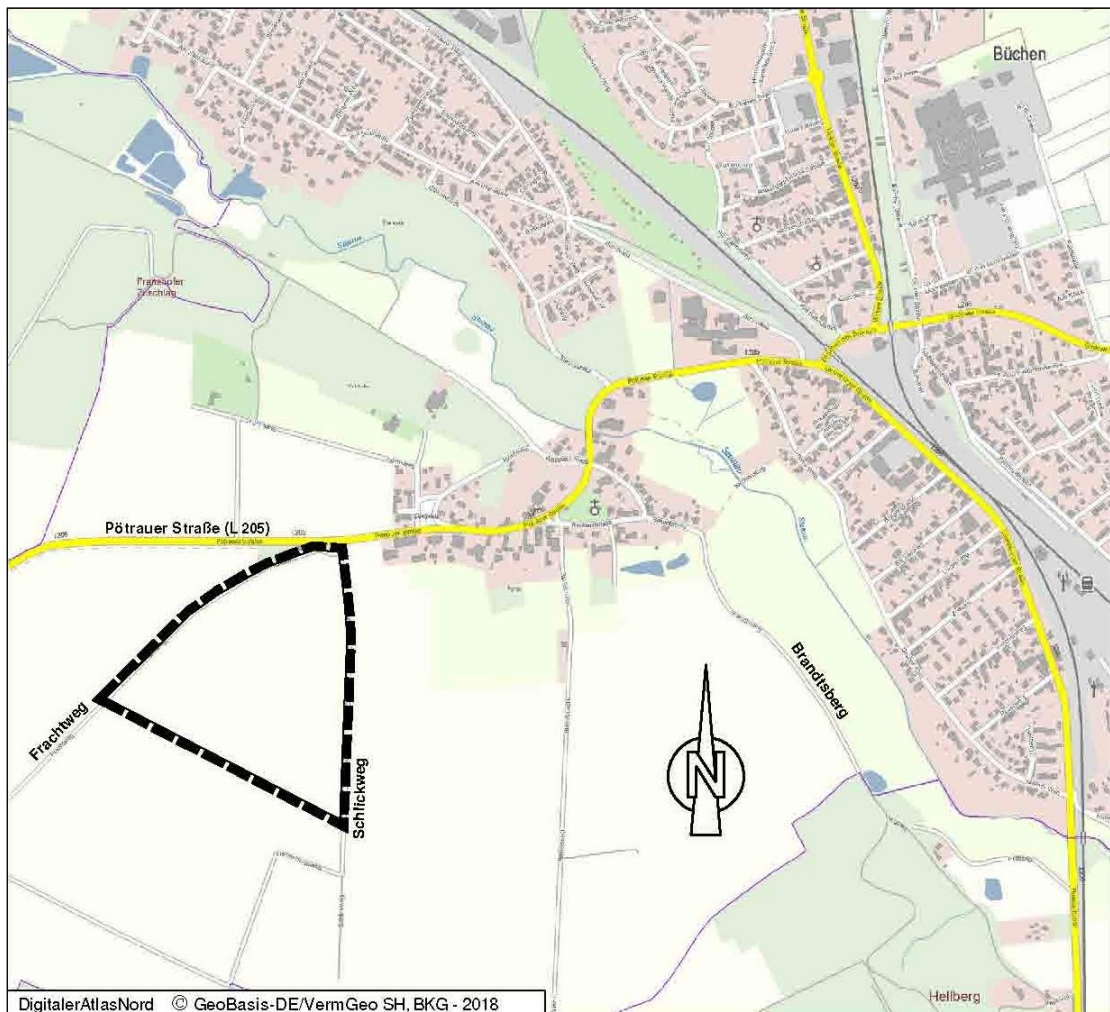


Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

04.11.2020

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP Gosch & Prieve

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	9
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	11
3 Bedarfsanalyse	12
3.1 Alternativstandorte für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutz	28
3.2 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen.....	29
3.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	35
4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der	35
5 Anlass der Planung	36
6 Allgemeines Planungsziel.....	37
7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen	38
7.1 Art der baulichen Nutzung	38
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	39
7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	42
7.4 Sozialer Wohnungsbau.....	44
7.5 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	44
7.6 Sichtdreiecke	45
7.7 Versickerung von Niederschlagswasser	46
8 Örtliche Bauvorschriften	47
9 Grünordnung.....	48
9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	48
9.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49
9.3 Artenschutz	50
9.4 Nachrichtliche Übernahmen	52
10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	53
10.1 Schalltechnische Untersuchung	53
10.2 Landwirtschaftliche Emissionen.....	57
11 Erschließung.....	58
12 Ver- und Entsorgung	59
13 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfallbetriebe	61

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 08. November 2018*
- Büchen, Bebauungsplan Nr. 58, Pötrauer Straße, Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse, *erstellt durch Baukontor Dümcke GmbH, 30. September 2019*
- Zusatzuntersuchung im B-Plan-Bereich hinsichtlich der Versickerung, *erstellt durch Baukontor Dümcke GmbH, 17. Februar 2020*
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 58 der Gemeinde Büchen mit 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 06. Mai 2020*
- Lageplan Bestand Biotoptypen, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 06. Mai 2019*
- Lageplan Grünkonzept, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 06. Mai 2019*

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellungen des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen schafft auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere großräumige wohnbauliche Entwicklung im Bereich südlich der Pötrauer Straße der Gemeinde Büchen. Das künftige Wohngebiet kommt der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen zu Gute. Durch die ergänzende Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ wird die soziale Infrastruktur der Gemeinde hinsichtlich der zusätzlichen Wohneinheiten gestärkt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen aufgestellt. Der Geltungsbereich der 27. Änderung umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso die wohnbaulichen Potenzialflächen 2 bis 4 des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde Büchen folgt mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, 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 den Bebauungsplan Nr. 58 wird im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 58 wird in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 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 wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 03.12.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 abzugeben.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 23.06.2020 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB gefasst.

Die erneuten Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgten in der Zeit vom 06.07.2020 bis 31.07.2020. Zugelassen waren dabei gemäß § 4a Abs. 3 BauGB lediglich Äußerungen zu den gegenüber der ersten Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geänderten oder ergänzten Inhalten.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

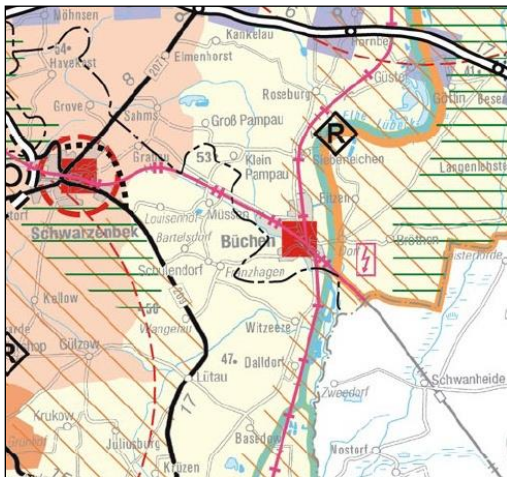
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. 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 III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

2.1 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
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

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

Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert werden (1.4, 4G), LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken sowie die Siedlungsentwicklung, sind auf diese Orte zu konzentrieren (1.4, 4Z, LEP 2010).

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung der langfristigen gemeindlichen Entwicklung kommt die Gemeinde Büchen seiner raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach. Die Entwicklung von Wohnbauflächen kommt dem Bedarf nach Wohnraum nach. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte kommt den entsprechend gesteigerten Anforderungen der sozialen Infrastruktur durch die zusätzlichen Wohneinheiten nach.

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

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).

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

Durch die geplante gemeindliche Entwicklung im Rahmen von großräumigen Wohnbauflächen, der Erweiterung der Kinderbetreuung sowie der Nahversorgung zu Gunsten der zusätzlichen Wohneinheiten und des Bestandes im Rahmen ergänzender Bauleitplanung, kommt die Gemeinde Büchen dem ermittelten Bedarf im Gemeindegebiet nach.

Trotz der großräumigen Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 strebt die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Die fortlaufende Überprüfung möglicher Entwicklungsflächen im Innenbereich sowie eine entsprechende Umsetzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde nicht nachkommen. Die raumordnerische Funktion als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum stehen in Verbindung mit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um das Gemeindegebiet an zeitgemäße Anforderungen anzupassen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse begrenzt, so dass eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Randbereichen in Verbindung mit geeigneten Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbindung in die Landschaft die gemeindliche Siedlungsentwicklung städtebaulich begründbar und vertretbar macht.

Wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur

Der Schienenverkehr soll hinsichtlich der Struktur und der Bedienung darauf ausgerichtet werden, dass er einen erheblichen Teil des zu erwartenden Verkehrszuwachses im Personen- und Güterverkehr bewältigen und einen möglichst hohen Anteil der starken Pendlerverkehre zur Verkehrs-entlastung, insbesondere dicht besiedelter Gebiete, übernehmen kann. Neben der vollständigen Modernisierung des eingesetzten Fahrzeugmaterials zählen hierzu auch Erhalt und Ausbau des Personenverkehrsangebots, aber auch die schienengebundene Erschließung von Hafen-, Industrie- und Gewerbegebieten (3.4.2, 1 G, LEP).

Im Rahmen des „Achsenkonzeptes“ sollen die Schienenwege auf den durch den Mischbetrieb von Personen- und Güterzügen verkehrlich stark belasteten Strecken im Hamburger Umland auf den folgenden Achsen ausgebaut werden:

[...]

Achse Ost: Stärkung des Nahverkehrsangebotes zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Büchen entsprechend der zunehmenden Pendelverflechtungen und der angestrebten Siedlungsentwicklung 3.4.2., 5 G, LEP).

Die Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen hat in den vergangenen Jahren zu einer Stärkung der Gemeinde als Wohn- und Pendlerstandort geführt. Täglich betrifft dies ca. 4.800 berufliche Ein- sowie Auspendler. Insbesondere bei der Entscheidung eines Wohnortes stellt die Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur einen wichtigen Punkt dar. Die künftigen Wohnbauflächen liegen in ca. 2 km Entfernung zu dem Bahnhof der Gemeinde Büchen. Die große Zahl der Pkw- und Fahrradstellplätze in unmittelbarer Bahnhofsnähe bieten ein umfangreiches Angebot für Berufspendler, um das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs zu nutzen. Diese gut ausgebaute Infrastruktur führt zu einer verstärkten Attraktivität der Gemeinde Büchen als Wohnstandort und erhöht somit gleichzeitig die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Tagespflegestellen zur Verfügung stehen. Die Angebote sollen mit der Kreisplanung abgestimmt werden. Freiwerdende Kapazitäten durch Rückgänge bei den Kindern im Alter zwischen 3 und 6 Jahren sollen vorrangig zur Intensivierung der Betreuung genutzt werden sowie zur Erweiterung des Angebotes für Kinder unter 3 Jahren. In dünn besiedelten ländlichen Regionen sollten auch bei nur geringer Auslastung Angebote zur Kinderbetreuung vorhanden sein.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zuzug junger Familien mit Kindern führt zu einer gesteigerten Nachfrage von Plätzen zur Kinderbetreuung. Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ schafft die Gemeinde Büchen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Angebot der Kindertagesstätten im Gemeindegebiet für die langfristige wohnbauliche Entwicklung zu stärken.

Zu Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden. Dieses gilt auch für die einzelnen Naturräume und Ökosysteme. Soweit nötig und möglich sollen sie regeneriert oder neu entwickelt werden. Dabei ist der Biotop- und Ökosystemschutz umzusetzen, der letztlich auch Grundlage für den Schutz von einzelnen Arten ist (5.2, 1 G, LEP).

Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung hat sich die Gemeinde Büchen mit einer möglichen Lage langfristiger wohnbaulicher Potenzialflächen auseinandergesetzt. Um das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung (gemäß LEP 2019 Biotopverbundachse auf Landesebene), das Steinautal sowie die Umgebung des FFH-Gebietes Nüssauer Heide vor Beeinträchtigungen zu

schützen, wird eine Siedlungsentwicklung in den entsprechenden Bereichen seitens der Gemeinde Büchen nicht verfolgt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 überplanten Flächen am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen werden bislang landwirtschaftlich genutzt und weisen ausreichende Entfernungen zu den im Gemeindegebiet bestehenden schützenswerten Gebieten auf. Eine Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Flora und Fauna sowie der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

2.2 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).

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein fand in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 statt.

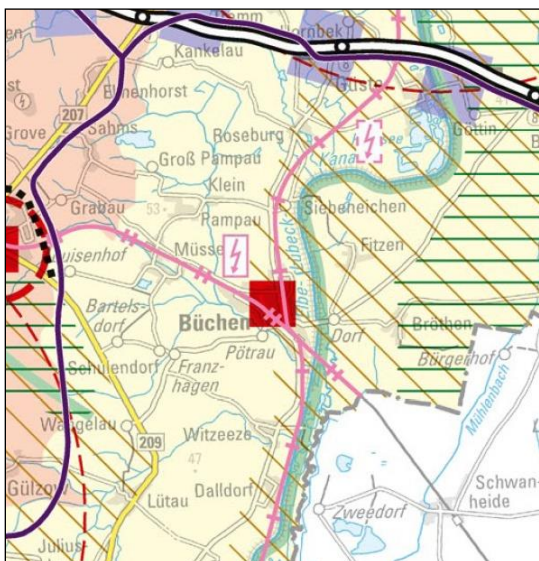


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2018, Quelle: www.bolapla.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen von Belang.

- *Der **wohnbauliche Entwicklungsrahmen** ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden (neuer Geltungszeitraum, neuer Stichtag beim Wohnungsbestand). Außerdem wurden Ausnahmen definiert, um ihn flexibler zu gestalten.*
- *Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die **Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme** im Land.*
- *Es gibt einen neuen Teil A mit **übergeordneten und strategischen Ansätzen** für eine zukunftsorientierte Landesentwicklung.*
- *Die raumordnerischen Ansätze zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** wurden im Plan zusammengeführt.*

(Quelle: www.schleswig-holstein.de)

Die Gemeinde Büchen unterliegt aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum keinem direkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Die Ausweisung neuer wohnbaulichen Flächen hat im Rahmen des entsprechenden Bedarfes zu erfolgen und die erwartete Bevölkerungsentwicklung mit den unterschiedlichen Wohnungsansprüchen berücksichtigen.

Die Gemeinde Büchen hat in den vergangenen Jahren sowie auch gegenwärtig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen wohnbauliche Nachverdichtungen im Innenbereich des Siedlungsraumes geschaffen. Durch den Umfang der zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen im Innenbereich kann der langfristige Wohnraumbedarf der Gemeinde Büchen nicht gedeckt werden.

Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen (2016) wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes sowie der östlich angrenzende Bereich als langfristiges wohnbauliches Entwicklungspotenzial ermittelt.

Durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie geeignete Festsetzungen als Voraussetzung für eine technische Anwendung erneuerbarer Energien erfolgt die Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Entwurf 2018, indem sie durch das geplante Vorhaben dem großen Bedarf nach Wohnraum nachkommt.

2.3 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:

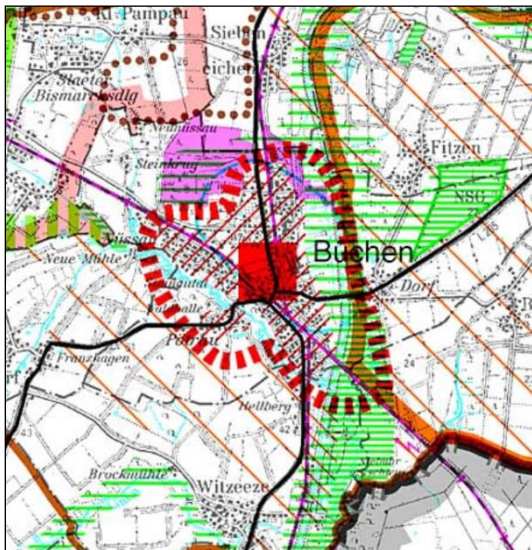


Abbildung 3 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- 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 Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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).

Der Entwurf der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplanes III berücksichtigt die zunächst im Entwurf enthaltende Vorrangfläche für die Windenergie südlich der Ortslage Pötrau nicht weiter. Die bereits planverfestigte Siedlungsentwicklung in diesem Bereich führt unter Anwendung des 1.000 m-Abstandes zu einer nicht nutzbaren Restfläche.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

3 Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die weitere Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurde eine Bedarfsanalyse erstellt, welche zu der Darstellung der langfristigen Potenzialflächen südlich der Ortslage Pötrau geführt hat.

Die Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes zu dem erforderlichen Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Büchen werden zur Verdeutlichung in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 58 übernommen.

Singularisierung und demographischer Wandel im Wohnungsbau

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

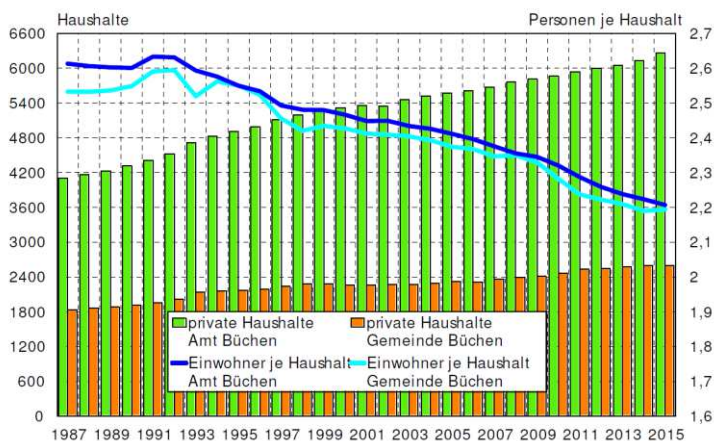


Abbildung 4 Haushaltsentwicklung, Quelle: Pestel-Studie

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

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

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

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

Entsprechend des landesweiten Trends verdichteten Wohnraum zu schaffen sowie dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Entwurf 2018) *insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen mehr Angebote zu schaffen (3.6 Wohnungsversorgung, 1 G, Entwurf LEP 2018)* berücksichtigt die Gemeinde Büchen diese Entwicklung im Rahmen ihrer Bauleitplanung.

In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden.

Seitens des Innenministeriums wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen (Entwicklung von Wohn- sowie Mischgebietsflächen) mit Schreiben vom 20. September 2006 darauf hingewiesen, dass südlich des Heideweges noch ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung stehen, welche zunächst bebaut werden sollten, um das Ortszentrum und damit die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken. Aus diesem Grund wurde seitens des Bau-, Wege- und Umweltausschusses mit Beschluss vom 20.11.2006 entschieden, das entsprechende Verfahren ruhen zu lassen bis 50 % der Baugrundstücke der Bebauungspläne Nr. 20.1 sowie 20.3 veräußert sind.

Die entsprechenden offenen Baurechte (im Ortskern) entlang des Liperirings und der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße konnten aufgrund der nicht bestehenden Bauwilligkeit der Eigentümer lange Zeit nicht ausgeschöpft werden, weshalb eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle wiederum nur in sehr geringem Maße umgesetzt werden konnte. Hinsichtlich des Grundsatzes der Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenziale vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen konnte die eigentlich erforderliche kontinuierliche Siedlungsentwicklung des Unterzentrums Büchen nicht in einem angemessenen Rahmen erfolgen.

Seit dem Jahr 2016 wurde das entsprechende Gebiet im Rahmen der Bauwilligkeit in Teilabschnitten bebaut.

Einwohnerzahlen „Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 wurde im Jahr 2006 als Satzung beschlossen, dennoch konnten große Anteile der potenziellen Wohneinheiten erst ab dem Jahr 2016 der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen zu Gute kommen.

2015	0
2016	35
2017	75
2018	89
2019	103

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von Beschäftigten, die in Büchen arbeiten und ihren Wohnort nach Büchen verlegen möchten („Einpendlern“) sowie von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg wie Büchen besonders. (siehe auch Studie HWWi Wohnungsmärkte der Metropolregion u. Abb. 9)

Eine Betrachtung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Büchen der vergangenen Jahre verdeutlicht die stagnierende Bevölkerungsentwicklung und die immense Bauwilligkeit bzw. das große Interesse an kleinteiligen Wohnungen, sofern ein entsprechendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen zur Verfügung stand.

Einwohnerzahlen „Am Park“

Im Rahmen einer wohnbaulichen Nachverdichtung wurden westlich der Straße „Am Park“ 3 Mehrfamilienhäuser zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie im weiteren zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, zum Teil in barrierefreier Form errichtet.

2016	0
2017	50
2018	52
2019	54

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Einwohnerzahlen „An den Eichgräben“

Bebauungsplan Nr. 52 „Nordöstlich der Straße Am Bahndamm und nordwestlich der Straße an den Eichgräben“. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2016 ist eine unmittelbare Umsetzung der zusätzlichen Wohneinheiten (35 WE) erfolgt.

2015	90
2016	87
2017	97
2018	122
2019	198

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Einwohnerzahlen „Theodor-Körner-Straße“

Im Bereich der Theodor-Körner-Straße konnten in den vergangenen Jahren 5 Mehrfamilienhäuser zur Deckung der Wohnraumnachfrage nach kleineren Wohnungen errichtet werden. Die zusätzlichen Wohneinheiten (30 WE) sind vollumfänglich vergeben.

2015	109
2016	116
2017	143
2018	155
2019	175

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Einwohnerzahlen „Mühlenweg/Nüssauer Weg 6+8/Pötrauer Straße 1d +1e“

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg“ schafft ein Angebot von kleineren Wohnungen sowie Einfamilien- und Doppelhäusern mit insgesamt 61 Wohneinheiten.

2017	0
2018	9
2019	58

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Insbesondere aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung der Singularisierung besteht die Nachfrage nach kleineren und kostengünstigeren Wohnungen in der Gemeinde. Das Angebot, welches in den vergangenen Jahren durch Maßnahmen der Innenentwicklung durch die Gemeinde geschaffen werden konnte, stand jeweils unmittelbar der entsprechenden Nachfrage gegenüber. Somit konnten die kleinteiligen Entwicklungen zeitweise dem Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten zu Gute kommen, die unmittelbare Vermarktung aufgrund der großen Nachfrage führt allerdings zu keinem kontinuierlich freien Wohnungsangebot in der Gemeinde Büchen.

Neben der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten stellt auch die Nachfrage nach Baugrundstücken von Einzel- und Doppelhäusern die Gemeinde Büchen vor das Erfordernis einer weiteren Siedlungsentwicklung.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ wurde das vollständige Gebiet mit 96 Grundstücken innerhalb eines Jahres vermarktet und zwischenzeitlich zum überwiegenden Teil bebaut.

Einwohnerzahlen„Ameisenweg/Großer Sandkamp/Hirschweg“B-Plan 55

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde besteht in einem so großen Umfang, dass zuletzt im Februar 2020 auf ein wieder freigewordenes Baugrundstück im Baugebiet des B-Plan 55 ohne weitere Bewerbung 10 Bewerber auf ein Baugrundstück entfallen sind.	2018	0
	2019	113
	12.03.2020	143

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

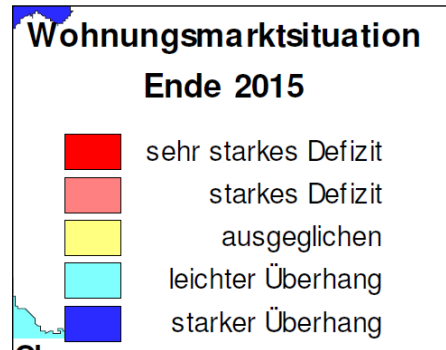
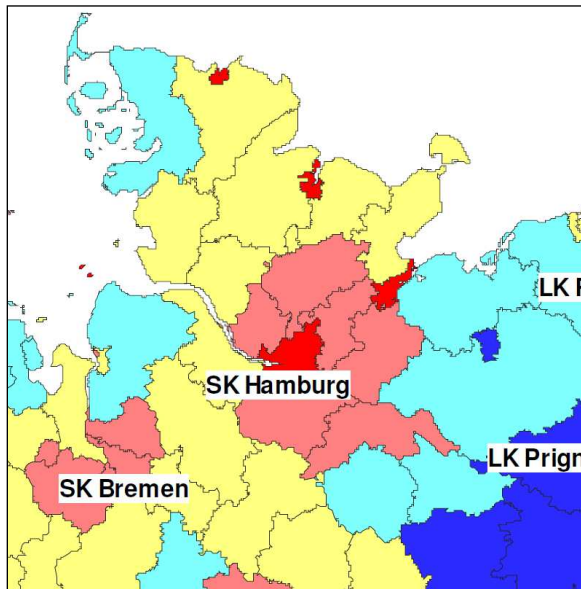
Auf Grundlage einer gemeindlichen Vergaberichtlinie ist der Abverkauf der Grundstücke erfolgt. Prägnant hierbei ist nicht allein die große Zahl von Bauinteressenten, sondern vielmehr auch, dass über 1/3 der vergebenen Grundstücke durch bereits in Büchen lebende sowie ursprünglich aus Büchen stammende Bauherren erworben wurden.

Auch die Möglichkeit in Büchen wohnhaft zu bleiben oder wieder nach Büchen zurückkehren zu können, führt zu der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde. Personen, die in Büchen arbeiten, möchten gerne auch in Büchen wohnen.

Gegenwärtig schafft die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/-Schlickweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großräumige wohnbauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Seitens des Vorhabenträgers wurde bereits im noch laufenden Bauleitplanverfahren das große Interesse der künftigen Bauherren an den geplanten Wohngrundstücken bestätigt. Gegenwärtig bestehen bereits 50 Vormerkungen für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke sowie 14 Vormerkungen für die Mehrfamilienhäuser (*Interessentenliste Büchen, Lauenburgische-Immobilien GmbH, 17.01.2020*), obgleich die Vermarktung des entsprechenden Baulandes noch nicht beworben wurde. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechende Nachfrage mit Beginn sichtbarer Bautätigkeiten zusätzlich erheblich ansteigen wird.

