angrenzend, Einzelfläche sehr klein, Kahlschlagsgenehmi-gung erforderlich	Bahndamm angrenzend, Einzelfläche relativ klein, Walddabstand?
Flächengröße	14 ha	7,6 ha	11 ha	3 ha	15 ha				6 ha		

Tabelle 2: Flächen-Bestandsaufnahme Schutzgüter

Schutzgut Mensch	allgemeine Bedeutung, angrenzend Gewerbe vorhanden	allgemeine Bedeutung angrenzend Bahnlinie vorh. (Lärm)	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung angrenzend Bahnlinie vorh. (Lärm)	allgemeine Bedeutung			hohe Bedeutung Wohnen	hohe Bedeutung Wohnen	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung
Naturschutz auf der Fläche (Schutzgut Tiere und Pflanzen)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	hohe Bedeutung (Wald)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)
Naturschutz in der Umgebung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)	Umgebende Knicks und Gehölze Steinauniederung und FFH-Gebiet (hohe Bedeutung)	geringe Bedeutung (kaum Knicks)	geringe Bedeutung (kaum Knicks), jedoch teilweise Wald angrenzend (hohe Bedeutung)	geringe bis mittlere Bedeutung (kaum Knicks, aber Gehölzfläche)	geringe Bedeutung (kaum Knicks)	beidseitig Knicks, schmale Fläche (hohe Bedeutung)	beidseitig Knicks (mittlere bis hohe Bedeutung)	Knicks vorhanden, teilweise lückig und Vorbelastung durch Siedlung (geringe bis mittlere Bedeutung)	Wald, Knicks vorhanden, jedoch Vorbelastung durch Straße und Bahn (allgemeine Bedeutung)	Wald, Knicks vorhanden, jedoch Vorbelastung durch Straße und Bahn (allgemeine Bedeutung)	Wald, Knicks vorhanden, jedoch Vorbelastung durch Straße und Bahn (allgemeine Bedeutung)
Schutzgut Oberflächengewässer/ Grundwasser	Steinauniederung gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewinnungsgebiet (mittlere Bedeutung)			gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewinnungsgebiet (mittlere Bedeutung)		
Schutzgut Boden	Pseudogley-Braunerde, Niedermoorboden angrenzend, Geotop-Potenzialfläche, überwiegend sehr geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley-Braunerde, überwiegend sehr geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	überwiegend Braunerde, sehr geringe Ertragsfähigkeit, Geotop-Potenzialfläche (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)
Schutzgut Klima/Luft	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung				allgemeine Bedeutung		
Schutzgut Landschaftsbild	Ortsrand von Büchen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen (geringe bis mittlere Bedeutung)	Lage zwischen Straße und Bahndamm, aber ohne Anschluss an die Siedlungsfläche von Büchen (geringe bis mittlere Bedeutung)	Lage im Übergang zur freien Landschaft und zu Naturflächen an Steinau und Müssener Mühlenau (mittlere bis hohe Bedeutung)	Lage zwischen Straße und Bahndamm, aber ohne Anschluss an die Siedlungsfläche von Büchen (mittlere Bedeutung)	Fläche mit Vorbelastung (Straße, Funkmast, Hofstelle) aber ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (geringe bis mittlere Bedeutung)	Fläche mit dichtem Knicknetz und ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (mittlere bis hohe Bedeutung)	Fläche mit dichtem Knicknetz und ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (mittlere bis hohe Bedeutung)	Fläche mit dichtem Knicknetz, aber Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (mittlere Bedeutung)	kleinteilige landschaftstypische Nutzungsstruktur (mittlere Bedeutung)	kleinteilige landschaftstypische Nutzungsstruktur (mittlere Bedeutung)	wenig Landschaftselemente und Vorbelastung durch Straße und Bahndamm (geringe Bedeutung)
Bewertung:	für Gewerbeentwicklung günstige Flächeneigenschaften										
Anzahl günstige Bewertung	7	8	4	5	9	4	2	3	1	1	2