Defizite im Wohnungsbau

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



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

Abbildung 5 Wohnungsmarktsituation, Quelle: Pestel Institut

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

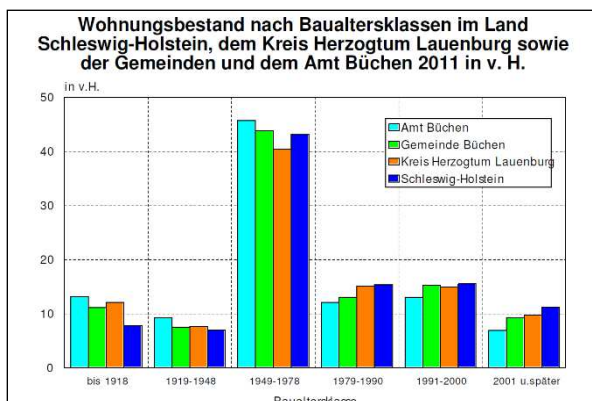


Abbildung 6 Wohnungsbestand/Baualtersklassen, Quelle: Pestel Institut

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

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

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

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

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Im März 2018 erfolgt die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030.

Die Fortschreibung umfasst u.a. Aussagen zum Amtsbereich Büchen, wobei die Gemeinde Büchen von den entsprechenden Rückschlüssen aufgrund der Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort der Hansestadt Hamburg ausgenommen bleibt.

Überdurchschnittliche Zuwächse wurden dabei vor allem weiterhin für die hamburgnahen Bereiche (Geesthacht, Schwarzenbek, Wentorf bei Hamburg, Amt Hohe Elbgeest) sowie für Ratzeburg ermittelt. Hierin spiegeln sich einerseits die entsprechenden Rückmeldungen der Städte und Ämter zu den von ihnen geplanten Wohnungsbauvorhaben (insb. Geesthacht) wie auch die Wanderungspräferenzen und Bautätigkeit in der Vergangenheit wider. Für die genannten Bereiche wurde daher auch davon ausgegangen, dass sich der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Trend zur Nachverdichtung im Bestand fortsetzt, damit über die gemeldeten Neubauvorhaben hinaus zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wenn Bauflächenpotenziale zur Verfügung stehen. (Ziff. 5.2, S. 31, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030)

Tatsächliche Entwicklung (Tabelle 1)

ab 2014 1% / Jahr

	EW	WE	EW/WE
2010	5700	2506	2,27
2011	5677	2551	2,23
2012	5665	2552	2,22
2013	5732	2573	2,23
2014	5731	2591	2,21
2015	5788	2617	
2016	5846	2643	
2017	5905	2670	
2018	5964	2696	
2019	6023	2723	
2020	6084	2750	
2021	6144	2778	
2022	6206	2806	
2023	6268	2834	
2024	6331	2862	
2025	6394	2891	

Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen im Jahr 2016 ist ein tabellarischer Vergleich der tatsächlichen sowie einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen erfolgt.

Dieser verdeutlicht schon zu dem damaligen Zeitpunkt das große Defizit auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde.

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

Tatsächliche Entwicklung Flächenbedarf 2010 (Tabelle 2)

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

Tatsächliche Entwicklung Flächenbedarf 2014 (Tabelle 3)

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

Tatsächliches Wachstum (Tabelle 4)

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

Die nun zwischenzeitlich vorliegenden Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre belegen, dass sich die Gemeinde aufgrund der fehlenden Wohneinheiten noch im geringen Umfang entwickeln konnte, also im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angenommen und das Defizit der Wohnbauflächen größer ist als vorausgesehen. Somit beruht die Abgrenzung der Potenzialfläche des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) zum erforderlichen Flächenbedarf für eine ausreichende Zahl von Wohneinheiten auf einer zu geringen Annahme, was letztendlich zu einer Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 bzw. der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen geführt hat.

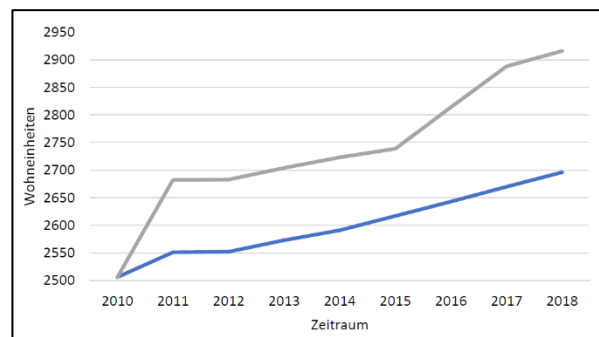
Vergleich angenommenes Wachstum des Ortsentwicklungskonzeptes zur tatsächlichen Einwohnerzahl (Tabelle 5)

	Zu Grunde gelegte Einwohnerzahlen im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 (Tabelle 1)		Tatsächliche Einwohnerzahlen auf Grundlage des Statistikamtes Nord	
	EW	WE	EW	WE
2010	5700	2506	5614	2506
2011	5677	2551	5662	2682
2012	5665	2552	5671	2683
2013	5732	2573	5694	2704
2014	5731	2591	5698	2723
2015	5788	2617	5686	2739
2016	5846	2643	5808	2814
2017	5905	2670	5856	2888
2018	5964	2696	5855	2916
30.09.2019	6023		5992	



■ Angenommene Einwohnerzahlen im Rahmen des OEK 2016 der Gemeinde Büchen

■ Tatsächliche Einwohnerzahlen in der Gemeinde Büchen (Quelle: Amt Büchen)



■ Angenommene Zahl der Wohneinheiten im Rahmen des OEK 2016 der Gemeinde Büchen

■ Tatsächliche Zahl der Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen (Statistikamt Nord)

Die tatsächliche Zahl der Einwohnerentwicklung bleibt bei einem Vergleich unterhalb des im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angenommenen Umfanges. Gleichzeitig wird die voranschreitende Singualisierung und der damit verbundene Bedarf an kleineren Wohnungen bei einer Gegenüberstellung der tatsächlichen und im Jahr 2016 angenommenen Wohneinheitenzahl deutlich. Auch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 als erster Schritt der langfristigen

Siedlungsentwicklung des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) wird durch den überdurchschnittlichen Anstieg der Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2018 sichtbar.

Die Gemeinde Büchen sieht sich somit weiterhin der Erfordernis der Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber.

Der entsprechende Bedarf der Wohnraumschaffung für eine kontinuierlichen Siedlungsentwicklung wird ebenso bei einer rückblickenden Betrachtung der langfristigen Einwohnerzahlen in der Gemeinde Büchen deutlich.

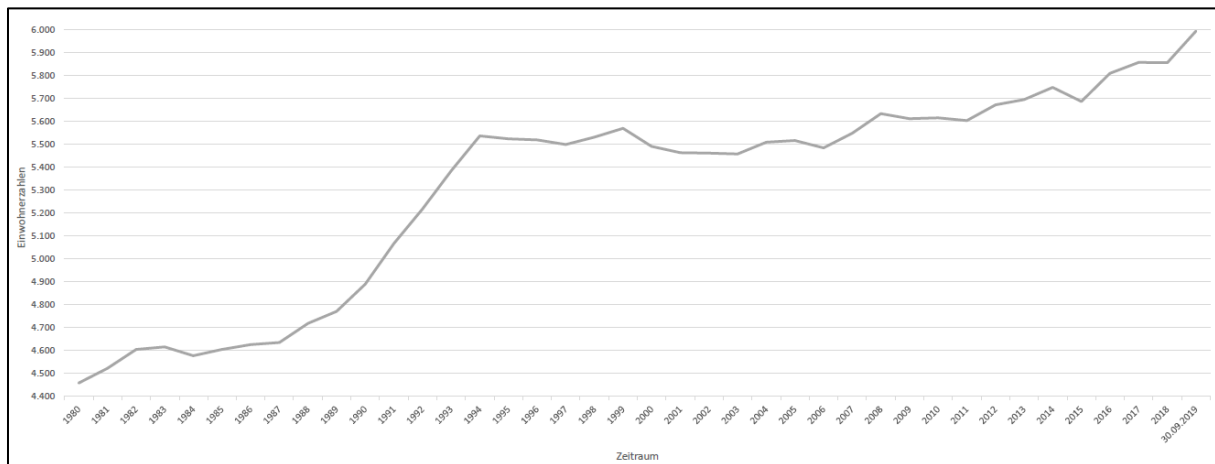


Abbildung 7: Einwohnerzahlen Gemeinde Büchen 1980-2018, Quelle: Amt Büchen + Statistikamt Nord

Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Büchen sind in den vergangenen 35 Jahren immer weiter angestiegen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20.2 (1987) konnten im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen südlich des Heideweg 138 Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. Vermutlich führte insbesondere die zentralörtliche Lage der Gemeinde Büchen in Verbindung mit dem zu dieser Zeit bestehenden Baulandpotenzial zu einem überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs in den Jahren 1989 – 1994 nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze.

In den Jahren nach 2000 ist nur eine geringe Veränderung der Einwohnerzahlen auszumachen. Diese begrenzte Entwicklung steht im Zusammenhang der eingeschränkten Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde Büchen, um bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet bauliche umzusetzen.

Seitens des Innenministeriums wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen (Entwicklung von Wohn- sowie Mischgebietsflächen) mit Schreiben vom 20. September 2006 darauf hingewiesen, dass südlich des Heideweges noch ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung stehen, welche zunächst bebaut werden sollten, um das Ortszentrum und damit die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken. Aus diesem Grund wurde seitens des Bau-, Wege- und Umweltausschusses mit Beschluss vom 20.11.2006 entschieden, das entsprechende Verfahren ruhen zu lassen bis 50 % der Baugrundstücke der Bebauungspläne Nr. 20.1 sowie 20.3 veräußert sind.

Durch die kontinuierlichen Bemühungen der Gemeinde Büchen im Innenbereiche kleinteilige wohnbauliche Potenziale zu aktivieren, sind die Einwohnerzahlen in den darauffolgenden Jahren weiter angestiegen.

Besonders deutlich wird, dass im Jahr 2016 mit einer abschnittswisen Bebauung der bislang ruhenden Flächen der Bebauungspläne 20.1 und auch 20.3 begonnen wurde und zudem verschiedene weitere Bebauungspläne wohnbauliche entwickelt werden konnten (vgl. Seite 13 – 15).

Die Gegenüberstellung der erwarteten sowie tatsächlichen Einwohnerzahlen zeigt die entsprechenden Auswirkungen auf die wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen.

Bestand 2018 2916 WE (siehe Tab. 5)	EFH ~ 14 WE/ha			MFH ~ 22,5 WE/ha			Gesamt- bedarf
	WE	WE/ha	ha	WE	WE/ha	ha	ha
50/50 EFH/MFH	1458	14,0	104,14	1458	22,5	64,80	168,94
75/25 EFH/MFH	2187	14,0	156,21	2187	22,5	97,20	253,41

	2010	2014	2018	Differenz
	ha	ha	ha	ha
50/50 EFH/MFH	145,19	150,11	168,94	18,83
75/25 EFH/MFH	162,09	167,59	253,41	85,82

Hinsichtlich der Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen und der damit verbundenen Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs und der Anbindung nach Hamburg ist Büchen ebenfalls als hamburgnaher Bereich anzusehen.

Die besondere Lagegunst durch die Mobilitätsdrehscheibe Büchen und der damit verbundenen Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz, als auch die geringe Entfernung zur Autobahn A 24 (Landesentwicklungsachse gem. Fortschreibung LEP S-H), führen zu einer deutlichen Lagegunst der Gemeinde Büchen in Bezug auf die Wohnortwahl von Pendlern.

 Bundesagentur für Arbeit Statistik		Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik													zurück zum Inhalt
Schl. Nr.	Gemeinde/Landkreis Regierungsbezirk Land	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2019 mit Wohnort / Arbeitsort in der vg. Gemeinde													Zahl der Betriebe
		Wohnort	davon / darunter: Spalte 1							Arbeitsort	Wohnort gleich Arbeitsort	Ein- pendler ¹⁾	Aus- pendler ¹⁾		
			Männer	Frauen	Deutsche	Ausländer	u. 20 J.	20 - u 25 J.	55 J. u älter						
														1	
1053006	Basedow	201	118	83	195	6	4	14	65	15	5	10	196	9	
1053007	Basthorst	160	79	81	153	7	3	9	34	56	13	43	147	8	
1053008	Behlendorf	149	78	71	*	*	*	14	24	16	4	12	145	6	
1053009	Berkenthin	851	444	407	837	14	22	79	186	437	117	320	734	57	
1053010	Besenthal	29	16	13	29	*	*	*	*	*	3	*	26	3	
1053011	Bleestorf	256	124	132	250	6	4	23	62	246	73	173	183	14	
1053012	Börnsen	1.869	966	903	1.730	138	47	115	389	703	89	614	1.780	91	
1053013	Borstorf	123	63	60	*	*	4	13	34	7	*	*	*	4	
1053014	Breitenfelde	711	380	331	681	30	23	47	157	365	84	281	627	57	
1053015	Bröthen	147	81	66	142	5	6	9	27	*	5	*	142	*	
1053016	Brunsmark	69	36	33	65	4	*	8	14	3	*	*	*	3	
1053017	Brunstorf	330	184	146	318	12	8	19	51	117	11	104	319	18	
1053018	Buchholz	79	38	41	*	*	*	3	26	18	10	8	69	8	
1053019	Buchhorst	53	21	32	50	3	*	*	15	41	4	37	49	13	
1053020	Büchen	2.387	1.303	1.084	2.236	150	58	228	522	2.484	596	1.888	1.790	168	
1053021	Dahmker	57	27	30	57	*	*	4	13	*	7	*	50	*	
1053022	Dalldorf	129	75	54	*	*	5	9	36	*	*	*	*	*	
1053023	Dassendorf	1.267	664	603	1.200	67	28	88	294	679	88	589	1.179	75	

Abbildung 8: Gemeindedaten aus der Beschäftigtenstatistik, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020

Im direkten Vergleich wird die Bedeutung der Pendlerbeziehungen von und nach Büchen aufgrund der guten Verkehrsanbindung deutlich. Von 2.484 Beschäftigten in der Gemeinde Büchen wohnen lediglich $\frac{1}{4}$ an ihrem unmittelbaren Arbeitsort. Es ist davon auszugehen, dass sich ein deutlicher Anstieg der an ihrem Arbeitsort wohnenden Beschäftigten ergeben würde, sofern ein entsprechendes Wohnraumangebot in der Gemeinde Büchen besteht. Nicht nur die Zahl der Einpendler nach Büchen mit 1.888 Beschäftigten ist überdurchschnittlich hoch, sondern auch die Zahl von Auspendler mit 1.790 Beschäftigten belegt die gute Infrastrukturanbindung von Büchen. Zusätzliche Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen würden somit ebenfalls den angespannten und kostenintensiven Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg entspannen. Büchen ist die raumordnerische Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort der Metropolregion für den Wohnungsbau zugewiesen.

Die Grundstücksvergabe im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ zeigt auf Grundlage des bestehenden Wohnungsangebotes der Gemeinde Büchen allerdings deutlich, dass das derzeitige Bauland nicht einmal zur Deckung des örtlichen Bedarfes ausreicht. Eine weitergehende Vergabe an Bauinteressenten mit einem gegenwärtigen oder ehemaligen Wohnort in Büchen ist bei einer Nachfrage von 10 Interessenten auf ein Grundstück nicht gegeben.

Bemerkenswert ist darüber hinaus auch die Entwicklung innerhalb des Amtes Büchen, dessen leichtes Wachstum an Haushalten insbesondere aus einer entsprechenden Zunahme in der Gemeinde Büchen resultiert. In den übrigen Gemeinden des Amtes sind dagegen nur vergleichsweise geringe absolute Zunahmen bzw. Rückgänge zu erwarten (Ziff. 6.2, S. 42, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030).

(...)

Bei den in 2-Personenhaushalten lebenden 50- bis 60-Jährigen sind die höchsten relativen Zuwächse in Wentorf bei Hamburg, im Amt Hohe Elbgeest und in Schwarzenbek (2030 vs. 2014) zu erwarten. Diese Entwicklung resultiert u.a. aus der Alterung von ehemals suburbanisierten Haushalten, die in stärkerem Maße innerhalb des Prognosezeitraums stattfinden wird. Ausgeprägt unterdurchschnitt-

liche Zuwächse von +16% und weniger wurden dagegen für Geesthacht, Mölln, Lauenburg und die Gemeinde Büchen ermittelt. (Ziff. 6.2, S. 45, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030)

Aus der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ergibt sich, wie in Kapitel 6.1 dargestellt, eine Zunahme der Zahl der Haushalte im gesamten Kreis im Maximum von etwas mehr als 5.000 Haushalten (2014-2030). Eine Betrachtung dieses kreisweiten Wertes ist allerdings in der Regel im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage nicht ausreichend, da sie die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen in den Gemeinden sowohl hinsichtlich ihrer jeweiligen zeitlichen Dynamik als der ggf. fundamental unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen (Schrumpfung vs. Wachstum) vernachlässigt.

So wird es zwar aufgrund der Bevölkerungsrückgänge in einer Reihe von Gemeinden auch zu sinkenden Haushaltszahlen und damit einhergehenden Wohnungsleerständen kommen. Die vorliegende kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose unterstellt jedoch eine weitgehende Kontinuität der Wanderungsbeziehungen. Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass Wohnraummehrbedarfe in Gemeinden, die sich aufgrund von Wanderungsgewinnen sowie anderen Alters- und Haushaltsstrukturen der Bevölkerungen ergeben, durch die in anderen Gemeinden entstehenden Wohnungsleerstände ausgeglichen werden. Inwieweit es auf dem Wohnungsmarkt durch unterschiedliche Preisniveaus, Wohnraumqualitäten oder Flächenverfügbarkeiten bzw. Einschränkungen bzgl. der Realisierung der berechneten Wohnraumbedarfe zu Ausgleichseffekten zwischen schrumpfenden und wachsenden Gemeinden kommt, kann mit der Datenbasis und Methodik der vorliegenden kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht beurteilt werden.

(...)

Unter Berücksichtigung der erläuterten, in der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ als „regionalen Mismatch“ bezeichneten Effekte ergibt sich für den Kreis Herzogtum Lauenburg im Maximum ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von rechnerisch 5.570 Wohneinheiten.

Die räumliche Verteilung dieses demographisch, d.h. aus den steigenden Haushaltszahlen in den Gemeinden, bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarfs ist in der nachfolgenden Abbildung (vgl. Abb. 35) dargestellt. Es wird deutlich, dass die stärksten Bedarfe in den hamburgnahen Bereichen in Wentorf bei Hamburg, Geesthacht, Schwarzenbek und im Amt Hohe Elbgeest bestehen werden. Einen höheren Bedarf von fast 500 Wohneinheiten wurde darüber hinaus für Ratzeburg ermittelt. Auch in den übrigen Bereichen werden zwar zusätzliche Wohnraumbedarfe entstehen, diese haben jedoch einen erkennbar geringeren Umfang.

Neben dem demographisch bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf in den Gemeinden mit wachsenden Haushaltszahlen wird es in Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen einen zusätzlichen Leerstand von etwas mehr als 300 Wohneinheiten geben.

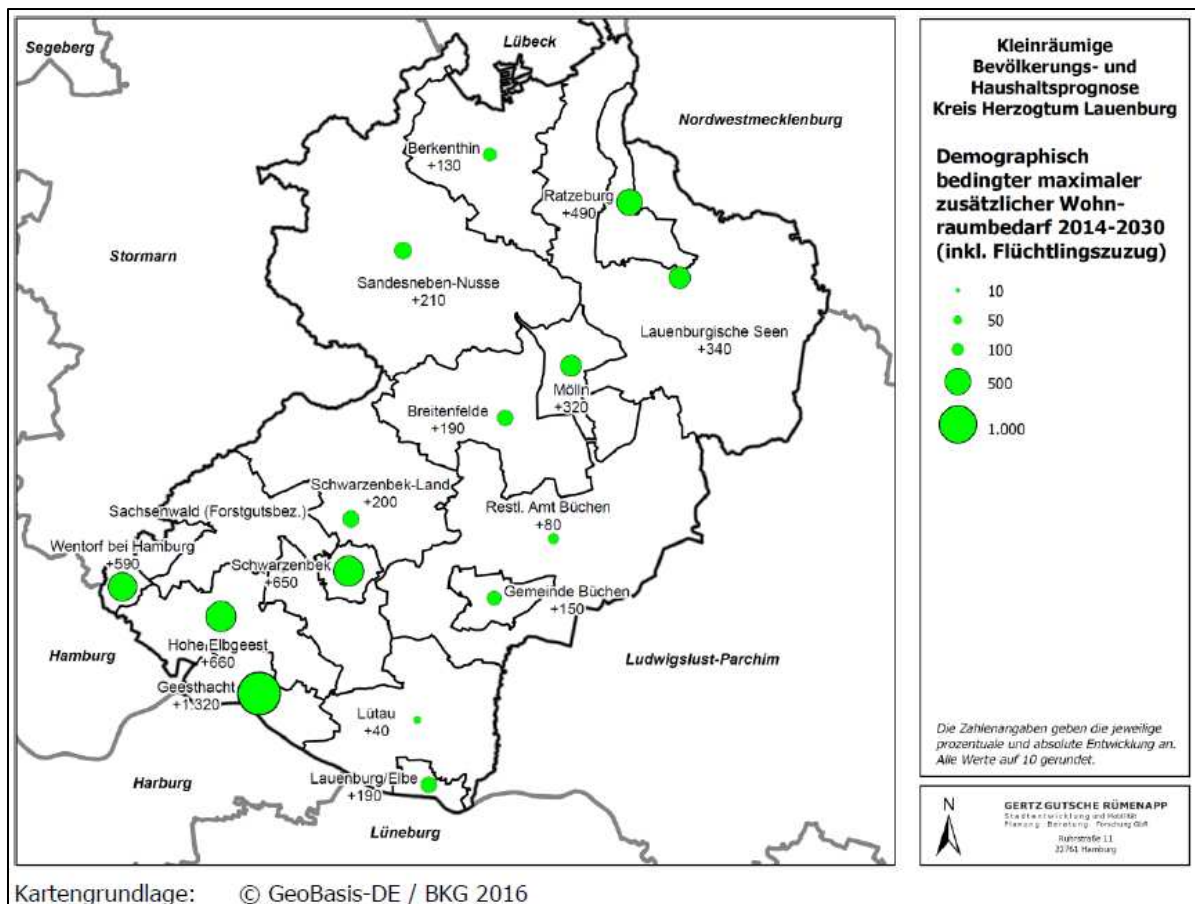


Abbildung 9: Demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf in den Ämtern und Städten,
Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2010

Im Hinblick auf Wohnungsneubaubedarf insgesamt ist darüber hinaus der Ersatzbedarf für physisch-technisch verschlissene Wohnungen zu berücksichtigen. Zur Abschätzung dieses Bedarfs wird wie in der Prognose von Staatskanzlei/Statistik Nord sowie der Wohnungsmarktprognose von einem jährlichen Bedarf von 0,1 % bei 1- und 2-Familienhäusern sowie von 0,3 % bei Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Ausgehend vom Wohnungsbestand im Jahr 2014 von ca. 56.100 Wohneinheiten in 1- und 2-Familienhäusern sowie ca. 34.900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich demnach für den Prognosezeitraum 2015-2030 ein Ersatzbedarf von ca. 2.570 Wohneinheiten. Dieser Wert stimmt mit dem diesbezüglichen Ergebnis der Wohnungsmarktprognose überein (2.547 Wohnungen) und liegt etwas über dem Ergebnis von Staatskanzlei/Statistik Nord (2.460 Wohnungen).

Insgesamt ergibt sich damit für den Zeitraum 2015 bis 2030 aus der kleinräumigen Prognose ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 8.100 Wohnungen. Dieser Wert liegt über der Abschätzung von Staatskanzlei/Statistik Nord, die den Neubaubedarf ohne Mobilitätsreserve mit ca. 7.000 Wohneinheiten beziffern (4.500 Wohneinheiten als Neubaubedarf aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte + 2.460 Wohneinheiten Ersatzbedarf). Die Ursachen für diese Differenz liegen einerseits in dem stärkeren Anstieg der Haushaltszahlen in der kleinräumigen Prognose. Zum anderen werden in der kleinräumigen Prognose im Gegensatz zur Abschätzung von Staatskanzlei/Statistik Nord die Maxima der Haushaltszahlen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt, die z.T. zu unterschiedlichen

Zeitpunkten auftreten und damit in der Gesamtzahl für den Kreis nicht korrekt widerspiegelt werden.

Die Wohnungsmarktprognose kommt dagegen mit einem Neubaubedarf von insgesamt 10.433 Wohnungen zu einem deutlich höheren Wert als die kleinräumige Prognose wie auch die Abschätzung von Staatskanzlei/Statistik Nord. Diese Abweichung resultiert einerseits aus der in der Wohnungsmarktprognose ermittelten höheren Zahl der Privathaushalte (+5.732 Wohneinheiten) sowie aus höheren Neubaubedarfen aufgrund von Abwanderung und einer angenommenen steigenden Ein- und Zweifamilienhausquote (+2.154 Wohneinheiten). Der in der Wohnungsmarktprognose angeführte Ersatzbedarf stimmt dagegen mit +2.547 Wohneinheiten mit den anderen beiden Prognosen weitgehend überein.

Neben den dargestellten quantitativen Abschätzungen lassen sich für die Entwicklung des Wohnraumbedarfs aus der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose insbesondere noch Veränderungen hinsichtlich der erforderlichen Wohnungsgrößen und damit zusammenhängend der Gebäudetypen ableiten: Die zunehmende Zahl an kleinen sowie älteren Haushalten wird sich vor allem in einer Nachfragesteigerung bei kleineren Wohnungen, die sich wiederum überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden, niederschlagen. Die rückläufige Zahl der größeren Haushalte führt dazu, dass zwar kein zusätzlicher aus der Bevölkerungsentwicklung resultierender Nachfragedruck im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entsteht. Gleichwohl ist dieses Segment im Hinblick auf die Wohnraumbedürfnisse von jungen Familien nicht zu vernachlässigen. (Ziff. 7, S. 49 ff., Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030).

Die besondere Ausstattung der Gemeinde Büchen mit ihrer gut ausgebildeten sozialen Infrastruktur und der Mobilitätsdrehscheibe als Anschluss an die regionale sowie überregionale Infrastruktur macht die Gemeinde Büchen zu einem besonderen Wohnstandort. Insbesondere die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes macht eine kontinuierliche Wohnraumausweisung und -umsetzung erforderlich, um dem großen Bedarf an Wohnraum nachzukommen.

Im Zuge der wohnbaulichen Nachverdichtungen im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass neu erschlossener Wohnraum nur sehr kurzfristig auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde zur Verfügung steht und dieser die grundsätzliche Nachfrage aus der Gemeinde sowie dem Umland nicht decken kann. Der rapide Anstieg der Einwohnerzahlen in den jeweiligen Straßenzügen (Seite 13 – 15) belegen die kontinuierlich bestehende Wohnraumnachfrage sowohl nach kleineren Wohnungen als auch Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

3.1 Alternativstandorte für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutz

Im Vorwege der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes hat im Mai 2015 eine Bereisung der Gemeinde Büchen unter Beteiligung der Landesplanung und des Innenministeriums stattgefunden. Im Rahmen dieser Bereisung hat die Gemeinde Büchen ihre zukünftigen Entwicklungsplanungen vorgestellt.

Aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde Büchen ist eine langfristige Siedlungsentwicklung in südwestliche Richtung die einzige Möglichkeit weitere großräumige Flächenpotenziale zu entwickeln.

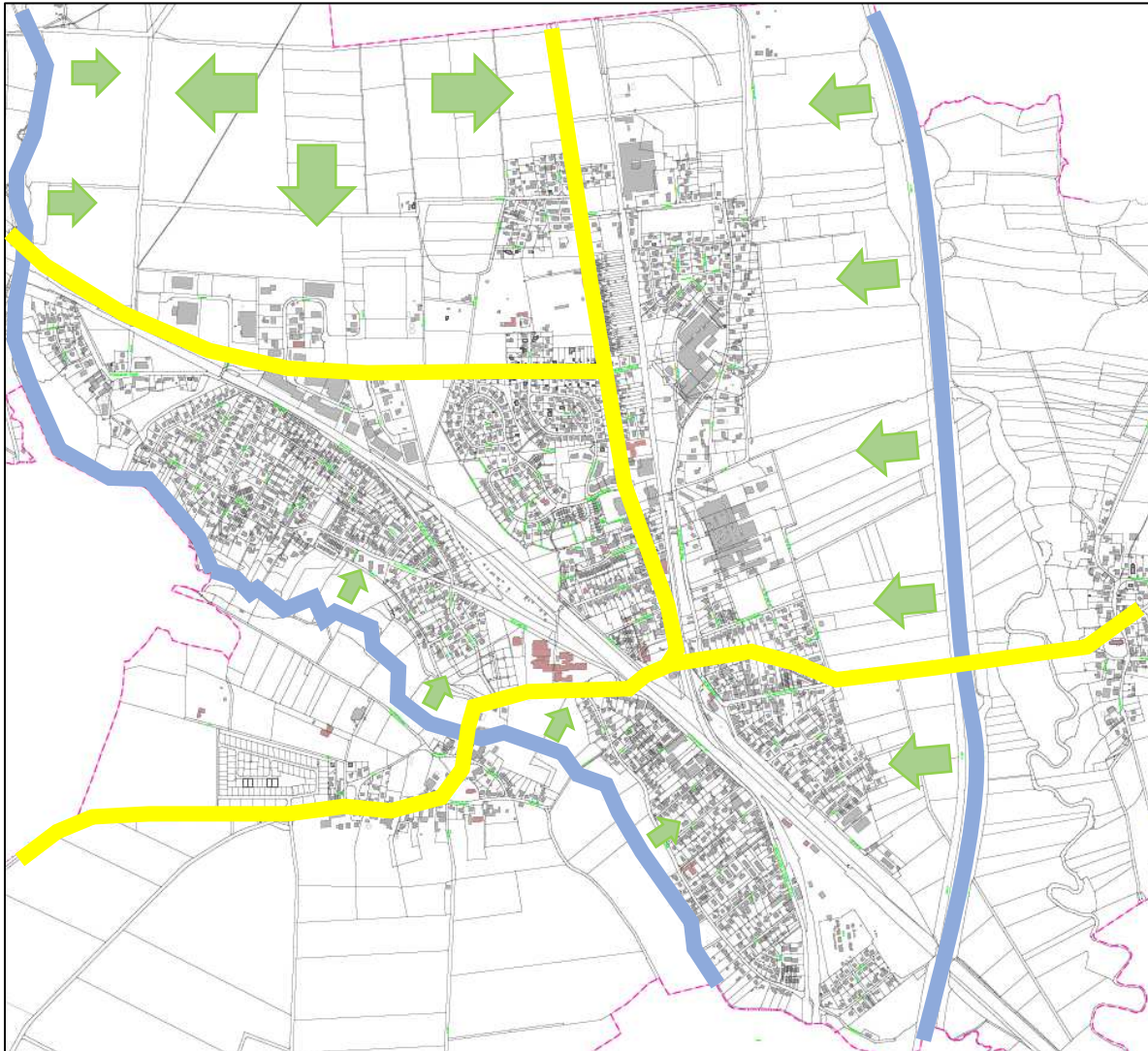


Abbildung 10: ALK-Grundlage Büchen, Quelle: Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Verlauf des Elbe-Lübeck-Kanals im Bereich des Naturschutzgebietes Stecknitz-Delvenau-Niederung beschränkt eine großräumige bauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen in östliche Richtung. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist seitens der Gemeinde Büchen zum Schutz des besonderen Naturraumes und der hier bestehenden Flora und Fauna nicht beabsichtigt.

Eine ähnliche Einschränkung bzw. natürliche Barriere für eine weitere Siedlungsentwicklung stellt das Steinautal am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde dar. Ein unmittelbarer Anschluss an die

bestehende Bebauung ist aufgrund des freizuhaltenden Bereiches des Steinautals nicht möglich und wird seitens der Gemeinde Büchen aus diesem Grund städtebaulich nicht verfolgt.

Im nördlichen Gemeindegebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nüssauer Heide. Eine Entwicklung in diesem Bereich würde ggf. zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und der großräumig bestehenden Waldflächen führen. Eine Siedlungsentwicklung in nordwestliche Richtung ist seitens der Gemeinde Büchen aus diesem Grund städtebaulich nicht beabsichtigt.

Die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes ermittelten Potenzialflächen am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde weisen ausreichende Schutzabstände zu allen naturräumlich hochwertigen Schutzbereichen innerhalb des Gemeindegebietes auf. Durch die Lage südlich der Pötrauer Straße und den in diesem Bereich errichteten Kreisverkehrsplatz können die Entwicklungsflächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes direkt an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden werden. Die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Büchen bleiben durch die Lage an einem der Hauptverkehrszüge vor einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen bewahrt. Gleichzeitig erfolgt ein Anschluss an die jüngste größere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55, welcher ebenfalls über den Knotenpunkt entlang der L 205 angebunden ist.

Die im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Gemeinbedarfs- und Einzelhandelsflächen kommen somit einem größeren Nutzerkreis zu Gute.

Die Flächen des Vorhabengebietes stellen derzeit die am besten geeigneten Flächen für eine gemeindliche Entwicklung dar, um der raumordnerischen Funktion als Entwicklungs- und Entwicklungsort nachzukommen.

3.2 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen hat für ihr Gemeindegebiet ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches eine Voruntersuchung für die künftige wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde darstellt. Mit Schreiben vom 15.09.2016 wurde seitens der Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass die Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes begrüßt wird. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 29.11.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschlossen.

Das Ortsentwicklungskonzept trifft für die Gemeinde Büchen folgende grundlegende Aussagen mit Blick auf die weitere erforderliche Siedlungsentwicklung.

Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat sich in seiner Sitzung am 18.03.2019 einvernehmlich dafür ausgesprochen das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen fortzuschreiben.



Abbildung 11 Übersichtskarte Gemeinde Büchen, Quelle: Gemeinde Büchen, 2016

- Das Ortsentwicklungskonzept stellt die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie zentraler Ort – Umlandkonzepte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne,
 - Prüfung anhand von Luftbilddauswertungen, einem Vor-Ort-Abgleich sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplanes
 - sehr gut ausgebautes Verkehrsnetz
- Mobilitätsdrehscheibe:
- Verknüpfung Busliniennetz / Schienenverkehr und Kreuzung zweier Landesstraßen sowie große Nähe zur Bundesautobahn 24
- stark entwickelte soziale Infrastruktur, weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker- Diakonie/Tagesklinik), vielfältige schulische Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ- Zentrum)
 - Singualisierung und demographische Entwicklung im Wohnungsbau → Zuzug älterer Menschen aus dem dörflichen Umfeld

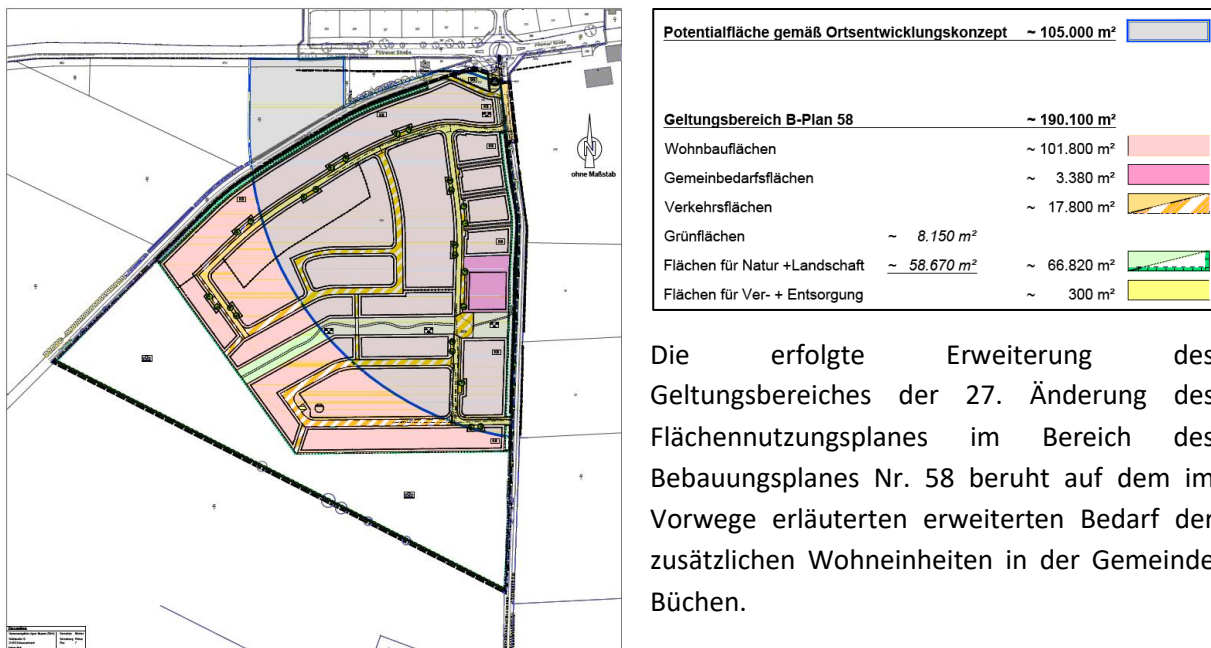
Die Ausführungen unter Ziffer 3 sowie insbesondere die Gegenüberstellung der erwarteten Wohneinheitenentwicklung sowie der tatsächlich erfolgten Entwicklung (Tabelle 5) machen deutlich, dass die Annahmen des Ortsentwicklungskonzeptes im Jahr 2016 die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen in den vergangenen Jahren noch übersteigt.

Der im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes ermittelte Flächenbedarf für die künftige wohnbauliche Entwicklung ist somit größer als bislang angenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 überschreitet die Abgrenzung der angedachten langfristigen wohnbaulichen Potenzialfläche 2 (Stand: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016).

Die schematische Außenabgrenzung der Potenzialfläche 2 umfasst eine Flächengröße von ca. 10,5 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst eine Flächengröße von ca. 19,0 ha, von denen ca. 6 ha auf die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen.



Die erfolgte Erweiterung des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 beruht auf dem im Vorwege erläuterten erweiterten Bedarf der zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen.

Abbildung 12: Gegenüberstellung der Potenzialfläche aus dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen und den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 58,

Quelle; GSP Ingenieurgesellschaft, Jan. 2020

Aufgrund des nun erhöhten Bedarfes an zusätzlichen Wohneinheiten sieht die Gemeinde Büchen eine entgegen der im Ortsentwicklungsplan angegebenen Umsetzungszeiträume für die Potenzialfläche 2 vor.

Neben den bestehenden Kindergärten und -tagesstätte in der Gemeinde Büchen sieht der Bebauungsplan Nr. 58 die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte nach um dem entsprechenden Bedarf durch die künftigen Wohneinheiten nachzukommen.

Der Ausschuss für Jugend, Kultur, Sport und Soziales hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 den Sport(stätten)entwicklungsplan für die Gemeinde Büchen beschlossen. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme sowie Beteiligungen und Befragungen der Sporttreibenden aus Vereinen, Schulen und Kitas sowie aus dem vereinsgebundenen Bereich wurden Auslastungen, Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele formuliert, sowie Möglichkeiten zur Entwicklung der Sport(stätten) und der Sportangebote herausgearbeitet.

Im Zuge des Schulentwicklungsplanes des Schulverbandes Büchen (Juni 2019) als Fortschreibung für die Schuljahre 2019/20 bis 2024/25 ist eine Auseinandersetzung hinsichtlich eines tragfähigen Schulangebotes anhand der zukünftig zu erwartenden Schülerzahlen erfolgt. Durch bauliche Maßnahmen im Bereich der Grund- und Gemeinschaftsschule kann eine Aufnahme der zusätzlichen Schülerzahlen im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen gewährleistet und somit ein tragfähiger Schulstandort geschaffen werden.

3.2.1 Plangebiet „Südlich Pötrauer Straße“ – Potenzialfläche 2

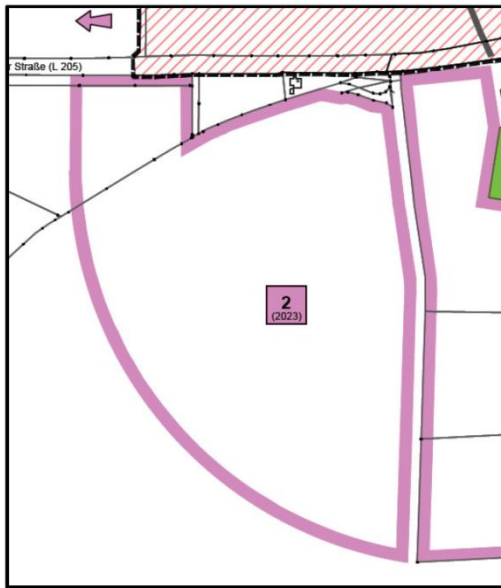


Abbildung 13 Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

Die Fläche des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 58 wird als Fläche 2 im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen dargestellt. Die v.g. Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, südlich der Pötrauer Straße, stellt in der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen die bestgeeignetste Fläche für eine großräumige wohnbauliche Entwicklung 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 steht.

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. 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.

Somit ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers für die Gemeinde Büchen die einzig mögliche Vorgehensweise, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angegebenen Umsetzungszeiträume der Potenzialflächen sind aufgrund des bereits gegenwärtig bestehenden Bedarfs von Wohnbauflächen vorzuziehen, um der Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsraum gerecht zu werden.

Die dargestellte Abgrenzung der Potenzialfläche 2 des Ortsentwicklungskonzeptes entspricht dabei nicht deckungsgleich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen. Auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt lediglich eine nicht flächenscharfe Abgrenzung der grundsätzlichen Lage weiterer langfristiger wohnbaulicher Entwicklungsflächen.

Hinsichtlich der Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 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.

Die entsprechende Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfasst hierbei nicht ausschließlich die Festsetzung von Wohnbauflächen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, sondern schafft vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitativ vollen Wohngebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Eine großzügige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im zentralen Bereich des Vorhabengebietes bietet große Aufenthaltsqualität für die künftigen Anlieger und insbesondere einen Ausgleich für die

verdichtete Wohnform im nördlichen Teil des Plangebietes. Die bestehenden schützenswerten Knickstrukturen werden in das städtebauliche Konzept eingebunden und mit vorgelagerten Knickschutzstreifen vor einer Beeinträchtigung durch die künftigen Wohneinheiten geschützt. Der westliche sowie südliche Teil des Vorhabengebietes umfasst umfangreiche Kompensationsfläche, welche einen Übergang der Wohnbauflächen in die freie Landschaft darstellen und zudem den erforderlichen Eingriff in Grund und Boden kompensieren.

Die sich so ergebenden Freiflächen führen somit zu einer vergrößerten Plangebietsfläche im Vergleich zu der auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes dargestellten Potenzialfläche 2. Das Verhältnis zwischen Wohnbauflächen sowie Verkehrs- und Freiflächen ist hierbei ähnlich wie innerhalb des Gebietes des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen.

Hinsichtlich der Prüfung des Vorhabengebietes zur Entwicklung großräumiger Wohnbauflächen als nächsten Schritt der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen stellt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 als geeignet dar. Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Auf die entsprechend weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar südlich an die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 an und stellt somit den zweiten Schritt der geplanten langfristigen Siedlungsentwicklung dar. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt ausschließlich über einen Arm des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Pötrauer Straße, welcher bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 errichtet wurde. Der entsprechende Knotenpunkt berücksichtigt bereits die geplante wohnbauliche Entwicklung südlich der Pötrauer Straße durch einen gemeinsamen verkehrlichen Anschluss.

Das Plangebiet wird in den Randbereichen durch Knick- und Redderstrukturen eingefasst. Auf der Fläche der künftigen Wohngebiete bestehen keine Knickstrukturen, so dass ein entsprechender Eingriff zur Umsetzung der geplanten Wohneinheiten nur im geringen Umfang erforderlich ist.

Auf Grundlage des erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt eine Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Entwicklung, so dass durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 verbindlich zu berücksichtigen sind.

Die durch die Lage an der Pötrauer Straße zu erwartenden Lärmemissionen werden auf Grundlage der erstellten schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Durch die Aufnahme entsprechender textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltemissionen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht, sodass in diesem Zusammenhang gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Fläche Nr.: 2

Lage: Pötrauer Straße

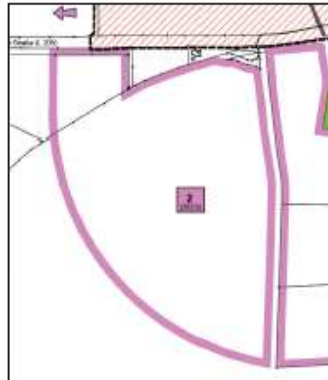


Abbildung 46 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2023

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

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

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:
Ca. 9,0 ha

Realnutzung:
Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

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

Mögliche einwirkende Faktoren:

☒ Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik: ☒ Lärm ☒ Geruch ☒ Staub ☐ Licht

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

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: ☐ trifft zu ☐ nicht geprüft

Verfügbarkeit: ☐ verfügbar ☐ derzeit nicht verfügbar ☒ keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2023 geplant

Abbildung 14 Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

3.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 15 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB dar.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

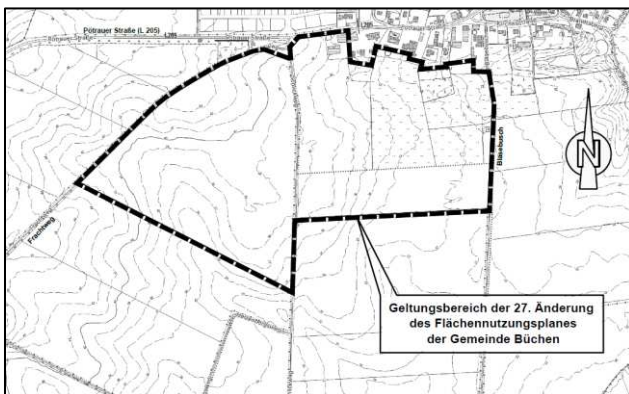


Abbildung 16 Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie die östlich angrenzenden Flächen, die auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) für die weitere langfristige Siedlungsentwicklung definiert wurden.

Zur Klarstellung erfolgt die Aufnahme der Bestandsflächen bis an die Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen heran.

4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen 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 ca. 17 km² 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich ge-

prägen Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Pötrauer Straße. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19 ha, von denen ca. 5,4 ha auf die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensation) am südlichen und südwestlichen Plangebietsrand entfallen.

Das Plangebiet liegt

- südöstlich des Frachtweges,
- westlich des Schlickwegs
- sowie nordöstlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 93/4

Es umfasst die Flurstücke 92/3, 152, 153 sowie die Flurstücke 92/4 und 92/6 der Flur 7 Gemarkung Büchen.

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie hieran anschließende Wirtschaftswege entlang von Knick- und Redderstrukturen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 als 1. Schritt der langfristigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße erfolgt.

Der geplante Knotenpunkt stellt die gemeinsame Anbindungsstelle des Bebauungsplanes Nr. 55 und 58 an die Pötrauer Straße dar.

Für die Fläche nordöstlich des Plangebietes hat der Bau-, Wege und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen am 02.09.2019 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ gefasst. Die Flächen des Einzelhandelsstandortes werden ebenfalls über den nördlichen Teil des im Bebauungsplanes Nr. 58 überplanten Abschnittes des Schlickweges angebunden.

5 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. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr und dem nicht schienenengebundenen ÖPNV bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit deren

Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen 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.

Im Hinblick auf den gut angebundenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern; ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristig die hohe Nachfrage nach Wohnflächen decken zu können.

6 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Pötrauer Straße für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes wird in verschiedene Bereiche gegliedert, um eine Durchmischung der Wohnformen zu ermöglichen und der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen gerecht zu werden. Der nördliche Teil des Plangebietes wird für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten vorgesehen. Der zentrale sowie südliche Teil des Plangebietes ist für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern als Übergang zu der offenen Landschaft vorgesehen. Eine Reihenhausbauung bildet den Abschluss der baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches in östliche Richtung.

Eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB festgesetzt, um der erhöhten Nachfrage nach entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nachzukommen.

Durch die Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB erfolgt eine Gliederung des Plangebietes sowie eine Verbindung an die östlich angrenzenden Flächen, die als weitere Entwicklungspotenziale der Gemeinde definiert sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes bildet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB den Übergang zwischen den künftigen baulichen Anlagen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. In den entsprechenden Bereichen wird die erforderliche Kompensation anteilig vorgesehen sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung vorgesehen.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Zudem wurde durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Nördlicher Pötrauer Straße“ im Jahr 2017 die wohnbauliche Entwicklung unmittelbar nördlich des Plangebietes fortgeführt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten.

Die Nutzungen der sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben und den Verkehr reduzieren kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 58 stellt südlich der Pötrauer Straße den ersten Schritt der weiteren langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen dar.

7.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird gem. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ kommt die Gemeinde Büchen der in Verbindung mit der wohnbaulichen Entwicklung zu erwartenden

Nachfrage nach entsprechenden Betreuungsmöglichkeiten nach und stärkt die soziale Infrastruktur zusätzlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in fünf Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Art der Bauweise, zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Zahl der Vollgeschosse sowie zulässigen Gebäudehöhe gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen. Durch die Gliederung des Plangebietes besteht die Möglichkeit verschiedenen Wohnansprüchen innerhalb des Plangebietes nachzukommen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Fläche des Gemeinbedarfs „Kindertagesstätte“ wird mit für Kindertagesstätten übliche Begrenzungen festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Gebäudehöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Es wird die mittlere Höhe der Straßenachse der nächstgelegenen Planstraße als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gewählt. So wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe trotz der bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude anpassen. Ziel hierbei ist es, ein gleichmäßiges Ortsbild zu erhalten.

Eine Angabe der Gebäudehöhen über Normalhöhennull würde kleinteilige Festsetzungsbereiche erfordern, wodurch der Bebauungsplan an Übersichtlichkeit verlieren würde. Daher wird die mittlere Straßenhöhe als Bezugspunkt gewählt.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden.

Die Oberkanten des geplanten Straßenniveaus sind in regelmäßigen Abständen in der Planzeichnung dargestellt. Durch die entsprechenden Angaben der Erschließungsplanung über den Höhenverlauf der Planstraßen ist der Bezugspunkt für die künftigen Gebäude verbindlich festgesetzt und kann durch die Bauherren entsprechend nachvollzogen werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,50 m. Die etwas großzügigere maximal zulässige Höhen-

festsetzung für die nördlichen Teilflächen des Plangebietes ermöglichen die Umsetzung einer höheren Zahl an Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern, um dem Wohnraumbedarf der Gemeinde Büchen nachzukommen.

Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass sich die verschiedenen Bauformen innerhalb des Plangebietes nicht negativ beeinflussen und gleichzeitig ein stimmiger Übergang zwischen der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 55 im Norden und der freien Landschaft im Süden geschaffen wird.

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei [III] begrenzt. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 über Straßenverkehrsfläche besteht die Möglichkeit entlang der Pötrauer Straße Wohngebäude mit einem erhöhten Maß der baulichen Nutzung zu errichten und so das künftige Wohngebiet entsprechenden von den Verkehrsflächen zu separieren.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird mit einer identischen maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m über mittlerer Straßenachse festgesetzt. Durch die Zulässigkeit von maximal zwei [II] Vollgeschossen besteht die Möglichkeit der Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses. Die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) bilden so einen Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2, 3 und 5 (WA 2, 3 und 5) wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf zwei [II] begrenzt. Durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m ist die Umsetzung von zwei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche sowie zur freien Landschaft wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) auf eines [I] begrenzt, um so einen stimmigen Übergang zu den öffentlichen Freiflächen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Ergänzend zu der Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden. Durch die Bezugnahme der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb der künftigen Planstraße wird die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens 20 cm oberhalb der Straßenachse sichergestellt, dass die künftigen Gebäude nicht durch mögliches Oberflächenwasser negativ beeinträchtigt werden.

7.2.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird eine ausreichende Gliederung der städtebaulichen Gestaltung geschaffen. Zudem bieten die großzügigen Baufenster die Wahl der Gebäudestellung (ohne eine Vorgabe einer verbindlichen Firstrichtung) hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien, welches die Gemeinde Büchen mit Blick auf die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz planungsrechtlich ermöglichen möchte.

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) im nördlichen Teil des Plangebietes werden Einzelhäuser in abweichender Bauweise [a] festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) Gebäudelängen über 30,0 nicht zulässig sind.

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) im nördlichen Teil des Plangebietes werden Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise [a] festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) Gebäudelängen über 30,0 nicht zulässig sind.

Die so sichergestellten offenen Bereiche zwischen der künftigen Bebauung gewährleisten, dass durch die künftigen Baukörper der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) trotz des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung kein geschlossener Gebäuderiegel entsteht, welcher die südlich gelegene Bebauung beeinträchtigt. Gleichzeitig wird für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) eine Flexibilität der Bauweise geschaffen, um auf einen zeitgemäßen Bedarf von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen oder ggf. von kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Sowohl die verdichtete Bauform der Mehrfamilienhäuser als auch die kleinteiligere Bebauung fügt sich im nördlichen Teil des Plangebietes in die umgebenden Wohnflächen des Plangebietes ein, so dass im Rahmen der Umsetzung einer aktuellen Bedarfssituation der verschiedenen Wohnformen entsprochen werden kann.

Die Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) auf eine offene Bauweise [o] begrenzt. Somit ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und auch Reihenhäusern möglich. Diese stellen gegenüber den Einzel- und Doppelhäusern des Allgemeinen Wohngebietes 2 eine verdichtete Art der Bebauung dar, treten in ihrer Gebäudemasse gegenüber den Mehrfamilienhäusern zurück.

Für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) wird die Art der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise [o] festgesetzt. Die kleinteiligere Bebauung schafft ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des künftigen Quartiers.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise [o] definiert, um eine bestmögliche und dennoch ortsverträgliche Ausnutzung der Fläche zur Schaffung einer Kindertagesstätte zu gewährleisten.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete aufgrund der verschiedenen Bebauungstypologien differenziert festgesetzt.

Für die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) im nördlichen Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung einer erhöhten Zahl von Wohnungen ist eine entsprechend höhere Grundflächenzahl vertretbar.

Für die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu schaffen, welches die Lage am Übergang zur offenen Landschaft widerspiegelt. Diese Festsetzung entspricht üblichen Einzel- und Doppelhausgrößen entsprechend der nördlich der Pötrauer Straße geplanten Bebauung und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Für die Reihenhausgrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Reihenhausbebauung zeichnet sich durch eine verdichtete Ausnutzung des Grundstückes aus und folgt somit den Grundgedanken des sparsamen Umganges von Grund und Boden. Um eine entsprechende Umsetzung zu ermöglichen, ist die Zulässigkeit einer erhöhten Grundflächenzahl gegenüber freistehenden Einzel- und Doppelhausgrundstücken städtebaulich begründbar.

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 20 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 5 (WA 2 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Durch eine verbindlich zuschaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offen bleibt.

Der nördliche Teil des Plangebietes (WA 1 und 2) dient der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten. Um in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen auf den Grundstücken errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO erforderlich.

Ergänzend zu den herzustellenden Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sieht die Erschließungsplanung die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang des Straßenraumes innerhalb des Plangebietes vor.

7.3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppel- bzw. Reihenhausscheibe zulässig.

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die geplanten Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, um eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu schaffen.

Auf den nördlichen Flächen des Plangebietes wird auf die Begrenzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Einzelgebäude verzichtet, um in diesem Bereich durch ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten zu schaffen und so dem Bedarf an kleineren Wohnungen (Singualisierung) nachzukommen. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird eine ausreichende Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung für eine stimmige Ortsgestaltung festgesetzt.

Im zentralen sowie südlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um durch die Einzel- und Doppelhäuser einen stimmigen Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern im nördlichen Plangebiet und den westlich sowie südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen, wird für die v.g. Grundstücke eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen. Durch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei (2) je Einzelhaus bzw. eine (1) je Doppelhaushälfte wird sichergestellt, dass sich das erhöhte Maß der baulichen Nutzung auf den nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Die kleinteiligere Bebauung fügt sich stimmig in den ruhigeren Teil des Plangebietes mit größerem Abstand zur Pötrauer Straße ein. Durch eine nicht zu massiv wirkende Bebauung entlang der großzügig festgesetzten öffentlichen Grünzüge können diese in ihrer Wirkung und Funktion wahrgenommen werden.

Die Gliederung des östlichen Plangebietes schafft die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern. Um diese gegenüber der weiteren Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Reihenhausscheibe auf eins (1) begrenzt. Somit wird eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Mehrfamilienhäusern geschaffen.

7.4 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15% der Wohnflächen mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) im nördlichen Teil des Plangebietes ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Aufgrund der flexiblen Bauform von Mehrfamilien oder Ein- bzw. Zweifamilienhäusern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die Berücksichtigung der sozialen Wohnraumförderung in Abhängigkeit zur Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gesetzt. So ist eine entsprechende Umsetzung nur für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten vorzusehen.

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

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgt eine vertragliche Absicherung zwischen den künftigen Vorhabenträgern und der Gemeinde Büchen.

7.5 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wertstoffsammelplatz

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall (hier: Wertstoffsammelplatz). Die Lage im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße sichert eine ungehinderte Zugänglichkeit der Flächen (vgl. Ziff. 12).

Pumpstation

Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (hier: Pumpstation). Die entsprechende Fläche ist er-

forderlich, um eine Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Erschließungsplanung umsetzen zu können.

Trafostation

In Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgt im Bereich südlich der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität“ um die zur elektrischen Energieversorgung des Gebietes erforderlichen Stationsstandorte planungsrechtlich abzusichern.

7.6 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Sichtdreiecke innerhalb des Plangebietes im Bereich der Planstraße werden im Teil (A) Planzeichnung dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, die einen sicheren Verkehrsablauf innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

7.7 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der nachstehend gekennzeichneten Flächen ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Auf allen weiteren Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

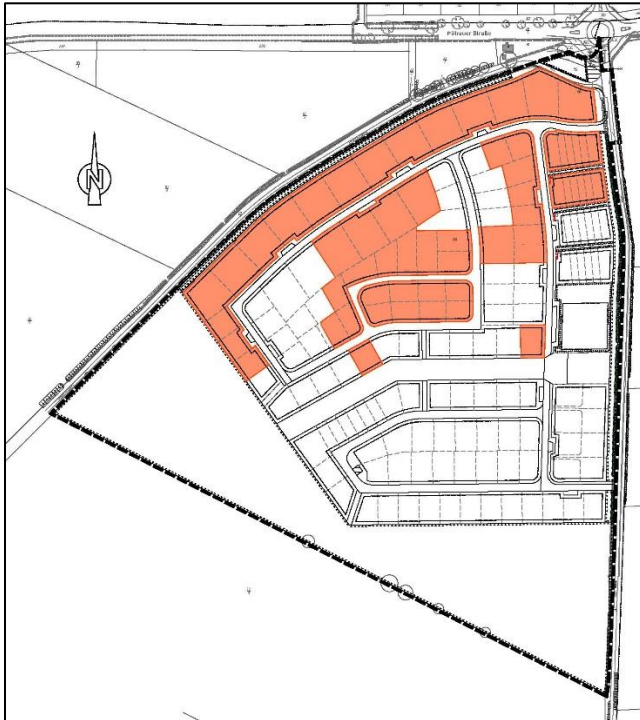


Abbildung 17: Versickerungsfähige Bereiche innerhalb des Plangebietes,
Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Anhand der Baugrunderkundungen ist ersichtlich, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plangebiet nicht auf allen Flächen möglich ist. Somit muss das anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden und zentral zurückgehalten werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse einer ergänzenden Baugrunduntersuchung, wurde die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes detailliert ermittelt und in einem Lageplan aufgetragen. Auf den farblich dargestellten Plangebietsflächen ist eine Versickerungsfähigkeit im ausreichenden Umfang gegeben. Um den Erlass entgegenzukommen und den Oberflächenabfluss zu verringern wird auf den entsprechenden Teilflächen des künftigen Wohnquartiers eine verbindliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser festgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen in einem gewissen Maße vorgenommen, um zu gewährleisten, dass sich innerhalb des Plangebietes ein stimmiges Ortsbild entwickelt und sich die künftigen Gebäude in die angrenzenden Wohngebiete einfügen.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sind die Dächer der Hauptgebäude als Gründach mit lebenden Pflanzen vorzusehen.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Für die Gebäude der künftigen Kindertagesstätte wird eine verbindliche Verwendung von Grünbedachungen für die Hauptgebäude festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute. Auf die verbindliche Vorgabe einer entsprechenden Verwendung von Grünbedachungen für die privaten Wohngrundstücke wird verzichtet, um die künftigen Bauherren in der Gestaltung ihrer Gebäude nicht zu stark einzuschränken. Dennoch enthalten die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO des Bebauungsplanes Nr. 58 einen expliziten Verweis darauf, dass auch für die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete eine Verwendung von Gründächern mit lebenden Pflanzen möglich ist.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Funkmessstationen der Bundesnetzagentur durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist im Falle einer entsprechenden Planung Rücksprache mit der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen zu halten.

9 Grünordnung

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert und entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Innerhalb der 5m breiten Knickschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen, das Mähgut muss abgefahren werden. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen muss eine feste Abgrenzung erfolgen, die auch bereits in der Bauphase zu errichten ist. Knicks und Knickschutzstreifen sind in das öffentliche Eigentum zu überführen.

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gestaltungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- und Staudensaum zulässig.

Der Knick „Frachtweg“ ist durch Gehölzpflanzungen standortheimischer Arten sowie mind. 5 Obstbäumen als Hochstämme aufzuwerten.

Als südliche Begrenzung der Maßnahmenfläche ist ein Knickwall mit einer Länge von 570 m anzulegen, in den die vorhandenen Gehölze zu integrieren sind. Die Anlage des Walls sowie seine Bepflanzung und Pflege muss gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Zur Erhaltung der südlich angrenzenden Freiflächen ist auf Überhälter zu verzichten.

Für die südliche Maßnahmenfläche erfolgt entsprechend der Nutzung eine Dreiteilung. Alle Flächen sind als Ausgleichsfläche vorgesehen, daher steht die naturnahe Gestaltung und extensive Nutzung im Vordergrund.

Fläche mit Erholungsfunktion im nordwestlichen Bereich der Maßnahmenfläche:

Anlage einer extensiven Wiese (2x jährliche Mahd) mit Bepflanzung durch Bäume und Sträucher heimischer Arten, Anlage einer Obstwiese. Neben diesen naturnahen Elementen ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Weges in Wasser gebundener Wegebauweise sowie die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in zwei Teilbereichen zulässig. Hier sind nur Kleinspielgeräte, Sitzmöbel sowie Naturspielelemente zulässig, Fundamente sind nur punktuell zulässig.

Fläche mit Regenrückhaltefunktion im zentralen Bereich der Maßnahmenfläche:

Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Unterhaltungsweg. Der Unterhaltungsweg darf ausschließlich als Schotterrasen bzw. Wasser gebunden hergerichtet werde. Für das Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Gestaltung mit wechselnden Böschungsneigungen, teilweise bis 1:6 und einer Niedrigwasserrinne vorgesehen. Das Becken ist entsprechend der natürlichen Geländeneigung anzuordnen (Tiefpunkt) und mit verschiedenen Feuchtezonen anzulegen. Versiegelungen müssen auf die Ein- und Auslaufbauwerke beschränkt bleiben, eine teilweise Einzäunung ist zulässig. Das Becken ist als Anlage der Wasserwirtschaft zu konzipieren, die Funktionsfähigkeit ist ständig zu gewährleisten.

Sukzessionsfläche im südöstlichen Bereich der Maßnahmenfläche:

Anlage einer Sukzessions- und Pflanzfläche ohne weitere Nutzungs- und Pflegevorgaben. Um Störungen auf der Fläche zu vermeiden, ist eine Einzäunung vorgesehen.

Einer Waldentwicklung ist trotz natürlich ablaufender Sukzession entgegenzuwirken.

Die bestehenden Knickstrukturen fassen die künftigen Wohnbauflächen ein und separieren sie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Knickstrukturen zu vermeiden, werden ihnen 5 m breite Knickschutzstreifen vorgelagert.

Die im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Kompensation“ wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Entwicklungsziele differenziert festgesetzt.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Alternativ ist bei kleineren Baumscheiben auch die Verwendung von Baums substrat unterhalb der Stellplatzanlagen sowie die Überleitung von Regenwasser aus den Stellflächen möglich und erforderlich.

Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten 25 Bäume sind verbindlich anzupflanzen.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinflächig im Bereich von Sitzbänken o.ä. zulässig. Alle Wegeverbindungen sind in wassergebundener Wegebauweise herzustellen.

Im öffentlichen Raum sind mind. 27 Bäume als Hochstamm in der Qualität SU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können frei gewählt werden, sind jedoch bevorzugt

auf den Grün- und Maßnahmenflächen anzuordnen. Es sind bevorzugt heimische Laubbaumarten zu verwenden, auf den Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen.

Die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen führen zu einer Durchgrünung des Straßenraums sowie der privaten und öffentlichen Bereiche.

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhöht die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes und stellt langfristig einen fußläufigen Anschluss an die weiteren langfristigen Entwicklungsflächen der Gemeinde Büchen dar.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen wird eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke durchgeführt.

Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Auszug Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zusammenfassung Fauna

Der Geltungsbereich ist als Ackerfläche für Offenlandvögel von Bedeutung, Feldlerche und Schafstelze haben je ein Brutpaar. Diese kommen auch benachbart im Osten auf einem Getreideacker vor. Nahrungsgäste sind auf den Ackerflächen neben Greifvögeln umfangreich Mehl- und Rauchschwalben.

In den Knicks an den Feldwegen kommen die typischen überwiegend ungefährdeten Gehölzvögel vor, die Goldammer steht auf der Vorwarnliste. Hier ist auch mit Flugrouten verschiedener Fledermausarten zu rechnen und es kommt die Haselmaus in den Knicks vor. Waldeidechse und Erdkröte können Sommer- und Winterlebensräume haben.

In der Umgebung mit Acker/Grünland und Knicks ist eine vergleichbare Fauna zu finden, zudem kommt das Rebhuhn mit einem Brutpaar an Saumstrukturen vor.

Die Knicks werden aufgrund der Lebensraumfunktion für die Haselmaus als wertvoll für den Artenschutz bewertet. Die Ackerfläche ist von mittlerer Wertigkeit, da hier Feldlerche und Schafstelze vorkommen, jedoch nicht in großer Dichte.

(...)

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erforderlich werden, dargestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzvögel:

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

Vermeidungsmaßnahme 2 Offenlandvögel:

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.

Vermeidungsmaßnahme 3 Haselmaus:

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen und niedrig zu halten.

Vermeidungsmaßnahme 4 Haselmaus:

Herstellung einer Vernetzung der oberen Knickenden i.S. eines Tores so, dass Tiere über den „Torbogen“ in Holzbauweise zwischen den Knickenden eine Verbindung erhalten.

Artenschutzrechtliche Empfehlung Fledermäuse:

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich selbst wird eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen empfohlen.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätte der örtlichen Population) werden für die Haselmaus erforderlich.

CEF-Maßnahme 1 Offenlandvögel:

Es ist eine Fläche von 1,5 bis 3 ha Offenlandfläche, idealerweise magere, sandige extensive Grünlandnutzung, erforderlich. Je nach Eignung der Fläche ist die Größe anzupassen.

Der Ausgleich wird auf einer als Ökokonto vorgesehenen Wertgrünlandfläche in der Gemeinde Schulendorf, Gemarkung Barteldorf, Flur 4, Flurstück 5/1 geregelt. Die Größe der Ausgleichsfläche „Feldlerche“ beträgt 2 ha.

Folgende Zielsetzung ist für die Ausgleichsfläche definiert:

Die externen Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer Fläche in der Gemeinde Schulendorf statt. Hier befindet sich derzeit ein Ökokonto auf der Fläche der Gemarkung Barteldorf, Flur 4, Flurstück 5/1 in der Anerkennung. Dort ist die Entwicklung von magerem Wertgrünland vorgesehen.

Diese Fläche ist sowohl geeignet den Ausgleich für Offenlandarten der Vögel (Feldlerche) als auch die Eingriffe in den Boden (in Kombination mit Arten und Lebensgemeinschaften allgemeiner Bedeutung) auszugleichen. Die Fläche kann daher multifunktional genutzt werden, so dass kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Es ist eine Fläche von 27.641 m² als Ausgleichsfläche (Ökopunkte) erforderlich.

CEF-Maßnahme 2 Haselmaus:

Wiederherstellung von Gehölzstrukturen auf einem Knick im Süden derzeit mit nur wenigen Einzelbäumen.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 die Erschließung neuen Baulandes im Südwesten der Gemeinde. Dazu soll eine vorhandene Ackerfläche in Bauland (Wohnbebauung) umgewandelt werden.

Innerhalb der Fläche sind an artenschutzrechtlich relevanten Arten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist auszuschließen. Für Offenlandarten der Vögel ist ein externer Ausgleich erforderlich. Für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmaus werden zudem Vorgaben bzgl. von Vermeidungsmaßnahmen und der zeitlichen Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände und Acker erforderlich.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden werden, wenn der Feldlerchenausgleich die örtliche Population stützt. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

9.4.1 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 Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

9.4.2 Anbaubeschränkungszone

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.

9.4.3 Gesetzlich geschützte Biotop

Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die das Plangebiet einfassen.

Die bestehenden Knickstrukturen am Rande des Plangebietes werden in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 58 integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

Lindenallee entlang der Pötrauer Straße (außerhalb des Plangebietes)

Die Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen im Zuge der L 205 ist ein Kulturdenkmal.

Die geplanten Wohnbauflächen weisen einen ausreichenden Abstand zu der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Lindenallee auf, um eine Beeinträchtigung durch die geplanten Gebäude zu vermeiden.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen erfolgt eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte.

Durch das Büro LairmConsult wurde eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Schalltechnische Untersuchung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 will die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung sowie eine Kita schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche (Kita) vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Pötrauer Straße und westlich des Schlickwegs. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 22 Abs. 1a BImSchG) sind die Geräuschemissionen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen nicht als schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG zu betrachten. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Eine Beurteilung der Kita innerhalb des Plangeltungsbereichs ist somit nicht erforderlich.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

10.1.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Verkehrsbelastungen für die Pötrauer Straße und den Kreisverkehr wurden der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 55 der Gemeinde Büchen entnommen. Dabei werden die durch den B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Büchen induzierten Zusatzverkehre berücksichtigt.

Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant, da die Zunahmen des B-Plan induzierten Zusatzverkehrs unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte tags und nachts überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tags werden fast überall eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete nachts wird fast überall eingehalten, lediglich an der nördlichen Ecke des Plangebietes ergeben sich im Nachbereich des Kreises Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes.

Die Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen liegen aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Immissionsgrenzwerte außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist somit aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in Abbildung 2 dargestellten Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Für mögliche ebenerdige Außenwohnbereiche ergeben sich keine Einschränkungen im Bereich der im städtebaulichen Konzept dargestellten Grundstücke. Mögliche befestigte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, sind in den Obergeschossen in dem in Abbildung 1 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

10.1.2 Festsetzungen

a) Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 4 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

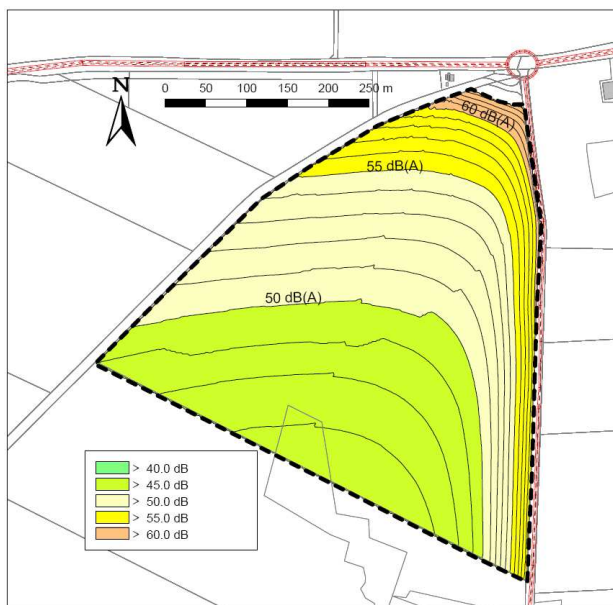


Abbildung 13: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung 4, LairmConsult GmbH

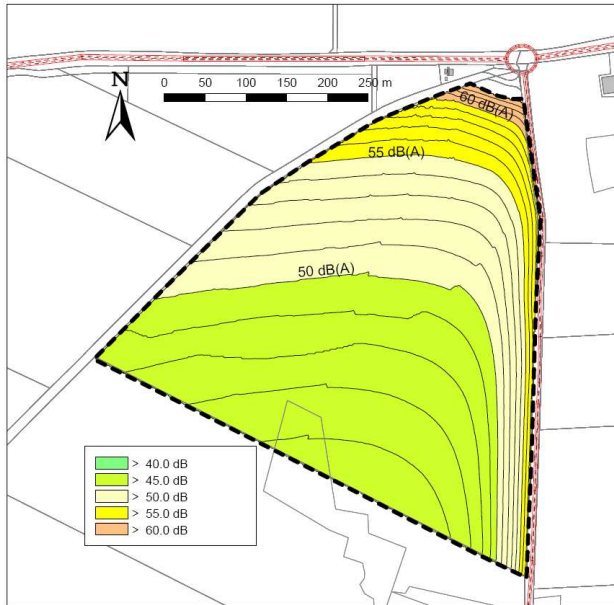


Abbildung 14: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume,
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung 3, LairmConsult GmbH

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

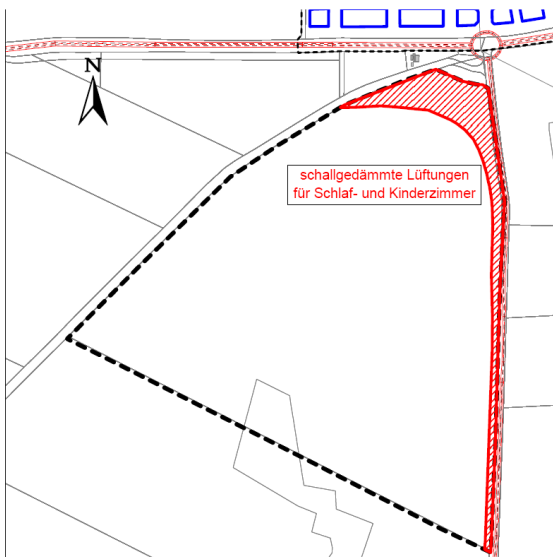


Abbildung 18: Bereich, in dem für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen erforderlich sind, Quelle: schalltechnische Untersuchung, Abbildung 2, LairmConsult mbH

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in Abbildung 2 dargestellten Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

b) Schutz von Außenwohnbereichen

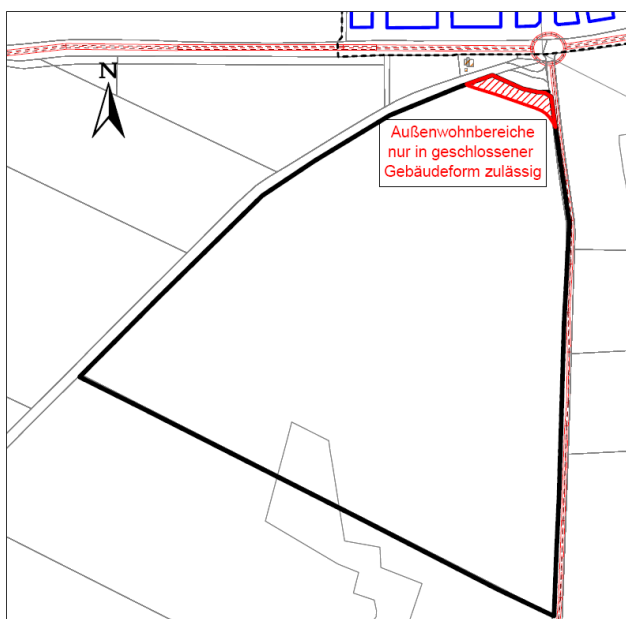


Abbildung 16: Bereich, in dem Außenwohnbereiche in den Obergeschossen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig sind, Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung 1, LärmConsult GmbH

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem in Abbildung 1 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Durch die verbindliche Aufnahme der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewahrt.

10.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ grenzt westlich sowie südlich an aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zudem ist östlich des Plangebietes (Pötrauer Straße Nr. 21) ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung gelegen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der zeitlich begrenzt auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen und der grundsätzlichen ländlichen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen sind die möglichen landwirtschaftlichen Einflüsse auf die künftige Wohnbebauung keine unzumutbare Belastung.

11 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Kreisverkehrsplatz entlang der Pötrauer Straße sowie im weiteren Verlauf über die Planstraßen.

Im Bereich des Schlickweges wird die Durchfahrbarkeit in südliche Richtung durch ein bauliches Hindernis (Poller) auf die Nutzung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und den unmotorisierten Individualverkehr begrenzt.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für den zentralen Knotenverkehrspunkt im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet sowie dem gegenüberliegenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 wurden bereits über das entsprechende Bauleitplanverfahren vorbereitet.

Die Verkehrsflächen unterliegen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung einer Hierarchie und werden entsprechend ihrer Funktion festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereiche ohne separaten Gehweg. Durch die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraumes aller Verkehrsteilnehmer wird die gegenseitige Rücksichtnahme erhöht. In Abhängigkeit der künftigen Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung die Berücksichtigung von straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen sowie Baumscheiben im Straßenraum.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Die Hauptverbindungen innerhalb des Plangebietes werden als Straßenverkehrsfläche mit separatem Gehweg festgesetzt. Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Zufahrtbereiches zum Plangebiet erfolgt somit eine klare Gliederung zwischen motorisierten und nicht-motorisierten Individualverkehr.

Die Straßenführung im südöstlichen Teil des Plangebietes stellt die Vorbereitung für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen dar. Zum Schutz der bestehenden Redderstrukturen des Schlickweges ist auch bei künftigen Entwicklungsflächen eine Nutzung des Redders durch den motorisierten Verkehr nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund wird der planungsrechtliche Anschluss an den Schlickweg am südlichen Geltungsbereichsrand im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 baulich nicht umgesetzt. Erst im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung erfolgt hier der erforderliche Knickdurchbruch, um die Verkehrsfläche zu erweitern.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die separaten Fußwege entlang der Straßenverkehrsfläche werden zur Verdeutlichung der geplanten Erschließungsplanung des Vorhabengebietes separat festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein wichtiger Bestandteil zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes, insbesondere für die verdichtete Wohnform im Norden der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2). Durch die Festsetzung von Fußwegen wird eine dauerhafte Zugänglichkeit zu der entsprechenden Fläche sichergestellt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Der innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches bestehende Wirtschaftsweg wird entsprechend seines Bestandes in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen aufgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Kreisverkehrsplatzes an der Pötrauer Straße besteht eine Haltestelle des HVV, welche das Plangebiet an das Netz des ÖPNV anbindet.

12 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 der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 22.08.2017 ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.

Für weiche Bedachungen sowie nicht mindestens feuerhemmende Außenwände ist eine Löschwassermenge von 96 mcbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden u.a. von der Telekom, den Stadtwerken Geesthacht sowie weiteren Anbietern hergestellt.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Es ist geplant das im zukünftigen Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser öffentlicher und privater Grundstücksflächen über die Straßenabläufe und Hausanschlussleitungen zu fassen und in der geplanten Regenwasserkanalisation gesammelt innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen im Freigefälle einer neu herzustellenden Regenrückhaltung im südlichen Teil des B-Plangebietes zuzuführen.

Teilweise wird das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken direkt versickert und wird nicht von der öffentlichen Kanalisation aufgenommen (vgl. Ziff. 7.7).

Eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Baumgruben bietet die Möglichkeit einer zusätzlichen Bewässerung der Bäume und wird durch Lücken bei der Bordsteinverlegung und durch versickerungsfähiges Pflaster realisiert. Eine gezielte Entwässerung über die Baumgruben durch eine, gesondert zu den Baugruben ausgerichtete Längs- und Querneigung der Straße, ist nicht geplant. Die anfallende Wassermenge ist als marginal zu bewerten und wird in der Entwässerungsplanung nicht berücksichtigt.

Die Einleitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers soll gedrosselt in das Gewässer Nr. 1.26, die Blasebuschbek, erfolgen. Grundsätzlich ist, im Rahmen eines Termins mit der unteren Wasserbehörde, dem Gewässer- und Landschaftsverband, der Gemeinde Büchen, dem Vorhabenträger und dem beauftragten Ingenieurbüro GSP, vereinbart worden, dass das Einleiten des anfallenden Oberflächenwassers aus dem B-Plan Nr. 58 in das Gewässer 1.26 möglich ist.

Zurzeit verläuft die verrohrte Blasebuschbek (Station 2+685 bis 1+542) über das B-Plangebiet zum unterhalb liegenden Waldgebiet, wo die Blasebuschbek in ein offenes Gewässer übergeht. Diese Rohrleitung ist eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaften. Sie ist in einem sehr schlechten Zustand und dies trägt laut Gewässer- und Landschaftsverband unter anderem maßgeblich zur Versandung der Blasebuschbek bei.

Zum Schutz des Gewässers wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser nur erteilt, wenn weitere Maßnahmen bzgl. der Rohrleitung ohne Gewässereigenschaften getroffen werden. Seitens des Gewässer- und Landschaftsverbands wurden eine Entrohrung und Renaturierung der verrohrten Blasebuschbek vorgeschlagen.

In einem weiteren Termin mit den bereits genannten Beteiligten wurde sich auf eine Variante mit einer teilweisen Entrohrung geeinigt. Die Trasse der Rohrleitung wird in ihrer Lage verändert und auf der angrenzenden Fläche südlich des B-Plans sowie einer weiteren Fläche im Bereich des Waldgebietes, unmittelbar vor der Einleitungsstelle, als offener Graben hergestellt. Verbunden werden die offenen Gräben mit einer Rohrleitung, die innerhalb des Schlickweges verläuft. Die vorhandene Rohrleitung wird teilweise aufgehoben / erneuert und teilweise in das geplante Regenrückhaltebecken, bzw. in den geplanten Graben eingebunden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die „Planstraßen“ sowie im weiteren Verlauf 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.

Im Bereich rückwärtiger Grundstücksflächen erfolgt die Festsetzung von Müllsammelplätzen, um eine Entsorgung zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt im Kreuzungsbereich der Straßen Schlickweg/ Frachtweg die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB um die Errichtung eines Wertstoffsammelplatzes planungsrechtlich vorzusehen. Durch die Lage im Nahbereich der Pötrauer Straße sind die Wertstoffcontainer auch von den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen ohne die künftigen Wohnnutzungen des geplanten Quartiers zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Fläche umfasst eine ausreichende Größe, um eine Aufstellfläche für die Wertstoffsammelbehälter sowie ein Müllfahrzeug vorsehen zu können, sodass ein ungehinderter Verkehrsfluss von der Pötrauer Straße während der Entsorgungszeiträume gewährleistet ist. Die Planstraßen des Plangebietes weisen im weiteren Verlauf ausreichende Breiten auf, um ein Befahren des Müllfahrzeuges und somit ein Wenden innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

Die konkrete Ausgestaltung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Wertstoffsammelplatz“ erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsträgern.

13 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfallbetriebe

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Archäologie

Auf der überplanten Fläche und deren Umfeld befinden sich zahlreiche Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der vorliegenden Planung wird seitens des Archäologischen Landesamtes zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Vom 06.08. – 14.08. wurde auf der überplanten Fläche eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Im Zentralbereich der überplanten Fläche konnte auf ca. 6.000 m² Fläche der Standort einer ehemaligen Siedlung der Jüngeren Bronzezeit (ca. 1.100 bis 500 v.Chr.) nachgewiesen werden. Belegt sind dort in Zeilen gesetzte Pfostenstandspuren (als Relikte bislang in ihrem Grundriss nicht zu

erschließender Gebäude), Siedlungsgruben und Herdstellen. Die Baubefunde sind im lehmigen Untergrund gut erhalten. Dieses Areal muss vor Baubeginn im Rahmen einer archäologischen Hauptuntersuchung (VN-645) ausgegraben werden. Hierfür wurden zwischen dem Vorhabenträger und dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein bereits ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Die Hauptuntersuchung hat am 02.06.2020 begonnen.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird auf § 15 DSchG 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 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.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 19.03.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden konnten. Hinweise auf militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.

Störfallbetriebe

Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

DER GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 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, 04.11.2020 (Satzungsbeschluss)



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	5
1.2 Grünkonzept	7
2 Grundlagen	7
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage	7
2.1.1 Ortsentwicklungskonzept:	7
2.1.2 Erschließungsvarianten	7
2.1.3 Nullvariante.....	7
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht	8
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz.....	8
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben.....	10
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen	10
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.....	11
2.2.6 Naturräumliche Gliederung	11
3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	12
3.1 Bau- und Anlagenphase	12
3.2 Betriebsphase.....	12
4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB	13
4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	13
4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand folgender Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	14
4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen	15
4.2.3 Schutzgut Tiere.....	17
4.2.4 Biologische Vielfalt.....	18
4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche	19
4.2.6 Schutzgut Wasser.....	21
4.2.7 Schutzgut Klima und Luft	22
4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild.....	23
4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23

4.2.10	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7	24
4.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	25
4.3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	26
4.3.3	Schutzgut Tiere und Artenschutz	27
4.3.4	Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG	27
4.3.5	Schutzgut Boden und Fläche	28
4.3.6	Schutzgut Wasser	29
4.3.7	Schutzgut Klima und Luft	31
4.3.8	Landschaft und Landschaftsbild	31
4.3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
4.4	Wechselwirkungen	32
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh	33
4.5.1	Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:	35
4.5.2	Störfälle/Katastrophen:	35
4.6	Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden	35
4.6.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen Vermeidungsmaßnahmen	35
4.6.2	Naturschutzfachliche Festsetzungen im B-Plan	36
4.6.3	Allgemeiner Ausgleichsbedarf	38
4.6.4	Artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und Ausgleich	40
4.6.5	Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches	41
4.6.6	Externe Ausgleichsmaßnahmen	43
4.6.7	Pflanzlisten	43
4.6.8	Vorgezogener Ausgleichsknick	44
5	Zusätzliche Angaben	45
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	45
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	45
6	Nicht technische Zusammenfassung	45
7	Quellenangaben	46
8	Billigung	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht	4
Abb. 2: Biotoptypen und Randstreifen (R1 bis R5)	15
Abb. 3: Biotopverbund (aus: 27. Änderung Flächennutzungsplan).....	19
Abb. 4: Einzugsgebiete und Oberflächengewässer (Umweltatlas SH),	22
Abb. 5: Entwässerungskonzept (Vorentwurf GSP April 2020)	29
Abb. 6: RRB Theodor-Körner-Straße Büchen, Zustand nach Bau 2015.....	30

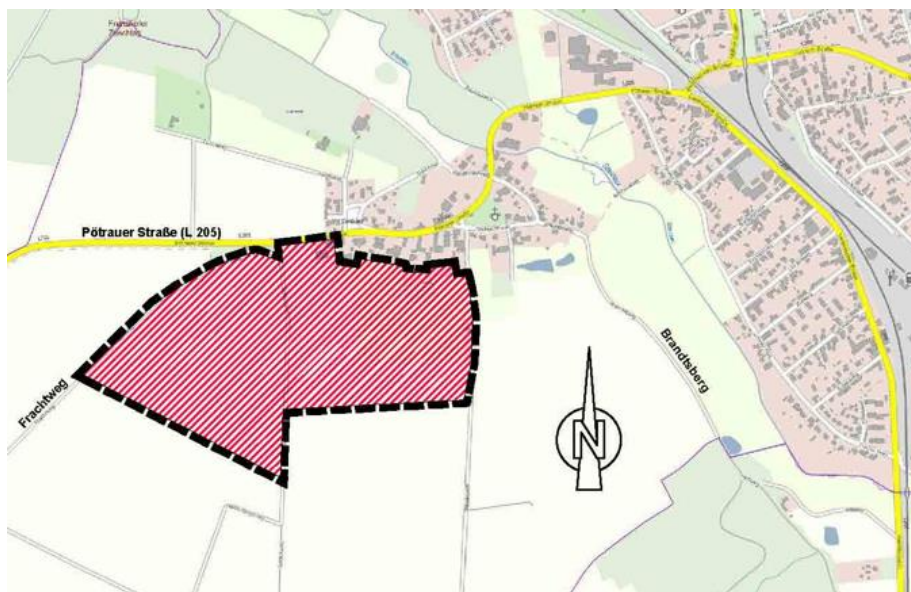
1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 die Ausweisung von Neubaugebieten für Wohnzwecke westlich der derzeitigen Ortsgrenze und unmittelbar südlich des Bebauungsplanes Nr. 55 in Büchen-Pötrau. Da es sich hierbei um landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) handelt, ist auch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die ein separates Verfahren bildet.

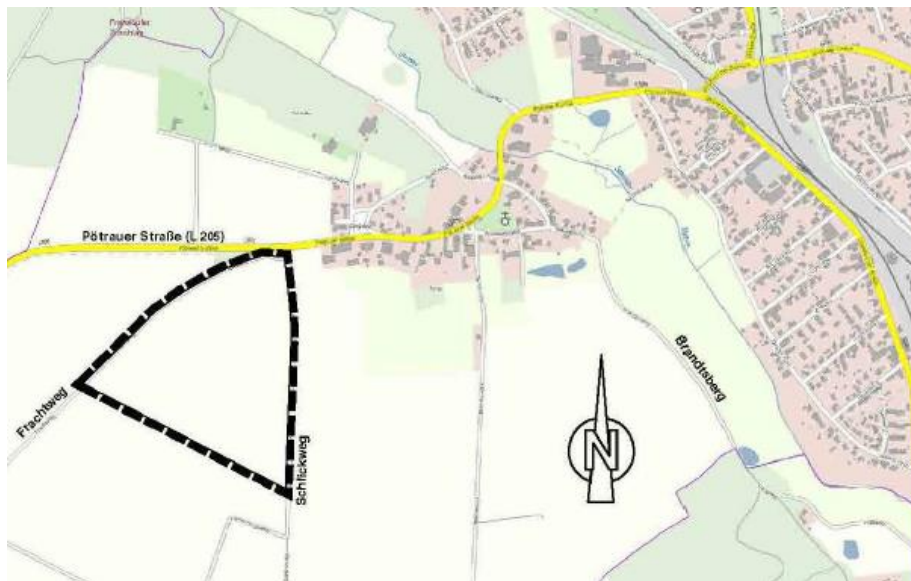
Die Geltungsbereiche F-Plan-Änderung und B-Plan sind nicht deckungsgleich. Die geplante Flächennutzungsplanänderung umfasste einen nach Osten hin deutlich größeren Bereich. Die Flächen sind nachfolgend dargestellt.

Das Gesamtgebiet B-Plan Nr. 58 hat eine Größe von ca. 19 ha.

Das Gesamtgebiet der F-Plan-Änderung hat eine Größe von ca. 38,3 ha.



F-Planänderung



B-Plan Nr. 58

Abb. 1: Übersicht

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. Die Flächen werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Normalverfahren.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Büchen. Der bestehende Ortsrand soll damit sowohl nach Westen als auch nach Süden verlagert werden. Zukünftig ist auch ein weiterer südöstlicher Anschluss von Baugebieten vorgesehen, welche durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet werden.

Beschreibung der Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 58:

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Bedarfs von Wohnraum in der Gemeinde Büchen. So ist im gesamten nördlichen Bereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Kreisverkehrsplatz an der Pötrauer Straße und eine innere Ringerschließung. Die von Knicks gesäumten, die Fläche einrahmenden Wirtschaftswege (Frachtweg und Schlickweg) dienen nicht vorrangig der Erschließung und bleiben in der bestehenden Form erhalten. Eine Anbindung über den Frachtweg (westlicher Weg) ist nicht bzw. nur für Fußgänger vorgesehen, eine Anbindung an den Schlickweg (östlicher Weg) erfolgt über zwei Knickdurchbrüche, wobei nur der obere für diesen B-Plan ausgebaut wird. Der südliche Knickdurchbruch ist erst vorgesehen, wenn auch östlich des Schlickweges Wohnbebauung entwickelt wird.

Abgesehen von diesen Anschlüssen bleiben die Knicks entlang der Wirtschaftswege vollständig erhalten und werden festgesetzt. Zum Baugebiet hin erhalten die Knicks 5-6,5 m breite Grünstreifen (Knickschutzstreifen), die als öffentliche Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt werden.

Kennzeichen des Baugebietes ist eine zentrale, langgestreckte Öffentliche Grünfläche, für die Aufenthaltsbereiche, Fußwege, Spielflächen etc. vorgesehen ist. Diesem Bereich zugeordnet ist auch die Anlage einer Kindertagesstätte, festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf.

Der gesamte südliche Bereich, im Übergang zur freien Landschaft, ist als Maßnahmenfläche „Naturschutz“ mit einer dreiteiligen Nutzung vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen dient die östliche Teilfläche vorwiegend der naturbezogenen Erholung und dem Aufenthalt in der Natur, die mittlere Teilfläche dient der Wasserwirtschaft und Entwässerung mit Anlagen zur Regenrückhaltung und die westliche Teilfläche dient ausschließlich der Natur und ist als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Für das Wohngebiet sind Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 und Gebäudehöhen von 9,50 bis 10,50 m vorgesehen.

Bedarf an Grund und Boden B-Plan:

Größe des Geltungsbereichs ca. 19 ha

<i>Festsetzung</i>	<i>Fläche in ha gerundet</i>	<i>Bestand</i>	<i>Möglicher Konflikt nach BauGB</i>
Fläche für Gemeinbedarf	0,34 ha GRZ 0,6	Acker	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Allgemeines Wohngebiet	10,24 ha GRZ 0,3 – 0,4	Acker	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Straßenverkehrsflächen/Fußwege	1,78 ha	Acker	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
<i>davon Straßenverkehrsflächen Bestand</i>	<i>650 m²</i>	<i>Straße</i>	<i>Bestandsfestsetzung geringes Konfliktpotenzial</i>
Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	0,79 ha	Überwiegend Acker, z.T. Straßenbegleitgrün	Neuanlage von Grünflächen geringes Konfliktpotenzial
Maßnahmenfläche	5,87 ha	Acker	Neuanlage von Grünflächen geringes Konfliktpotenzial
<i>davon Knicks</i>	<i>437 lfdm.</i>	<i>Knicks</i>	<i>Überwiegend Bestandsfestsetzung geringes Konfliktpotenzial</i>

Konflikte Naturschutz B-Plan:

Die entlang der Wirtschaftswege vorhandenen Knicks sollen, abgesehen von 2 Knickdurchbrüchen vollständig erhalten werden und erhalten zum Baugebiet ca. 5 m breite Pufferzonen im öffentlichen Eigentum. Die nachhaltige Erhaltung der Knicks ist auf diese Weise gewährleistet.

Die Versiegelung durch Wohngebiet und Straßen stellt einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Versickerung dar. Der südliche Teil der Ackerfläche ist Lebensraum der Feldlerche. Diese Punkte sind nachfolgend zu bewerten. Die Herrichtung einer südlichen Maßnahmenfläche stellt eine Aufwertung gegenüber der derzeitigen Ackernutzung dar, welche aufgrund ihrer dreiteiligen Nutzung zu bewerten ist.

1.2 Grünkonzert

Es wird ein Grünkonzert erstellt, welches parallel zur Öffentlichen Auslegung mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt wird. Vorgesehen ist eine Dreiteilung der südlichen „Maßnahmenfläche“ für die Nutzungen Erholung, Entwässerung und Naturschutz/Ausgleich. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Kap. 4.6.

2 Grundlagen

2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

2.1.1 Ortsentwicklungskonzert:

Die Gemeinde Büchen hat ein Ortsentwicklungskonzert in Auftrag gegeben (GSP, 2016) welches neben einer Bedarfsanalyse (Wohnraum) auch Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung aufzeigt. Die Neuausweisung des vorliegenden Neubaugebietes stellt nun den zweiten Schritt der Siedlungsentwicklung Richtung Westen dar und fußt unmittelbar auf den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes. Eine Untersuchung von möglichen Standortvarianten erfolgte im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan. Auf diesen wird an dieser Stelle verwiesen.

2.1.2 Erschließungsvarianten

Die Abwicklung der Haupteerschließung über einen Kreisverkehrsplatz an der Pötrauer Straße wurde schon im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen vorbereitet und in der Weise geplant, dass nun auch die südliche Erschließung zielführend abgewickelt werden kann.

Hinsichtlich der inneren Erschließung hatte die Eingriffsminimierung und damit der Erhalt der Landschaftsbild bestimmenden Knicks (geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG) oberste Priorität. Eine Erschließung des Baugebietes über die auszubauenden Wirtschaftswege, welches einen zumindest einseitigen Verlust der Knicks zu Folge gehabt hätte, wurde daher im Vorfeld der Planungen bereits vermieden. Die innere Erschließung wurde dann zweckmäßig angelegt. Der Entwicklung von zwei separaten Ringen gegenüber einem großen Ring mit Stichwegen wurde der Vorzug eingeräumt, da auf diese Weise sowohl der Bau in Bauabschnitten als auch eine Verminderung von Straßenverkehrsfläche und Suchverkehr möglich ist.

2.1.3 Nullvariante

Die Umsetzung der Nullvariante würde bedeuten, dass an dieser Stelle kein Neubaugebiet realisiert wird und die Ackernutzung fortgeführt wird. Eine anderweitige land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist derzeit nicht absehbar. Gleichsam könnte die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Dieses würde entweder zur Abwanderung von Bauwilligen in andere Gemeinden oder zur Ausweisung von Neubauflächen an anderer Stelle im

Gemeindegebiet führen, die weniger gut geeignet wären oder vergleichbare Konflikte Naturschutz verursachen.

Eine alternative Nutzung von zentral gelegenen Grünflächen als Wohnbauflächen würde vergleichbare oder noch höhere Konflikte im Bereich Naturschutz hervorrufen (z.B. Steinaniederung, Flächen westlich Nüssauer Weg) und wurde daher nicht weiter verfolgt.

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.2.1 Baugesetzbuch/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.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

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

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (Natura 2000) ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich im 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 Na-

tur 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 dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

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. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

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

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

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.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage zur Begründung).

2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LWaldG SH),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (WasG SH),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

Berücksichtigung in der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist der Geltungsbereich des B-Planes als Acker. Entlang der Wege und innerhalb der Ackerflächen sind Knicks dargestellt, die z. T. mit guter, z.T. mit weniger guter Ausprägung eingestuft werden.

Folgende Entwicklungsziele werden formuliert:

- Anreicherung der Feldflur mit Knicks
- Entwicklung von Fuß- und Reitwegeverbindungen,
- Eingrünung des bestehenden Ortsrandes (bevorzugt Obstwiesen).

27. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie die östlich, südlich und westlich daran angrenzenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aus diesem Grund ist die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die bereits bestehenden Häuser entlang der Pötrauer Straße sind als „Dorfgebiete“ eingetragen, die neuen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 55 nördlich der Pötrauer Straße sind Wohnbauflächen. Der alte Ortskern von Pötrau ist als „erhaltenswerter Ortsteil von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung“ eingetragen.

Berücksichtigung in der Planung

Um die vorliegende Planung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes anzupassen, ist somit eine Änderung erforderlich. Diese wird zur Zeit umgesetzt.

Die Planungen widersprechen der Zielsetzung des Landschaftsplanes. Vor über 15 Jahren war die Entwicklung des Wohnstandortes Büchen in dieser Form jedoch noch nicht absehbar. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden daher in diesem Umweltbericht schutzgutbezogen untersucht. Folgende wesentliche Punkte werden daher in diesem Umweltbericht untersucht:

- Auswirkung der Planung auf die Vielfalt des Ortsrandes in Verbindung mit der Möglichkeit der Anreicherung der im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungsziele (Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild),
- Auswirkung der Planung auf die Erholungsnutzung (Schutzgut Mensch),
- Auswirkung der Planung auf den Biotopverbund (Schutzgut Biologische Vielfalt),
- Auswirkungen der Planung auf die besondere Bedeutung des Ortskerns Pötrau und die Kulturdenkmale (Schutzgut Kulturgüter).

2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich liegt am Rande der bestehenden Bebauung. Geschützte Flächen sowie landschaftlich wertvolle Bereiche stellen die Knicks dar, welche parallel zu den Wirtschaftswege (Frachtweg, Schlickweg) verlaufen.

Berücksichtigung in der Planung

Eine Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in der Planung ist daher nicht erforderlich. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erfolgt nicht.

Die Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG erfolgt in Kap. 3.1.2.

2.2.6 Naturräumliche Gliederung

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. Es ist damit dem Hauptnaturraum der Geest zuzuordnen.

Berücksichtigung in der Planung

Die Lage im Naturraum fließt im Umweltbericht in die Bewertung der Schutzgüter sowie im Rahmen der Planung in Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.1 Bau- und Anlagenphase

B-Plan:

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.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, d.h. i.d.R. mindestens 30 bzw. 40 % der Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) werden versiegelt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

Durch Erschließung und Bebauung gehen Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt in der Bauphase verloren. Auf der südlichen Teilfläche ist Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die zu Bodenabgrabung führt.

Durch die Festsetzung der zu erhaltenden Knicks werden Grüngürtel erhalten und das Baugebiet in die Landschaft eingebunden. Insbesondere die Anlage einer großen Fläche zur Entwicklung für die Natur am südlichen Rand des geplanten Baugebietes trägt zur Einbindung in die Landschaft bei. Trotzdem werden sich das Orts- und Landschaftsbild und auch das subjektive Landschaftsempfinden durch Ausweitung der Bebauung (Ortsrand) Richtung Westen bzw. Süden deutlich verändern.

3.2 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. Es wird jedoch Oberflächenwasser über Retentionsflächen im Süden zurückgehalten und soweit möglich versickert.

Die Siedlungsfläche von Büchen wird durch die Planungen deutlich vergrößert und die Grenze der Bebauung nach Westen und Süden verschoben. Beeinträchtigungen der Schutzgüter

und der Wechselwirkungen untereinander, hervorgerufen durch anthropogenes Nutzungsverhalten, Versiegelungen und Landschaftsveränderung werden somit ebenfalls vergrößert bzw. nach Westen hin ausgedehnt.

Durch Wohnbebauung mit Gartenflächen entstehen Lebensräume für Siedlungsfolger der Tier- und Pflanzenwelt. Die südliche Teilfläche wird voraussichtlich überwiegend dem Naturschutz zugeführt, hier ist, zumindest teilweise eine Nutzungsextensivierung gegenüber der Ackernutzung zu erwarten.

4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB

4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand folgender Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Regionale und gemeindliche Einordnung:

Der Ort Büchen wird als aufstrebendes Unterzentrum eingestuft. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Ärzte, Banken) sowie Kindergärten und ein großer Schulkomplex (Grundschule, Gemeinschaftsschule mit Oberstufe), sind vorhanden. Die dörfliche Infrastruktur ist als sehr gut zu beschreiben und entspricht der eines Unterzentrums.

Zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe sowie die Nähe zu Hamburg (Pendlerentfernung) führen dazu, dass Büchen als Wohnstandort sehr beliebt ist und über ein hohes Zuzugspotenzial verfügt.

Büchen ist daher bestrebt neue Wohnbauflächen („Neubaugebiete“) zu erschließen, um den vorhandenen Bedarf sowohl nach Einzel- und Doppelhausbebauung sowie auch nach Geschosswohnungsbau (mit und ohne sozialen Wohnungsbau) zu decken. Dazu wurden in den letzten Jahren kleinere und größere Baugebiete erschlossen und Nachverdichtungen im zentralen Bereich von Büchen umgesetzt. Zur Zeit liegt die Einwohnerzahl in der Gemeinde bei ca. 5.600 Einwohnern. Im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes (OEK, GSP 2016) wurden potenzielle Siedlungserweiterungsflächen, auch am Ortsrand untersucht.

Nutzungen im Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist damit Teil der typischen, Büchen umgebenden Landschaftsstruktur aus Grünland, Ackerflächen und Wald. Aufgrund der armen Böden findet Ackerbau hier auf Grenzertragsböden statt. Die Feldflur wird durch häufig Knick gesäumte Wirtschaftswege erschlossen, die auch von Spaziergängern, Fahrradfahrern und Reitern genutzt werden.

Die Entwässerung erfolgt über eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft, die den Geltungsbereich im Süden quert und Richtung Linau entwässert.

Vorsorgender Gesundheitsschutz / Lärm:

Lärmbelastungen sind in besonderem Maße durch die Pötrauer Straße vorhanden, welche als Haupteinfahrtsstraße für Büchen aus Richtung Westen fungiert. Hier liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 2.500 Kfz/24h vor.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Störfälle/Katastrophenschutz:

Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Bewertung:

- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Naherholung,
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft,
- Zeitweise hohe Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehr vorhanden.

4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Grundlage für die Beschreibung der Biotopstruktur im Plangebiet des B-Plans 58 und der 27. Änderung Flächennutzungsplan ist eine Kartierung des Biotopbestands vom 28.03.2019 (siehe Anlage zum Umweltbericht).

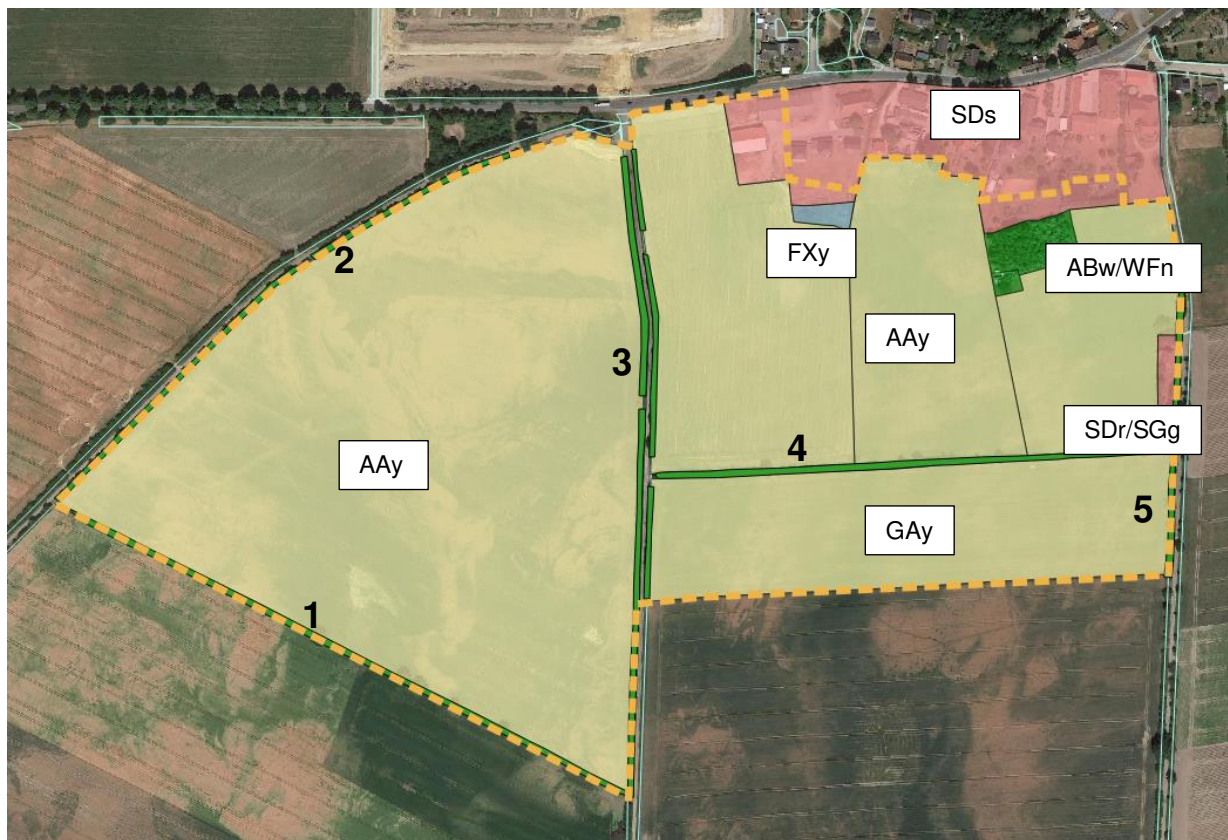


Abb. 2: Biotoptypen und Randstreifen (R1 bis R5)

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes Schleswig-Holstein (2016). Die große, zentrale Fläche ist im Bestand als Acker (AAY) zu beschreiben. Sie wird entlang von Schlickweg (östlicher Weg) und Frachtweg (westlicher Weg) durch Gehölz- bzw. Knickstrukturen unterschiedlicher Ausprägung eingefasst. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein Ackerrandstreifen mit durch Nitrophyten dominierter Ruderalflur (RHn/RHg) sowie Einzelgehölzen.



Außerhalb des Geltungsbereiches an der Pötrauer Straße wurde ein Kreisverkehrsplatz angelegt, dieser sowie die umliegenden ehemaligen Bauflächen wurden mit Stauden bzw. Gehölzen begrünt. Zwischen Frachtweg und Pötrauer Straße befinden sich ein Wohnhaus sowie ein kleiner Wanderparkplatz, welcher durch naturnahe Gehölzbestände eingegrünt ist. Weiter westlich schließt sich an der Pötrauer Straße eine sowohl als Kulturdenk-

mal sowie als geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG geschützte Allee aus Linden an.

Entlang der Pötrauer Straße ist eine einreihige Bebauung vorhanden, die teilweise im Rahmen der Bauverdichtung und Hinterlandbebauung nach Süden erweitert wurde. Am westlichen Rand der Bebauung liegt eine ehemalige Hofstelle.

Wege und Äcker werden im Geltungsbereich durch Randstreifen, Gehölzstreifen oder Knicks eingefasst, die nachfolgend beschrieben werden.



R1: Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein Ackerrandstreifen mit Ruderalflur bzw. Grasflur (RHn/RHg) sowie Einzelgehölzen. Dabei handelt es sich um Ahorn und Eiche mit Stammdurchmessern von 50-80 cm und kleinere Holunderbüsche.



R2: Entlang des Frachtweges ist ein teilweise sehr lückiger Gehölzknick ohne Knickwall vorhanden, jedoch teilweise mit kleiner Kante zum höher liegenden Acker.

Im Knick stehen einzelne junge Eichen und einige alte Obstbäume.

Abschnittsweise im südlichen Bereich ist der Straßenrandstreifen nur mit einer Ruderalflur bewachsen auf der einzelne Obstbäume stehen. (RhH/HRO).



R3: Hierbei handelt es sich um überwiegend dichte Gebüschknicks (HWy) beidseitig des Schlickweges (Redder) mit niedrigem Knickwall. Als dominierende Art kommen Haselsträucher vor, dazwischen einzelne junge Eichen und Buchen, teilweise Weide, Holunder, Brombeeren, Birke. Echte Überhälter sind fast nicht vorhanden.

An einigen Stellen sind kleinere und größere Lücken im Knick vorhanden, die teilweise als Feldzufahrt genutzt werden oder mit Hochstauden/Brombeeren bewachsen sind.

Bewertung:

- Geschütztes Biotop Knick in unterschiedlicher Ausprägung,
- Sonst überwiegend Biotope allgemeiner Bedeutung (Acker),
- Kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

4.2.3 Schutzgut Tiere

Das faunistische Potenzial wurde auf Basis der Biotopstruktur ermittelt, Kartierungen fanden für die Artengruppen Offenlandvögel (für B-Plan 58 in 2019) und Haselmäuse (für B-Plan 55 in 2017) statt. Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt in der Anlage bei.

Vögel

Im Bereich der Knicks sind die typischen Arten der Gehölzbrüter zu erwarten, hier sind ggf. Überschneidungen mit Arten der Siedlungsbereiche sowie des Waldes zu erwarten (angrenzende Biotope). Aufgrund der zahlreichen Störungen durch Spaziergänger, landwirtschaftlichen Verkehr sowie der nur linienhaft vorhandenen Strukturen sind störungsempfindliche Arten sowie Arten mit größeren Raumansprüchen nicht zu erwarten.

Die großen Ackerflächen werden zwar durch Meidestrukturen (Knicks, Straßen, Gebäude) eingefasst, sie stellen aber schon allein aufgrund ihrer Größe und Bewirtschaftung (Getreideacker in 2019) einen Lebensraum für Offenlandbrüter dar. Die Kartierung der Ackerflächen hat auf den südlichen Ackerschlägen Nachweise von Feldlerche und Schafstelze erbracht. In den Saumbereichen kommt das Rebhuhn vor.

Darüber hinaus haben die großen Freiflächen Bedeutung als Jagdhabitat für Greifvögel. Horste sind jedoch im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Vorkommen des Rotmilans ist aus südlicher gelegenen Flächen auch mit Brutplatz bekannt, die Art ist über Pötrau jagend zu beobachten.

Alle Vogelarten unterliegen dem besonderen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse

Die Knicks stellen für Fledermäuse wichtige Leitlinien dar. Diese und die daran angrenzenden Freiflächen können als Nahrungshabitate dienen. Aufgrund der umgebenden Strukturen

ist mit einem vielfältigen Arteninventar zu rechnen, das den Geltungsbereich als Flugstrecke oder zur Nahrungsaufnahme nutzt.

Geeignete Fledermausquartiere sind in den älteren Eichen (Höhlungen) oder Obstbäumen zu erwarten. Hier sind Tages- und Wochenstubenquartiere anzunehmen. Die meisten Bäume sind aber als Quartierbäume zu jung.

Weitere Säugetiere:

Aufgrund der vielfältigen Knickstrukturen (mit Hasel) und dem Nachweis der Haselmaus im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 55 ist auch hier das Vorkommen der Haselmaus anzunehmen.

Das Vorkommen von Biber und Fischotter ist aufgrund der Störungen und der Lebensraumstruktur im Vorhabensraum nicht gegeben.

Reptilien/Amphibien:

Das Vorkommen der in Büchen weit verbreiteten Zauneidechse ist aufgrund des dichten Bewuchses bzw. der einförmigen Ackerstruktur auszuschließen. Auch sandige Ruderalstreifen zwischen Acker und Knicks fehlen. Weitere streng geschützte Amphibien- und Reptilienarten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auch für sonst relativ häufige und besonders geschützte Arten wie z.B. Erdkröte, Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse sind nur wenige Gehölzrandstrukturen vorhanden.

Insekten:

Für streng geschützte Insektenarten wie Nachtkerzenschwärmer und Holz bewohnende Käfer sind keine geeigneten Strukturen vorhanden. Besonders blütenreiche Bereiche mit Eignung für Insekten kommen nur in den Acker-Randstrukturen sowie in den Knicks, z.T. mit Obstbäumen vor. Die großen, intensiv genutzten Ackerflächen bieten keinen Insektenlebensraum.

Hinweise zum Artenschutz:

Da es sich bei dem vorliegenden Plan um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europäisch geschützten Arten (geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL) bzw. streng geschützten Arten, hier Fledermäuse, Haselmaus und Vögel zu betrachten.

Bewertung:

- Acker/Grünland mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz,
- Biotopvernetzung durch Knicks mit Bedeutung als Lebensraum und Leitlinie für artenschutzrechtlich relevante Arten

4.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Knicks geprägt ist. Die Strukturen sind als eher einförmig zu beschreiben und relativ typisch für eine dörfliche Feldrandlage. Trotzdem haben

die Knicks mit Obstbäumen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild, die großen landwirtschaftlichen Flächen stellen Bereiche verarmter Vielfalt dar.

Der lokale Biotopverbund bildet sich im Geltungsbereich über die Knicks ab (rote Pfeile), welche einen Anschluss Richtung Blasebuschbek mit naturnahen Niederungsflächen und Wald darstellen. Im Norden des Geltungsbereiches stellt die Pötrauer Straße eine deutliche Zäsur dar, die erst weiter westlich (Allee) ein Vernetzungselement Richtung Schulendorfer Bek darstellt. Die Gewässer Schulendorfer Bek, Steinau und Elbe-Lübeck-Kanals sind wichtige großräumige Elemente des landesweiten Biotopverbundsystems, liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches.

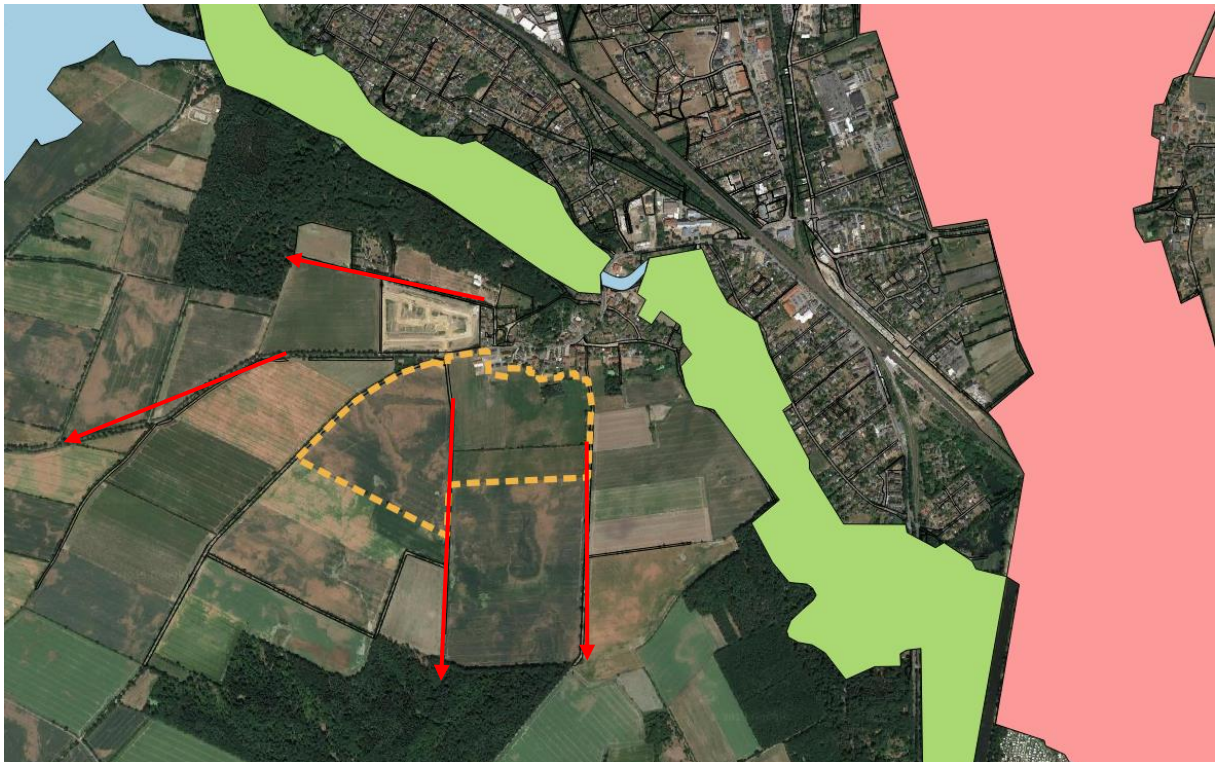


Abb. 3: Biotopverbund (aus: 27. Änderung Flächennutzungsplan)

Bewertung:

- geringe bis mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt in Büchen, weitgehend geringe Empfindlichkeiten u.a. aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Nutzung),
- Knicks mit nur lokaler Bedeutung für den Biotopverbund (Richtung Süden).

4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche

Übergeordnete Einordnung:

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Pseudogley-Braunerden und Kolluvisole vorhanden

sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebedecksande über Schmelzwassersanden (Weichsel-Kaltzeit über Saale-Kaltzeit).

Die Bodenbewertung ergibt für den Standort einen Ackerboden mit sehr geringen Bodenkennwerten aus (Grenzertragsboden):

- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: sehr gering bis gering,
- Bodenkundliche Feuchtestufen: schwach frisch bis schwach trocken,
- Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum: sehr gering bis gering,
- Bodenwasseraustausch: mittel bis hoch,
- Natürliche Ertragsfähigkeit: gering bis mittel.

Bodenuntersuchung:

Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 58 liegt eine Bodenuntersuchung vor, die einen sehr inhomogenen Boden aufzeigt, der überwiegend aufgrund der Bodeneigenschaften und Grundwasserstände für Versickerung nicht geeignet ist. Als Hauptbodenarten kommen in wechselnden Lagen und wechselnden Lagen Sande und/oder Geschiebelehm/Geschiebemergel vor. Die Mutterbodenschicht beträgt überall ca. 30-80 cm. (Baukontor Dümcke, Sept. 2019).

Es wurden Bodenanalysen als Mischproben durchgeführt. Danach ist der Mutterboden als Boden LAGA Z 1.2 zu klassifizieren, der mineralische Boden als LAGA Z 2, aufgrund eines sehr niedrigen pH-Wertes.

Im März 2020 wurden weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt, insbesondere um Möglichkeiten der Versickerung für einzelne Grundstücke aufzuzeigen (Baukontor Dümcke, März 2020). Es hat sich gezeigt, dass insbesondere im südlichen Bereich des Geltungsbereiches lehmige Bodenschichten (Geschiebelehm) dominieren. Hier kommt es dann je nach Niederschlagsereignissen zu Schichtenwasser, welches teilweise bis 40 cm unter Gelände ansteht.

Durch die Vielzahl der inzwischen vorliegenden Bodenuntersuchungen haben sich die bisherigen Ergebnisse bestätigt, die einen kleinräumig wechselnden Boden aufzeigen. Neben teilweise rein sandigen Böden kommen auch immer wieder lehmige oder schluffige Schichten in unterschiedlichen Stärken und Lagerungsschichten vor bis hin zu reinen Geschiebelehm, Geschiebemergel oder Tonböden. Aufgrund der Kleinräumigkeit lassen sich jedoch daraus keine besonderen Bodentypen ableiten. Die Böden werden insgesamt als Braunerden eingestuft. In Verbindung mit den oben ausgewerteten Angaben zur Bodenbewertung ergibt sich somit für den gesamten Plangeltungsbereich ein Boden mit allgemeiner Bedeutung.

Topographie:

Die Fläche des B-Planes Nr. 58 ist deutlich nach Südosten geneigt, der höchste Punkt liegt im nordwestlichen Bereich der Ackerfläche (ca. 44 mNN). Der Höhenunterschied beträgt im Geltungsbereich fast 10 m. Der tiefste Punkt liegt im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche mit 35 mNN.

Fläche:

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch Gebäude oder anderweitige Versiegelungen geprägt, die Böden konnten sich auf großen Flächenanteilen weitgehend ungestört entwickeln. Einzige Vorbelastung stellt die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung (Acker) dar. Als Hauptbodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG ist die Nutzungsfunktion (Standort für die Landwirtschaft) zu beschreiben. Untergeordnet sind die natürlichen Funktionen vorhanden, die

durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind (Erosion, Stoffeinträge). Eine Archivfunktion für Überreste früherer Siedlungstätigkeit ist vorhanden.

Bewertung:

- als Acker genutzter Sand- bzw. Lehmboden (Boden allgemeiner Bedeutung),
- Boden mit Archivfunktion
- sehr geringer Versiegelungsanteil, geringe Vorbelastungen.

4.2.6 Schutzgut Wasser**Grundwasser:**

Die überwiegend sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dieses fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter El 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist überwiegend nicht abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper chemischer Zustand, mengenmäßig ungefährdet).

In größeren Tiefen verlaufen tiefe, zur Trinkwassergewinnung herangezogene Wasserkörper des N8 (Südholstein). Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes.

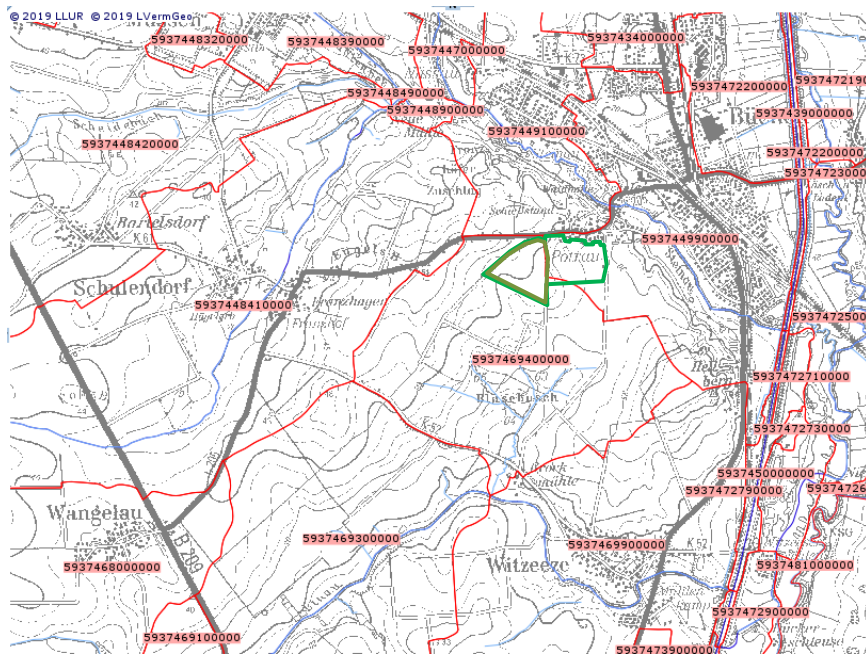
Die Grundwasserfließrichtung erfolgt im B-Plangebiet Richtung Süden zur Blasebuschbek (Einzugsgebiet Linau), im östlichen Teil der F-Planänderung nach Osten zur Steinau (s. Abb. Oberflächengewässer).

Grundwasser wurde im Rahmen der Bodensondierungen des B-Plan Nr. 58 in fast allen Bohrlöchern in sehr unterschiedlichen Tiefen erbohrt. Dabei handelt es sich sowohl um freies Grundwasser als auch um Stauwasserhorizonte auf stauenden Bodenschichten. In diesen Bereichen kann Grundwasser zeitweise bis zu 60 cm unter Gelände anstehen. Diese Bereiche sind sehr kleinräumig wechselnd. Auf diese Weise sind auch die auf kleinem Raum sehr stark schwankenden Grundwasserstände erklärbar, die teilweise in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auf wenigen Metern um mehrere Dezimeter schwanken. Aufgrund dieser sehr kleinräumigen Unterschiede lassen sich daher auch keine besonderen Boden- und/oder Grundwassereigenschaften ableiten.

Unabhängig davon sind teilweise auch deutlich tiefere Grundwasserstände (bis zu 7 m unter Gelände) gemessen worden. Es ist jedoch niederschlags- und jahreszeitenbedingt von Schwankungen von +/- 1,5 m zu rechnen. Die Entwässerung erfolgt Richtung Steinau (nord-östlicher Teil) bzw. Richtung Linau (südlicher bzw. westlicher Teil). Erst hierbei handelt es sich um freie bzw. echte Grundwasserkörper, die im Plangeltungsbereich zwischen ca. 35 m NN und 36 m NN liegen.

Oberflächengewässer:

Stillgewässer und Fließgewässer sind im Bereich des B-Plangebietes und in der Umgebung nicht vorhanden.



**Abb. 4: Einzugsgebiete und Oberflächengewässer (Umweltatlas SH),
B-Plan/F-Planänderung grün eingetragen**

Im nördlichen Bereich der F-Plan-Änderung (südlich der Bestandsbebauung) liegen mehrere kleinere Stillgewässer.

Bewertung:

- Grundwasser mit überwiegend allgemeine Bedeutung, Gefährdungseinstufung gemäß WRRL (chemischer Zustand).
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.
- Hohe Bedeutung der naturnahen Blasebuschbek als Vorfluter mit Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

4.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschläge und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

Überregionales Klima

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 gro-

Ben Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

Lokales Klima/Luftqualität:

Das Vorhabensgebiet besitzt mit seinen großen unbebauten Offenlandflächen am Rande des Siedlungsgebiets eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die angrenzenden Siedlungsflächen. Die vielfach offen sandigen Ackerböden stellen jedoch eine Beeinträchtigungsquelle für stoffliche Belastungen und verstärkte Aufheizung des örtlichen Klimas und erhöhte Oberflächenwasserabflüsse bei Starkregenereignissen dar. Die gehölzbestandenen Knicks sind als Kaltluftentstehungsbereiche zu beschreiben und haben eine hohe Luftfilterfunktion. Gleichsam dienen die Gehölzrandbereiche als klimatisch begünstigte Bereiche (weniger Wind, ausgleichende Wärmefunktion).

Bewertung:

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen jedoch mit zeitweise Beeinträchtigungspotenzial aus sandigen Ackerflächen
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben die, wenn auch überwiegend niedrigen, Knicks. Ihre Lage teilweise beidseitig der Wirtschaftswege ist ein Kennzeichen der dörflichen Kulturlandschaft und tragen zur Gliederung der ansonsten in diesem Bereich weitgehend ausgeräumten Landschaft bei.

Als prägendes Landschaftsmerkmal ist der alte Ortskern von Pötrau mit Kirche zu nennen, der aufgrund der Topographie (Lage auf dem Berg) vom Plangebiet aus gut sichtbar ist. Nach Süden hin erstrecken sich in der Entfernung kleinere Waldbereiche, so dass hier keine Blickbeziehungen bestehen. Gleiches gilt aufgrund der Knicks auch für Blickbeziehungen Richtung Schulendorf und Büchen/Hellberg. Knicks begleiten ein landwirtschaftliches Wegenetz der Kulturlandschaft, das auch zur Erholung genutzt wird.

Bewertung:

- Typische, dörfliche Landschaftselemente (Knicks, Wirtschaftswege) vorhanden,
- Dorf und Kirche Pötrau als bedeutsames Landschaftselement (außerhalb des Geltungsbereiches).

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkma-

le, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind gesetzlich geschützt sind.

Die Kirche in Pötrau ist als Kulturdenkmal eingestuft („Pötrauer Kirche mit Ausstattung“), als weitere Kulturdenkmale in Pötrau sind das „Wohn- und Wirtschaftsgebäude“ Pötrauer Straße Nr. 10 und das „Fachhallenhaus“ Kirchstraße Nr. 2 benannt, weitere Gebäude sowie der Doranger stehen auf der Prüfliste. Die alte Lindenallee an der Pötrauer Straße Richtung Franzhagen ist ebenfalls Kulturdenkmal.

Im Planungsraum des B-Plan Nr. 58 fanden bereits archäologische Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege in Schleswig-Holstein statt. Aufgrund der zahlreichen Funde im Gebiet B-Plan Nr. 55 wurden die Untersuchungen unmittelbar im Anschluss an diese Arbeiten nach Süden hin fortgesetzt. Die Funde südlich der Pötrauer Straße legen in mehreren Teilbereichen größere Siedlungstätigkeiten fest. Von besonderer Bedeutung sind Funde im zentralen Bereich, die auf einer Fläche von ca. 6.000 m² eine ehemalige Siedlung der Bronzezeit belegen, die gut erhalten ist. Einen weiteren Schwerpunktbereich eisenzeitlicher Siedlungsreste bildet ein größerer Bereich im südöstlichen Geltungsbereich (innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche). Auch diese Fläche ist von besonderer archäologischer Bedeutung.

Der überwiegende Teil der Ackerflächen ist jedoch weitgehend frei von Funden.

In 2020 sollen die Bereiche, die unterhalb der zukünftigen Wohnbauflächen liegen, näher untersucht und gesichert werden.

Auch das landwirtschaftliche Wegenetz mit Knicks/Reddern ist als Teil der Kulturlandschaft von Bedeutung. Sachgüter besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Bewertung:

- Archäologische Siedlungsreste und Kulturdenkmale mit hoher Bedeutung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden,
- Knick- und Wegenetz als Teil der Kulturlandschaft
- Besondere Sachgüter nicht vorhanden.

4.2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ackernutzung im Geltungsbereich fortgeführt. Eine anderweitige Planung ist derzeit nicht absehbar.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7

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.

4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Störungen während der Bau- und Anlagenphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,
- Ggf. zeitweise eingeschränkte Passierbarkeit der Wirtschaftswege,
- Besonders lärmintensive Arbeiten, z.B. Rammarbeiten, sind nicht erforderlich.

Wie bei Neubaugebieten üblich werden sich die Störungen durch den allgemeinen Baubetrieb über einen längeren Zeitraum bewegen. Dieses wird oft als störend empfunden, stellt aber in der Regel keine erhebliche Belastung im Sinne des UVPG dar.

Anlagen- und Betriebsphase:

- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf teilweise wenig ertragreichen bzw. feuchten Böden,
- Bereitstellung von Wohnbauflächen (Neubaugebieten) und damit Verbesserung des Angebotes für Büchen,
- Zusätzliche Belastungen durch baugebietsinduzierten Lärm und Verkehr sind im Bereich Pötrauer Straße zu erwarten, jedoch sind diese im Vergleich zum Prognose-Nullfall nicht beurteilungsrelevant.
- Die Pötrauer Straße selbst wirkt auf das Baugebiet ein. Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung (LAIRM-Consult, 2019) ist festzuhalten, dass in unmittelbarer Nähe zur Pötrauer Straße nur schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer zulässig sind. Außenwohnbereiche sind nur in geschlossener Bauweise zulässig. Betroffen hiervon sind nur die drei nördlichsten Grundstücke im WA-1.
- Veränderung des Reitwege- und Naherholungsnetzes. Zum Schutz der landschaftlich reizvollen, Gehölz bestandenen Wirtschaftswege werden diese als zu erhaltend festgesetzt. Die Wegeverbindungen für Fußgänger/Radfahrer, Bewohner und landwirtschaftliche Fahrzeuge werden verbindlich über Festsetzungen geregelt. Eine Befahrung des Schlickweges ist somit nur für nicht motorisierten Verkehr und landwirtschaftliche Fahrzeuge (Absperrung mit Poller) vorgesehen.
- Veränderung der Erholungseignung des Ortsrandes durch großflächige Ausweisung von Baugebieten und Straßen. Für die Gestaltung der zentralen und der südlichen Grünfläche wird ein Grünkonzept erstellt. Die Flächen bieten auch Möglichkeiten für die Naherholung zur Anlage von naturbezogenen Wanderwegen, die Anlage von Obstwiesen, Entwässerung und die allgemeine Eingrünung der Neubebauung.
- Verbesserung des Angebotes an Kinderbetreuung in Büchen durch Ausweisung einer Fläche für eine Kindertagesstätte. Die im Baugebiet zu erwartenden Familien können ihren Bedarf somit direkt im Umfeld decken.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Bereitstellung von Bauland eher eine Verbesserung erreicht. Zum Schutz des Naherholungsraumes ist ein Grünkonzept erstellt worden. Die Festsetzung von Maßnahmenflächen Naturschutz sowie der Erhalt der Knicks stellen dabei wichtige Minimierungsmaßnahmen dar. Wegeverbindung in der Ausgleichsfläche und Erhalt der Wirtschaftswege mit wenig Verkehr dienen der Erhaltung und Verbesserung des Naherholungsangebotes. Dieses wird auch im Landschaftsplan explizit genannt.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist dann nicht gegeben.

4.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Beeinträchtigungen von Knicks durch Baubetrieb und Gebäude/Versiegelung, Knickverlust im Bereich von Zufahrten.
- Bebauung von Ackerfläche, jedoch Entwicklung von Grünflächen und Garten (Biotopverlust bzw. Biotopveränderung),
- Entwicklung von naturnahen Grünflächen mit Entwässerungs-, Naherholungs- und Ausgleichsfunktion als südliche Begrenzung des Baugebietes.

Fazit für Biotope allgemeiner Bedeutung:

Der Planungsraum ist von allen Seiten durch mehr oder weniger intensive Nutzung (Acker, Wohngebiete, Straße) bereits vorbelastet und unterliegt Störungen durch Lärm und Bewegungen. Diese werden sich intensivieren und weiter nach Süden verschieben. Besonders wertvolle, bisher ungestörte Biotope sind jedoch nicht betroffen.

Für den Verlust von Lebensraum sind Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nur teilweise im Geltungsbereich umgesetzt werden können.

Bei Umsetzung der Planung ist der naturschutzrechtliche Eingriff in Natur und Landschaft (Bodenversiegelung) zwar erheblich aber nicht vermeidbar. Die genannten Minimierungsmaßnahmen sind zwingend und wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Aufgrund der überwiegend allgemeinen Biotopbedeutung ist die Ausgleichsfähigkeit für Eingriffe in den Acker jedoch gegeben.

→ Ausgleich für Eingriffe bzw. Versiegelung von Acker erforderlich (multifunktional mit Ausgleich für Boden).

Fazit für geschützte Biotope:

Eingriffe in geschützte Biotope erfolgen immer dann, wenn Knicks betroffen sind. Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren, wie es im B-Plan Nr. 58 auch vorgesehen ist (weitgehender Knickerhalt). Durch die nördliche Zufahrt zum Baugebiet sowie eine Feuerwehrezufahrt im südlichen Bereich (beide vom Schlickweg aus) erfolgen Eingriffe in Knicks auf einer Länge von 33 bzw. 5 m. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich.

Die zu erhaltenden Knicks erhalten 5 m breite Randstreifen mit nur einer extensiven Nutzung (jährliche Mahd) und werden in öffentliches Eigentum überführt. Der nachhaltige Schutz der Knicks wird auf diese Weise sicher gestellt. Für die Knicks am Schlickweg und Frachtweg ist eine Aufwertung in Form von Entwicklung/Pflanzung von Überhältern (alle 30 m) oder Obstbäumen vorgesehen. Aufgrund der wichtigen Biotopfunktion der Knicks sind die gegenüber den Grundstücken abzufrieden. Störungen durch Lärm, Licht und Haustiere sind trotzdem vermehrt zu erwarten, Beeinträchtigungen durch ackerbauliche Nutzung (Pflügen, Pflanzenschutz- und Düngemittel) werden sich verringern.

Im Rahmen eines Grünkonzeptes sowie einer Planung für die südliche Maßnahmenfläche werden die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes (Eingrünung Ortsrand, Knickerhalt, Anlage von Obstwiesen) berücksichtigt. Die Eingrünung nach Süden hat dabei besonders eine Bedeutung für die zukünftige Ortsrandgestaltung. Daher wird der Ackerrandstreifen im Süden als Knick entwickelt, die vorhandenen Bäume werden in diesen integriert. Diese Knickneuanlage ist dann auch als Ausgleichsknick vorgesehen.

- Ausgleich für Eingriffe in Knicks (Knickverlust von 38 m) erforderlich,
- Minimierungs- und Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Knicks erforderlich

4.3.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Verlust von Bruthabitat von Gehölzbrütenden Vogelarten sowie Vögeln des Offenlandes (Feldlerche, Schafstelze),
- Beeinträchtigung von Knicks als Leitelemente und Nahrungsräume sowie als Lebensraum für die Haselmaus möglich,
- In der Betriebsphase Störungen durch Lärm und Bewegungen (Menschen, Haustiere) mit Wirkungen über die Wohngebiete hinaus.
- Artenschutzrechtliche Betroffenheiten für Brutvögel der Gehölze, Saumbiotope und Offenlandflächen sowie für die Haselmaus zu erwarten. Hier sind Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Für die KITA ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die Nahrungsraum für Insekten bietet.

Fazit:

Wie bereits in den vorhergehenden Kapiteln stellt der Erhalt von Knicks eine bedeutsame Minimierungsmaßnahme dar. In Bezug auf den Artenschutz werden Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern und Haselmäusen weitgehend minimiert, so dass kleinflächig erforderliche Durchfahrten mit einer Bauzeitenregelung umsetzbar sind. Die Aufwertung und Entwicklung von Knicks kommen diesen Artengruppen zu Gute.

Die Leitlinien für Fledermäuse bleiben nahezu vollständig erhalten.

Der Verlust von Offenland stellt den großflächigen Verlust von Bruthabitaten für die Feldlerche dar. Im Rahmen der Kartierungen wurde ein Feldlerchenpaar im Geltungsbereich nachgewiesen. Hier ist Ausgleich erforderlich, der aufgrund der Ansprüche keinesfalls im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann, so dass ein externer Ausgleich erforderlich wird, der dann auch übrigen Offenlandarten wie der Schafstelze zu Gute kommen kann.

Nähere Angaben zum Artenschutz sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

- Ausgleich für Lebensraumverlust Feldlerche (1 Brutpaar) erforderlich,
- Bauzeitenregelung für Eingriffe in Knicks erforderlich.

4.3.4 Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Beeinträchtigungen von Knicks als lokale Elemente des Biotopverbundes,
- Beeinträchtigung der Feldflur und ihrer typischen Lebensgemeinschaft durch Lebensraumverlust und Störungen.
- Durch Umsetzung eines Grünkonzeptes Erhalt wertgebender Strukturen und Entwicklung von neuen Biotopflächen.

Fazit:

Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen in geringem Umfang betroffen. Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Grünkonzept unterstützen bzw. erhalten die Vielfalt des Planungsraumes. Zentrale Elemente sind dabei der Erhalt der Knicks sowie die naturnahe Gestaltung der Maßnahmenfläche Naturschutz.

Schutzgebiete nach BNatSchG sind im Geltungsbereich B-Plan sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung für die biologische Vielfalt ist nicht gegeben, sofern die Maßnahmen für die übrigen Schutzgüter umgesetzt werden.

4.3.5 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Versiegelung von Boden allgemeiner Bedeutung auf einer Fläche von ca. 10 ha., mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 zzgl. Nebenanlagen (bis 0,8),
- Vergrößerung des Dorfteils Pötrau durch ein großes Neubaugebiet am Ortsrand,
- Herstellung von Straßen (Versiegelung).
- Entsprechend der natürlichen Topographie werden Höhenbezugspunkte für die Straßen festgesetzt, an denen sich die Gebäudehöhen zu bemessen haben.
- Festsetzung von Knicks, Grünflächen und Maßnahmenflächen mit Ausgleichsfunktion auch für das Schutzgut Boden.

Fazit:

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG vollständig verloren und werden zugunsten der Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung und Erholung) umgewandelt. Bei Umsetzung der Planung ist der Eingriff in den Boden zwar erheblich aber nicht vermeidbar. Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und erfolgt multifunktional über den Biotopausgleich.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche (GRZ) wird sicher gestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen. Durch die Ausweisung eines Neubaugebietes wird der großen Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen. Die Innenverdichtung in Büchen wird, sofern möglich, ebenfalls parallel fortgeführt, kann diesen Bedarf aber derzeit nicht decken. Die Flächen für Wohngebiete werden in Büchen durch ein Ortsentwicklungskonzept sowie übergeordnet durch die Landesentwicklungsplanung gesteuert. Die Geländetopographie wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt, indem Höhenbezugspunkte festgesetzt werden. Die deutlich vorhandene Neigung des Reliefs nach Süden wird beibehalten und für die Entwässerung genutzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der hier erforderliche Bodenabtrag auf einer Fläche von 15.000 bis 18.000 m² stellt einen Eingriff in den Boden dar. Boden besonderer Bedeutung ist hier trotz der vorhandenen Geländesenke nicht betroffen (überwiegend reiner Sandboden). Für das RRB ist eine naturnahe Gestaltung vorgesehen, so dass hier zukünftig dauerhaft feuchte Flächen mit entsprechender Vegetati-

onszonierung entstehen werden.

Auch im Bereich der Knickrandstreifen sind zwar keine Böden besonderer Bedeutung betroffen, da auch diese Böden durch Ackernutzung gestört sind, trotzdem sind hier über das Schutzgut Fläche höherwertige Bereiche durch Versiegelung und eine Zunahme von Störungen betroffen.

- Ausgleich für Versiegelung von Acker erforderlich (multifunktional mit Biotopausgleich),
- Ausgleich für Abgrabung RRB erforderlich,
- Ausgleich für Versiegelung von Flächen mit besonderer Boden- und Biotopfunktion.

4.3.6 Schutzgut Wasser

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Oberflächengewässer im Geltungsbereich nicht vorhanden und nicht betroffen. Beeinträchtigung der Blasebuschbek als Vorflutgewässer werden durch ein geeignetes Entwässerungskonzept ausgeschlossen. Dazu ist neben einer Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet die teilweise Öffnung des Vorfluters südlich des Geltungsbereiches vorgesehen. Auf diese Weise kann Oberflächenwasser naturnah zurück gehalten werden. Sandfrachten können sich absetzen. Die Leistungsfähigkeit eines offenen, naturnahen Gewässers würde gegenüber der Rohrleitung mit unbekanntem Zustand deutlich erhöht und die qualitative und quantitative Rückhaltung zusätzlich verbessert. Die Regelungen hierzu erfolgen außerhalb der Bauleitplanung über einen wasserrechtlichen Antrag mit LBP. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass dem System der Linau/Blasebuschbek keine zusätzlichen Einträge zugeführt werden bzw. die vorhandenen Einträge reduziert werden können.

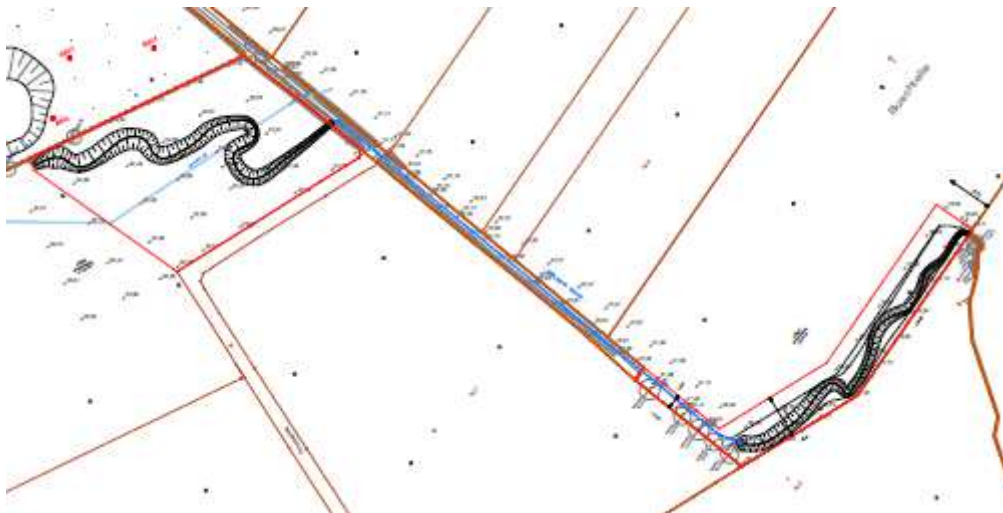


Abb. 5: Entwässerungskonzept (Vorentwurf GSP April 2020)

- Einträge in das Grundwasser in der Bau- und Betriebsphase sind nicht zu erwarten, da kein Umgang mit besonderen Gefahrstoffen vorgesehen ist (Wohngebiet). Eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL ist daher auch nicht erkennbar. Nährstoffeinträge in das Grundwasser werden gegenüber der Ackernutzung reduziert.

- Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich durch unterschiedliche Maßnahmen geplant. Dazu ist auf einigen Grundstücken eine dezentrale Versickerung vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 im B-Plan)
- Grundstücke, wo dieses aufgrund der Grundwasserstände nicht möglich ist, werden an eine zentrale Rückhaltung angeschlossen. Im Sinne der Rückhaltung sowohl von Hochwasserspitzen (nach Starkregenereignissen) als auch der Rückhaltung von Nährstoffen und Sand und damit der Reduzierung von Einträgen in die Oberflächengewässer ist hier eine naturnahe Rückhaltung vorgesehen. Diese schafft einerseits Lebensräume für Tiere und Pflanzen der Gewässer- und Gewässerrandbiotope und dient der Wasserreinigung und Rückhaltung von Sand durch Bewuchs (siehe Kap. 4.6.5).



Abb. 6: RRB Theodor-Körner-Straße Büchen, Zustand nach Bau 2015

- Darüber hinaus ist es vorgesehen Straßenwasser in Teilmengen über Baumgruben zu versickern und öffentliche Parkplätze im Straßenraum mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen) vorzusehen. Diese Maßnahmen werden über die Ausführungsplanung sichergestellt.
- Der max. Versiegelungsbereich auf den Grundstücken und damit der zu entwässernde Bereich wird durch Festsetzung geregelt,

Fazit:

Um erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) zu vermeiden ist eine Versickerung bzw. Regenrückhaltung erforderlich, die im Geltungsbereich umgesetzt werden soll. Aufgrund nicht flächig möglicher Versickerung ist daher ein Mix aus Versickerung und Regenrückhaltung erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit der Entwässerung ist damit für den B-Plan sicher gestellt und naturschutzfachlich und hydraulisch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächengewässern mit Gefährdung zur Erreichung des Zielzustandes Wasserrahmenrichtlinie werden nicht verursacht.

Lokal angetroffenes Schichtenwasser führt weder im Baubetrieb noch in der Betriebsphase

zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, da die Boden- und damit auch die Schichtenwasserverhältnisse kleinräumig wechseln und somit Auswirkungen allenfalls nur zeitweilig und nur kleinräumig möglich sind.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist dann nicht gegeben. Ein gesonderter Ausgleich wird nicht erforderlich.

4.3.7 Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Durch die geplante großflächige Bebauung/Versiegelung wird eine Veränderung des Mikroklimas verursacht, da Kaltluftentstehungsbereiche, die zeitweise jedoch als offene Ackerflächen Beeinträchtigungspotenziale verursachen, in klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln) umgewandelt werden
- Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen stellen klimatische Gunsträume (Ausgleichsräume dar) und dienen der Luftreinhaltung,
- Im Zuge des Klimawandels stellen Wetterextreme (Starkregenereignisse, Sturm etc.) neue Herausforderungen an die Planung. Die Regenrückhaltung ist dabei ein wichtiges Kriterium und ist somit schutzgutübergreifend erforderlich und umgesetzt.

Fazit:

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Die genannten Beeinträchtigungen führen insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist.

Als Minimierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Klimawandel und Klimaschutz sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich. Die Nutzung von regenerativen Energien als Betrag zum Klimaschutz ist bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht gegeben.

4.3.8 Landschaft und Landschaftsbild

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Bebauung, Veränderung des Ortseingangsbereiches,
- Entwicklung von vielfältigen Biotopen und Grünflächen im Rahmen eines Grünkonzeptes innerhalb der Bauflächen und auf der südlich geplanten Grünfläche/Maßnahmenfläche. Die Gestaltung orientiert sich dabei an den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nach Anreicherung der Feldflur mit typischen Elementen wie Knicks, Gehölzen, Obstwiesen berücksichtigen und somit den Standort mit besonderen Landschaftselementen (Knicks, Redder als Teile der Kulturlandschaft) aufwertet bzw. in den neuen Ortsrand integriert.

Fazit:

Sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsplanerischer Sicht ist der geplante Standort gering bis mittel konfliktrichtig. Die bedeutsamen Landschaftselemente, welche auch für das Landschaftserleben und die biologische Vielfalt des Landschaftsraumes von Bedeutung sind, werden schutzgutübergreifend erhalten (Minimierungsmaßnahmen).

Ein Ausgleich, der über den multifunktionalen Biotopausgleich hinaus geht, ist daher nicht erforderlich. Die Gestaltung wird über Festsetzungen im B-Plan und ein Grünkonzept verbindlich geregelt.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung des Ortsrandes von Pötrau mit Wirkung auf Kulturdenkmale (u.a. Kirche Pötrau).
- Beeinträchtigung von Knicks und kleinen Wirtschaftswegen als typische Elemente der Kulturlandschaft.
- Abgrabung und Überbauung von archäologisch bedeutsamen Flächen.
- Keine wesentlichen Auswirkungen auf Sachgüter. Der Wohnstandort Büchen mit Nahversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen wird gestärkt.

Fazit:

Der Geltungsbereich ist archäologisch und denkmalschutzrechtlich bedeutsam. Die frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes mit Untersuchung des Geltungsbereiches konnte hier bereits zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen führen.

Kulturdenkmale in Pötrau liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind aufgrund der deutlich von der Pötrauer Straße abrückenden Bebauung nicht wesentlich betroffen. Trotzdem dienen die Eingrünung des Gebietes sowie der Erhalt der Knicks der Erhaltung und Stärkung der Umgebungsstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können auf diese Weise vermieden werden.

→ Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht gegeben.

4.4 Wechselwirkungen

Aufgrund der Größe der geplanten wohnbaulichen Entwicklung am Ortsrand von Büchen sind zahlreiche Wechselwirkungen durch die geplante Versiegelung zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere der Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktionen mit Wirkungen auf die Biotopqualität und das Grundwasser.

Störungen durch Lärm und Verkehr wirken sowohl auf das Schutzgut Mensch als auch auf die Tierwelt ein und gehen über den eigentlichen Vorhabensraum hinaus. Die Entwässerung von Baugebieten wirkt ebenfalls über den Vorhabensraum hinaus und hat neben Auswirkungen auf das Grundwasser auch Auswirkungen auf Oberflächengewässer und die dort vorhandenen Lebensräume und Tiere (Einleitungen).

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Nahrungsgrundlage für den Menschen, Versickerung und Speicherung von Regenwasser,...) in einem Wohngebiet nur begrenzt möglich. Die im B-Plan erforderliche Durchgrünung sowie der Erhalt von Grünstrukturen, insbesondere der Knicks stellen aber wichtige Maßnahmen für alle Schutzgüter dar. Da Versickerung voraussichtlich nicht möglich sein wird, kommt der Regenwasserrückhaltung eine zentrale Bedeutung zu.

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 3.2 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Großflächig Neuversiegelung von Boden, Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich umgesetzt. Regelungen zur Entwässerung erforderlich. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Lichtemissionen werden minimiert, Lärmimmissionen werden minimiert Sonstige Auswirkungen nicht relevant	nicht erheblich
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Erschließungsmaßnahmen). Verpackungsmaterialien werden fachgerecht entsorgt.	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird versickert bzw. naturnah zurück gehalten.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Nicht erheblich bzw. nicht relevant.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.

	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie		Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf (Heizung) wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.	vant.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	Entwicklung von großen Neubaugebieten am westlichen Ortsrand von Pötrau, jedoch Umsetzung gemäß Gesamtkonzept / Ortsentwicklungskonzept. Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht verursacht.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	nicht relevant	nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen.	nicht erheblich
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

4.5.1 Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

4.5.2 Störfälle/Katastrophen:

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus. Innerhalb Büchens sind keine Betriebe mit besonderem Gefahrenpotenzial vorhanden, die Auswirkungen auf die schadfreie Nutzung eines Wohngebietes haben könnten. Aufgrund der relativ abgeschlossenen Lage mit Ringerschließung von einer Nebenstraße aus geht auch keine Gefahr von durchfahrendem Schwerlastverkehr (Unfallgefahr) oder Gefahrguttransporten aus.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

4.6 Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden

4.6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzvögel (V1):

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

Zugehöriger Hinweis im B-Plan: 1.2

Vermeidungsmaßnahme 2 Offenlandvögel (V2):

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.

Zugehöriger Hinweis im B-Plan: 1.3

Vermeidungsmaßnahme 3 Haselmaus (V3):

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen und niedrig zu halten.

Zugehöriger Hinweis im B-Plan: 1.4

Vermeidungsmaßnahme 4 Haselmaus (V4):

Herstellung einer Vernetzung der oberen Knickenden i.S. eines Tores so, dass Tiere über den „Torbogen“ zwischen den Knickenden eine Verbindung erhalten, Konstruktion mit Gehölz und Rankpflanzen.

Zugehöriger Hinweis im B-Plan: 1.5Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 Fledermäuse (E1):

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen erforderlich.

Zugehöriger Hinweis im B-Plan: 1.1Artenschutzrechtliche Empfehlung 2 Fledermäuse (E2):

Herstellung der südlichen Ausgleichsflächen als Blühwiese mit hohem Anteil an Insekten und entsprechend späten Mahdterminen

Zugehöriger Hinweis im B-Plan: 1.6**4.6.2 Naturschutzfachliche Festsetzungen im B-Plan**

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Naturschutz enthalten, die die für die Schutzgüter erforderlichen Minimierungsmaßnahmen sichern und die fachliche Umsetzung gewährleisten. Diese Minimierungsmaßnahmen umfassen sowohl Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege als auch Pflanzmaßnahmen. Alle Maßnahmen sind Teil des Grünkonzeptes zum Bebauungsplan und sind in der Anlage 2 räumlich zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen angerechnete Maßnahmen werden gesondert beschrieben.

Minimierungsmaßnahmen:Maßnahme M1:

Für alle Gehölzbestände (auch Neuanpflanzungen) sowie für die Knicks und Randstreifen ist eine dauerhafte Erhaltung und Sicherung zu gewährleisten. Dazu gehören insbesondere auch Nachpflanzungen bei Ausfällen sowie die Förderung/Pflege und Erhaltung von Knicküberhältern und Obstbäumen sowie eine bauzeitliche Abzäunung.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.1 + 9.3Maßnahme M2:

Der teilweise sehr lückige Knick entlang der Straße Frachtweg soll durch Ergänzungspflanzungen als lineare Struktur aufgewertet werden, die Biotopvernetzung wird auf diese Weise verbessert und gestärkt. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze sowie naturraumtypische Obstbäume verwendet werden. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste 1 (Knickgehölze) auf einer Länge von insgesamt ca. 60 m. Darüber hinaus sollen 5 Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.4Maßnahme M3:

Entlang der Knicks am Schlickweg und am Frachtweg sind 5 m breite Knickschutzstreifen vorgesehen, diese werden in öffentliches Eigentum überführt. Die Pflege der Knickschutzstreifen erfolgt durch extensive, jährliche Mahd ab Ende Juli und Abfuhr des Mähgutes. Darüber hinaus ist innerhalb der Knickschutzstreifen keine Nutzung vorgesehen. Als Abgrenzung zu den Grundstücken erfolgt eine Abzäunung, die auch bereits für die Bauphase vorgesehen ist.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.2Maßnahme M4:

Es ist eine Durchgrünung des Baugebietes mit 25 Straßenbäumen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 (Bäume im Baugebiet) als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16 cm zu verwenden.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 10.1Maßnahme M5:

Im öffentlichen Raum sind auf den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen mind. 27 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 (Bäume im Baugebiet) als Hochstamm in der Pflanzqualität SU 14-16 cm zu verwenden. Auf allen Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Laubbaumarten zulässig.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 10.4Maßnahme M6:

Als weitere Durchgrünung im Baugebiet sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 (Bäume im Baugebiet) bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 10.2Maßnahme M7:

Innerhalb der zentralen Öffentlichen Grünfläche sowie auf den Maßnahmenflächen sind als Lebensraum für Tiere sowie zur Durchgrünung und Eingrünung Gehölzpflanzungen in Gruppen vorgesehen. Es sind bevorzugt heimische Laubsträucher gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Auf allen Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Laubsträucher zulässig.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 10.3Maßnahme M8:

Entwässerung und Regenrückhaltung ist unter Berücksichtigung des besonderen Schutzes der Blasebuschbek vorgesehen. Daher erfolgt, wo möglich, dezentrale Versickerung auf den Grundstücken. Für alle anderen Grundstücke ist eine Ableitung des Regenwassers sowie naturnahe zentrale Regenrückhaltung (Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens mit Lebensraumfunktion) innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Südlich des Geltungsbereiches ist darüber hinaus eine weitere Rückhaltung von Wasser und Sediment vorgesehen.

Dieses erfolgt jedoch gesondert über einen wasserrechtlichen Antrag mit LBP.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 8.1 + 8.2

Maßnahme M9:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als vernetzendes Grünelement ein breiter Grüngürtel vorgesehen. Dieser dient in erster Linie als Spazier- und Aufenthaltsbereich, soll aber durch naturnahe Bepflanzung und Pflege auch Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der dörflichen Siedlungsstrukturen bieten. Dazu sind Gehölzpflanzungen in Gruppen (gemäß Pflanzliste 1, siehe M7) und Baumpflanzungen (siehe M5) vorgesehen. Die umgebenden Flächen werden als Rasen-/Wiesenflächen entwickelt und teilweise intensiv alle 2-4 Wochen (im Bereich der Flächen mit Spiel- und Aufenthaltsqualität) bzw. extensiv alle 2-3 Monate gemäht. Wegeverbindungen sind explizit vorgesehen, jedoch nur in Wasser gebundener Bauweise. Darüber hinaus sind Bereiche mit naturnah gestalteten Spiel- und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen, dazu gehören Sitzgelegenheiten und einzelne Kleinspielgeräte (Hüpftiere, Heckenlabyrinth, Schaukel). Versiegelungen sind nur im Bereich dieser Anlagen und nur punktuell (Fundamente, Sitzbereiche) vorgesehen.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 10.3

4.6.3 Allgemeiner Ausgleichsbedarf

Ausgleichsmaßnahmen sind für folgende Eingriffe erforderlich:

- Teilverlust eines Knicks durch zwei Knickdurchbrüche,
- Versiegelung von Boden auf Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, der Fläche für den Gemeinbedarf und für Straßenverkehrsflächen (ca. 12 ha),
- Beeinträchtigung von Fläche mit besonderer Boden- und Biotopfunktion entlang der Knicks,
- Abgrabung von Boden durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens,
- Punktueller und linienhafter kleinräumiger Versiegelungen und Befestigungen im Bereich von Flächen mit Spiel- und Aufenthaltsqualität sowie im Bereich von Wanderwegen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden:

Das Schutzgut Boden ist in erster Linie durch Versiegelung betroffen. Gemäß dem Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (2013) ist dieser Eingriff im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. Für alle Grünflächen bzw. alle unversiegelten Gartenflächen wird für das Schutzgut Boden kein Ausgleich berechnet.

Die maximal zulässig zu versiegelnde Grundfläche wird verbindlich über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Für zulässige Nebenanlagen wird ein Zuschlag von 50% auf die GRZ erhoben.

Die kleinräumige Anlage von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in den Grünflächen führt gegenüber der Ackernutzung nicht zu einer erheblichen Veränderung für das Schutzgut Boden und wird daher nicht als großflächiger Eingriff gewertet. Durch die Herstellung von Befestigungen und Fundamenten wird jedoch pauschal auf diesen Flächen ein Ausgleichsfaktor für Boden von 100 m² bilanziert.

Für die Anlage eines Wassergebundenen Weges wird eine Kompensation von 1:0,3 erforderlich.

Für Beeinträchtigungen durch Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich von Knicks wird der Ausgleichsfaktor „Acker“ verdoppelt, somit für diese Flächen ein Aufschlag von 1:0,5 bilanziert. Darüber hinaus sind keine Böden oder Flächen besonderer Bedeutung vorhanden, so dass keine weiteren Zuschläge bilanziert werden.

Es ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Wohngebiet	0,3 zzgl. 50% = 0,45	43.074 m ²	0,45 x 0,5	9.691,65 m ²
Wohngebiet	0,4 zzgl. 50% = 0,6	59.326 m ²	0,6 x 0,5	17.797,80 m ²
Gemeinbedarf	0,6 zzgl. 50% = 0,8	3.377 m ²	0,8 x 0,5	1.350,80 m ²
Verkehrsflächen neu	Vollversiegelung	17.081 m ²	1,0 x 0,5	8.540,50 m ²
Entsorgungsflächen	Vollversiegelung	307 m ²	1,0 x 0,5	153,50 m ²
Weg in der Grünfläche	Wassergebunden	3.861 m ²	1,0 x 0,3	1.158,30 m ²
Zuschlag Knickrandstreifen	Zuschlag 50 %	9.075 m ²	1,0 x 0,5	4.537,50 m ²
Kleinräumige Befestigungen	pauschal	100 m ²	1:1	100 m ²
Summe		123.275 m²		43.330, 05 m²

Eingriffe in Boden durch Anlage eines RRB:

Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der südlichen Maßnahmenfläche erfolgen ausgleichspflichtige Eingriffe durch Abgrabung. Durch die naturnahe Ausgestaltung und eine angepasste Pflege wird jedoch langfristig eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht, da Nährstoffe, Düngemittel und ständige Bodenbearbeitungen (Ackerflächen) unterblieben. Daher wird dieser Eingriff zwar festgestellt, es erfolgt aber ein Ausgleich an Ort und Stelle und eine erforderliche Festsetzung als Maßnahmenfläche „Naturschutz“. Eine gesonderte Bilanzierung erfolgt daher an dieser Stelle nicht.

Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft:

Durch die Planungen sind ausschließlich Ackerflächen betroffen, die Knicks werden gesondert betrachtet. Eine ergänzende Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Eingriffe in den Baumbestand bzw. in Landschaftsbild prägende Einzelbäume erfolgen nicht. Die größeren Bäume am südlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

Eingriffe in Knicks:

Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt im nördlichen Bereich des Schlickweges. Hierfür ist ein Knickdurchbruch von 13 m erforderlich. Da der nördlich bis zum Kreisel anschließende Knickrest (ca. 20 m) keine Knickeigenschaften mehr besitzt und isoliert liegt, wird dieser zwar als zu erhaltende Grünfläche erhalten, jedoch entwidmet. Der Knickverlust beträgt daher in diesem Bereich 33 m.

Im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes ist zum Schlickweg hin eine 2. Feuerwehrezufahrt erforderlich. Da diese nur im Bedarfsfall und nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen ist, ist hier die Verbreiterung einer vorhandenen Feldzufahrt ausreichend. Der Knickverlust beträgt 5 m.

Alle anderen Knicks bleiben erhalten und werden mit 5 m breiten öffentlichen, abgeäuzten Knicksschutzstreifen versehen. Ein Ausgleich für diese Knicks ist daher nicht erforderlich. Die angrenzenden Wirtschaftswege bleiben als solche zwar erhalten (für landwirtschaftliche Fahrzeuge), sie sind aber nicht Teil der Wohngebieterschließung.

Es bemisst sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

Knickverlust 38 m x Ausgleichsfaktor 1:2 = Ausgleichsbedarf Knick 76 m.

4.6.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und AusgleichCEF-Maßnahme 1 Offenlandvögel und Rebhuhn:

Es ist eine Fläche von 1,5 bis 3 ha Offenlandfläche, idealerweise magere, sandige extensive Grünlandnutzung, erforderlich. Je nach Eignung der Fläche ergibt sich die Flächengröße für ein Brutpaar.

Die Ausgleichsfläche muss die örtliche Population stärken, so dass dieses eine CEF-Maßnahme ist und eine Ausnahme vermieden werden kann. Die örtliche Population ist durch Abstimmung mit dem LLUR, Herrn Drews, bei Zugvögeln mit wechselnden Brutplätzen mit dem Naturraum definiert. Der Kreis Hzt. Lauenburg sieht hier jedoch einen engeren Rahmen.

Die Kompensationsmaßnahme liegt in Schulendorf, Gemarkung Bartelsdorf (s. Umweltbericht Kap. 4.6.4) und damit in der Nachbargemeinde. Es wird hier eine Ausgleichsfläche von 2 ha für die Feldlerche angerechnet. Ziel ist die Herstellung von Wertgrünland mit randlichen Knicks. Für Feldlerchen ist magere, sandige extensive Grünlandnutzung positiv. Sehr gut geeignet ist eine sandige Ackerbrachfläche (Besiedlung 1 Brutpaar/1,5 ha (LLUR 2015)), die vorgesehene Ökokontofläche ist als Dauergrünland gut geeignet. Die Größe von 2 ha ist auch für die Schafstelze ausreichend.

Die Maßnahme ist auch für ein Paar Rebhühner geeignet, da an das Grünland randlich nach Osten Gehölze als Knick und nach Norden ein Saum zum Feldweg am Wald angrenzen.

CEF-Maßnahme 2 Haselmaus:

Für die Haselmaus müssen im Verbund weitere Gehölzstrukturen wieder hergestellt werden. Dazu ist vorgesehen, den südlichen Ackerrandstreifen (Saumstreifen) mit Gehölzen zu entwickeln (A1a). Hier sind bevorzugt Frucht tragende, heimische Gehölze zu pflanzen und die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Der erforderliche Ausgleich Haselmaus von 38 m ist vorzuziehen herzustellen.

4.6.5 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleich für Knicks A1 (A1a und A1b):

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf einem derzeitigen Ackerrandstreifen (Bestand: ca. 1-2 m breiter Brennessel-Grasflurstreifen) auf einer Länge von 570 m ein Knick neu anzulegen. Die Neuanlage erfolgt nach den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz („Knickerlass“). Dazu ist ein Erdwall mit lehmigem Erdkern und Oberbodenandeckung mit folgenden Maßen vorgesehen:

Breite an der Basis: 3,0 m, Kronenbreite: 1,5 m, Wallhöhe: max. 1,5 m

Die Bepflanzung erfolgt aufgrund der offenen Feldrandlage nur lückig mit Gehölzgruppen auf max. 50 % der Knicklänge mit Gehölzen der Pflanzliste 1. Die vorhandenen Einzelbäume werden in den Knick integriert. Zur Erhaltung der südlich angrenzenden Freiflächen wird auf Überhälter verzichtet.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.5

Anrechnung als Ausgleich:

Die Anrechnung des Knicks erfolgt 1:1 als Ausgleichsknick (**570 m Knicklänge**)

Dazu ist nur für den vorliegenden B-Plan Nr. 58 ein Ausgleich von 76 m erforderlich. Dieser wird gemäß Lageplan Grünordnung zugeordnet (A1a).

Die verbleibenden 496 m werden als gemeindlicher Ausgleichsknick vorgezogen hergestellt und sind für weitere Maßnahmen der Gemeinde nutzbar (A1b).

Ausgleich für Boden: Naturnahe Grünfläche mit Erholungsfunktion A2:

Der westliche Teilbereich der südlichen Maßnahmenfläche ist als naturnahe Grünfläche mit Erholungsfunktion vorgesehen. Dazu soll die Fläche durch einen Weg (Wasser gebunden) erschlossen werden. Darüber hinaus sind Bereiche mit naturnah gestalteten Spiel- und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen, dazu gehören Sitzgelegenheiten und einzelne Kleinspielgeräte (Hüpftiere, Heckenlabyrinth, Schaukel). Versiegelungen sind nur im Bereich dieser Anlagen und nur punktuell (Fundamente) vorgesehen. Die Pflege der Fläche ist als extensive Wiese mit 2x jährlichen Mähintervallen vorgesehen. Eine Bepflanzung mit Bäumen (Pflanzliste 2), Sträuchern (Pflanzliste 1), ausschließlich heimischer Arten sowie die Anlage einer Obstwiese mit mind. 10 Bäumen ist vorgesehen.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.6

Anrechnung als Ausgleich:

Alle Maßnahmen unterliegen zwar der Erholungsnutzung sind aber geeignet Eingriffe in das Schutzgut Boden zu kompensieren, da eine Verbesserung für den Boden gegenüber der Ackernutzung erreicht wird. Auf diesen Flächen finden zukünftige keine Maßnahmen zur Bodenbearbeitung sowie Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel mehr statt. Der Boden ist dauerhaft begrünt und damit als Lebensraum für Bodenlebewesen und Kleintiere geeignet. Die Nutzung als teilweise extensive Mähwiese sowie Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen kommt in besonderem Maße Insekten zu Gute. Die Maßnahmen entsprechen darüber hinaus den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in diesem Bereich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen erfolgt die Anrechnung jedoch nur mit dem Faktor 1:0,3.

$$17.831 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.349 \text{ m}^2$$

Damit ist diese Fläche geeignet eine Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Boden und damit multifunktional für störungsunempfindliche Arten und Lebensgemeinschaften der Dorfrandbereiche auf einer Fläche von **5.349 m²** aufzunehmen.

Ausgleich für Boden: Naturnahe Fläche für die Regenrückhaltung A3:

Auf einer Fläche von ca. 20.814 m² ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, inkl. Unterhaltungsweg und Nebenflächen vorgesehen. Dazu wurde die lagemäßig tiefste Gelände- fläche ausgewählt, um Geländeeinschnitte möglichst zu minimieren und natürliche Gefälleverhältnisse auszunutzen. Die Gestaltung erfolgt nach wasserwirtschaftlich naturnahen Gesichtspunkten, dazu gehört u.a. die Anlage einer Niedrigwasserrinne mit ständiger Wasserführung sowie von Zonen unterschiedlicher Feuchtestufen, je nach Einstau. Die oberen Böschungen werden ohne Oberbodenauftrag als Trockenböschungen entwickelt. Auf diese Weise entstehen unterschiedliche Zonierungen und Lebensräume. Da das RRB weitgehend unzugänglich sein wird, sind diese Flächen weitgehend störungsarm und damit für verschiedene Pflanzen- und Tierarten als Lebensraum geeignet.

Der umlaufende Unterhaltungsweg wird als Schotterrassen angelegt. Versiegelungen erfolgen nicht, Einlauf- und Auslaufbauwerke werden durch Schotter gesichert. Die Pflege des RRB erfolgt nach wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die oberen Böschungen und Nebenflächen werden 2x jährlich gemäht.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.7

Anrechnung als Ausgleich:

Alle Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Anlage des RRB erforderlich sind (Bodenabgrabungen, Unterhaltungsweg, sonstige Schotter-Befestigungen), werden durch die naturnahe Gestaltung des Beckens im Zusammenhang mit der Entwicklung von vielfältigen Feucht- und Trockenlebensräumen und einer extensiven ökologisch orientierten Pflege an Ort und Stelle ausgeglichen. Gegenüber der aktuellen Ackernutzung finden keine Bodenbearbeitung und Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel mehr statt. Im Bereich der Feuchtzonen entstehen dauerhaft Böden besonderer Bedeutung. Anrechnung damit 1:1 für Eingriffe RRB (gleicht sich selbst aus).

Ausgleich für Boden: Sukzessionsfläche A4:

Im östlichen Bereich der Maßnahmenfläche ist eine Fläche für den Naturschutz vorgesehen. Dazu soll die Fläche in Teilen bepflanzt werden (Pflanzliste 1 und 2), der überwiegende Teil wird aber als Sukzessionsfläche der eigenständigen Entwicklung überlassen. Eine Pflege, über die Entwicklungspflege der Gehölze hinaus, ist nicht vorgesehen. Eine Nutzung als Erholungs- oder Spazierfläche ist ebenfalls nicht vorgesehen. Wege sind nicht geplant. Die Fläche wird eingezäunt. Störungen werden somit weitgehend minimiert.

Zugehörige Festsetzung im B-Plan: 9.8

Anrechnung als Ausgleich:

Die Maßnahmen sind vollständig geeignet als Ausgleich für Eingriffe in den Boden angerechnet zu werden, da gegenüber der Ackernutzung eine deutliche Extensivierung erfolgt. Auf diesen Flächen finden zukünftige keine Maßnahmen zur Bodenbearbeitung sowie Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel mehr statt. Der Boden ist dauerhaft begrünt und damit als Lebensraum für Bodenlebewesen und Kleintiere geeignet. Die Entwicklung als Sukzessionsfläche sowie Bepflanzung mit heimischen Gehölzen kommt in besonderem Maße Insekten und Kleintieren und damit auch Vögeln und Fledermäusen zu Gute. Auf diese Weise ist ein multifunktionaler Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften ebenfalls möglich, eine gesonderte Bilanzierung ist aber bei Eingriffen in Boden und Biotope allgemei-

ner Bedeutung nicht vorgesehen. Trotzdem ist diese Fläche geeignet auch hierfür Ausgleichsfunktion zu übernehmen. Störungen werden weitgehend minimiert, daher wird die Fläche in der Summe mit einem Ausgleichsfaktor von 1:0,8 belegt.

$$12.800 \text{ m}^2 \times 0,8 = 10.240 \text{ m}^2$$

Damit ist diese Fläche geeignet eine Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Boden und damit multifunktional für Arten und Lebensgemeinschaften der Dorfrandbereiche auf einer Fläche von **10.240 m²** aufzunehmen.

Zusammenfassung Ausgleich im Geltungsbereich:

Damit kann innerhalb des Geltungsbereiches der Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope (Knicks) vollständig erbracht werden. Es besteht ein Überschuß von 496 Metern.

Darüber hinaus kann ein Ausgleich für Eingriffe in Boden auf einer Fläche von 15.589 m² im Geltungsbereich sowie der Ausgleich durch das RRB im Geltungsbereich erbracht werden.

Es verbleibt ein Defizit von **43.330 m² – 15.589 m² = 27.741 m²**

Dieses muss extern erbracht werden.

4.6.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer Fläche in der Gemeinde Schulendorf statt. Hier befindet sich derzeit ein Ökokonto auf der Fläche der Gemarkung Bartelsdorf, Flur 4, Flurstück 5/1 in der Anerkennung. Dort ist die Entwicklung von magerem Wertgrünland vorgesehen.

Diese Fläche ist sowohl geeignet den Ausgleich für Offenlandarten der Vögel (Feldlerche) als auch die Eingriffe in den Boden (in Kombination mit Arten und Lebensgemeinschaften allgemeiner Bedeutung) auszugleichen. Die Fläche kann daher multifunktional genutzt werden, so dass kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Es ist eine Fläche von 27.741 m² als Ausgleichsfläche (Ökopunkte) erforderlich.

4.6.7 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Knickgehölze/Sträucher:

Heimische Arten:	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)

Zierarten:	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
	Forsythie (<i>Forsythia x intermedia</i>)
	Spireen (<i>Spiraea spec.</i>)
	Zierquitte (<i>Chaenomeles spec.</i>)
	Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)
	Kirschpflaume (<i>Prunus insitita</i>)

Pflanzliste 2: Bäume:

Heimische Arten:	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
	Birke (<i>Betula pendula</i>)
	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Schwarpappel (<i>Populus nigra</i>)
	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)
Zierarten/Klimabäume	Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>)
	Zierkirsche (<i>Prunus spec.</i>)
	Zierapfel <i>Malus spec.</i>)
	Blutpflaume (<i>Prunus cerasifera</i>)
	Blutbuche (<i>Fagus sylvatica purpurea</i> , <i>Fagus i.S.</i>)
	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
	Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>)
	Sumpfeiche/Ungarische Eiche (<i>Quercus i.S.</i>)
	Ahornbäume (<i>Acer i.S.</i>)
	Eßkastanie (<i>Castanea sativa</i>)
	Tupelobaum (<i>Nyssa sylvatica</i>)
	Eisenholzbaum (<i>Parrotia persica</i>)

4.6.8 Vorgezogener Ausgleichsknick

Durch die Herstellung eines Knicks am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Länge von 570 m erfolgt eine Überkompensation von 496 m. Diese Knicklänge steht als gemeindlicher Ausgleichsknick für Eingriffe in Knick an anderer Stelle zur Verfügung (Zuordnung A1b).

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Kenntnislücken in Bezug auf Boden, Entwässerung und Lärm wurden für die verbindliche Bauleitplanung aufgearbeitet, so dass hier keinerlei Defizite bestehen. Hinsichtlich Archäologie bestehen Voruntersuchungen, so dass dieser Bereich ebenfalls gut abgebildet werden kann.

Das von der Gemeinde Büchen erstellte Ortsentwicklungskonzept wurde bereits in den Planungsprozess mit einbezogen. Die Darstellung von Alternativstandorten, Grünachsen und baulicher Entwicklung konnte so über den Bauleitplan hinaus Berücksichtigung finden. Nähere Angaben zur Ortsentwicklung von Varianten sind dem Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung vor. Für die Artengruppen „Offenlandvögel“ und „Haselmäuse“ liegen Kartiierungsergebnisse vor, alle anderen Artengruppen wurden über eine Potenzialabschätzung ausreichend abgebildet.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

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

Für folgende Punkte sollte aufgrund der Sensibilität der Flächen ein Monitoring durchgeführt werden:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen, und Monitoring für alle Flächen mit Erhaltungsgebot, insbesondere Kontrolle des Erhalts der Knicks und der Knickschutzstreifen,
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Kontrolle der Flächen bezüglich des Entwicklungskonzeptes,
- Erstellung eines Pflegekonzeptes für Sickerbecken und Maßnahmen im Geltungsbereich als Ergänzung zu den Angaben des Umweltberichtes,

6 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 an der Pötrauer Straße. Hier soll auf einer Fläche von ca. 10 ha ein neues Wohngebiet entstehen. Im Bestand sind Ackerflächen sowie Knicks vorhanden. Die Versiegelung von Acker ist in diesem Bereich wenig konfliktträchtig, bei gleichzeitiger Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Büchen.

Als bedeutsame Landschaftselemente und Flächen von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind die Knicks einzustufen. Hier sind Minimierungsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung dieser Biotope erforderlich. Im Bereich der geplanten Haupteerschließung ist ein Knick betroffen, welches einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG bedarf und ausgeglichen werden muss.

Auf der südlichen, nicht für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilfläche, werden Flächen für die Regenwasserrückhaltung sowie für Ausgleich bereitgestellt. Darüber hinaus ist externer Ausgleich für die Feldlerche erforderlich, der auch multifunktional für Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft genutzt werden kann. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl für den Artenschutz als auch für die Wasserwirtschaft/Entwässerung erforderlich und werden umgesetzt. Die Begrünung und Eingrünung des Baugebietes ist vorgesehen.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

7 Quellenangaben

FACHGUTACHTEN: gemäß Anlage zur Begründung für die Themenbereiche
Lärm, Boden und Artenschutz

- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- BRIEN, WESSELS, WERNING (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Büchen
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
- GOSCH, SCHREYER, PARTNER (2016): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2015): Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

(2016): Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein

- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)
- SÜDBECK, P., ANDETZKE, H., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

8 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Büchen, den

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

Teil I

Teil II

GSP
Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel