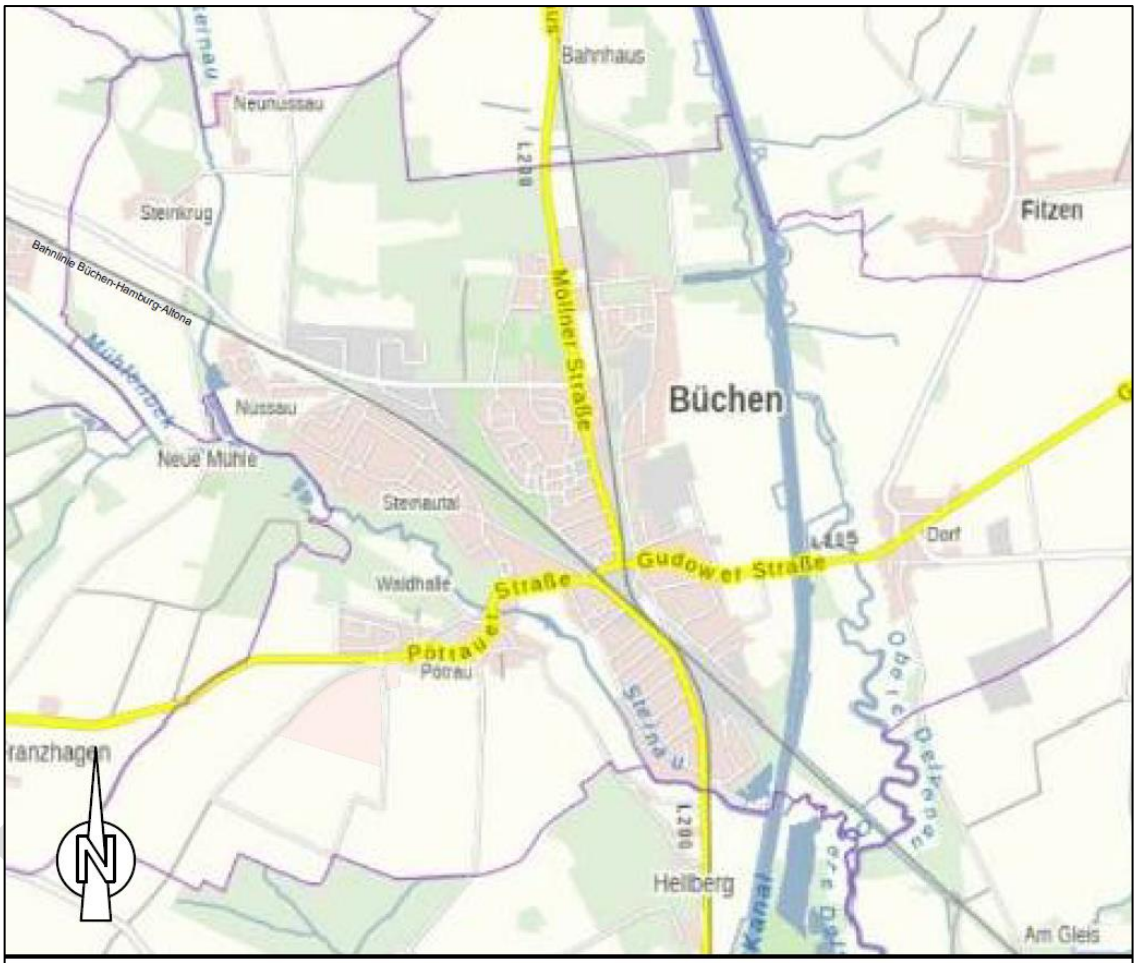
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Ortsentwicklungskonzept

1. Fortschreibung

Erläuterungsbericht



Quelle: DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, KG - Januar 2022; ergänzt durch GSP, Gosch & Priewe, Ingenieurgesellschaft

Stand 08.04.2022

Bearbeitung

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 – 698845
Fax: 0431 – 698533
eMail
info@bbs-umwelt.de

GSP
GOSCH & PRIEWE
Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 6

2 Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016 ... 6

3 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 7

3.1 Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021 ... 7

3.1.1 Raumordnerische Funktion – Unterzentrum ... 8

3.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Süd – Planungsraum I (1998) ... 8

3.2.1 Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Windenergie an Land) ... 11

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ... 13

3.4 Bebauungspläne ... 15

3.5 Landschaftsrahmenplan ... 16

3.6 Landschaftsplan der Gemeinde Büchen ... 19

4 Ausgangsdaten Gemeinde Büchen ... 20

5 Bestehende Rahmenpläne /-konzepte Gemeinde Büchen ... 23

6 Verfahrensablauf ... 24

6.1 Arbeitsgruppe Ortsentwicklungskonzept – Beteiligung der politischen Gremien ... 26

6.1.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild ... 26

6.1.2 Bedarf und Defizite ... 29

6.1.3 Handlungsfelder ... 29

6.2 1. Bürger-Informationsveranstaltung ... 30

6.2.1 Auswertung Fragebögen ... 30

6.2.2 Abwägungen und Veränderungen in den Themenkarten ... 36

6.2.3 Liste von Einzelprojekten ... 42

6.3 Arbeitsgruppe ... 46

6.4 2. Bürger- Informationsveranstaltung ... 49

6.5 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ... 51

7 Themenkarten ... 52

7.1 Allgemeines ... 52

7.2 Wohnbauliche Siedlungsentwicklung ... 52

7.2.1 Bestands- und Bedarfsanalyse Fortschreibung ... 53

7.2.2 Ortsbildprägende Bereiche ... 54

Entwurf

7.3 Defizite im Wohnungsbau 55
7.3.1 Bevölkerungsentwicklung 58
7.3.2 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030....59
7.3.3 Ein- und Auspendler 64
7.3.4 Wohnbaulicher Bestand und erfolgte Entwicklung 70
7.3.5 Gebäudestruktur 76
7.3.6 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale 79
7.3.7 Definierte Entwicklungsbereiche 82
7.3.8 Schlüsselprojekte 89
7.4 Gewerbliche Entwicklungspotenziale 91
7.4.1 Gewerbeflächenstandortkonzept Gutachten 91
7.4.2 Bestands- und Bedarfsanalyse 97
7.4.3 Einzelhandelskonzept....100
7.4.4 Entwicklungsbereiche 106
7.4.5 Freiflächen-Photovoltaikanlagen 107
7.4.6 Schlüsselprojekte 108
7.5 Naturräume und Schutzgebiete 109
7.5.1 Biotopverbundachsen 111
7.5.2 Schutzgebiete....113
7.5.3 Innerörtliche und gemeindeeigene Waldflächen....116
7.5.4 Landwirtschaft....117
7.5.5 Gewässer 118
7.5.6 Ausgleichs- und Maßnahmenflächen....122
7.5.7 Fazit 123
7.6 Entwicklung – Büchen wird Grün 124
7.6.1 Entwicklungsziele 124
7.6.2 Projekt „Büchen macht grün“ 129
7.6.3 Schlüsselprojekte 131
7.6.4 Umsetzungsinstrumente 132
7.7 Ökologische Bauleitplanung....133
7.7.1 Prüfkatalog naturnahe Entwässerung....133

Entwurf

7.7.2 Prüfkatalog ökologische und nachhaltige Bauleitplanung 136
7.7.3 Klimaschutz 137
7.7.4 Vorsorgender Bodenschutz 139
7.7.5 Pflegeplan 140
7.8 Soziale Infrastruktur 144
7.9 Kindertagesstättenbedarfsplan – Amt Büchen 145
7.10 Schulentwicklungsplan – Schulverband Büchen 149
7.11 Sportstättenentwicklungsplan 151
7.11.1 Innerörtliche Grünflächen mit Nutzung - Spielplatzkonzept 153
7.11.2 Waldschwimmbad 156
7.11.3 Naherholungs- und Tourismusangebote 156
7.11.4 Öffentliche Einrichtungen und Vereine 157
7.11.5 Alten- und Pflegeheime/Tagespflege 158
7.11.6 Jugendzentrum 159
7.11.7 Ortsbildprägende Bereiche 161
7.11.8 Reitwegenetz 163
7.11.9 Schlüsselprojekte 164
7.12 Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität 165
7.12.1 Bestandsanalyse 165
7.12.2 Mobilitätsdrehscheibe 166
7.13 Radverkehrskonzept 167
7.13.1 Defizite in der Verkehrsstruktur 170
7.13.2 Verkehrs-/Parkplatzproblematik Gemeinschaftsschule 171
7.13.3 Schlüsselprojekte 172
8 Fazit 174

Entwurf

Anlagen:

- Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 23.11.2021*
- Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 23.11.2021*
- Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 23.11.2021*
- Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Themenkarte "Soziale Infrastruktur", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 23.11.2021*
- Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 23.11.2021*

- Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 22.04.2022*
- Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 22.04.2022*
- Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 22.04.2022*
- Themenkarte "Entwicklung – Büchen wird grün", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 22.04.2022*
- Themenkarte "Soziale Infrastruktur", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 22.04.2022*
- Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität", *erstellt GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, Stand 22.04.2022*

Entwurf

1 Allgemeines

Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat am 07.09.2020 beschlossen, das Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Büchen vom 29.12.2016 fortzuschreiben, um die neuen Planungsabsichten für die nächsten Jahrzehnte darin einzubinden.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planwerk mit dem Zweck, im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte zu beseitigen oder auszugleichen. Er dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele für einen städtischen Teilbereich. Dabei werden gestalterische, ordnende und auf Nutzungen bezogene Ziele festgelegt, jedoch ohne rechtsverbindlichen Charakter. Außerdem dient der städtebauliche Rahmenplan als Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sowie der Information für Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Absichten der Gemeinde.[1]

Mit der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes passt die Gemeinde Büchen die Bestands- und Bedarfsanalyse an die zwischenzeitlich erfolgte Siedlungsentwicklung an. Es erfolgt eine Konkretisierung in differenzierten Betrachtungsfeldern und die Formulierung siedlungsstruktureller Zielsetzungen.

2 Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 2016 stellt die Grundlage für die in den vergangenen Jahren erfolgte Siedlungsentwicklung dar.

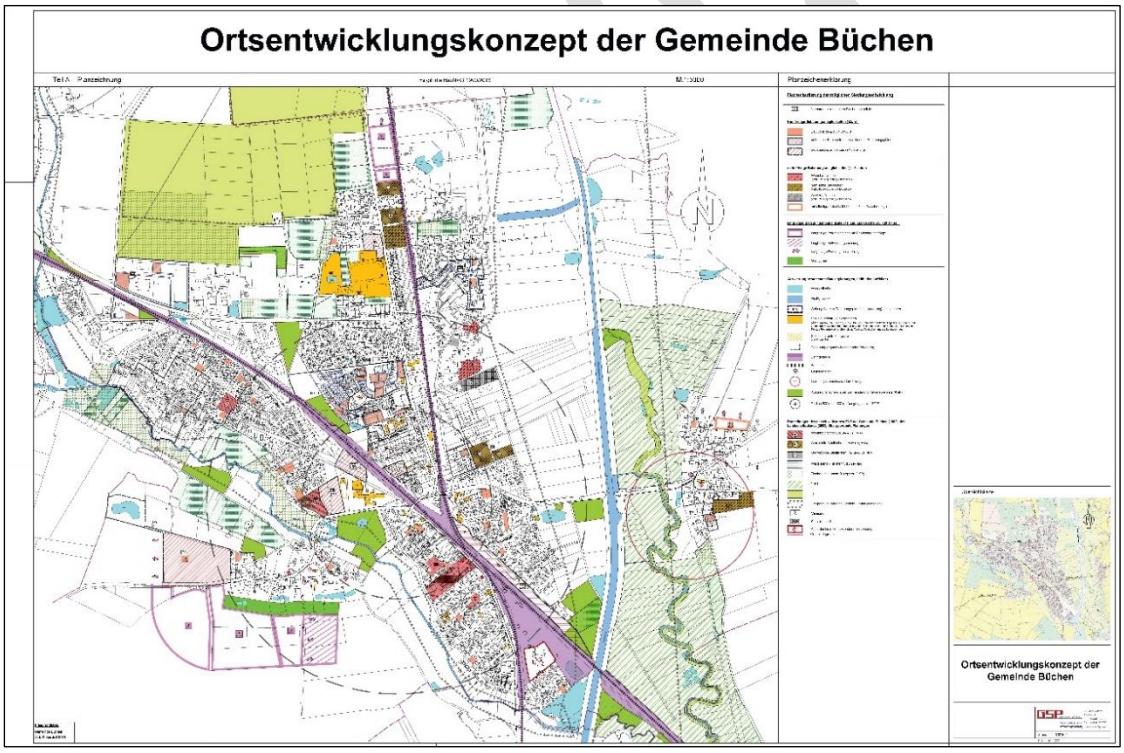


Abbildung 1: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen; Quelle: Gemeinde Büchen 2016

[1] https://www.arl-net.de/de/lexica/de/st%C3%A4dtebaulicher-rahmenplan

Im Zuge der Aufstellung erfolgte eine baurechtliche Bestandserfassung sowie die Ermittlung baulicher Potenzialflächen (kurzfristig/mittelfristig/langfristig). Die Festlegung eines zentralen Bereiches im Siedlungsraum der Gemeinde Büchen definiert des Ortszentrum der Gemeinde Büchen, welches aufgrund der gewachsenen Struktur nicht unmittelbar als solches auszumachen ist.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Zuge der gemeindlichen Siedlungsentwicklung sind seitens der Gemeinde die Vorgaben der übergeordneten Planungsebene zu berücksichtigen und diese entsprechend der gemeindlichen Planungshoheit auf Ebene der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.[2]

3.1 Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde in einem mehrjährigen Verfahren fortgeschrieben. Der Plan ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten Jahren. Mitte Dezember 2021 tritt die Fortschreibung 2021 in Kraft. Sie ersetzt den Landesentwicklungsplan von 2010. Der Landesentwicklungsplan gilt insbesondere für die so genannten Träger öffentlicher Belange (TÖB). Zu ihnen gehören unter anderem Kommunen, Verbände und andere Behörden. Die Kommunen müssen zum Beispiel die Vorgaben des Landesentwicklungsplans im Rahmen ihrer Bauleitplanung berücksichtigen beziehungsweise beachten und ihre Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) bei Bedarf anpassen.[3]

Die Hauptkarte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes enthält für die Gemeinde Büchen nachfolgende Darstellungen:

Entwurf

[2] § 1 Abs. 3 und 4 BauGB

[3] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/PlanenBauenWohnen/Fortschreibung_LEP/Projekt/projekt_node.html

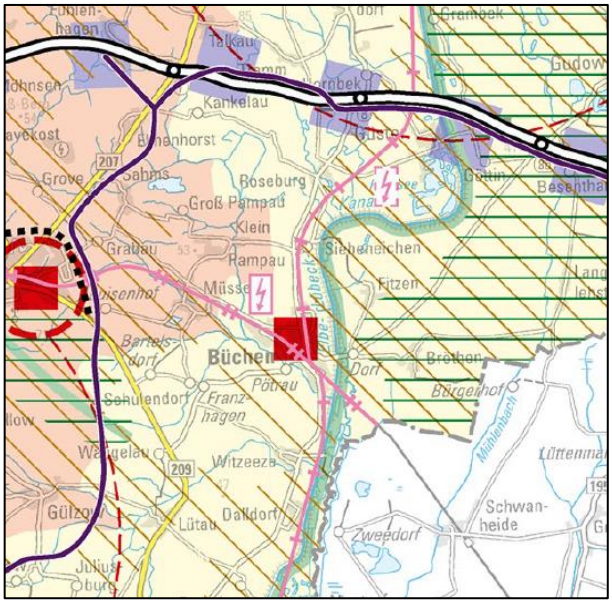


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP S-H 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum

Lage:

- südlich einer Landesentwicklungsachse
- innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung
- westlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene
- Bahnstrecke elektrifiziert, zwei- od. mehrgleisig

3.1.1 Raumordnerische Funktion – Unterzentrum

Der Gemeinde Büchen wird gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP S-H 2021) die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen.

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.[4]

Zur Erfüllung der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums besteht für die Gemeinde Büchen die besondere Notwendigkeit durch eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung den zeitgemäßen Bedürfnissen und Anforderungen nachzukommen.

Auf Ebene der Regionalpläne wird der Gemeinde Büchen die ergänzende Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen.

3.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Süd – Planungsraum I (1998)

Regionalpläne entwickeln sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, konkretisieren dessen Vorgaben und berücksichtigen regionale Besonderheiten der verschiedenen Planungsräume. In Schleswig-Holstein gibt es zurzeit fünf Regionalpläne. Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Wesentliche Vorgaben dafür liefert der Landesentwicklungsplan. Die Regionalpläne konkretisieren diese und setzen sie bezogen auf

[4] Fortschreibung LEP S-H 2021, Ziff. 3.1.2, 1 Z/G

Entwurf

den jeweiligen Planungsraum um. Die Ziele und Grundsätze müssen von allen öffentlichen Planungsträgern beachtet bzw. berücksichtigt werden, insbesondere von den Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung.[5]

Die Hauptkarte des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (1998) umfasst für die Gemeinde Büchen nachfolgende Darstellung:

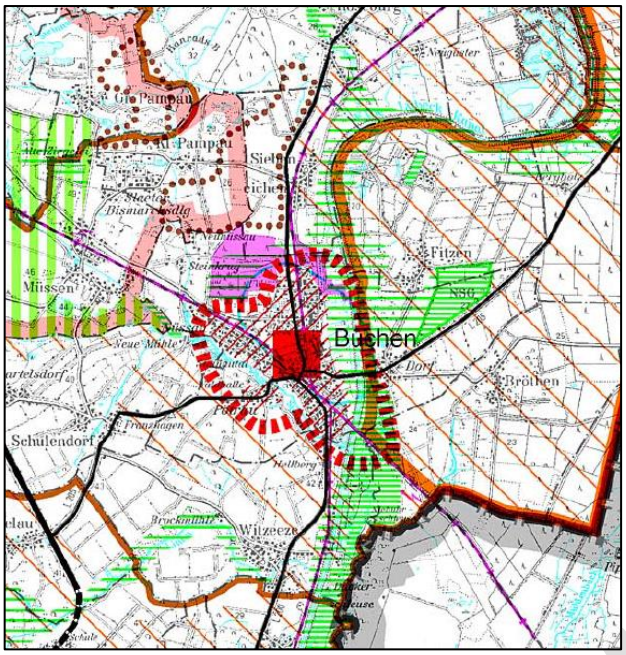


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Süd; Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 Entwicklungsimpulse sollen über die äußeren Achsenschwerpunkte hinaus vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte des ländlichen Raums gelenkt werden. Die Entwicklungs- und Entlastungsorte (siehe Karte) sollen mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der

[5] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/PlanenBauenWohnen/Regionalplaene/regionalplaene.html

Entwurf

verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden.

In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbebauflächen auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der oben genannten Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.[6]

Der Raum Hamburg gehört zu den hochbelasteten Stadtregionen im Bundesgebiet, die zunehmend in der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind (siehe Raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen des Bundes, 1993). Dem Abbau von Überlastungstendenzen in diesem Raum ist deshalb ein besonderes Gewicht beizumessen. Der Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen kann und soll insofern nicht nur vorrangig im Ordnungsraum gedeckt werden. Vielmehr sollen im Sinne der dezentralen Konzentration die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, über die äußeren Achsenschwerpunkte hinaus in die Tiefe der Region und hier in geeignete zentrale Orte im ländlichen Raum gelenkt werden. Diese Siedlungsschwerpunkte sollen zur Entlastung der verdichteten Bereiche des Ordnungsraums als eigenständige wirtschaftliche und kulturelle Zentren verstärkt ausgebaut werden.[7]

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[8].

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Statt bislang fünf wird es entsprechend der neuen Planungsräume zukünftig nur noch drei Regionalpläne geben.

Entwurf

[6] Regionalplan Schleswig-Holstein Süd, Ziff. 5.5

[7] Regionalplan Schleswig-Holstein Süd, Erläuterung zu Ziff. 5.5

[8] Regionalplan Schleswig-Holstein Süd, Ziff. 5.6.4

Abbildung 4: Darstellung Neuzuschnitt der Planungsräume Regionalpläne Schleswig-Holstein, Quelle: www.schleswig-holstein.de

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Statt bislang fünf wird es entsprechend der neuen Planungsräume zukünftig nur noch drei Regionalpläne geben. Die Regionalpläne erstellt die Landesplanungsbehörde, die zum Geschäftsbereich des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung gehört. Die Regionalpläne sollen im offenen Dialog mit kommunalen und regionalen Akteuren entstehen. Sie werden bereits in die Vorbereitung und Erarbeitung der Planentwürfe einbezogen.[9]

3.2.1 Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Windenergie an Land)

Am 31. Dezember 2020 ist die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III zum Thema Windenergie an Land in Kraft getreten. Der Planungsraum umfasst die kreisfreie Stadt Lübeck sowie die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Die Teilaufstellung weist für den Planungsraum die Vorranggebiete mit Ausschlusswirkung für die Windenergienutzung aus und setzt die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele und Grundsätze zur Windenergie an Land um.[10]

Entwurf

[9] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/raumordnungsplaene/regionalplaene/regionalplaene_neuaufstellung.html

[10] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/raumordnungsplaene/raumordnungsplaene_wind/fh_teilfortschreibung_lep_wind_RP3.html

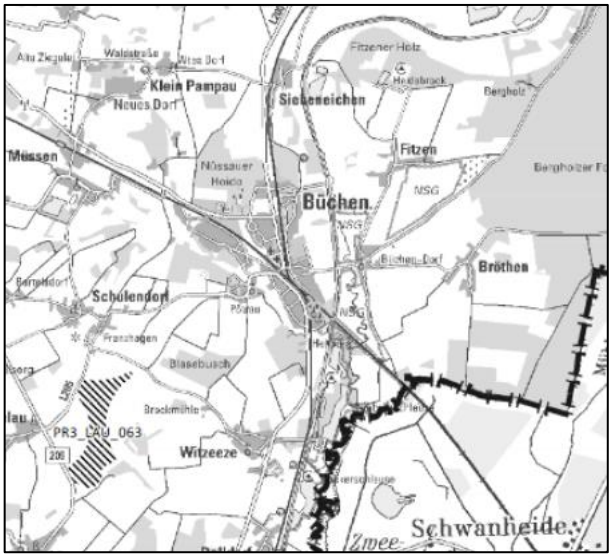


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan für den Planungsraum III Ost in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land); Quelle: www.schleswig-holstein.de

Hinsichtlich der einzuhaltenden Mindestabstände zu Windenergieanlagen sind in der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Windenergie an Land) im Umfeld des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen weder Vorranggebiete für Windenergie noch Vorranggebiete für Repowering dargestellt.

Die Teilaufstellung der Regionalpläne zum Thema Windenergie an Land berücksichtigen folgende Abstände zu bestehenden Siedlungsbereichen:

- 400 m Abstand zu Einzelhäusern und Splittersiedlungen im Außenbereich sowie zu Gewerbegebieten

- 800 m Abstand zu Siedlungsbereichen mit Wohn- oder Erholungsfunktion, die nach §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind

- 1.000 m Abstand um Siedlungsbereiche mit Wohn- und Erholungsfunktion, die nach §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind, sowie um planerisch verfestigte Siedlungsflächenausweisungen.

Am 06.04.2022 hat das Bundeskabinett heute auf Vorschlag von Vizekanzler und Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck das sogenannte Osterpaket verabschiedet. Dabei handelt es sich um die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten. Mit dem Osterpaket werden verschiedene Energiegesetze umfassend novelliert, um so den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen und konsequent voranzutreiben. (…)

- *Es wird als Herzstück des Pakets der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Der Ausbau der erneuerbaren Energien an Land und auf See wird auf ein völlig neues Niveau gehoben. Bis 2030 sollen mindestens 80 Prozent des deutschen Bruttostromverbrauchs aus Erneuerbaren bezogen werden.*
- *Es werden umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um den Erneuerbaren Ausbau voranzutreiben. So werden neue Flächen für den Ausbau der Photovoltaik bereitgestellt, die Beteiligung der Kommunen bei Wind an Land und Photovoltaik ausgeweitet, windschwache Standorte verstärkt erschlossen und die Rahmenbedingungen für den Ausbau von Photovoltaikdachanlagen verbessert.*

Entwurf

- *Der Ausbau der Windenergie auf See soll zukünftig auf zwei gleichberechtigte Säulen gestellt werden. Neben der Ausschreibung von bereits voruntersuchten Flächen werden zukünftig auch bisher nicht voruntersuchte Flächen ausgeschrieben.*
- *Der Ausbau der erneuerbaren Energien und der Netze wird beschleunigt, indem Hemmnisse abgebaut und Planungs- und Genehmigungsverfahren verschlankt werden.*
- *Der Bundesbedarfsplan für den Ausbau der Übertragungsnetze wird aktualisiert und es werden neue Projekte aufgenommen, damit die Netze mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien Schritt halten können.*
- *Mit der Abschaffung der EEG-Umlage werden zugleich die Regelungen für den Eigenverbrauch und die Privilegierung der Industrie enorm vereinfacht und ein großer Beitrag zur Entbürokratisierung des Energierechts geleistet.*
- *Es werden die Rechte der Endkunden und die Aufsichtsmöglichkeiten der Bundesnetzagentur über Energielieferanten gestärkt, um die Strom- und Gasverbraucher zukünftig noch besser zu schützen.*[11]

Die Nutzung von erneuerbaren Energien erlangt somit eine noch stärkere Bedeutung, welche die Gemeinde Büchen im Zuge ihrer weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen hat. Sowohl im Zuge gemeindlicher Planungen als auch im privaten Bereich haben sich künftige Planungen an den neuen Gesetzesvorgaben zu orientieren.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist am 28.04.1993 in Kraft getreten.

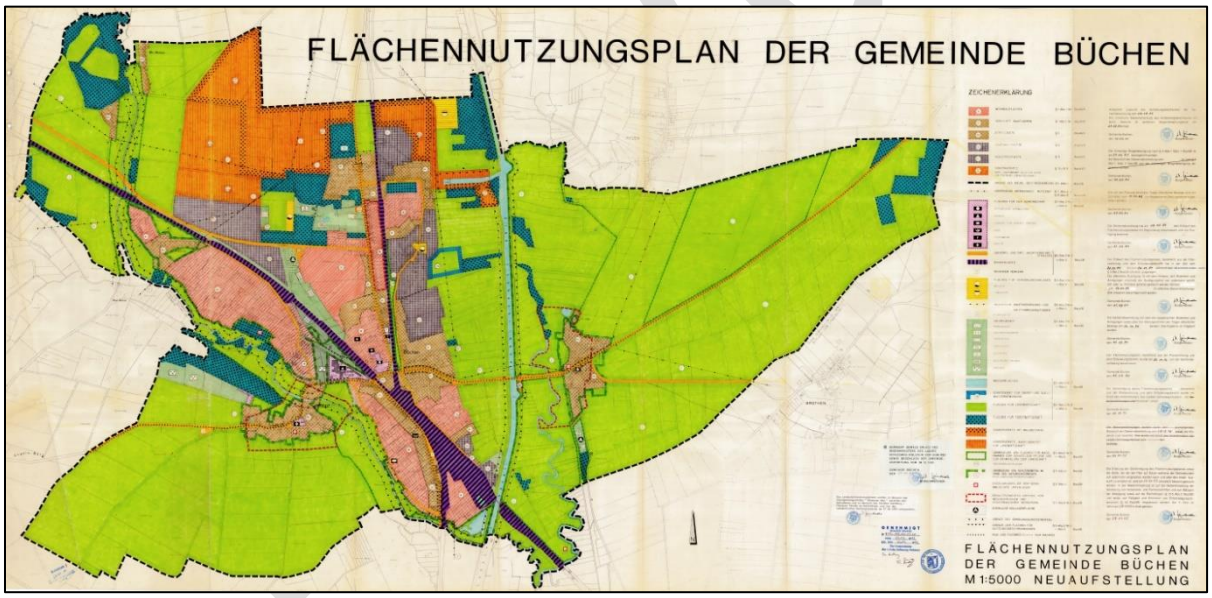


Abbildung 6: Darstellung Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen 1993; Quelle: Amt Büchen

[11] https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/04/20220406-habeck-das-osterpaket-ist-der-beschleuniger-fur-die-erneuerbaren-energien.html

Die Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes stellen gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen wurde entsprechend der beabsichtigten Siedlungsentwicklung seit der Aufstellung mehrfach an die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde angepasst. Gegenwärtig stellt die Gemeinde Büchen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, um im Zuge von gegenwärtigen Planungen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

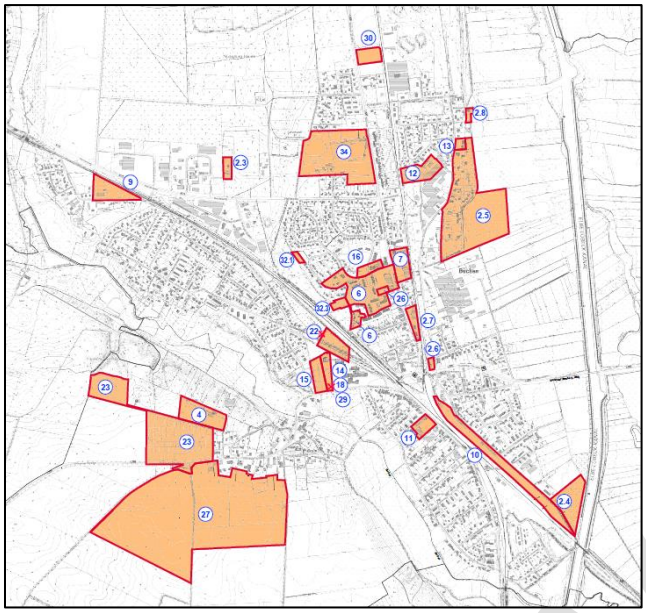


Abbildung 7: Übersicht Änderungen Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen, Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 2020

Die bislang erfolgten Flächennutzungsplanänderungen führen zu einer erschwerten Lesbarkeit des ursprünglichen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993.

Zusammen mit den bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen und den Berichtigungen aus beschleunigten Verfahren stellt die Neufassung der Planzeichnungen den derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen dar und ersetzt somit die Fassung des seit 28.04.1993 rechtswirksamen F-Planes. Eine Neufassung der Begründung erfolgt nicht.

Entwurf

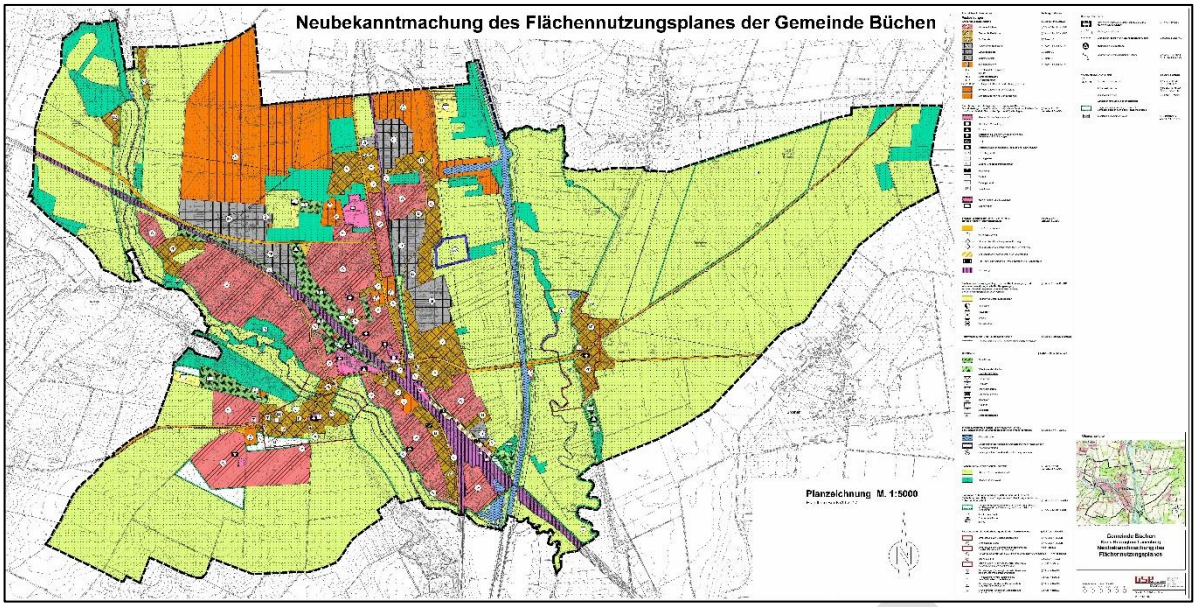


Abbildung 8: Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen, Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

3.4 Bebauungspläne

Gemäß § 8 BauGB enthalten Bebauungspläne die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Sie stellen im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit ein Steuerungsinstrument der Gemeinde für die weitere Siedlungsentwicklung dar und bieten Anwohner*Innen gleichzeitig eine Darstellung über die zu erwartende Entwicklung.

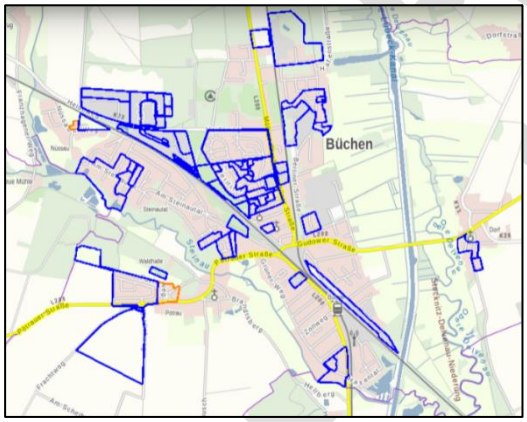


Abbildung 9: Übersicht Bebauungspläne Gemeinde Büchen; Quelle: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/

Eine Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Büchen ist auf der Seite des Amtes Büchen[12] sowie innerhalb des Datenportals Digitaler Atlas Nord aufgeführt.

Für das Gemeindegebiet von Büchen bestehen bislang ca. 67 Bebauungspläne, welche sich gegenwärtig in Aufstellung befinden bzw. zwischenzeitlich bereits rechtskräftig sind.

[12] Verwaltung & Politik/Städteb. Konzepte/Bauleitpläne/wirksame bzw. rechtskräftige Bebauungspläne/Büchen

Aufgrund des Aufstellungszeitpunktes umfassen die Bebauungspläne in der Gemeinde zum Teil keine zeitgemäßen Festsetzungen bzw. bieten die Möglichkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen. Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesem Grundsatz zu folgen, erfolgt seitens der Gemeinde Büchen eine kontinuierliche Prüfung zur Umsetzung bestehender Nachverdichtungspotenziale. Ergänzend wurde bereits im Zuge der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen am 06.09.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: "Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 -15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 – 14" nach § 13a BauGB gefasst. Die planerische Zielsetzung hierbei ist die Schaffung von wohnbaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten als auf Grundlage einer gemeindlichen Bauleitplanung als Angebot für einen Teilbereich des Quartiers „Am Steinautal“. Weitergehende Ausführungen zur wohnbaulichen Nachverdichtung sind dem Kapitel 7.3.7 dieses Erläuterungsberichtes zu entnehmen.

3.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt den landschaftsplanerischen Teil auf der regionalen Planebene dar.

Mit dem Inkrafttreten des Landesplanungsgesetzes vom 27. Januar 2014 wurden die Planungsräume in Schleswig-Holstein neu gefasst. Aus den bisherigen fünf Planungsräumen sind drei geworden, wobei der neue Planungsraum III um Hamburg herum von Dithmarschen bis nach Fehmarn reicht und somit insgesamt 7 Kreise sowie die Hansestadt Lübeck umfasst. Der neue Planungsraum I (früher der Planungsraum V) beinhaltet die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg sowie die Stadt Flensburg. Der neue Planungsraum II (früher der Planungsraum III) umfasst die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die Städte Kiel und Neumünster.

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes am 27. Mai 2016 wurden in Schleswig-Holstein die Landschaftsrahmenpläne wieder eingeführt. In der Folge befanden sich die Landschaftsrahmenpläne bis Anfang 2020 in der Neuaufstellung.

Durch § 10 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Neuaufstellung der Landschaftsrahmenpläne statt. Darüber hinaus fand gemäß § 42 UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt. …

Die Landschaftsrahmenpläne enthalten die überörtlichen (regionalen) Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes. Sie bestehen aus Text und Karten. Landschaftsrahmenpläne haben keine unmittelbare verbindliche Rechtswirkung gegenüber Privatpersonen. Sie sind jedoch bei Planungen seitens der Behörden und Stellen, deren Planungen und Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft auswirken können, zu berücksichtigen. Durch die Übernahme der Belange des Naturschutzes in die Regionalplanung, bspw. durch die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie durch die Formulierungen von Zielen und Grundsätzen erlangen sie eine auf der Ebene der Raumordnung angesiedelte Verbindlichkeit.

Entwurf

Die Landschaftsrahmenplanung in Schleswig-Holstein ist querschnittsorientiert und gibt somit Hinweise und Empfehlungen wie beispielsweise zu Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung, Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus, Erholung und Sport.

Für Gebiete, die aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit als Schutzgebiet vorgeschlagen werden, werden allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen erst durch gebietsindividuelle Verordnungen erlassen. Dies geschieht in einem eigenen Rechtsetzungsverfahren. Dort erfolgt neben einer Beteiligung auch die detaillierte Abwägung der einzelnen Interessen.

Die Landschaftsrahmenpläne ergänzen und konkretisieren den landesweiten Biotopverbund auf regionaler Ebene. Sie treffen Aussagen zur nachhaltigen Nutzung des Raumes, die einen funktionsfähigen Naturhaushalt sichern sollen. Damit wird insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen beigetragen (grüne Infrastruktur). Direkte Einschränkungen ergeben sich daraus nicht, das Verbundsystem ist jedoch im Zuge von Planungen und konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

In der aktuellen Neuaufstellung wird das Thema Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erstmals aufgenommen. Dabei werden die Herausforderungen des Klimawandels planerisch dargestellt und insbesondere für die örtliche Planungsebene zu beachtende Ziele und Maßnahmen für den Klimaschutz (z. B. klimasensitive Moor- und Gleyböden) und die Klimafolgenanpassung (biologische Klimaschutzmaßnahmen: Moorrenaturierung, Waldneubildung etc.) thematisiert. Dieser Aspekt zieht sich ebenso wie ein roter Faden durch die Pläne wie die Belange der Biodiversität, die durch die Biodiversitätsstrategie des Landes und die örtliche Landschaftsplanung weiter zu konkretisieren sein werden. Auch das Thema Meeresschutz nimmt, durch Ergänzungen zur klimainduzierten Erwärmung bzw. Versauerung sowie Müll im Meer, einen größeren Raum ein als bisher. Neu ist auch die Auseinandersetzung mit den Themen Landschaftswandel, Landschaftszerschneidung und Verinselung von natürlichen Lebensräumen. Darüber hinaus enthalten die Landschaftsrahmenpläne erstmals eine Strategische Umweltprüfung (SUP).[13]

Entwurf

[13] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landschaftsplanung/lp_03_Landschaftsrahmenplanung.html

Die Gemeinde Büchen liegt mit Stand der Neuaufstellung 2020 im aktuellen Planungsraum III, welcher in den drei Hauptkarten folgende Zielsetzungen vorsieht:

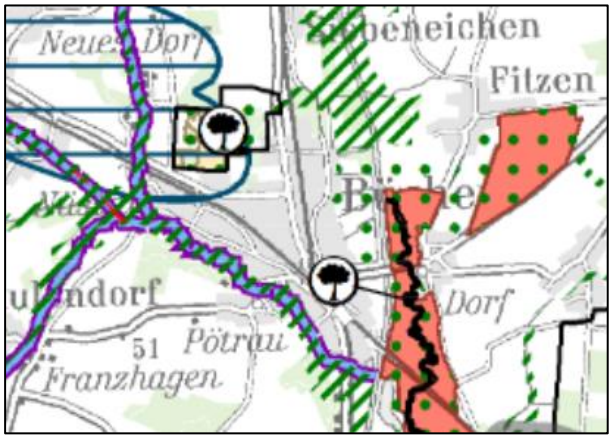


Abbildung 10: Neuaufstellung LRP 2020, Hauptkarte 1, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Naturschutzgebiete,
- FFH-Gebiete,
- Vorrangfließgewässer mit Verbundachsen,
- Trinkwassergewinnungsgebiet,

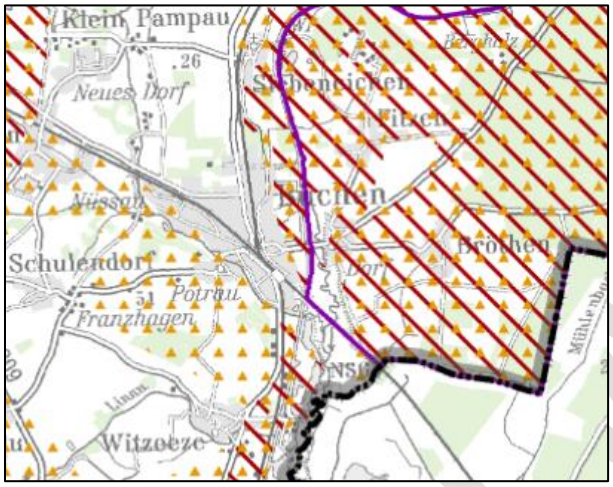


Abbildung 11: Neuaufstellung LRP 2020, Hauptkarte 2, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Gebiet, welches die Vorraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt,
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- Grenze des Naturparks Lauenburgische Seen.

Entwurf

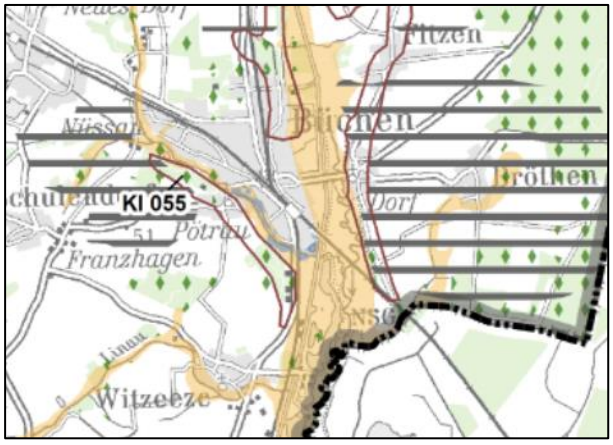


Abbildung 12: Neuaufstellung LRP 2020, Hauptkarte 3,

Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Klimasensitiver Boden,
- Wald > 5 ha,
- Oberflächennahe Rohstoffe,
- Geotop KI 055

3.6 Landschaftsplan der Gemeinde Büchen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büchen wurde im Jahr 2003 beschlossen.

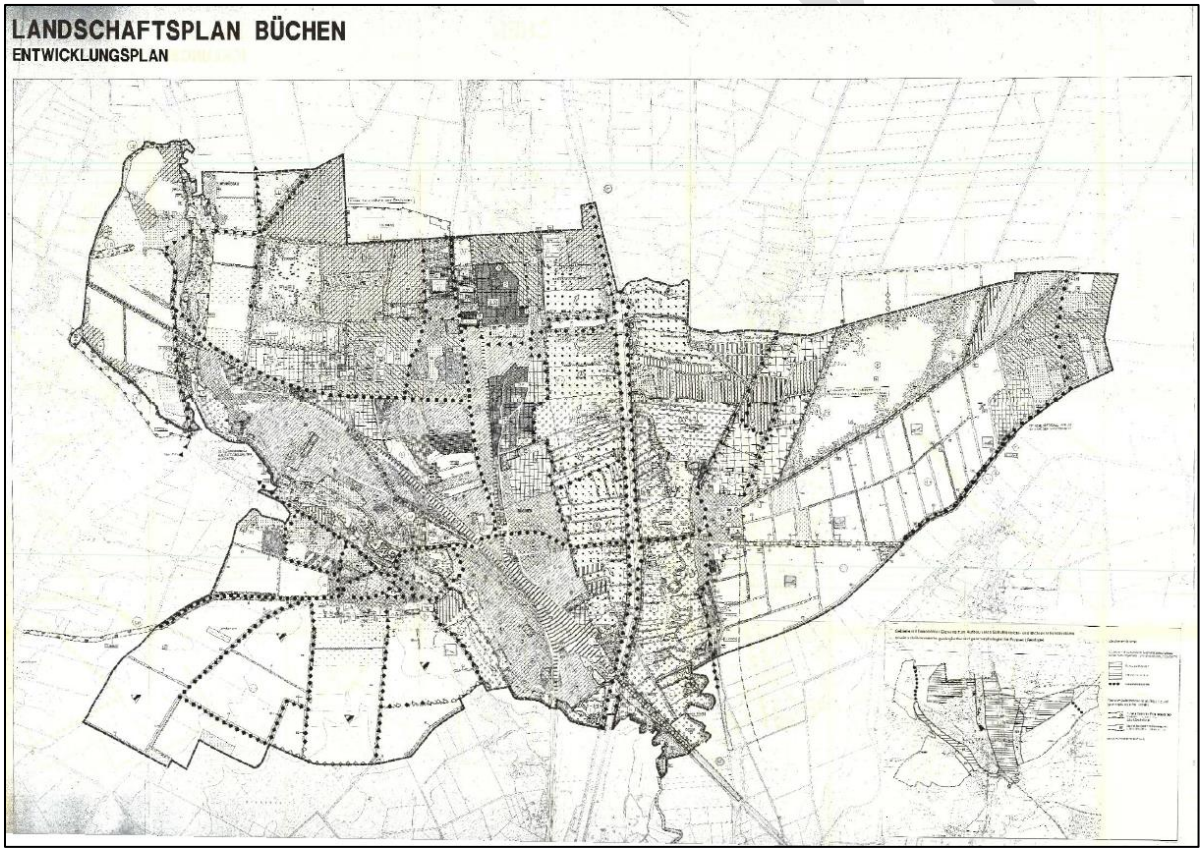


Abbildung 13: Landschaftsplan Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Damit entspricht die Gemeinde Büchen den Vorgaben des § 11 BNatSchG zur verpflichtenden Aufstellung von Landschaftsplänen, sobald durch z.B. Siedlungsentwicklung Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Aufgrund des Alters des rechtskräftigen Landschaftsplanes sind die als Grundlage erhobenen Bestandskartierungen nicht mehr aktuell, die abgeleiteten Ziele entsprechen

heute ebenfalls nicht einer zeitgemäßen Siedlungs- und Freiflächenentwicklung. Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes in das Ortsentwicklungskonzept zu integrieren. Weitere Ausführungen enthält das Kapitel 7.5.1 auf welches an dieser Stelle ergänzend verwiesen wird.

4 Ausgangsdaten Gemeinde Büchen

Büchen bewegt...

Wohnen, leben und arbeiten in Büchen heißt „Ankommen".

Unseren lebendigen Ort mit rund 6.500 Einwohnern finden Sie auf der Landkarte im südlichsten Kreis Schleswig-Holsteins, im Herzogtum Lauenburg. Direkt am Elbe-Lübeck-Kanal gelegen, zieht Büchen mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Vereinen und Schulen sowohl Familien als auch Gewerbebetriebe an. Der moderne Bahnhof ist die zentrale Mobilitätsdrehscheibe für schnelle Verbindungen nach Hamburg, Berlin, Lübeck und Lüneburg.

...bewegen Sie sich mit. Wir freuen uns auf Sie.

Abbildung 14: Auszug homepage Gemeinde Büchen, Quelle: www.buechen.de

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Büchen umfasst eine Fläche von 1.684,74 ha[14]. Dieses setzt sich nach Nutzungsbereichen wie folgt zusammen[15]:

Siedlung	309,18 ha	18,4 %
Verkehr	136,59 ha	8,1 %
Vegetation	1.201,59 ha	71,3 %
Wasser	37,37 ha	2,2 %

Das naturräumliche Umfeld, in dem sich die Gemeinde Büchen befindet, ist ein starker Bestandteil des gemeindlichen Charakters, welcher auch im Rahmen der weiteren gemeindlichen Siedlungsentwicklung einfließt. Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit den bestehenden Naturräumen und Schutzgebieten innerhalb des Gemeindegebietes befasst sowie die bereits erfolgten Maßnahmen und Planungen der Konzeption „Büchen macht grün" aufgenommen, um sie in der weiteren Siedlungsentwicklung zu verankern (vgl. Kapitel 7.6.2).

Die Gemeinde Büchen umfasst die raumordnerische Funktion eines Unterzentrum.

[14] Stand 31.12.2020, Statistikamt Nord

[15] Stand 31.12.2020, Statistikamt Nord

Entwurf

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.[16]

Um dieser Aufgabe nachzukommen hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren vielseitig entwickelt. Der Siedlungsraum von Büchen stellt sich wie folgt dar.[17]

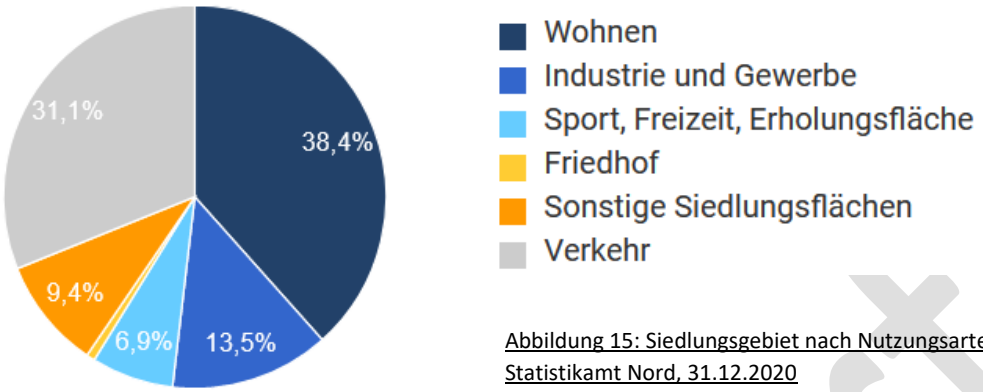


Abbildung 15: Siedlungsgebiet nach Nutzungsartengruppen; Quelle Statistikamt Nord, 31.12.2020

Büchen ist eine von Wohnnutzungen geprägte Gemeinde. Das vielseitige Freizeit- und Arbeitsplatzangebot sowie die stark ausgebaute soziale Infrastruktur machen Büchen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Alleinstehende. Die gute infrastrukturelle Anbindung welche insbesondere durch die innerhalb der Gemeinde verlaufenden Bahnlinien und die Mobilitätsdrehscheibe gewährleistet wird, nehmen einen großen Flächenanteil innerhalb des Siedlungsraumes ein.

Entwurf

[16] Fortschreibung LEP S-H 2021, Ziff. 3.1.2, 1 Z/G

[17] Die sonstige Siedlungsflächen umfassen u.a. Vegetations- und Gewässerflächen

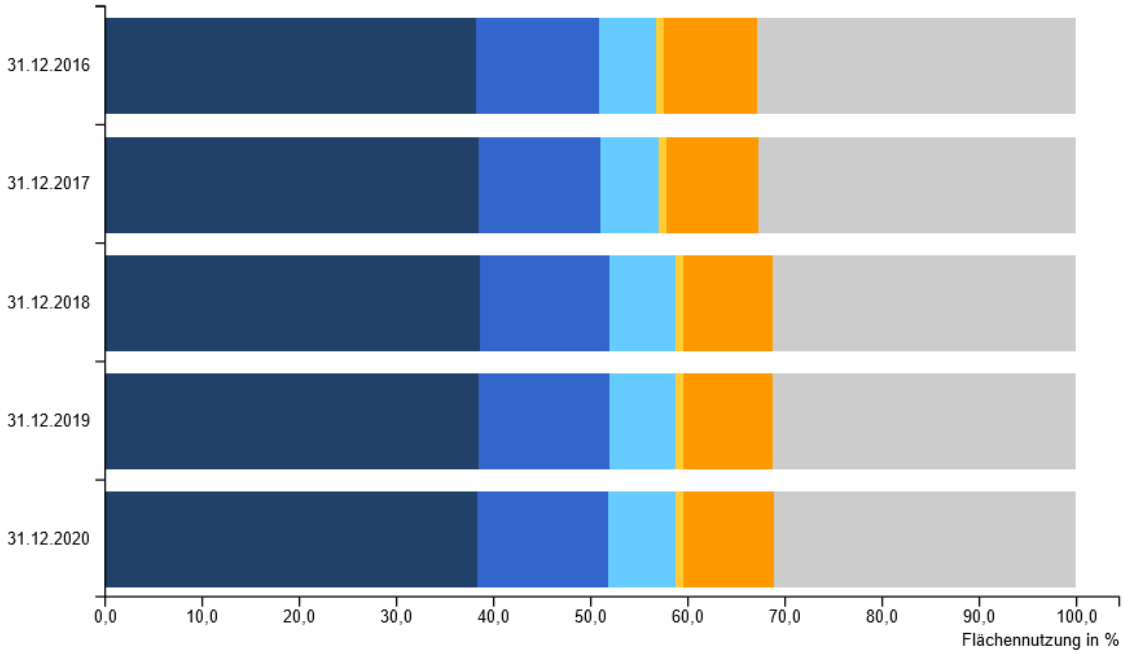


Abbildung 16: Siedlungsgebiet nach Nutzungsartengruppen; Quelle Statistikamt Nord, 31.12.2020

Ein Vergleich innerhalb des Zeitraumes von 2016 (seit der Aufstellung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes) bis zum Jahr 2020 zeigt auf, dass sich der Anteil für Wohnbauflächen um ca. 6,6 ha vergrößert hat und sich auf die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ zurückführen lässt.

Weitere wohnbauliche Entwicklungen sind im Rahmen von Nachverdichtungen im Innenbereich erfolgt, sodass sie in der Gegenüberstellung der Flächenanteile nicht ersichtlich werden.

	Wohnen[1)]		Industrie und Gewerbe[1)]		Sport, Freizeit, Erholungsfläche[1)]		Friedhof[1)]		Sonstige Siedlungsflächen[1)]		Verkehr[1)]	
Zeit	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
31.12.2016	38,2	161,98	12,6	53,66	5,9	25,20	0,7	3,16	9,6	40,70	32,9	139,48
31.12.2017	38,5	164,24	12,6	53,67	6,0	25,59	0,7	3,16	9,5	40,32	32,7	139,59
31.12.2018	38,6	168,90	13,3	58,08	6,9	30,09	0,7	3,16	9,2	40,39	31,2	136,50
31.12.2019	38,4	168,46	13,5	59,16	6,9	30,07	0,7	3,16	9,3	40,87	31,2	136,59
31.12.2020	38,4	168,59	13,5	59,16	6,9	30,50	0,7	3,16	9,4	41,13	31,1	136,59

Abbildung 17: Siedlungsgebiet nach Nutzungsartengruppen 2016 bis 2020; Quelle Statistikamt Nord, 31.12.2020

Eine weitere, in den Flächen greifbare Entwicklung, hat hinsichtlich der Entwicklung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten stattgefunden. Die Gemeinde ist auch hier ihrer Aufgabe der Flächenbereitstellung nachgekommen (ca. 5,5 ha), um ein entsprechendes Entwicklungsangebot zu schaffen.

Die Vergrößerung der Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen um ebenfalls ca. 5,5 ha im Zeitraum von 2016 bis 2020 umfasst u.a. die Spiel- und Freizeitflächen innerhalb des Baugebietes „Großer Sandkamp

(Bebauungsplan Nr. 55) sowie die Maßnahmenflächen im Anschluss an das Baugebiet „Frachtweg/Schlickweg“ (Bebauungsplan Nr. 58).

Neben der Bereitstellung ausreichender Flächenangebote ist die Anpassung des Angebotes der sozialen Infrastruktur ein wichtiger Bestandteil im Zuge einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung.

In diesem Zusammenhang bestehen für die Gemeinde Büchen je eine Untersuchung für die Bedarfe von Betreuungsplätzen in Kindergärten sowie im Schulalter.

Der Schulentwicklungsplan, mit der auch die Kita-Planung untersucht wurde, berücksichtigt diese Bevölkerungsentwicklung und sieht bis zum Jahr 2021 mindestens 4 weitere Krippen- und 3 weitere Elementargruppen im Amt Büchen vor. Bis zum Jahr 2028 wird der Bedarf auf 9 zusätzliche Krippen- und 7 zusätzliche Elementargruppen im Amt Büchen ansteigen. Die ABB-Fraktion hält es daher für unerlässlich eine Planung für weitere Kita-Plätze in der Gemeinde Büchen voran zu bringen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 58 in Pötrau soll der Gemeinde Büchen ein Grundstück übertragen werden, auf dem eine Kita gebaut werden kann.[18]

Auf die aufgenommenen zentralen Inhalte des Kindertagesstättenbedarfsplan – Amt Büchen Fortschreibung 2018/2019 bis 2023/2024 mit einem Ausblick bis zum Jahr 2036 sowie des Schulentwicklungsplan – Schulverband Büchen Fortschreibung für die Schuljahre 2019/20 bis 2024/25 - mit einem Ausblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen bis über das Jahr 2030 hinaus wird weiterführend verwiesen. Die vollständigen Untersuchungen können im Amt Büchen eingesehen werden.

5 Bestehende Rahmenpläne /-konzepte Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen setzt sich im Zuge ihrer Siedlungsentwicklung mit den verschiedensten Gesichtspunkten innerhalb des Gemeindegebietes auseinander. In diesem Zusammenhang wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere gutachterliche Betrachtungen einzelner Fachbereiche aufgestellt, die neben den Inhalten der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes im Zuge gemeindlicher Planungen zu berücksichtigen sind.

Hierzu gehören unter anderem:

- Integriertes Klimaschutzkonzept für das Amt Büchen und seine 15 amtsangehörigen Gemeinden 2015
- Kindertagesstättenbedarfsplan – Amt Büchen, Fortschreibung 2018/2019 bis 2023/2024 mit einem Ausblick bis zum Jahr 2036 (gegenwärtige Fortschreibung mit ersten erwarteten Ergebnissen im Mai 2022)
- Schulentwicklungsplan – Schulverband Büchen
  Fortschreibung für die Schuljahre 2019/20 bis 2024/25 - mit einem Ausblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen bis über das Jahr 2030 hinaus
- Sportstättenentwicklungsplan
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen inkl. Teilfortschreibung 2020
- Radverkehrskonzept (gegenwärtig in Aufstellung)

[18] http://www.van-eijden.de/index.php/2-uncategorised/90-antrag-der-abb-zum-neubau-einer-kita-in-poetrau

Entwurf

Die vollständigen Ausarbeitungen können beim Amt Büchen eingesehen werden. Die einzelnen Rahmenpläne sind den Kapiteln der jeweiligen Themenkarten innerhalb des Erläuterungsberichtes zugeordnet, um die zentralen Inhalte wiederzugeben.

6 Verfahrensablauf

Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat am 07.09.2020 beschlossen, das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen vom 29.12.2016 fortzuschreiben, um die neuen Planungsabsichten für die nächsten Jahrzehnte darin einzubinden.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde die Gemeinde Büchen durch die Büros BBS Greuner-Pönicke aus Kiel sowie die Ingenieurgesellschaft GSP Gosch & Priewe begleitet. Die Abstimmung der erarbeiteten Inhalte erfolgte sowohl im Rahmen der öffentlichen Sitzungen, fraktionsübergreifender Arbeitssitzungen als auch im Zuge von öffentlichen Bürger-Informationsveranstaltungen, um die Öffentlichkeit in den Aufstellungsprozess einzubinden.

<u>03.06.2019 Sitzung des Hauptausschusses</u>

Im Rahmen der Sitzung erfolgte eine Zusammenfassung der grundsätzlichen Funktion eines Ortsentwicklungskonzeptes sowie ein Rückblick der durch das Ortsentwicklungskonzept 2016 erarbeiteten Inhalte. Die örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Büchen stellen sowohl Potenziale als auch Restriktionen für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Die Möglichkeiten einer Außenentwicklung sind begrenzt, sodass die Stärkung der Innenentwicklung als Gesichtspunkt des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen wird. Es erfolgte eine Betrachtung der Gliederung des Siedlungskörpers hinsichtlich bereits in den gewachsenen Strukturen bestehenden Baumassen. Zielsetzung ist die Definition von Verdichtungsbereichen, um Konflikte zwischen dem Bestand und künftigen Nachverdichtungsmaßnahmen zu minimieren. Neben den geplanten Verdichtungsräumen wurde die Bedeutung von Grünräumen sowohl im Außenbereich als auch im Siedlungskörper erläutert. Die innere Durchgrünung kommt hierbei insbesondere der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Wohngebieten zugute. Das gemeindliche Konzept „Büchen macht grün“ wurde anhand von Beispielen in seinen grundsätzlichen Handlungsfeldern erläutert.

Neben der wohnbaulichen Entwicklung wurden innerhalb der Gemeinde weitere Konzentrationen und Strukturierungen der verschiedenen Nutzungsformen ermittelt. Zusätzlich zu den Wohnflächen, Freiflächen, Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Sportanlagen, Schule/Verwaltung) sind gewerbliche Nutzungen Bestandteil innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen. Großräumigere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf einen Anschluss im nordwestlichen Siedlungsraum der Gemeinde Büchen.

<u>09.09.2019 Sitzung des Hauptausschusses</u>

Zu den Themenfeldern der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurden in der Sitzung des Hauptausschusses Vorschläge aus den Fraktionen vorgebracht. Der geplante Verfahrensablauf unter Einbindung der Öffentlichkeit wurde abgestimmt. Es wurden die unterschiedlichen Themenkarten mit den ersten inhaltlichen Gedanken zur Gliederung der verschiedenen Handlungsfelder besprochen.

Entwurf

Die Handlungsfelder Wohnen, Freiflächen, Gewerbe, Verkehr und Soziale Infrastruktur/Freizeit werden für die Themenkarten festgelegt.

03.02.2020 Sitzung des Hauptausschusses

Die Sitzung des Hauptausschusses hat sich mit der Bestandsaufnahme und Situationsanalyse der fünf Themenkarten befasst. Es erfolgte die Vorstellung der Vorentwürfe der einzelnen Themenkarten.

Themenkarte Gewerbe – das fällt auf:

- Konzentration von großen Gewerbeflächen am Heideweg

- Weitere große Gewerbeflächen an der Berliner Straße i.w.S. mit umgebender Wohnnutzung

→ Entwicklungspotenzial daher eher Richtung Müssen (Heideweg)

- Schwerpunkt Einzelhandel an Möllner Straße und Lauenburger Straße

→ Bestandsschutz oder Entwicklung?

- Landwirtschaftliche Betriebe nur noch in Büchen-Dorf

Themenkarte Grün – das fällt auf:

Landschaftlich reizvolle Naturschutz- und Verbundachsen, hoher Waldanteil: Steinau, Kanalniederung und Nüssauer Heide und Umgebung

→ Schutz- und Naherholungsfunktion mit unterschiedlicher Erlebnisfunktion

→ eingeschränktes Entwicklungspotenzial für bauliche Entwicklung

- viele innerörtliche Grün- und Freiflächen

→ Entwicklungspotenzial und Entwicklungsbedarf prüfen

Themenkarte Soziale Infrastruktur – das fällt auf:

- zentrale Bereiche am Sportzentrum und Schulzentrum mit guter Ausstattung aber eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten

→ Erhalt und Entwicklungsschwerpunkte definieren

- kleinere Schwerpunkte in den Wohngebieten (Grünflächen, KITA, Ärzte…)

- Denkmalschutzbereiche in Pötrau und Büchen-Dorf

→ Qualitätssicherung typischer Dorfbildstrukturen prüfen

Themenkarte Wohnen – das fällt auf:

- Durchmischung von verdichteter und lockerer Bebauung

→ Verdichtungsräume definieren (z.B. Möllner Straße, Lauenburger Straße), aber auch kleinteilige Bebauung erhalten

Entwurf

- wohnbauliche Entwicklung vorrangig in Pötrau (OEK 2016)
- Innenverdichtung seit 2016 umgesetzt
- Hoher Entwicklungsbedarf (Hamburger Umland)
- Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten durch andere „Themenkarten“

<u>Themenkarte Verkehr – das fällt auf:</u>

- Mehrere Hauptverkehrsachsen mit Knotenpunkt „Zwischen den Brücken“ (sehr hohe Auslastung)
- Ländliche Kommune mit teilweise weiten Wegen
- Haupt-Eisenbahn-Haltepunkt mit guter Anbindung

→ hohes Pendleraufkommen, tlw. hoher Parkraumbedarf

→ verbreitet hohe Lärmbelastung

→ Bahnstrecken als Trennachsen mit großer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung

- Dörfliche Wegestrukturen in Pötrau und beidseitig des Heidewegs

Die von den politischen Gremien vorgebrachten Anregungen wurden angesprochen. Die unterschiedlichen Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung wurden erläutert. Es wurde die Festlegung von Identitäten und Ortscharakteristika der einzelnen Bereiche in der Gemeinde diskutiert.

<u>16.03.2020</u>

Aufgrund der bestehenden gesundheitlichen Situation durch die Pandemie (Covid-19) ist eine Teilnahme der externen Büros vorrübergehend ausgesetzt. Der geplante Tagesordnungspunkt zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird verschoben.

6.1 Arbeitsgruppe Ortsentwicklungskonzept – Beteiligung der politischen Gremien

6.1.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgte zunächst eine Betrachtung des bestehenden Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen, um die verschiedenen Charakteristiken der einzelnen Bereiche innerhalb der Gemeinde für die weitere Bearbeitung zu definieren.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Büchen ist stark von den örtlichen Gegebenheiten geprägt.

Entwurf

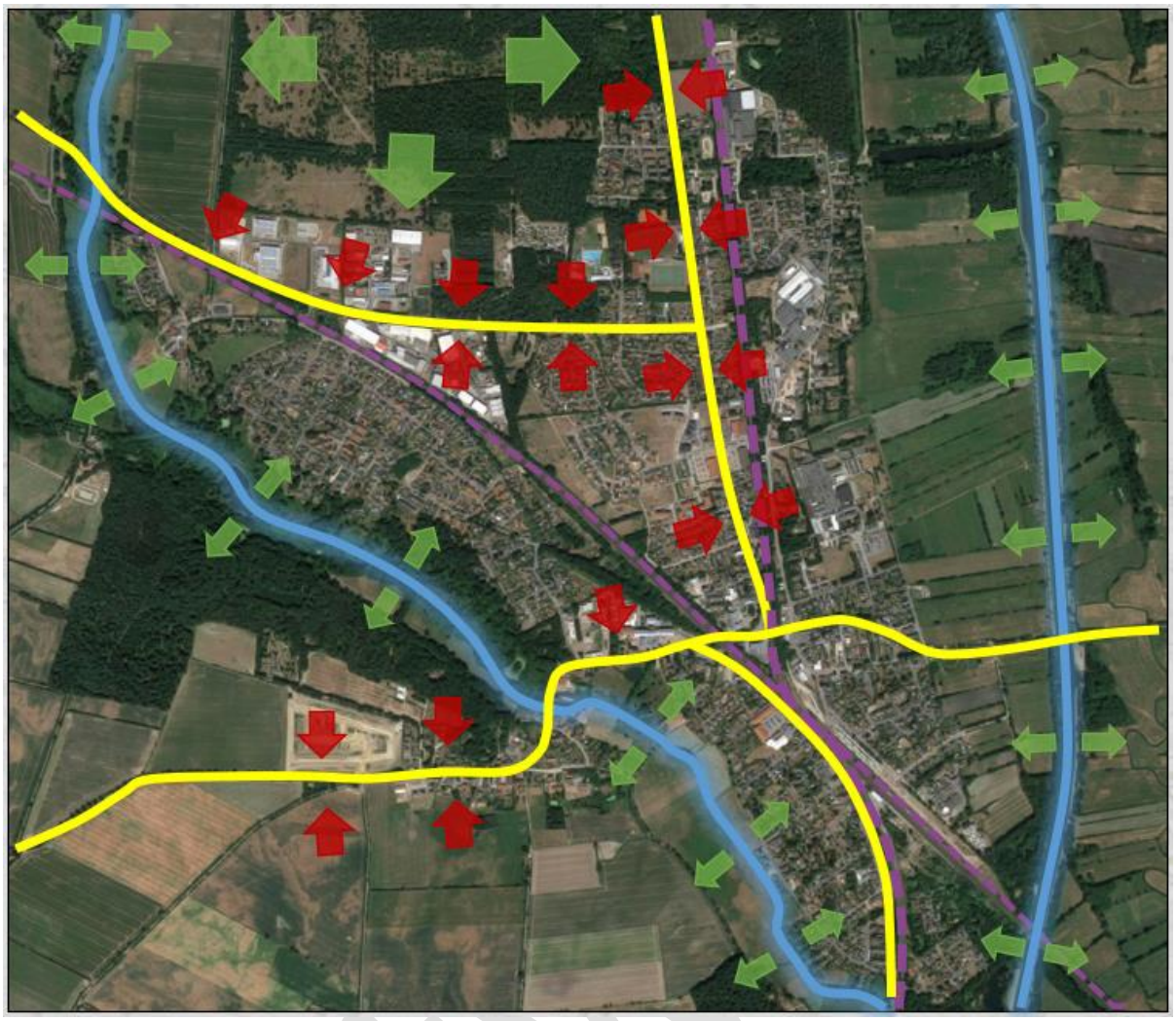


Abbildung 18: Entwicklungsstruktur Gemeinde Büchen, Quelle: maps.google.de + GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH 2021

Innerhalb des Siedlungsraumes stellen die zwei Bahnlinien Lübeck – Lüneburg sowie Hamburg – Berlin eine örtliche Barriere dar.

Der Verlauf des Elbe-Lübeck-Kanals im Bereich des Naturschutzgebietes Stecknitz-Delvenau-Niederung beschränkt eine 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. Das bestehende Steinautal mit den hier anschließenden Freiflächen stellt einen Grüngürtel innerhalb des Gemeindegebietes dar, welcher als solcher gewahrt werden soll.

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

Die besonderen naturschutzrechtlichen Bereiche wie der Elbe-Lübeck-Kanal, das Steinautal sowie die großräumigen Waldflächen des FFH-Gebietes stellen großräumige prägende Elemente innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde dar. Gleichzeitig ergibt sich durch die entsprechenden von Bebauung freizuhaltenden Flächen eine Begrenzung der weiteren räumlichen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich der Gemeinde Büchen.

Auch innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen bestehen eine Vielzahl von Flächen, welche hinsichtlich ihrer Prägung auf das Ortsbild sowie ihre Wertigkeit zwar im Zuge der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen sind, allerdings auch langfristig von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden sollen.

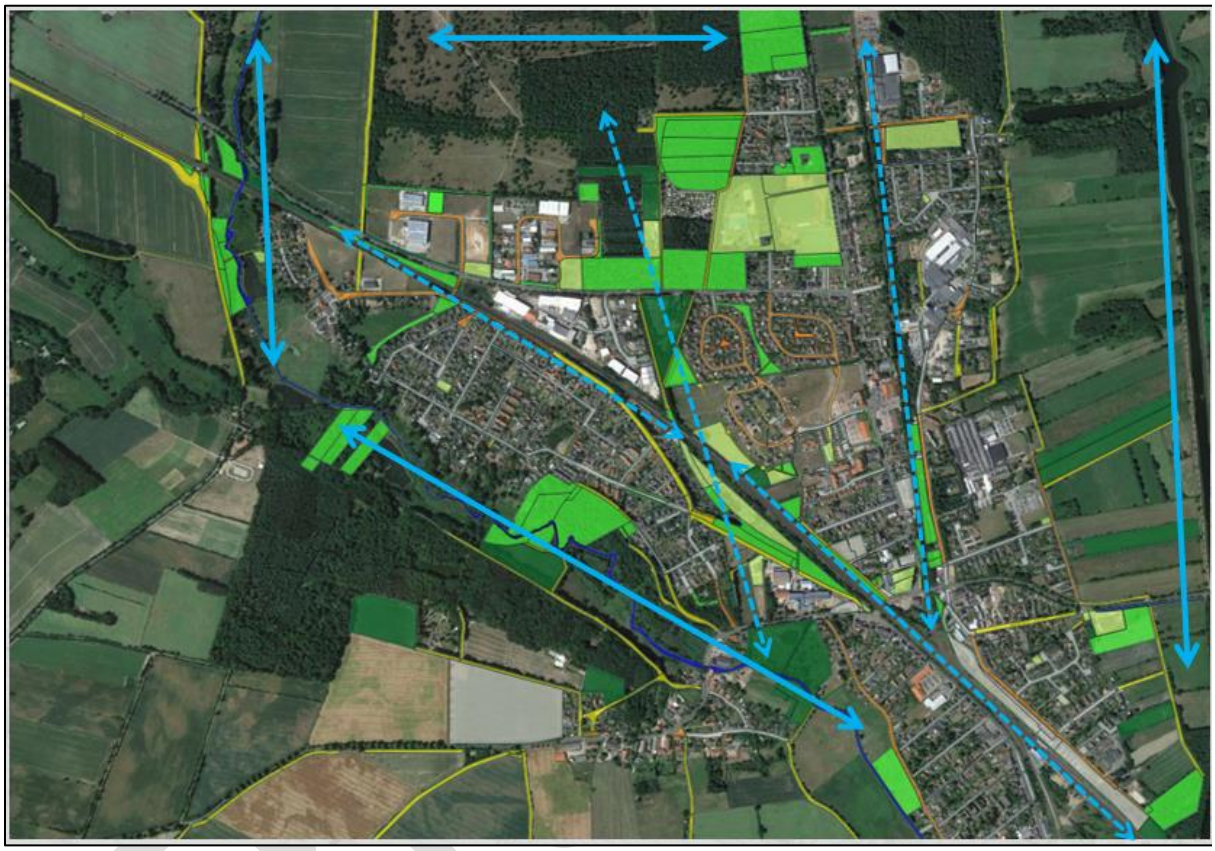


Abbildung 19: maps.google.de + BBS-Umwelt GmbH 2021

Die vorangegangene Grafik stellt eine schematische Übersicht sowohl der innerhalb des Siedlungsraumes bestehenden freizuhaltenden Grünachsen, des Biotopverbundes und der gemeindeeigenen Grünflächen dar, die über unterschiedliche Nutzungsfunktionen verfügen (Naherholung, Naturschutz, Wald etc.). Die Erhaltung der betreffenden Flächen und die damit verbundene innere Durchgrünung des Siedlungsraumes führen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten.

Insbesondere im Zuge von baulichen Nachverdichtungen reduziert sich oftmals der Anteil privater Gartenflächen, wodurch die Bedeutung des Erhalts von öffentlichen Freiflächen an Bedeutung zunimmt.

Neben dem grundsätzlichen Ziel, eine Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzusehen, ergibt sich für die Gemeinde Büchen aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes eine besondere Notwendigkeit der Nachverdichtungen des Innenbereiches.

Um in diesem Zusammenhang ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen bereits bestehenden Nutzungen und künftigen Nachverdichtungen zu schaffen, haben sich verdichtete Bauformen insbesondere an den Hauptverkehrszügen innerhalb des Gemeindegebietes zu orientieren (vgl. Kapitel 7.3.7).

6.1.2 Bedarf und Defizite

Für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen ergibt sich hinsichtlich der Funktion eines Unterzentrums die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um eine Bereitstellung von wohnbaulichen als auch gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Aufgrund der von außen einwirkenden reglementierenden Faktoren sind die Möglichkeiten der räumlichen Ausdehnung hierbei endlich. Aus diesem Grund stellen die Ausschöpfung und Bereitstellung baulicher Nachverdichtungen einen zentralen Aspekt der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der grundsätzlichen weiteren Siedlungsentwicklung dar.

6.1.3 Handlungsfelder

Im Zuge der weiteren Abstimmungen ist eine konkrete Abgrenzung sowie Definition der einzelnen verdichteten Bereiche innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen erfolgt. Um ein ausgewogenes Verhältnis zu den künftigen baulichen Strukturen zu schaffen, sind ebenfalls freizuhaltende Bereiche innerhalb der Gemeinde Büchen definiert worden.

<u>22.06.2020 1. Arbeitssitzung</u>

Die fraktionsübergreifende Arbeitssitzung traf sich erstmals, um die Inhalte der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes zu konkretisieren. Die Inhalte der Vorentwürfe der Themenkarten, welche im Hauptausschuss präsentiert wurden, wurden den Mitgliedern der Arbeitsgruppe vorgestellt.

<u>25.08.2020 2. Arbeitssitzung</u>

Im Zuge der 2. Arbeitssitzung wurde zur Themenkarte Wohnen der „Ergebnisbericht des Kreises Herzogtum Lauenburg zu den Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung bezogen auf Büchen“ vorgestellt. Die Empfehlungen des Ergebnisberichtes umfassen die Ausrichtung der wohnbaulichen Entwicklung am qualitativen Bedarf, die Stärkung der Innenentwicklung und der Bestandsentwicklung, die Experimentierklausel der Landesplanung sowie die Förderung von interkommunalen Kooperationen. Der Altersdurchschnitt der Gemeinde Büchen liegt nach Angaben des Ergebnisberichtes der Lupenbetrachtung für Büchen bei 45,5 Jahren und damit über den Kreis- und Landeswerten. Es wurde die Notwendigkeit von bedarfsgerechten Angeboten für ältere Einwohner*Innen erörtert.

Die Überarbeitung aller Themenkarten wurde vorgestellt.

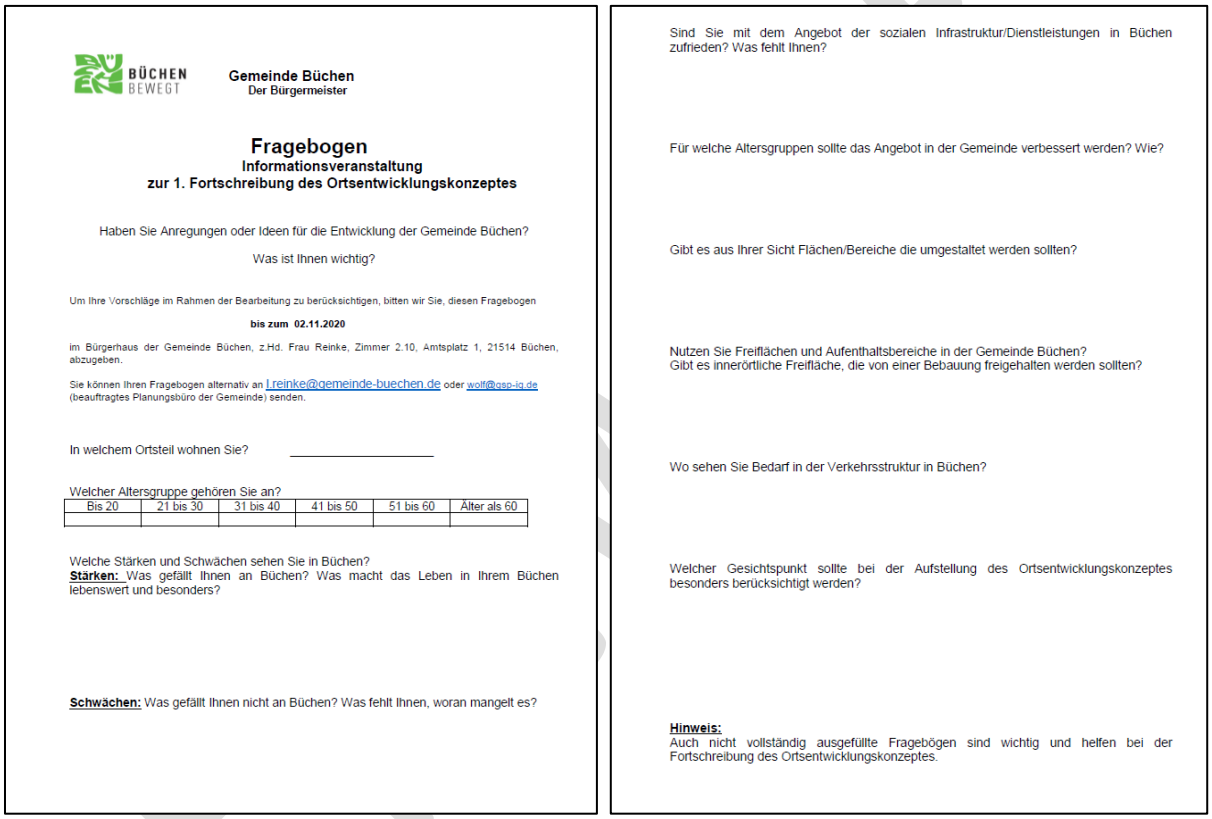
Entwurf

6.2 1. Bürger-Informationsveranstaltung

30.09.2020 1. Bürger-Informationsveranstaltung

Die 1. Bürger-Informationsveranstaltung zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen fand im Rahmen einer abendlichen Veranstaltung in der Mensa der Friedegart-Belusa-Gemeinschaftsschule statt.

Die bislang erarbeiteten Inhalte der Sitzungen des Hauptausschusses sowie der Arbeitsgruppe wurden durch die begleitenden Büros anhand einer Power-Point-Präsentation nach den einzelnen Themenkarten vorgestellt. Im Nachgang der Vorstellung bot sich die Möglichkeit Fragen zu stellen, welche durch den Bürgermeister der Gemeinde Büchen beantwortet wurden. Die anwesende Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit Fragebögen auszufüllen und so ergänzend zu den persönlichen, mündlichen Anregungen weitere Inhalte zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes vorzubringen. Der Vordruck der Fragebögen wurde auf der Internetseite des Amtes Büchen veröffentlicht. Anregungen konnten bis zum 02.11.2020 eingereicht werden.



BÜCHEN BEWEGT

Gemeinde Büchen
Der Bürgermeister

Fragebogen
Informationsveranstaltung
zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes

Haben Sie Anregungen oder Ideen für die Entwicklung der Gemeinde Büchen?

Was ist Ihnen wichtig?

Um Ihre Vorschläge im Rahmen der Bearbeitung zu berücksichtigen, bitten wir Sie, diesen Fragebogen

bis zum 02.11.2020

im Bürgerhaus der Gemeinde Büchen, z.Hd. Frau Reinke, Zimmer 2.10, Amtsplatz 1, 21514 Büchen, abzugeben.

Sie können Ihren Fragebogen alternativ an l.reinke@gemeinde-buechen.de oder wolf@gsp-ig.de (beauftragtes Planungsbüro der Gemeinde) senden.

In welchem Ortsteil wohnen Sie? _____

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

Bis 20	21 bis 30	31 bis 40	41 bis 50	51 bis 60	Älter als 60

Welche Stärken und Schwächen sehen Sie in Büchen?
Stärken: Was gefällt Ihnen an Büchen? Was macht das Leben in Ihrem Büchen lebenswert und besonders?

Schwächen: Was gefällt Ihnen nicht an Büchen? Was fehlt Ihnen, woran mangelt es?

Sind Sie mit dem Angebot der sozialen Infrastruktur/Dienstleistungen in Büchen zufrieden? Was fehlt Ihnen?

Für welche Altersgruppen sollte das Angebot in der Gemeinde verbessert werden? Wie?

Gibt es aus Ihrer Sicht Flächen/Bereiche die umgestaltet werden sollten?

Nutzen Sie Freiflächen und Aufenthaltsbereiche in der Gemeinde Büchen?
Gibt es innerörtliche Freifläche, die von einer Bebauung freigehalten werden sollten?

Wo sehen Sie Bedarf in der Verkehrsstruktur in Büchen?

Welcher Gesichtspunkt sollte bei der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes besonders berücksichtigt werden?

Hinweis:
Auch nicht vollständig ausgefüllte Fragebögen sind wichtig und helfen bei der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes.

Abbildung 20: Fragebogen zur 1. Bürger-Informationsveranstaltung, Quelle: Amt Büchen

6.2.1 Auswertung Fragebögen

Im Rahmen sowie Nachgang der 1. Informationsveranstaltung zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen am 30.09.2020 wurden bis zum 02.11.2020 207 Fragebögen beim Amt Büchen eingereicht.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden tabellarisch nach den Fragestellungen aufgenommen. Hierbei wurde vermerkt, ob ein Handlungsbedarf bzw. eine Handlungsmöglichkeit im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes besteht. Aufgrund der Detaillierungstiefe einzelner Anregungen, konnte eine Berücksichtigung nicht auf Ebene des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes erfolgen. Die vorgebrachten Inhalte wurden anhand der einzelnen Fragen vorgestellt. Soweit möglich wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit den einzelnen Themenkarten zugeordnet und anhand einer schematischen Darstellung verortet.

Eine Übersicht der eingereichten Fragebögen wurde nach abschließender Abstimmung auf der Internetseite des Amtes Büchen veröffentlicht.

Projekt: Gemeinde Büchen
Ortsentwicklungskonzept

Pro-Nr.: 18/1079
Stand: 12.10.2021

Auswertung der Fragebögen zur Infoveranstaltung vom 30.09.2020

Abgabefrist: 02.11.2020

	Themenfeld Gewerbe
	Themenfeld Nautrräume und Schutzgebiete / Büchen wird Grün
	Themenfeld soziale Infrastruktur
	Themenfeld Infrastruktur und Mobilität
	Themenfeld Siedlungsentwicklung
	Keine Zuordnung in die Themenfelder auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes

Fragestellung	Anmerkung	Anzahl gleicher Anmerkungen	Handlungsbedarf/-möglichkeit der Gemeinde im Zuge der Fortschreibung des OEK		
			ja	nein	
Wo sehen Sie Bedarf in der Verkehrsstruktur in Büchen?	**Naturlehrpfad / Brachflächen / Gestaltung Wiesen**				
	Entwicklung des Grünen Wegs (Freiflächen)	1	x		Prüfung Standort
	ÖPNV				
	Schlechte bis keine Verkehrsanbindung ÖPNV im Bereich Nüssauer Weg / Steinautal	1	x		Prüfung alternative Anbindungsform
	Mehr Busse (vom Nüssauer Weg sind es weite Wege zum ÖPNV) und Haltestellen (z.B. am Tunnel Nüssauer Weg) mit Anbindung an die Züge	1	x		Prüfung alternative Anbindungsform
	Es gibt viele gehbehinderte wie mich, ein Bus, der in Büchen verkehrt, wäre keine schleche Sache	2	x		Prüfung Bürgerbus etc.
	Ein Gemeindebus der nur Innerorts fährt mit Ortsteilen	1	x		Prüfung Bürgerbus etc.
	Entwicklung eines ÖPNV-Konzeptes innerhalb von Büchen wie z.B. Sammeltaxi, Car-sharing. Hier sollte man die bereits vorhandenen Konzepte des HVV nutzen, damit ein 2. PKW für Büchener unnötig wird.	1	x		Prüfung Bürgerbus etc.
	Einsatz von Elektrobussen auf Hauptwegen, damit die Menschen die Autos stehen lassen für Innerortsfahrten	1	x		Prüfung Bürgerbus etc.
	Die Bushaltestelle bei (Findan?) hätte ich eher im Bereich der Eisenbahnunterführung gebaut.	1		x	
	Buslinie Büchen-Müssen-Schwarzenbek-Bergedorf -> um Orte zwischen den Bahnhöfen zu erreichen	1		x	
	Bushaltestelle Heideweg/Nüssauer Weg?	1		x	
	Nachtanbindung nach Lüneburg	1		x	
	Bessere Bahn- und Busverbindungen schaffen; Ausbau ÖPNV nach Hamburg-Lübeck-Lüneburg, Züge sind zu Hauptverkehrszeiten voll ausgelastet, durch die neuen Baugebiete Sandkamp I und II wird sich die Situation verschärfen; Busverbindungen nach Bedarf	5		x	
	Bessere Bahnanbindung nach Berlin (ICE fährt eh durch)	1		x	
	Angleichung der Abfahrts- und Ankunftszeiten der Busse (insbesondere Linie 8840/8841) am Bahnhof Büchen an die Ankunfts- und Abfahrtszeiten der Regionalbahn in Richtung Hamburg. Gerade in den "Pendlerzeiten" ist kein nahtloser Anschluss möglich, sodass lange Wartezeiten entstünden. Beispiel: Montags, Ankunft 8840 Bf. Büchen: 07:13 Uhr. Abfahrt RE1: 07:07 Uhr. Insbesondere unter dem Hintergrund der Erschließungen der B-Pläne Nr. 55 und 62 und der Vermarktung von Büchen als "Mobilitätsdrehscheibe" ist ein zuverlässiger Mobilitätsmix aus Bus und Bahn notwendig und erforderlich.	1		x	
	Busse müssen besser aus der Bahnhofstraße wegkommen, wenn sie Richtung Lübecker Tunnel müssen. Acuh sie müssen ihre Zeit einhalten	1		x	
	Weiterer Ausbau des Schallschutzes an der Bahn zum Schutz der Anwohner	1		x	
	Ob es ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist, alle Stunde einen leeren Bus durch Pötrau fahren zu lassen?	1		x	
	Nach Geesthacht zu fahren ist öffentlich umständlich	1		x	
	Innerorts ÖPNV-Anbindung an Bahnhof	1		x	

Abbildung 21: Beispielhafter Auszug Auswertung Fragebögen der 1. Informationsveranstaltung, Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

Im Nachgang der Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden die Inhalte in der Arbeitsgruppe vorgestellt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung herangezogen.

Nachstehend erfolgt eine Zusammenstellung der vorgebrachten Inhalte. Hierbei wurden Themenkomplexe zusammengefasst.

Auswertung Fragebögen nach Themenbereichen:

Welche Stärken sehen Sie in Büchen? Was gefällt Ihnen an Büchen? Was macht das Leben in Ihrem Büchen lebenswert und besonders?

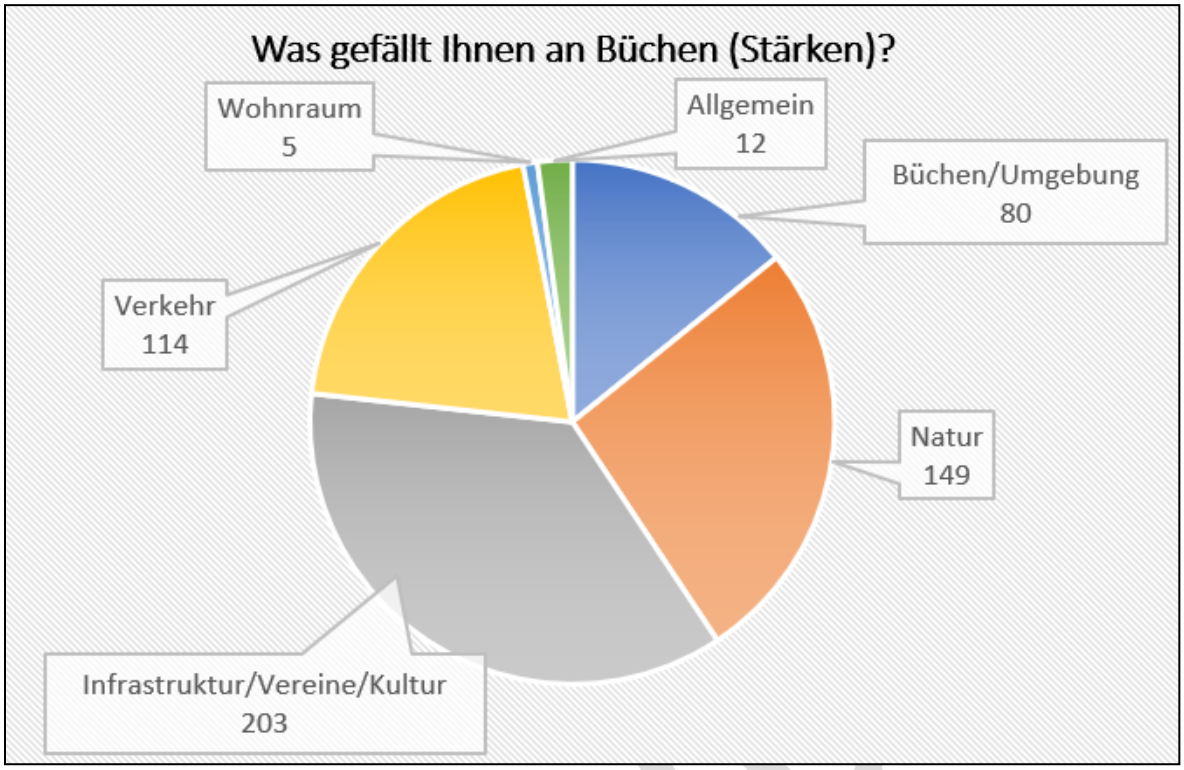


Abbildung 22: Auswertung Fragebögen 1. Informationsveranstaltung; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

- **Ort Büchen und Umgebung**
- Dörflicher Charakter, unbebaute Umgebung und Wege, ländliches Wohnen, ruhige Wohnlagen, Nähe zum Naturraum
- Büchen ist nicht zu groß und nicht zu klein
- Gewerbegebiet, zentrale Lage, kurze Wege, gute Anbindung
- Es wird etwas für die Bürger*Innen getan und entschieden (von der Politik)

- **Natur**
- Ländlich, Grünflächen
- Wälder
- BGS-Übungsgelände
- Elbe-Lübeck-Kanal
- Spielplätze
- Steinautal

- **Infrastruktur/Vereine/Kultur**
- Versorgung/Einzelhandel
- Bürgerplatz/Amtsplatz
- Waldschwimmbad/Sport

- **Wohnraum**
- Bezahlbar, Sozialwohnungen
- Gutes Wohnraumangebot
- Altengerechtes Wohnen

- Kultur/Feste/JUZ
- Schule/KITA
- Ärzte
- Gastronomie
- **Verkehr**
- Anbindung A 24/Bahn
- Fahrradinfrastruktur

Welche Schwächen sehen Sie in Büchen? Was gefällt Ihnen nicht an Büchen? Was fehlt Ihnen, woran mangelt es?

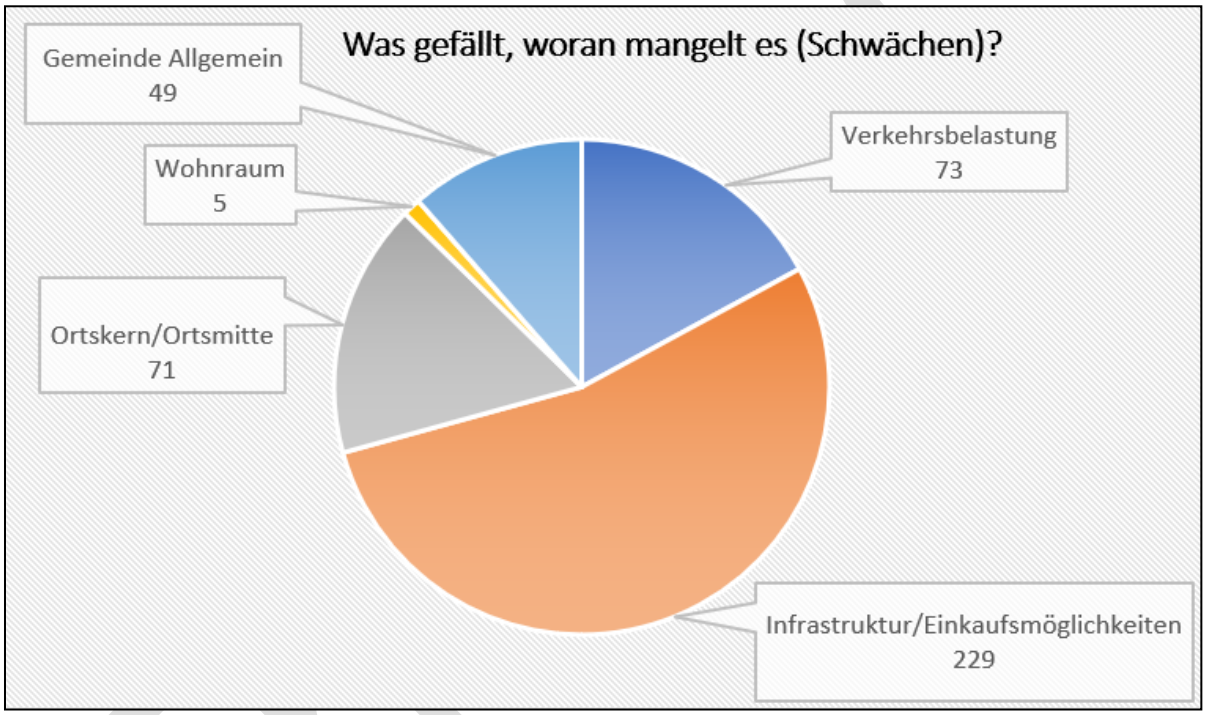


Abbildung 23: Auswertung Fragebögen 1. Informationsveranstaltung; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

- **Verkehrsbelastung**
- Tunnel/Brücken
- Verkehrsinfrastruktur/Anbindung Bus und Bahn
- Ampeln als Behinderung
- Pötrauer Straße
- Infrastruktur Fahrradfahrer
- Parkplätze

- **Infrastruktur/Einkaufsmöglichkeiten**
- Einzelhandel/Discounter
- Gastronomie/Hotels/Ärzte/Fachärzte
- Sport/Freizeit/JUZ/Kultur
- Schulen/KITAs
- Kein Stadtkern, Plätze zum Verweilen

- Bahnhof

- **Ortskern/Ortsmitte/Innenstadt**
- Fehlende Aufenthaltsqualität

- **Baugebiete/„Bauboom"/Städtebauliches Konzept**
- Verlust Dorfcharakter
- Gesamtkonzept
- Umfang Gesamtentwicklung

- Mehr Spielstraßen, bessere Reitwege

- **Industrie/Gewerbe**

- Umfang gewerbliche Entwicklung/Widerspruch Natureinbindung

- **Wohnraum**
- Bezahlbar, Sozialwohnungen
- Guten Wohnraumangebot
- Altengerechtes Wohnen

Für welche Altersgruppen sollte das Angebot in der Gemeinde verbessert werden?

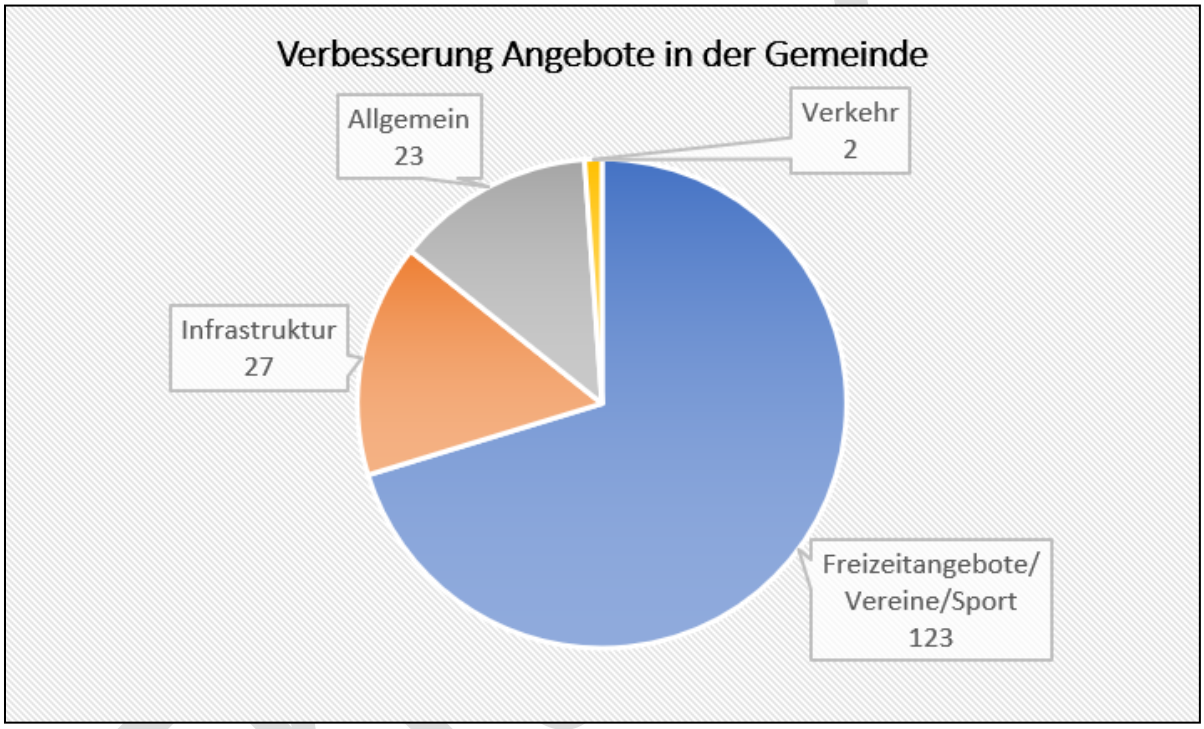


Abbildung 24: Auswertung Fragebögen 1. Informationsveranstaltung; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

- **Freizeitangebote/Vereine/Sport**
- Angebote für Altersgruppen 60+/70+, 0-40 → alle Altersgruppen! Generationen zusammenführen
- Räumlichkeiten, Begegnungsstätten, Treffpunkt für schwangere und junge Familien
- Altersübergreifend → Erweiterung/Aufwertung von Spielplätzen und Grünflächen

- **Infrastruktur/ Gastronomie**
- Mittelalt bis jung geblieben
- Gastronomie Angebot, Bürgerplatz, Biergarten
- Kindergartenplätze, mehr Klassenräume
- Kulturangebote
- Nachtbus für Jugendliche
- Wochenmarkt
- JUZ

- Bürgerplatz, Gastronomie, generationsübergreifend, wiederkehrende Veranstaltungen
- Vielfältigeres Sportangebot (weitere Halle)
- **Allgemein**
- Hallenbad mit Umlandgemeinden/Städten
- Für Menschen mit jeglicher Art von Behinderung
- Bezahlbarer Wohnraum, weniger altersgerechte Wohnungen
- Überdachung Busbahnhof

- **Verkehr**
- Sichere und gut ausgebaute Radwege

- **Mögliche Handlungsfelder**
- Überplanung/Umnutzung Bürgerplatz
- Aufwertung Freiflächen
- Abgrenzung und Entwicklung schützenswerter Bereiche/Freiflächen
- Steigerung Attraktivität Zentrum
- Plätze mit Aufenthaltsqualität
- Wegeverbindungen in Naturräume
- Verlagerung ZOB für Schulerweiterung
- Barrierefreier Wohnraum, „Jung kauft Alt“

Nutzen Sie Freiflächen und Aufenthaltsbereiche in der Gemeinde Büchen?

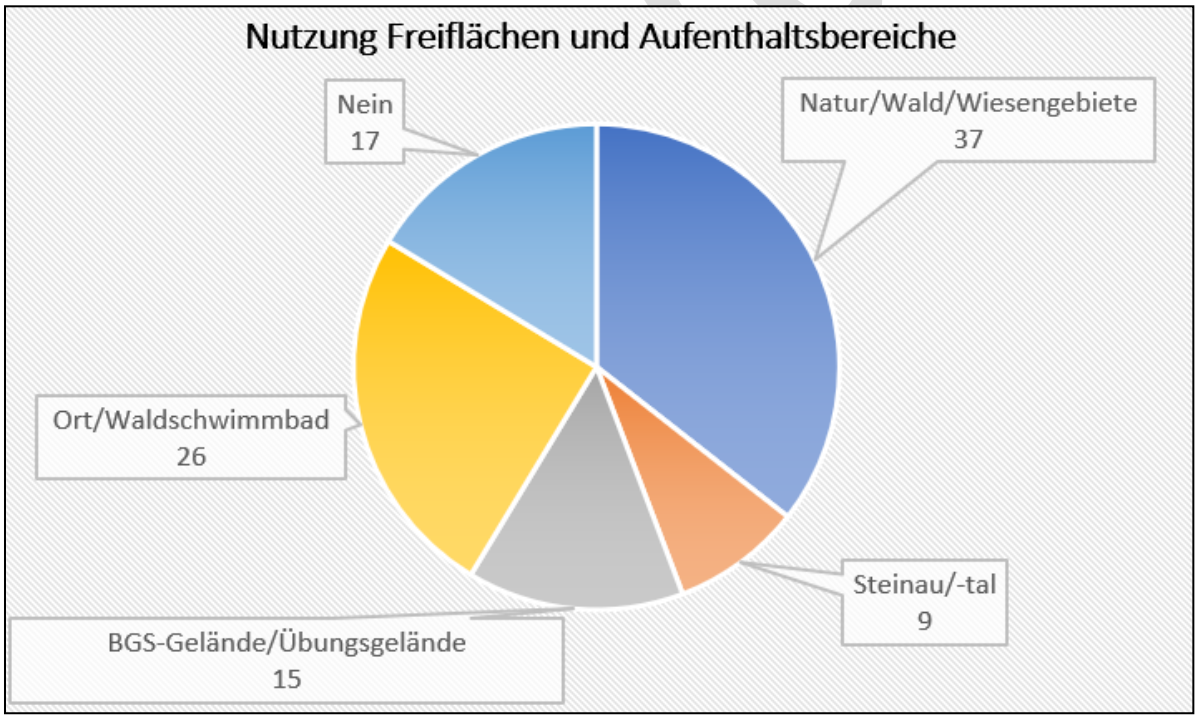


Abbildung 25: Auswertung Fragebögen 1. Informationsveranstaltung; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

Gibt es innerörtliche Freiflächen, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen?

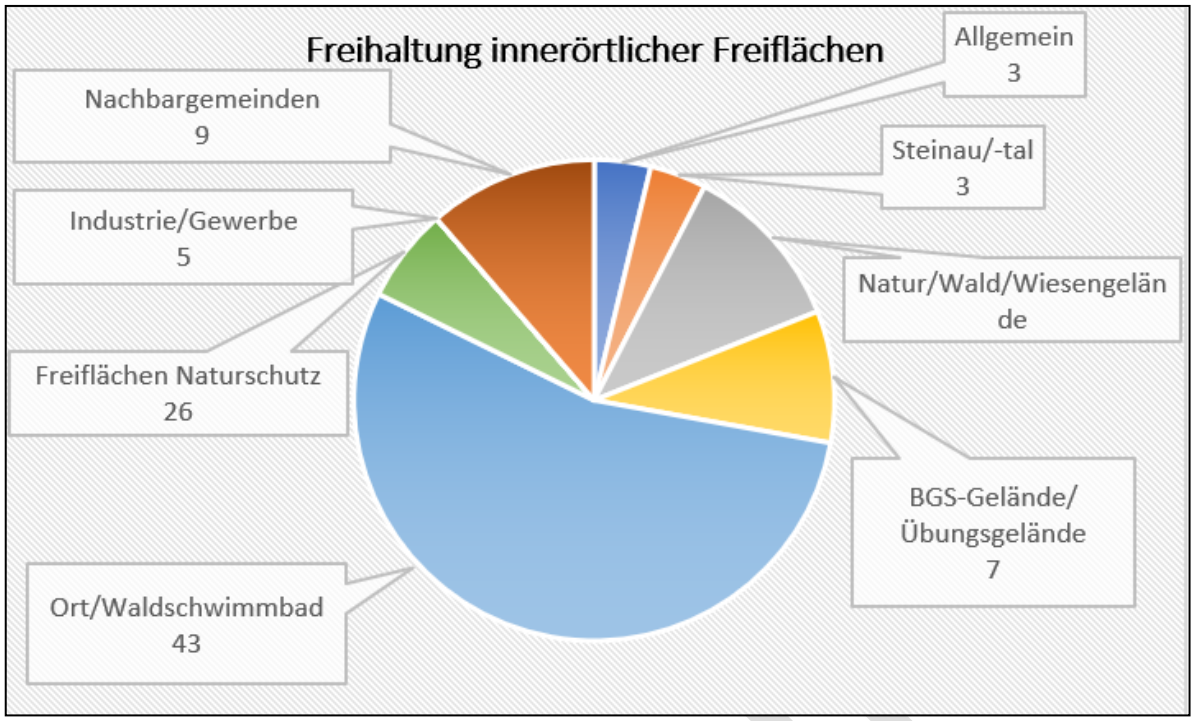


Abbildung 26: Auswertung Fragebögen 1. Informationsveranstaltung; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

6.2.2 Abwägungen und Veränderungen in den Themenkarten

Die aus der Öffentlichkeit in den Fragebögen vorgebrachten Inhalte wurden, soweit möglich, schematisch auf den jeweils betreffenden Themenkarten verortet, um eine Abwägung bzw. weitere Berücksichtigung im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes zu vermerken.

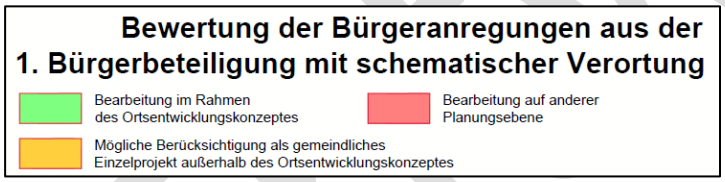


Abbildung 27: Legende zur Bewertung der Bürgeranregungen; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

Aufgrund des Detaillierungsgrades einzelner Anregungen, konnten nicht alle vorgebrachten Inhalte auf den Themenkarten verortet werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Liste der Einzelprojekte im Kapitel 6.2.3 des Erläuterungsberichtes verwiesen.

Die Gemeinde Büchen hat die eingereichten Antworten der Fragebögen im Rahmen der Bearbeitung gesichtet und diese gegenüber den gemeindlichen Entwicklungszielen abgewogen. Die entsprechenden Ergebnisse sind in die weiteren Unterlagen eingeflossen.

Am 15.11.2021 hat der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen die entsprechende Auswertung der Öffentlichkeit für eine weitere Bearbeitung sowie für die Vorstellung im Rahmen der 2. Informationsveranstaltung freigegeben.

6.2.2.1 Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Wohnbauliche Siedlungsentwicklung

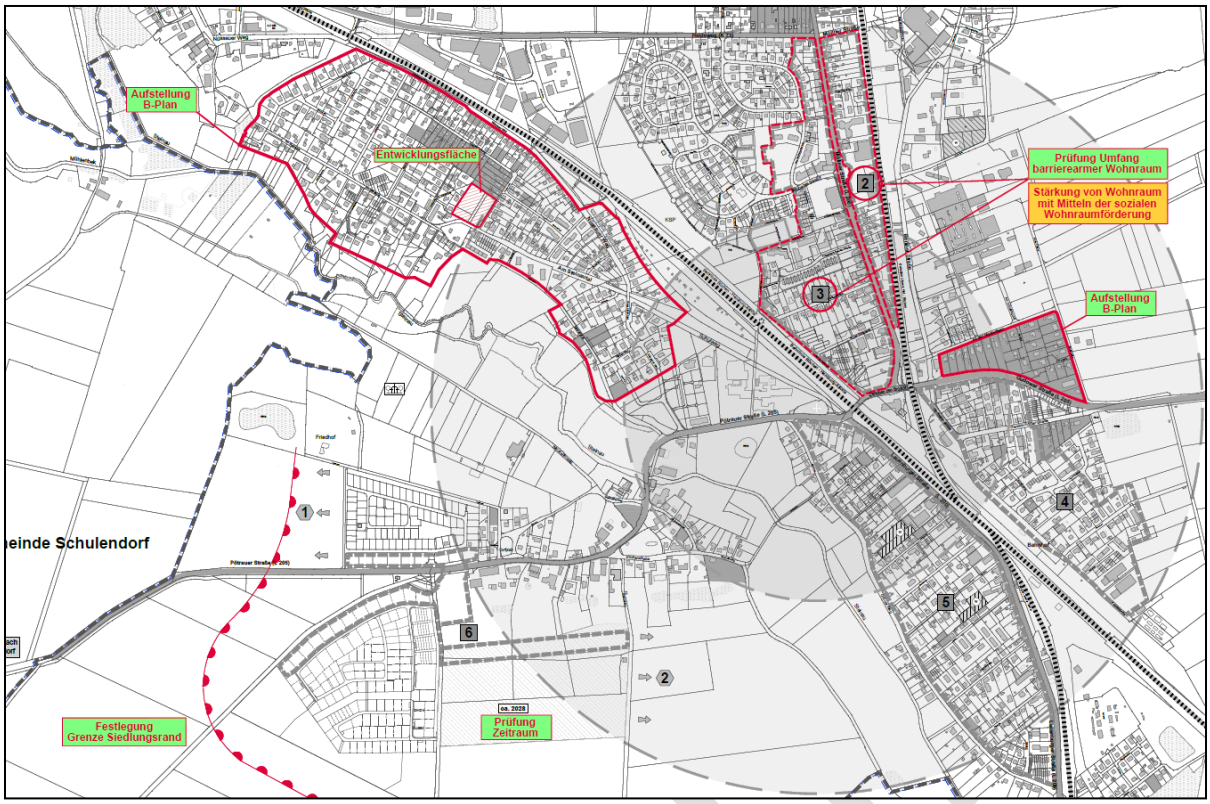


Abbildung 28: Bewertung der Bürgeranregungen: Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung" ; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen wird kritisch hinterfragt. Der Charakter der Gemeinde Büchen, den eine Vielzahl als dörflich wahrnehmen, soll erhalten bleiben. Die Nachverdichtung soll gefördert werden, wobei nicht nur auf ein Wohnraumangebot für die ältere Generation zu achten ist.

Die Inhalte der Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung" wurde im Nachgang der 1. Informationsveranstaltung um die Festlegung einer Grenze des Siedlungsrandes im Bereich Pötrau ergänzt. Die Zeiträume für die Umsetzung der weiteren wohnbaulichen Potenzialflächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden nicht weiter in die Darstellung übernommen. Hier sind aber weiterhin die Vorgaben der Landesplanung bzgl. einer entsprechenden Umsetzung zu berücksichtigen. Die dargestellten Verdichtungsbereiche wurden nicht verändert, da es sich bei den abgegrenzten Flächen lediglich um eine planungsrechtliche Möglichkeit handeln wird und eine unmittelbare verbindliche Umsetzung hiermit nicht verbunden ist. Die bislang innerhalb des Quartiers „Am Steinautal“ bestehende Waldfläche wird weiterhin als Wohnbaufläche aufgenommen, wie sie gegenwärtig auch im gemeindlichen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Im Falle von konkreten Planungsabsichten der betreffenden Eigentümer wird sich die Gemeinde Büchen damit auseinandersetzen, ob in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit begleitet wird. Grundsätzlich wurde das Quartier „Am Steinautal“ bzgl. möglicher wohnbaulicher Nachverdichtungen auf das bislang bestehende bauliche Maß der Nutzung hin überprüft.

6.2.2.2 Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Gewerbliche Entwicklungspotenziale

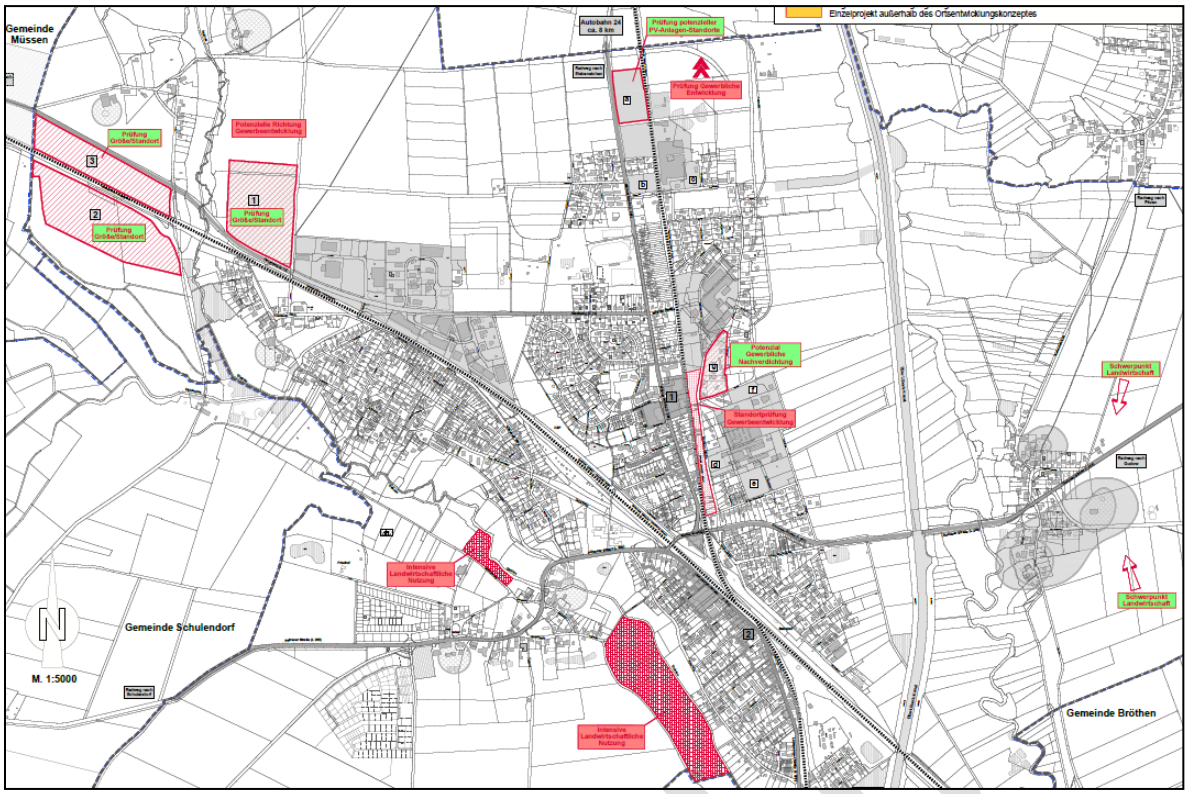


Abbildung 29: Bewertung der Bürgeranregungen: Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Im Zuge der Stellungnahmen wurden insbesondere kritische Stellungnahmen zu Lage und Umfang der künftigen gewerblichen Entwicklung vorgebracht. Es wurde angeregt, verstärkt die Möglichkeit von nicht genutzten innerörtlichen Potenzialen zu prüfen, um eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich zu vermeiden. Aus Sicht des Freiflächenschutzes kritische Flächen wurden daher aus der Flächenprüfung herausgenommen, eine Konzentration erfolgt nun ausschließlich Richtung Müssen (entlang der Straße). Auch die mit der weiteren Entwicklung verbundene Verkehrsbelastung stellt aus Sicht der Öffentlichkeit eine Problemstellung dar.

Es wird vorgeschlagen, auch die landwirtschaftliche Nutzung als Gewerbezweig zu berücksichtigen und Schwerpunktbereiche zu definieren.

Seitens der Gemeinde Büchen wurden in der weiteren Bearbeitung die gewerblichen Potenzialflächen 2 und 3 in Richtung Müssen aus der Darstellung entfernt. Grundsätzlich wird die gewerbliche Entwicklung westlich der Steinau seitens der Gemeinde gegenwärtig nicht weiter betrachtet. Die Potenzialfläche 1 wird seitens der Gemeinde Büchen weiterhin für eine bauliche Entwicklung angestrebt. Anderweitige großräumige Entwicklungspotenziale konnten nicht ermittelt werden. Die im Siedlungsbereich bestehenden gewerblichen Flächen, auch solche, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wurden ergänzt. Die Aufnahme extensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen wurde seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Eine gemeindeweite Prüfung zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurde als Schlüsselprojekt für das Themenfeld „Gewerbliche Entwicklungspotenziale“ aufgenommen.

6.2.2.3 Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Naturräume und Schutzgebiete

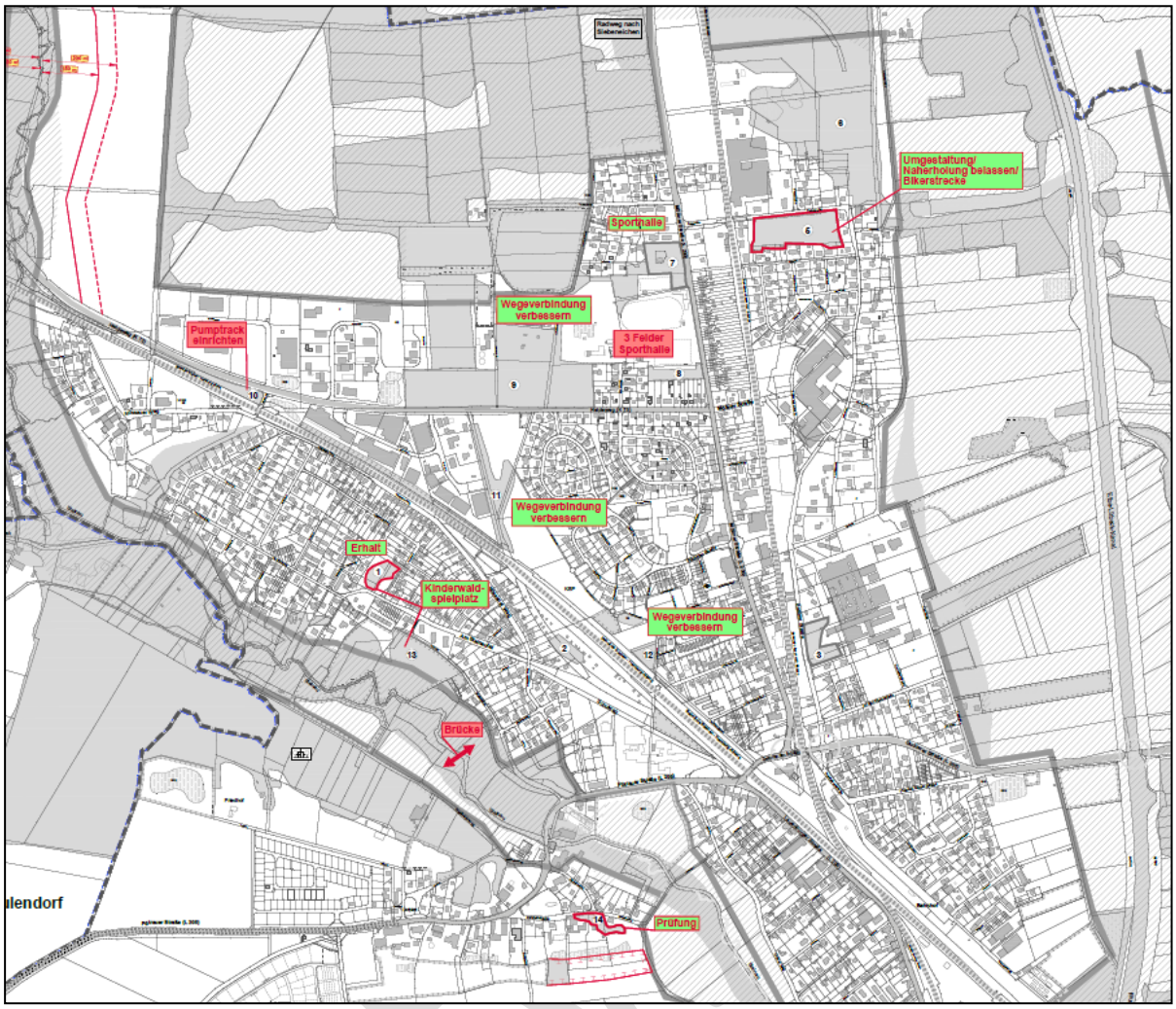


Abbildung 30: Bewertung der Bürgeranregungen: Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Insbesondere der Erhalt bestehender Freiflächen und eine Aufwertung der möglichen Erlebbarkeit wurde seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung als Ziel der künftigen Entwicklung geäußert.

Die Unterlagen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurden im Nachgang der 1. Informationsveranstaltung um eine weitere Themenkarte ergänzt. Die Themenkarte "Entwicklung – Büchen wird grün" umfasst hierbei naturschutzrechtliche Entwicklungsmaßnahmen sowie gemeindliche Ausgleichsflächen. Die Inhalte der Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete" wurde zum Teil auf die neue Themenkarte übertragen. Die Aussagen zu den innerörtlichen Waldflächen wurden überprüft und zum Teil angepasst. Für eine potenzielle gewerbliche Entwicklung östlich der Steinau wurde ein Mindestabstand von 100 m zu den gewerblichen Flächen festgelegt. Die Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen innerhalb des Siedlungsraumes sowie im angrenzenden Naturraum wurde seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen, kann allerdings auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes aufgrund des Detaillierungsgrades nicht unmittelbar vorgesehen werden. Die bislang im Quartier „Am Steinautal“ bestehende Waldfläche ist weiterhin als

Waldfläche mit potenzieller Überplanung in die Unterlagen aufgenommen worden. Eine Entscheidung, ob es in diesem Bereich zu einer baulichen Inanspruchnahme kommt, wird seitens der Gemeinde Büchen nicht im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes getroffen. Die Entwicklung eines Spielplatzes, wie er beispielhaft seitens der Öffentlichkeit angeregt wurde, wird seitens der Gemeinde mit Blick auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen.

6.2.2.4 Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Soziale Infrastruktur

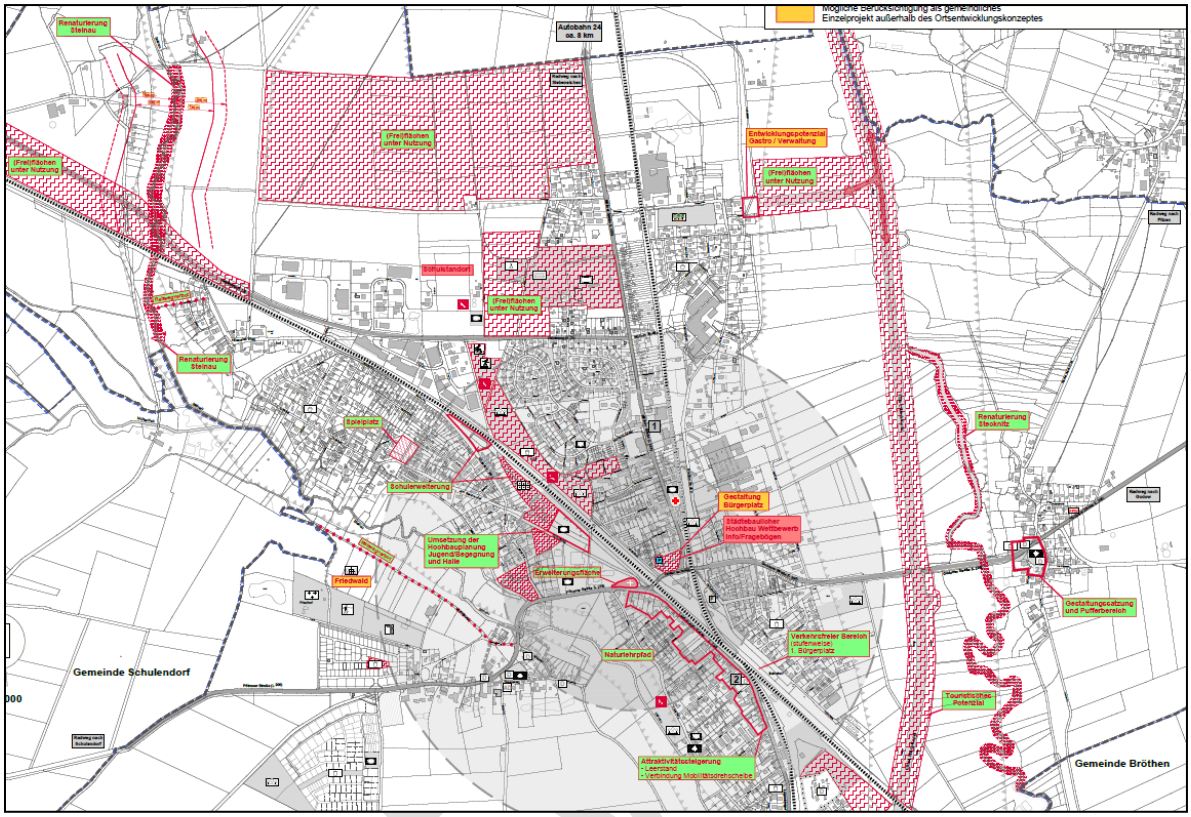


Abbildung 31: Bewertung der Bürgeranregungen: Themenkarte "Soziale Infrastruktur; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Die Stärkung der sozialen Infrastruktur muss mit der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen einhergehen. Sowohl die ausreichende Bereitstellung von Kita- als auch Schulplätzen ist durch entsprechende Flächenpotenziale zu ermöglichen. Ebenso muss die Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum durch die Schaffung eines Ortszentrums und qualitätvoller Straßenzüge zu Gunsten einer Einzelhandelsentwicklung verbessert werden. Durch eine fehlende Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum ist vor allem die Zugänglichkeit der umliegenden Naturräume sowie dessen Erhalt ein Qualitätsmerkmal, welches die Gemeinde Büchen aus Sicht der Öffentlichkeit wahren und ggf. erweitern sollte.

Eine Vielzahl von Bürgeranregungen kann nicht bzw. nicht abschließend über das OEK bearbeitet werden. In diesem Zusammenhang wird erneut auf die Liste der Einzelprojekte des Kapitels 6.2.3 des Erläuterungsberichtes verwiesen.

Die vielfältigen Anregungen zum Themenfeld „Soziale Infrastruktur“ wurden als Liste von Einzelprojekten in den Erläuterungsbericht der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen. Die Renaturierung der Steinau wurde als Schlüsselprojekt aufgenommen. Die Umsetzung des JUZ wird

seitens der Gemeinde grundsätzlich weiterhin verfolgt, aufgrund anderweitiger Flächenbedarfe ist diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings nicht möglich. Die Gestaltung des Bürgerplatzes wurde als Schlüsselprojekt ergänzt und hat aufgrund der gegenwärtigen gemeindlichen Planungen mit der Umgestaltung der „Bürgerstuben“ zum JUZ einherzugehen. Es erfolgte eine grundsätzliche weitere Betrachtung der innerörtlichen Freiflächen sowie die Aufnahme des Angebotes der Naherholung als Schlüsselprojekt.

6.2.2.5 Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung – Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

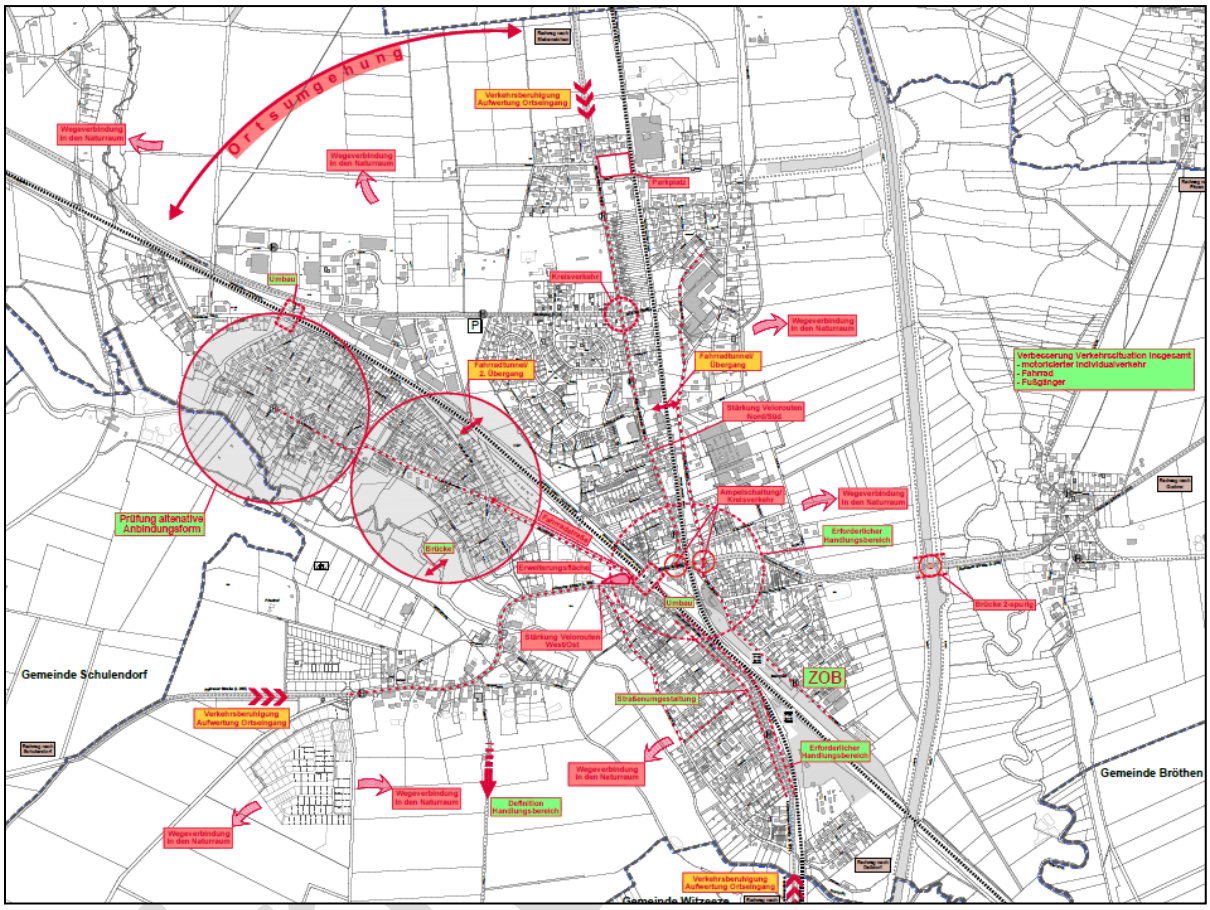


Abbildung 32: Bewertung der Bürgeranregungen: Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Durch die kontinuierliche Siedlungsentwicklung von Wohnbebauung und weiterer geplanter gewerblicher Entwicklung erhöht sich die Verkehrsbelastung in der Gemeinde. Knotenpunkte sind überlastet, sodass diese in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert und alternative Wegeführungen gestärkt werden sollten. Die Stärkung des Fahrradverkehrs in der Gemeinde sollte ebenfalls betrachtet werden. Es besteht der Wunsch, die bestehenden Barrieren der Bahn sowie der Gewässer durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten aufzuheben.

Speziell wird mehrfach die Verkehrs- und Parkplatzsituation im Bereich der Schule kritisiert.

Insbesondere die Veränderung und qualitative Verbesserung der Verkehrsführung für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (PKW, Fahrrad, Fußgänger) kann nur im Grundsatz durch das OEK bearbeitet werden.

Die grundsätzliche Verkehrsproblematik innerhalb des Siedlungsgebietes kann auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes nicht gelöst werden. Eine Vielzahl der Anregungen wurde aus diesem Grund in die Liste der Einzelprojekte im Zuge des Erläuterungsberichtes aufgenommen. Die Planung einer Ortsumgehungsstraße wurde seitens der Gemeinde Büchen abgelehnt. Die Verbesserung der Wegeverbindungen in den Naturraum kann zwar nicht auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden, wurde seitens der Gemeinde Büchen allerdings zur Kenntnis genommen und wird in der grundsätzlichen Siedlungsentwicklung, soweit möglich, weiter berücksichtigt. Die Querungsmöglichkeiten der Bahnlinien wurden als Schlüsselprojekt zu der Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur" aufgenommen, ebenso wie die Stärkung der Radwegeführung. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Büchen die Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes beschlossen, welchen zum Zeitpunkt der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes bereits erarbeitet wird. Die bestehende Verkehrsproblematik und das damit verbundene erhöhte Unfallrisiko wurde in den Themenkarten vermerkt und als Zielsetzung „Sicherer Schulweg“ in die Schlüsselprojekte aufgenommen.

6.2.3 Liste von Einzelprojekten

Ein Großteil der aus der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der 1. Informationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen kann aufgrund des formulierten Detaillierungsgrades nicht auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes berücksichtigt werden, da dieses lediglich einen Rahmenplan und Planungsrichtlinie für die kommenden Jahre darstellt. Die Gemeinde Büchen wird sich im Zuge der kontinuierlichen Siedlungsentwicklung dennoch weiterhin um die Umsetzung von Einzelprojekten innerhalb des Gemeindegebietes befassen.

Die nachstehende Liste umfasst jene Anregungen, welche aufgrund ihrer Detaillierung oder dem fehlenden Einfluss der Gemeinde Büchen nicht in die Unterlagen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes eingeflossen sind. Projekte, die bereits gegenwärtig durch die Gemeinde Büchen verfolgt werden bzw. umgesetzt wurden, sind in die Liste nicht aufgenommen worden.

Da die vorgebrachten Anregungen zum Teil inhaltlich gleichlautend waren, wurden diese zum Teil zusammengefasst:

<u>Infrastruktur</u>

- Eine Organisation, wie die „Tafel“, Sozialkaufhaus
- Stationierung eines ständigen Rettungswagens für die allgemeinen Notfälle in Büchen
- Arbeitsamt
- Sichere und beleuchtete Schulwege und Anbindungen an den ÖPNV
- Fachärzte
- Zu wenig Gastronomie

Entwurf

- Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Fahrradladen, Gärtnerei, Schreibwarengeschäft, Buchhandel, Bioladen, Wochenmarkt)
- Hotel, Übernachtungsmöglichkeiten

Sport/Freizeit/Kultur/Soziales

- Kein Treffpunkt in Nüssau, kein Gemeinschaftshaus, kein Raum
- Disco
- Räume für Veranstaltungen, die von Bürgern gemietet werden können
- „Pool-Anlage“ auf dem Skaterplatz
- Konzerte
- Kunst und Kultur für 30-50 Jährige
- Künstlergalerie
- Bürgerwerkstatt, Bürgerwohnzimmer ohne Konsumzwang
- Lauftreffs/-strecken
- Umbau Freibad in Spring- und Schwimmbereich auf Übergangsnutzung, Schwimmmöglichkeit im Winter
- Hängematten für das Waldschwimmbad
- Eltern-Kind-Kurse
- Mehrgenerationen-Sportgeräte
- Ein Platz zum Unterstellen am Spielplatz Liperiring
- Wöchentliche Reinigung der Skaterbahn
- Öffentlichkeitsarbeit zum Problem von Rechtsradikalismus/-extremismus im Gemeindegebiet sollte verstärkt werden
- Ausweitung der Sozialarbeit für alle Altersgruppen
- Waldhalle kaufen, um JUZ oder Begegnungsstätte daraus zu machen

Verkehr

- Freies Parken am Wochenende am Bahnhof
- Häufigere Züge nach Hamburg und zurück
- Fester Shuttleservice mit verschiedenen Haltepunkten im Ort für ältere bzw. gehbehinderte Bürger aus den abgelegenen Ortsteilen
- Gemeindebus, der nur innerorts fährt/Entwicklung eines ergänzenden ÖPNV-Angebotes innerhalb von Büchen (Sammeltaxi, Car-Sharing, Elektrobus o.ä.)

Entwurf

- Verbesserung des ÖPNV Angebotes
  - Bessere Anbindung zwischen Bus und Bahnabfahrzeiten
  - Buslinie Büchen-Müssen-Schwarzenbek-Bergedorf, um Orte zwischen den Bahnhöfen zu erreichen
  - Nachtanbindung nach Lüneburg
- Bushaltestelle im Bereich der Eisenbahnunterführung
- Verbesserung der Verkehrsanbindung ÖPNV im Bereich Nüssauer Weg/Steinautal
- Buslinie Büchen-Müssen-Schwarzenbek-Bergedorf
- Ausbau ÖPNV Hamburg-Lübeck-Lüneburg
- Verbesserung des ÖPNV Angebotes nach Geesthacht
- Sonntags die Ampeln Möllner Straße ausschalten
- Ampel mit Geschwindigkeitserkennung und automatischer Rotschaltung
- Fußgängerampel am Heideweg (Waldschwimmbad/Sportplatz)
- Ampelvorrangschaltung für Fußgänger
- Einbahnstraße: Post → Feuerwehr → Theodor-Körner-Straße
- Geschwindigkeitsregulierung am Heideweg, z.B. durch Poller oder Verkehrsinseln
- Auflösung des Gefahrenpunktes „parkende Fahrzeuge“ im Bereich zwischen Kreisel Möllner Straße und Heideweg
- Kreisel im Bereich Möllner Straße/Heideweg
- 30 km/h-Zone im Bereich Pötrauer Weg/ Seitenstraßen
- Sperrung bzw. Reduzierung auf 30 km/h im Bereich Blasebusch
- Zebrastreifen Nüssauer Straße/ Pötrauer Straße
- Parkplatz für Sportplatz (Grundstück Möllner Straße/Parkstraße)
- Parkplätze im Bereich des Bahnhofs auf Seite der Lauenburger Straße (kostenlos)
- Fehlende Spiegel bei uneinsehbaren Kreuzungen (Star Tankstelle)
- „Fahrräder frei“ auf Gehwegen muss weg
- Abstandsmarkierungen auf der Fahrbahn (Abstand Fahrrad – Auto)
- Ladesäulen E-Autos an zentralen Stellen (Edeka, Aldi …)
- Fußwege/Radwege in Nachbardörfer
- Infokampagne „Straßenverkehrsordnung Radfahrer“
- Verkehrsvermeidungskonzept
- Behindertengerechte Strukturen

Entwurf

- Polizeipräsenz morgens an der Schule
- Häufigere Auffrischung der Fahrbahnmarkierungen
- Stellplatzsatzung
- Gehweg an der Bahn-Unterführung Nüssauer Weg

Sonstiges

- Mehr Altglas- und Altpapiercontainer
- Toiletten Bahnhof
- Bänke, Abfalleimer
- Entgeldloser Einkaufsdienst für eingeschränkte Bürger
- Nachnutzung leerstehender Gebäude
- Sitzgelegenheiten am Kanal
- Überwachung des Bahnhofumfeldes (besonders im Sommer)
- Gebäudeverwaltung für das Gemeinde-Wohnprojekt „An den Eichgräben“ zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens
- Müllsammelplatz in Pötrau zu klein
- Weiterer Ausbau des Schallschutzes an der Bahn
- Schallschutzwand zum Hellbergtal
- Begleitung beim Übergang von Einfamilienhäusern in „jüngere Hände“

Anregungen von Bürgern aus Müssen bzw. Anregungen für die Gemeinde Müssen

- Einkaufsmöglichkeiten
- Hallenbad
- Tankstelle im Zentrum
- Ein Park mit Kunst und Kultur
- Ampelanlage und Zebrastreifen Büchener Straße/Bergstraße
- Kreisverkehrsplatz vor Kreissparkasse
- Ortsumgehung
- Direkte Anbindung an die Bundesstraße
- Rad-/Gehweg entlang der Ortsgrenze Müssen/Büchen von der Straße Klusterriede entlang der Ortsgrenze Müssen/ Büchen in Richtung Süden bis zur Mühlenbek/weiter bis zur Straße Neue Mühle (Naherholungsgebiet)

Entwurf

6.3 Arbeitsgruppe

14.06.2021 3. Arbeitssitzung

Die 3. Arbeitssitzung umfasste einen ersten Rückblick sowie eine vorläufige Auswertung der 1. Bürger-Informationsveranstaltung und deren eingereichte Fragebögen.

Auf die ausführliche Auswertung der eingereichten Fragebögen zur 1. Informationsveranstaltung des Kapitels 6.2.1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Es wurden 207 Fragebögen abgegeben, wobei zum Teil mehrfache Antworten zu den einzelnen Fragen vorgebracht wurden. Es erfolgte eine tabellarische Auswertung nach Themenfeldern, die einen Handlungsbedarf- bzw. eine Handlungsmöglichkeit im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes umfassten. Aufgrund der Detaillierungstiefe einzelner Anregungen, konnte eine Berücksichtigung nicht auf Ebene des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes erfolgen. Die vorgebrachten Inhalte werden anhand der einzelnen Fragen vorgestellt. Soweit möglich wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit den einzelnen Themenkarten zugeordnet und anhand einer schematischen Darstellung verortet. Bislang erfolgte keine Bewertung der vorgebrachten Inhalte. Mögliche Handlungsfelder für eine Aufnahme einzelner Anregungen wurden vorgestellt. Es wurde entschieden, in den Erläuterungsbericht zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes eine Auflistung aller vorgebrachten Einzelprojekte aufzunehmen, welche aufgrund ihrer Detailtiefe nicht auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes zu bearbeiten sind, siehe hierzu Kapitel 6.2.3 des Erläuterungsberichtes. Im Rahmen der Sitzung erfolgte eine Auflistung von Hinweisen zu Einzelprojekten sowie konzeptionellen Gedanken für die weitere Bearbeitung. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen durch die Öffentlichkeit erfolgte die Erstellung einer weiteren Themenkarte mit dem Titel "Entwicklung – Büchen wird grün".

Die bestehenden Möglichkeiten der wohnbaulichen Nachverdichtung im Quartier „Am Steinautal“ wurden auf Grundlage einer Bestandsauswertung des Grads der Versiegelung vorgestellt.

Für den weiteren Ablauf wurde entschieden, zunächst die Themenkarten Gewerbeentwicklung und Wohnbauliche Siedlungsentwicklung vertieft zu betrachten.

19.08.2021 4. Arbeitssitzung

Die 4. Arbeitssitzung befasste sich mit einer Vorstellung der Ergebnisse aus der Arbeitssitzung vom 14.06.2021. Die schematischen Darstellungen der Anregungen aus den Fragebögen zur 1. Bürger-Informationsveranstaltung wurden um die Bewertung einer Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Bearbeitung ergänzt.

Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete": Insbesondere der Erhalt bestehender Freiflächen und eine Aufwertung der möglichen Erlebbarkeit wurde seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung als Ziel der künftigen Entwicklung geäußert.

Themenkarte "Soziale Infrastruktur": Die Inhalte wurden in der 5. Arbeitssitzung konkret besprochen.

Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität": Die Inhalte wurden in der 5. Arbeitssitzung konkret besprochen.

Entwurf

Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung": Die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen wird kritisch hinterfragt. Der Charakter der Gemeinde Büchen, den eine Vielzahl als dörflich wahrnimmt, soll erhalten bleiben. Die Nachverdichtung soll gefördert werden, wobei nicht nur auf ein Wohnraumangebot für die ältere Generation zu achten ist.

Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale": Im Zuge der Stellungnahmen wurden insbesondere kritische Stellungnahmen zu Lage und Umfang der künftigen gewerblichen Entwicklung vorgebracht. Es wurde angeregt, verstärkt die Möglichkeit von nicht genutzten innerörtlichen Potenzialen zu prüfen, um eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich zu vermeiden. Aus Sicht des Freiflächenschutzes kritische Flächen wurden daher aus der Flächenprüfung herausgenommen, eine Konzentration erfolgt nun ausschließlich Richtung Müssen (entlang der Straße). Auch die mit der weiteren Entwicklung verbundene Verkehrsbelastung stellt aus Sicht der Öffentlichkeit eine Problemstellung dar. Es wird vorgeschlagen, auch die landwirtschaftliche Nutzung als Gewerbezweig zu berücksichtigen und Schwerpunktbereiche zu definieren.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den Themenkarten „Wohnbauliche Siedlungsentwicklung“ und „Gewerbliche Entwicklungspotenziale“ wurden besprochen. Die entsprechenden Anpassungen in den Themenkarten wurden abgestimmt.

21.09.2021 5. Arbeitssitzung

Die 5. Arbeitssitzung befasste sich mit den weiteren Themenkarten "Naturräume und Schutzgebiete", "Soziale Infrastruktur", "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität". Die in den Fragebögen vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden schematisch auf den bisherigen Themenkarten verortet und eine Bewertung für eine mögliche Bearbeitung auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen.

Es erfolgte die Benennung und Aufnahme von Schlüsselprojekten für die jeweiligen Themenkarten, welche in den kommenden Jahren verstärkt seitens der Gemeinde verfolgt werden sollen.

Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete": Insbesondere der Erhalt bestehender Freiflächen und eine Aufwertung der möglichen Erlebbarkeit wurde seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung als Ziel der künftigen Entwicklung geäußert.

Die zusätzliche Themenkarte „Entwicklung – Büchen wird Grün“ wurde erörtert. Ergänzend erfolgte eine Beratung über die Möglichkeiten der Berücksichtigung des Klimaschutzes in der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Es wurde entschieden, einen Prüfkatalog in die Unterlagen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aufzunehmen, um auf Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung verbindliche Vorgaben für eine „grüne Bauleitplanung“ einzubinden.

Themenkarte "Soziale Infrastruktur": Die Stärkung der sozialen Infrastruktur muss mit der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen einhergehen. Sowohl die ausreichende Bereitstellung von Kita- als auch Schulplätzen ist durch entsprechende Flächenpotenziale zu ermöglichen. Ebenso die Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum muss hinsichtlich eines fehlenden Ortszentrums und qualitätvoller Straßenzüge zu Gunsten einer Einzelhandelsentwicklung überplant werden. Durch eine fehlende Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum ist vor allem die Zugänglichkeit des umliegenden Naturräume sowie dessen Erhalt ein Qualitätsmerkmal, welches die Gemeinde Büchen aus Sicht der Öffentlichkeit wahren und

Entwurf

ggf. erweitern sollte. *Hinweis: Eine Vielzahl von Bürgeranregungen kann nicht bzw. nicht abschließend über das OEK bearbeitet werden.*

Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität": Durch die kontinuierliche Siedlungsentwicklung von Wohnbebauung und weiterer geplanter gewerblicher Entwicklung erhöht sich die Verkehrsbelastung in der Gemeinde. Knotenpunkte sind überlastet, sodass diese in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert und alternative Wegeführungen gestärkt werden sollten. Die Stärkung des Fahrradverkehrs in der Gemeinde sollte ebenfalls betrachtet werden. Es besteht der Wunsch die bestehenden Barrieren der Bahn sowie der Gewässer durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten aufzuheben. Speziell wird mehrfach die Verkehrs- und Parkplatzsituation im Bereich der Schule kritisiert. Insbesondere die Veränderung und qualitative Verbesserung der Verkehrsführung für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (PKW, Fahrrad, Fußgänger) kann nur im Grundsatz durch das OEK bearbeitet werden.

Eine weitere Themenkarte zu möglichen Einzelprojekten wurde abgelehnt.

Das weitere Vorgehen sowie eine mögliche Zeitschiene wurden abgestimmt.

15.11.2021 Sitzung des Hauptausschusses

Im Zuge der Sitzung des Hauptausschusses wurden die Themenkarten für die 2. Bürger-Informationsveranstaltung freigegeben. Die Inhalte der Themenkarten aus den Sitzungen der Arbeitsgruppe wurden vorgestellt und geringfügige Änderungen abgestimmt. Zu jeder einzelnen Themenkarte wurden Schlüsselprojekte aufgenommen.

Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"

- Stärkung der Nachverdichtung im Quartier „Am Steinautal“/„An den Moorwiesen“
- Entwicklung Verdichtungsbereiche „Möllner Straße“/„Lauenburger Straße“
- Stärkung Wohnbauflächen mit sozialer Wohnraumförderung

Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"

- Neuausweisung gewerblicher Bauflächen
- Prüfung Freiflächen Photovoltaik-Anlagen
- Städtebauliche Aufwertung der Bereiche Einzelhandel/Klein-Gewerbe und Wohnen (1 und 2)

Die Themenkarte „Naturräume und Schutzgebiete“ umfasst keine Schlüsselprojekte, da diese eine grundsätzliche Bestandserfassung darstellt. In diesem Zusammenhang ist die Karte „Entwicklung – Büchen wird Grün“ maßgeblich.

Themenkarte "Entwicklung – Büchen wird Grün"

- Rahmenplanung nachhaltiges Bauen und Niederschlagswasserbeseitigung in der Bauleitplanung
- Entwicklung/Aufwertung von Wald- und Grünflächen
- Gestaltungskonzept Ortsrand Pötrau
- Renaturierung Steinau

Themenkarte "Soziale Infrastruktur"

- Ortskernentwicklung/Bürgerplatz Steigerung Aufenthaltsqualität

Entwurf

- Entwicklung/Aufwertung/Erhalt Spielplätze/Jugend- und Begegnungszentrum
- Angebot Naherholung

Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität"

- Vorgaben ruhender Verkehr in der Bauleitplanung
    - Im Zuge gemeindlicher Bauleitplanungen ist die Anwendung des nachfolgenden Stellplatzschlüssels zu prüfen:
      - Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser: 2 KFZ-Stellplätze/WE
      - Geschosswohnungsbau: 1,5 KFZ-Stellplätze/WE
      - Geschosswohnungsbau: 3 m²/WE für Fahrradstellplätze
- Alternative Radwegeführung
- Querungsmöglichkeiten Bahn
- Sicherer Schulweg (Auto/Fahrrad/Fußgänger)

6.4 2. Bürger- Informationsveranstaltung

07.12.2021 2. Bürger-Informationsveranstaltung

Die 2. Bürger-Informationsveranstaltung zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen fand im Rahmen einer abendlichen Veranstaltung in der Sporthalle der Friedegart-Belusa-Gemeinschaftsschule statt.

Die bislang erarbeiteten Inhalte/Themenkarten wurden durch die begleitenden Büros anhand einer Power-Point-Präsentation vorgestellt. Im Nachgang der Vorstellung bot sich die Möglichkeit Fragen zu stellen, welche durch den Bürgermeister der Gemeinde Büchen beantwortet wurden. Es wurde die Möglichkeit gegeben, bis zum 17.12.2021 weitere Stellungnahmen bei der Gemeinde einzureichen.

Diese Möglichkeit wurde von einer Privatperson wahrgenommen und folgende Anregungen in diesem Zusammenhang vorgebracht. Die nachstehende Zusammenfassung stellt eine inhaltliche, aber nicht wortgetreue Wiedergabe dar.

Da im direkten Nachgang der 2. Informationsveranstaltung zur Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes lediglich eine Stellungnahme eingereicht ist, erfolgt eine Kurz-Zufammenfassung im Rahmen des Erläuterungsberichtes zu den jeweiligen Themenfeldern. Die vollständige Stellungnahme wird im weiteren Verfahren in die gemeindliche Abwägung eingestellt und gemeinsam mit den weiteren Stellungnahmen im Nachgang der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 1 Abs. 7 BauGB mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Themenfeld "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"

- Die Fragebogenauswertung zeigt, dass die Bürger der Gemeinde keine zusätzlichen Gewerbeflächen im Außenbereich wünschen.
  Die Reduzierung der gewerblichen Entwicklungsflächen wird begrüßt. Eine Umsetzung der verbleibenden Entwicklungsfläche zwischen der Steinau und der Nüssauer-Heide wird abgelehnt. Flächenversiegelungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Biotopen und Naherholungsflächen sind bedenklich.

Entwurf

Erhalt der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung für die regionale Lebensmittelversorgung.

- Grundsätzliche Befürwortung von Photovoltaikanlagen. Der Nutzung von Gebäudedächern sollte aber mit allen Mitteln Vorrang vor der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gegeben werden.
  Im Falle einer Umsetzung sollte eine ökologische Bewirtschaftung der Flächen verbindlich vorgesehen werden. Auch ein Rückbau sowie die Ermöglichung finanzieller Anteilhabe der Bürger sollte Bestandteil sein.
- Berücksichtigung der Treibhausgas-Emissionen im Zuge gemeindlicher Bauleitplanungen. Verringerung des Beitrags zum Klimawandel, auch aus finanzieller Sicht (zukünftig CO_2-Steuer). Vermeidung von Flächenverbräuchen mit konventionellen Bebauungen.

<u>Themenfeld "Büchen wird grün"</u>

- Eine Entwicklung unter ökologischen Aspekten wird begrüßt.
  Maßnahmenflächen (Aufforstung/Extensivierung) sollten nicht als Freizeitflächen genutzt werden. Lebensräume schützenswerter Tiere müssen bei zu erwartenden Störungen durch den Menschen geschützt werden (z.B. Wege-Gebot, Leinen-Pflicht, Umzäunung). Freizeitflächen (Hunde-Wiesen, Parks oder Sportflächen) stellen keine Entwicklung im Sinne der Flora & Fauna dar.
  Weitere Vorschläge für die Themenkarte "Büchen wird grün":
  - Aufwertung des Naturschutzgebietes Stecknitz/Delvenau zur Definition zusätzlicher Pufferzonen am Rand des NSG, um die ökologische Entwicklung zu fördern.
  - Wiedervernässung/Anhebung des Grundwasserspiegels im und am Delvenau-Tal bei Büchen-Dorf zur CO_2-Bindung. Wiedervernässung und Moorschutz sollte auf allen geeigneten Flächen in der Gemeinde angestrebt werden.
  - Erweiterung der Aufforstung zur CO_2-Bindung und als Struktur-Element. Vorschlag: Ein Klimawald für Bürger, die durch Spenden und körperliche Arbeit den Flächenerwerb und die Aufforstung unterstützen.
  - Entrohrung bislang verrohrter Bäche in der Gemeinde und Aufbau als Biotop-Verbund-Achse
  - Aufnahme des Elbe-Lübeck-Kanals in die Themenkarte "Büchen wird grün". Schriftliches Bekenntnis der Gemeinde zur Forderung der naturnahen Entwicklung/des Erhalts des Kanals. Ein Kanal-Ausbau im industriellen Ausmaß (Steinschotter statt Schilfsaum) sollte seitens der Gemeinde abgelehnt werden.
  - Definition von Bereichen mit Hunde-Leinen-Zwang in Ruhebereichen (Steinau, Kanal, Waldrand-Wege) zur Vermeidung von Wildtier-Störungen.

Entwurf

Themenfeld "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"

- Ablehnung weiterer Wohngebiete im Außenbereich (Erweiterungsflächen gem. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes)
  Neben der Landschaftszerstörung steigen die Wartungs- und Erhaltungskosten der Gemeinde. Definition des Siedlungsrandes auf gegenwärtigem Bestand. Bebauungsplan Nr. 58 als Siedlungsrand aufnehmen. Der Ausschluss eines möglichen Windparks auf dem Engelsberg durch die vorgesehene Abgrenzung (Stand 2. Informationsveranstaltung) wird abgelehnt.
- Die grundsätzliche Entwicklung von Einfamilienhausgebieten sollte nicht weiter vorgesehen werden. Entwicklung von Mehrfamilienhäusern und kleinen, kostengünstigen Wohnungen insbesondere im bestehenden Innenbereich. Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen bei künftigen Entwicklungen. In Büchens Zentrum spricht nichts gegen Wohngebäude mit 4 bis 10 Stockwerken. Reduzierung von Pkw-Verkehr durch innerörtliche Verdichtung.
- Mögliche Einwände der Denkmalbehörde bzgl. der Gebäude-Optik in der Landschaft sollten hinterfragt werden.

Themenfeld "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität"

- Berücksichtigung des Radverkehrskonzeptes wird positiv gesehen.
- Verkehrsberuhigung entlang der Hauptverkehrsachsen. Grundsätzliches Tempo Limit von 30 km/h. Das Tempo-Limit steigert die Attraktivität des Fahrrads.

Themenfeld "Soziale Infrastruktur"

- Die Freizeit-/Naherholungsfläche im Bereich des Vollsortimenters in Pötrau wird begrüßt.
  Es wird die Bedeutung von Freizeit- und Grünflächen als Ergebnis der Bürgerbefragung hervorgehoben.

6.5 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

Im Nachgang der Erläuterungsberichtserstellung wurden die Unterlagen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes an die Träger öffentlicher Belange versendet und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Auch die Öffentlichkeit hat im Rahmen einer Auslegung der Unterlagen erneut die Möglichkeit bekommen zu den erarbeiteten Inhalten Stellungnahmen abzugeben.

Die vorgebrachten Stellungnahmen werden in eine gemeindliche Abwägungstabelle eingestellt und gem. § 1 Abs. 7 BauGB bearbeitet.

Hinweis: Das entsprechende Kapitel wird im Nachgang der Beteiligungsverfahren um die zentralen Inhalte und der sich hieraus ergebenden Anpassungen ergänzt.

Entwurf

7 Themenkarten

7.1 Allgemeines

Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine weitergehende Entwicklung der beschlossenen Unterlagen aus dem Jahr 2016, welche sich insbesondere mit den wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und – zielen der Gemeinde Büchen befasst haben.

Um eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Bestandteile der Siedlungsentwicklung vorzusehen, wurden die Inhalte auf verschiedene Themenkarten gegliedert, welche in den nachfolgenden Kapiteln erläutert werden.

Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen umfasst die Themenkarten

- Wohnbauliche Siedlungsentwicklung
- Gewerbliche Entwicklungspotenziale
- Naturräume und Schutzgebiete
- Entwicklung – Büchen wird grün
- Soziale Infrastruktur
- Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

Die Themenkarten stellen hierbei eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Aufstellung dar. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen setzt sich kontinuierlich fort.

Die Gemeinde Büchen hat die eingereichten Antworten der Fragebögen im Rahmen der Bearbeitung gesichtet und diese gegenüber den gemeindlichen Entwicklungszielen abgewogen. Die entsprechenden Ergebnisse sind in die weiteren Unteralgen eingeflossen.

7.2 Wohnbauliche Siedlungsentwicklung

Die Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung" umfasst u.a. eine Darstellung bestehender und zwischenzeitlich bereits erfasster Nachverdichtungsbereiche innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde, potenzielle Verdichtungsbereiche sowie Entwicklungsrichtungen im Außenbereich des Gemeindegebietes dar.

Entwurf

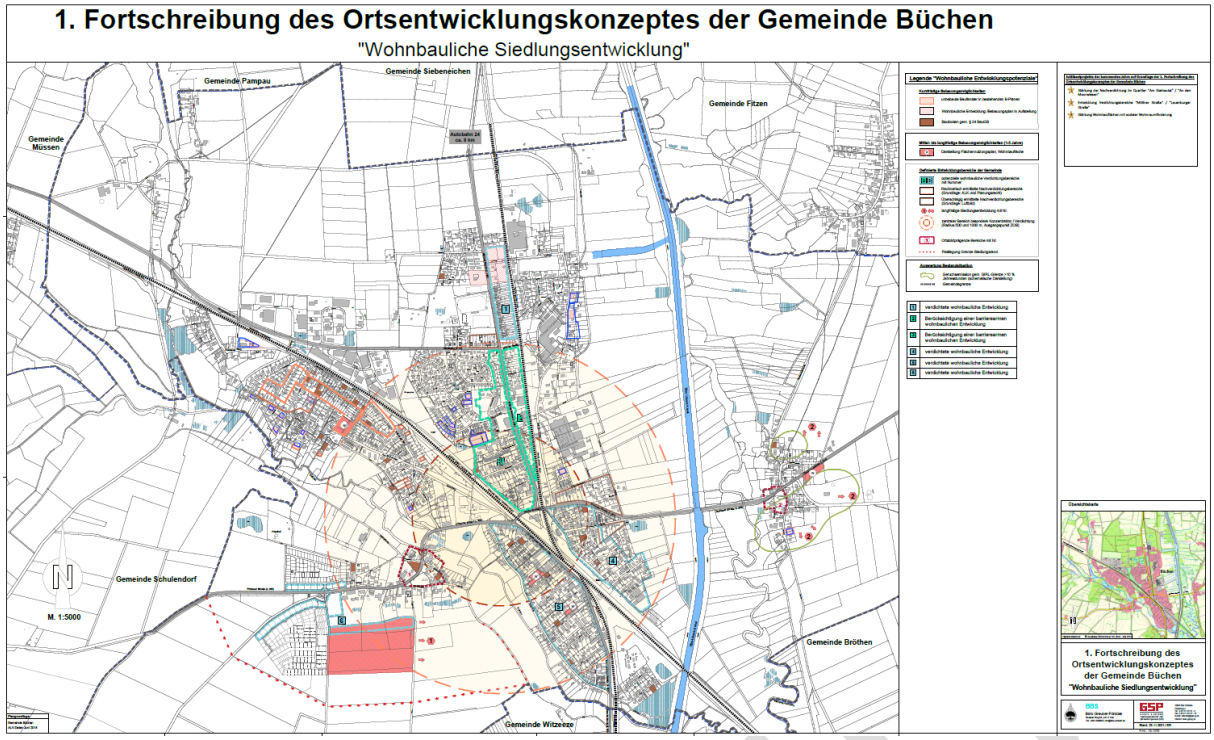


Abbildung 33: Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung", Stand 23.11.2021; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Im Vorweg der Erläuterung zu den geplanten wohnbaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Büchen erfolgt zunächst eine Betrachtung der Bevölkerungs- sowie Siedlungsentwicklung.

7.2.1 Bestands- und Bedarfsanalyse Fortschreibung

Zentraler Bereich

In die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt die Übernahme des zentralen Bereiches aus dem Jahr 2016.

In die Plankarte des Ortsentwicklungskonzeptes werden Bezugsradien aufgenommen, um die Lage zum zentralen Bereich der Gemeinde und damit den „Zugriff“ auf die Infrastruktureinrichtungen für die ermittelten Flächen zu verdeutlichen. Ausgangpunkt des zentralen Bereiches ist der ZOB/Schulzentrum der Gemeinde Büchen. Innerhalb des dargestellten 500 m Radius (Luftlinie) ist der zentrale Bereich der Gemeinde und damit der ÖPNV-Anschluss, fußläufig zu erreichen. Wohnbauflächen innerhalb dieses dargestellten Bereiches sind mit Blick auf die hohen Pendlerzahlen nach Hamburg vorzugsweise zu entwickeln. Flächen innerhalb des 1000 m Radius (Luftlinie) um den zentralen Bereich bieten die Möglichkeit einer Anbindung mit dem Fahrrad (B+R-Anlage) bzw. durch die erweiterte P+R-Anlage mit dem Auto.

Die gute Erreichbarkeit der ÖPNV-Anlagen und der vorhandenen weiteren Infrastruktur in der Gemeinde Büchen ist bei der Entwicklung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.[19]

[19] Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016

7.2.2 Ortsbildprägende Bereiche

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt sowohl im Bereich Pötrau als auch Büchen-Dorf zwei erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung dar.

Im Zuge der 1. Fortschreibung ist eine aktualisierte Abgrenzung der beiden Teilbereiche erfolgt.

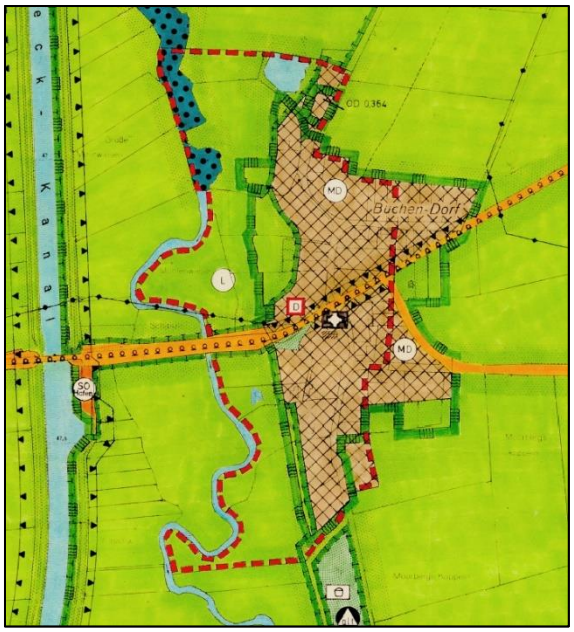


Abbildung 34: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

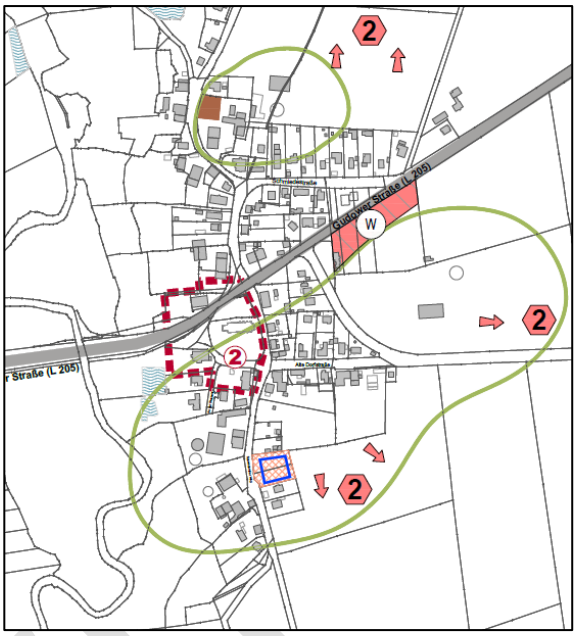


Abbildung 35: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Abbildung 36: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

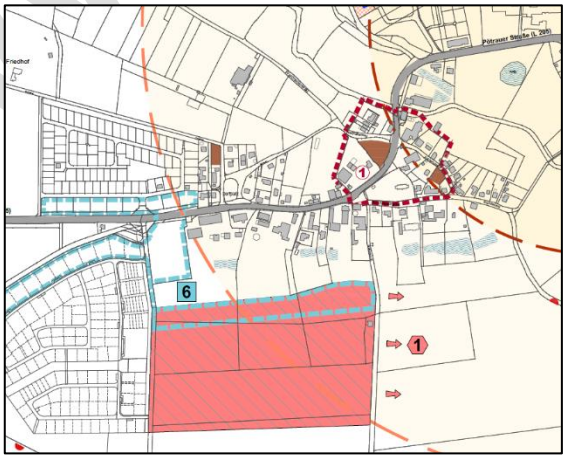


Abbildung 37: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Aufgrund der seit der Aufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes[20] erfolgten Entwicklung hat sich das Erscheinungsbild der Gemeinde in den ursprünglich abgegrenzten Bereichen stark verändert, sodass sich im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung ein deutlich kleinerer Bereich ergibt, in dem die Gestaltung der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung ist.

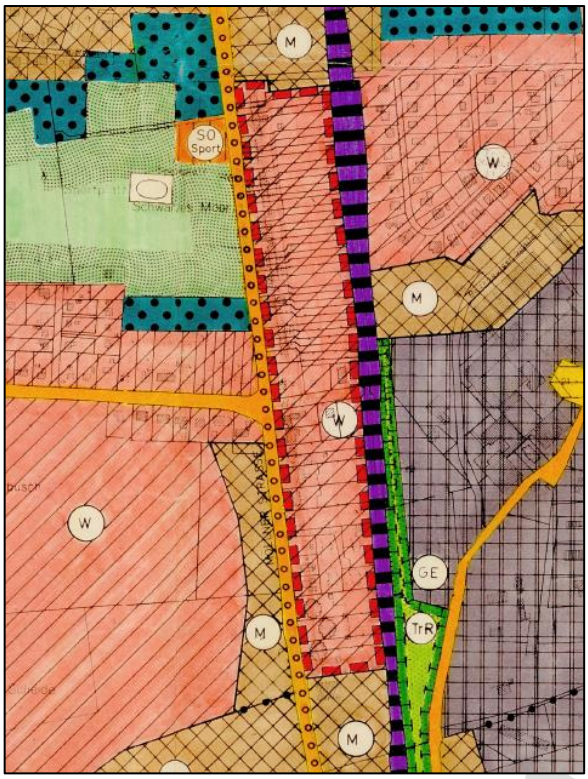


Abbildung 38: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

Der erhaltenswerte Bereich östlich der Möllner Straße wird in die Unterlagen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes nicht übernommen.

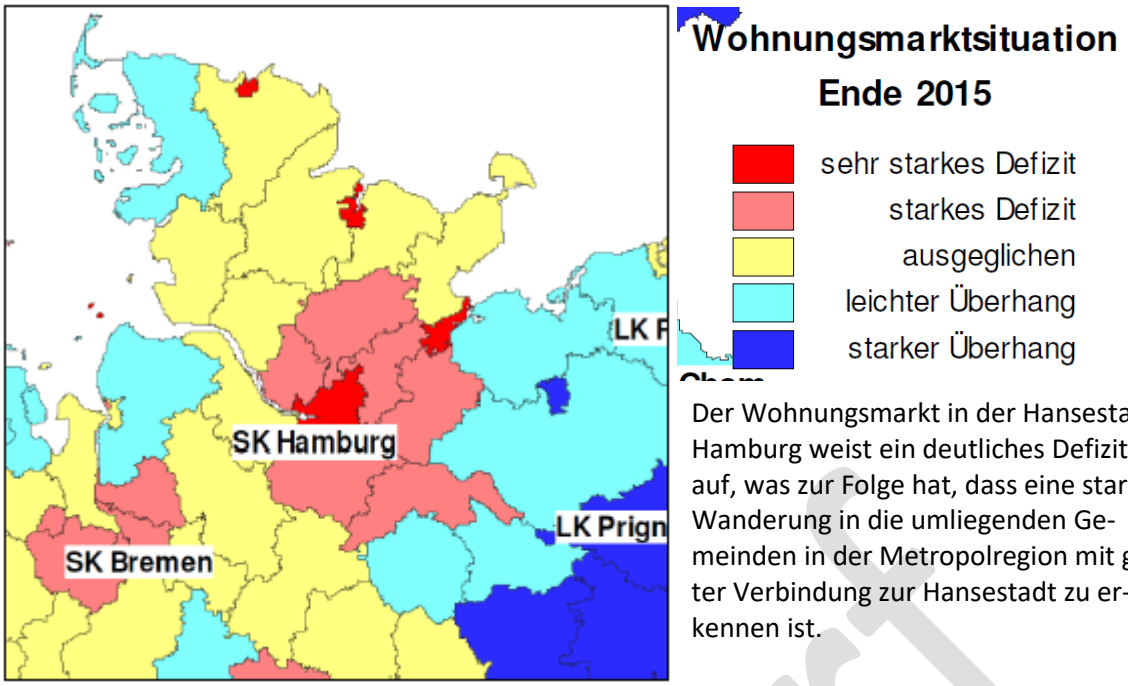
Die bauliche Entwicklung entlang des betreffenden Straßenzuges stellt keine besonders erhaltenswerte Erscheinung dar. Der Bereich wird seitens der Gemeinde im Zuge der gegenwärtigen Fortschreibung als Verdichtungsbereich definiert.

7.3 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.

Entwurf

[20] 1992



Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Hamburg 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 39: 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.

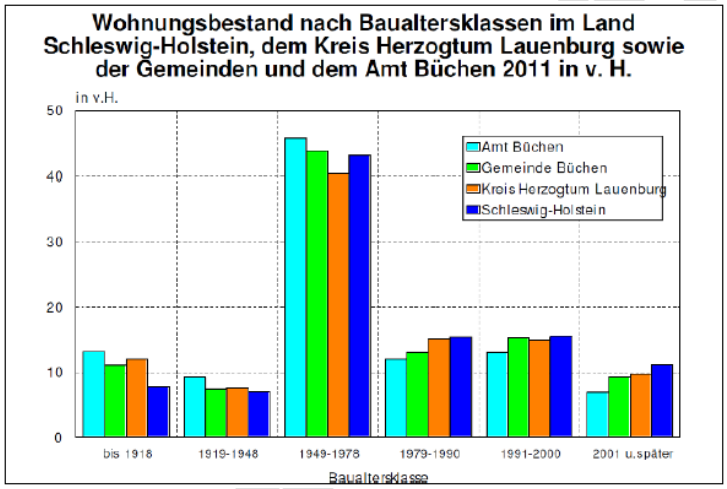


Abbildung 40: Wohnungsbestand/Baualtersklassen, Quelle Pestel

Die Baualtersklassen der Gebäude in der Gemeinde Büchen machen 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. Mit der zugewiesenen raumordnerischen Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes (vgl. Kapitel 3.2) hat die Gemeinde Büchen die Aufgabe der ausreichenden Wohnraumbereitstellung, welcher sie nur durch einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung gerecht werden kann.

Singualisierung und demographischer Wandel im Wohnungsbau

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

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

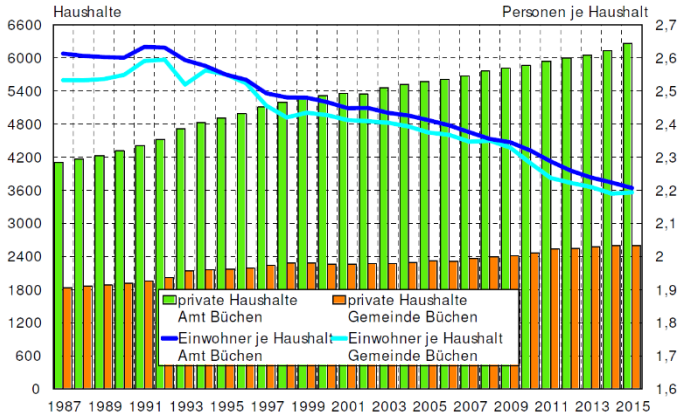


Abbildung 41: Haushaltsentwicklung; Quelle: Pestel-Studie

Aufgrund der landesweiten Verkleinerung der Haushalte (Singualisierung) 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.*

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.[21]

[21] Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Büchen und im Amt Büchen, Pestel Institut, März 2016

Entwurf

7.3.1 Bevölkerungsentwicklung

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.

Abbildung 42: Luftbild Erschließungsmaßnahmen B-Plan 58 Büchen, Quelle: https://www.ksk-ratzeburg.de/de/home/immobilien/lsi-buechen-hp/bildergalerie.html?n=true&stref=product_tiles

Gegenwärtig wird innerhalb der Gemeinde Büchen der Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg / Schlickweg“ umgesetzt und stellt somit gegenwärtig eine großräumige wohnbauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde dar.

Abbildung 43: Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 58 Büchen, Quelle: https://www.ksk-ratzeburg.de/de/home/immobilien/lsi-buechen-hp.html

Das Baugebiet umfasst 102 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Bereiche, die für die Errichtung von 19 Mehrfamilienhäusern und 4 Reihenhäusern vorgesehen sind.

Die künftigen Mehrfamilienhäuser werden als barrierearme Wohnungen erstellt. 15% der Wohnungen kommen zudem der sozialen Wohnraumförderung zu Gute.

Seitens des Vorhabenträgers wurde bereits im noch laufenden Bauleitplanverfahren das große Interesse der künftigen Bauherren an den geplanten Wohngrundstücken bestätigt.

Während der gegenwärtig laufenden Bautätigkeiten für die Erschließung des Plangebietes wurden bereits umfangreiche Vormerkungen für die künftigen Bauflächen verzeichnet[22]. Für die Grundstücke der Einfamilienhäuser liegen mehr als 1.000 Anfragen von Bauinteressierten vor. Aber auch die Umsetzung der verdichteten Wohnformen hat großes Interesse ausgelöst. So liegen bereits 56 Anfragen für Eigentumswohnungen als auch 23 Anfragen für Mietwohnungen vor. Zudem hat der Erschließungsträger 84 Interessensbekundungen für Wohneinheiten in den Reihenhausscheiben bzw. Doppelhaushälften verzeichnet.

Es ist davon auszugehen, dass die entsprechende Nachfrage mit voranschreitenden Bautätigkeiten zusätzlich ansteigen wird.

Diese große Nachfrage macht deutlich, dass für die Gemeinde Büchen eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung von hoher Bedeutung ist, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können.

7.3.2 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. [23]

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

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.

[22] Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH, 13.04.2022, Bürgermeister der Gemeinde Büchen 19.04.2022

[23] *Ziff. 5.2, S. 31,*
Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Entwurf

2013	5732	2573	2,23
2014	5731	2591	2,21
2015	5788	2617	2,21
2016	5846	2643	2,21
2017	5905	2670	2,21
2018	5964	2696	2,21
2019	6023	2723	2,21
2020	6084	2750	2,21
2021	6144	2778	2,21
2022	6206	2806	2,21
2023	6268	2834	2,21
2024	6331	2862	2,21
2025	6394	2891	2,21

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 war. Sowohl im Einfamilienhaus- sowie im Mehrfamilienhaussegment 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**			**Gesamtbedarf**
	WE	WE/ha	ha	WE	WE/ha	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)

Entwurf

Bestand 2014 2591 WE (siehe Tab. 1)	**EFH ~ 14 WE/ha**			**MFH ~ 22,5 WE/ha**			**Gesamtbe-darf**
	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 im geringeren Umfang entwickeln konnte als im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angenommen und das Defizit der Wohnbauflächen größer ist als vorausgesehen.

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

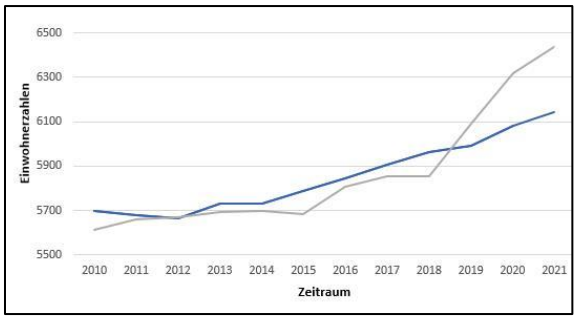
	Zu Grunde gelegte Einwohnerzahlen im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 (Tabelle 1)		Tatsächliche Einwohnerzahlen auf Grundlage des Statistikamtes Nord	
	EW	**WE**	**EW**	**WE**
2010	5700	2506	5614	2506
2011	5677	2551	5662	2682
2012	5665	2552	5671	2683
2013	5732	2573	5694	2704
2014	5731	2591	5698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

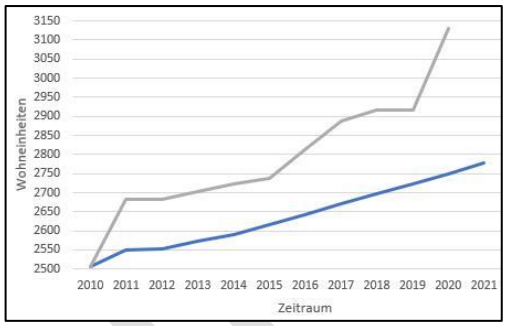
Entwurf

2018	5964	2696	5855	2916
30.09.2019	6023	2723	5992	2916

Die entsprechende Zeitreihe wurde auf Grundlage der zwischenzeitlich durch das Statistikamt Nord vorliegende Zahl fortgeschrieben.[24]

31.12.2019	6023	2723	6093	2916
31.12.2020	6084	2750	6319	3130
30.09.2021	6144	2778	6.439	liegt noch nicht vor
31.12.2021	6144	2778	liegt noch nicht vor	liegt noch nicht vor





Angenommene Einwohnerzahlen im Rahmen des OEK 2016 der Gemeinde Büchen

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

Tatsächliche Einwohnerzahlen in der Gemeinde Büchen (Statistikamt Nord)

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

Die tatsächliche Zahl der Einwohnerentwicklung ist lange Zeit unterhalb der im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angenommenen Einwohnerzahlen zurückgeblieben. Erst durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 konnte die Gemeinde Büchen das bestehende Wohnraumangebot deutlich vergrößern was einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs mit sich führte. Dieser Anstieg der Einwohnerzahlen und Zahl der Wohneinheiten lässt sich seit dem Jahr 2018 deutlich erkennen.

Auch wird deutlich, dass die gleichzeitig voranschreitende Singualisierung und der damit verbundene Bedarf an kleineren Wohnungen bei einer Gegenüberstellung der tatsächlichen und im Jahr 2016 angenommenen Wohneinheitenzahl zunimmt.

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

[24] Statistikamt Nord

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

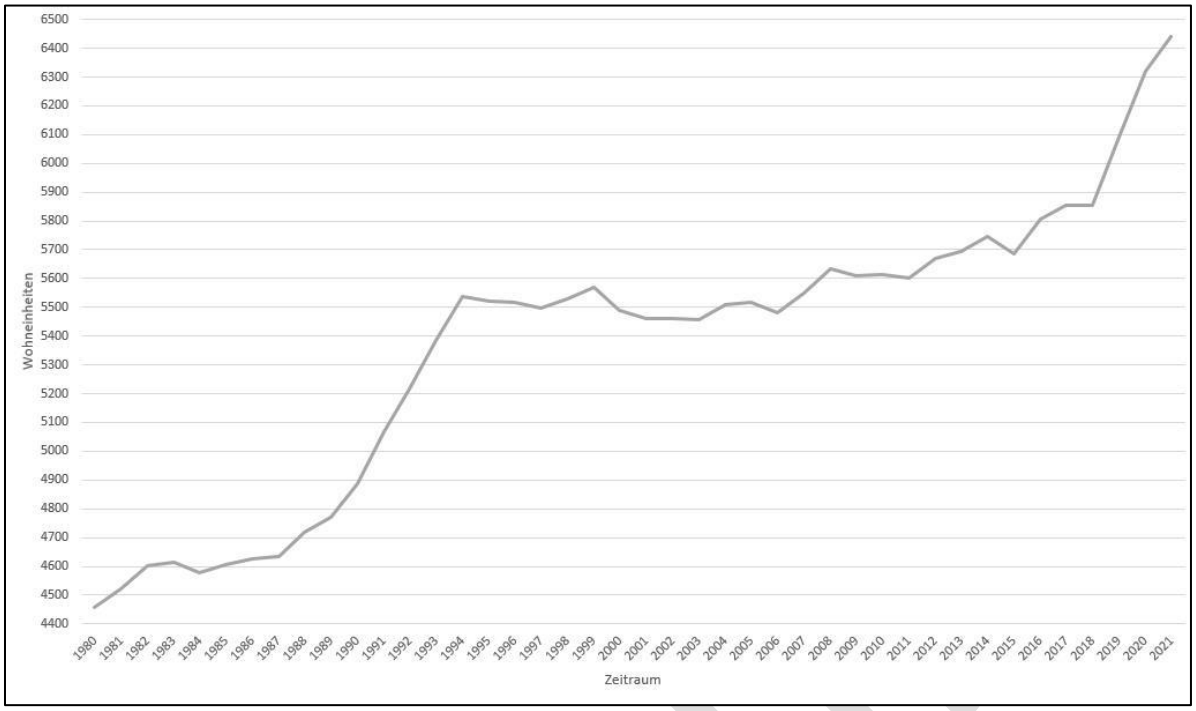


Abbildung 44: Einwohnerzahlen Gemeinde Büchen 1980-2018, Quelle: Amt Büchen + Statistikamt Nord

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 Heideweges 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 mit den eingeschränkten Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde Büchen, um bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet baulich 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 Innenbereich kleinteilige wohnbauliche Potenziale zu aktivieren, sind die Einwohnerzahlen in den darauffolgenden Jahren weiter angestiegen.

Besonders deutlich wird, dass im Jahr 2016 mit einer abschnittsweisen Bebauung der bislang ruhenden Flächen der Bebauungspläne 20.1 und auch 20.3 begonnen wurde und zudem verschiedene weitere Bebauungspläne wohnbaulich entwickelt werden konnten.

Die Gegenüberstellung der erwarteten sowie tatsächlichen Einwohnerzahlen zeigt die entsprechende Auswirkung 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**

7.3.3 Ein- und Auspendler

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.

Sowohl 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 Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Büchen in Bezug auf die Wohnortwahl von Pendlern.

Die Erhebung der Beschäftigungstatistik der Bundesagentur für Arbeit wird jährlich veröffentlicht. Aktuelle Daten des Jahres 2022 werden im Juni herausgegeben.

Entwurf

Bundesagentur für Arbeit
Statistik

Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik

zurück zum Inhalt

Schl. Nr.	Gemeinde/Landkreis Regierungsbezirk Land	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021 mit Wohnort / Arbeitsort in der vg. Gemeinde												
		Wohnort	davon / darunter: Spalte 1							Arbeitsort	Wohnort gleich Arbeitsort	Ein-	Aus-	Zahl der Betriebe
			Männer	Frauen	Deutsche	Ausländer	u. 20 J.	20 - u 25 J.	55 J. u älter			pendler [1]		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
01053001	Albsfelde	24	14	10	24	0	0	*	8	*	0	*	24	*
01053002	Alt-Mölln	276	133	143	266	10	5	33	65	328	13	315	263	34
01053003	Aumühle	988	507	481	913	75	11	47	278	578	75	502	913	86
01053004	Bäk	319	145	174	313	6	9	23	96	81	17	64	302	17
01053005	Bälau	78	41	37	72	6	*	4	26	*	4	*	74	*
01053006	Basedow	205	120	85	197	8	4	13	69	16	*	*	*	7
01053007	Basthorst	165	81	84	155	10	*	11	49	61	16	45	149	11
01053008	Behlendorf	166	85	81	162	4	5	14	28	16	4	12	162	8
01053009	Berkenthin	874	450	424	864	10	29	69	208	433	112	320	762	54
01053010	Besenthal	33	18	15	*	*	*	3	*	6	*	*	*	5
01053011	Bliestorf	266	130	136	262	4	6	24	70	260	65	195	201	17
01053012	Börnsen	1.916	1.007	909	1.776	140	37	147	475	699	111	588	1.805	100
01053013	Borstorf	109	53	56	*	*	*	10	33	7	*	*	*	4
01053014	Breitenfelde	698	361	337	666	32	13	44	168	399	88	311	610	62
01053015	Bröthen	147	85	62	144	3	6	10	30	*	*	*	*	*
01053016	Brunsmark	78	41	37	69	9	*	8	15	*	*	*	*	*
01053017	Brunstorf	335	190	145	317	18	9	23	54	125	12	111	323	18
01053018	Buchholz	74	41	33	70	4	*	*	30	18	6	12	68	6
01053019	Buchhorst	53	31	22	50	3	*	*	17	11	*	*	*	3
01053020	Büchen	2.629	1.430	1.199	2.460	169	62	213	590	2.635	617	2.018	2.012	175
01053021	Dahmker	62	28	34	[illegible]	[illegible]	5	4	21	[illegible]	8	[illegible]	54	[illegible]
01053022	Dalldorf	123	71	52	119	4	3	10	38	*	*	*	*	*
01053023	Dassendorf	1.330	696	634	1.256	74	32	105	346	740	101	633	1.229	85
01053024	Düchelsdorf	68	32	36	65	3	*	4	13	*	0	*	68	*
01053025	Duvensee	228	119	109	222	6	4	22	53	81	19	62	209	18
01053026	Einhaus	133	65	68	*	*	*	5	38	*	4	*	129	*
01053027	Elmenhorst	388	213	175	349	39	10	43	91	690	38	652	350	48
01053028	Escheburg	1.607	844	763	1.508	99	30	95	409	288	54	234	1.553	43
01053029	Fitzen	155	83	72	145	10	3	10	45	5	*	*	*	5
01053030	Fredeburg	13	8	5	*	*	*	*	*	*	7	*	6	*
01053031	Fuhlenhagen	179	92	87	162	17	4	15	32	59	20	39	159	10

Abbildung 45: Gemeindedaten aus der Beschäftigtenstatistik, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 30.06.2021

Im direkten Vergleich wird die Bedeutung der Pendlerbeziehungen von und nach Büchen aufgrund der guten Verkehrsanbindung deutlich. Von 2.629 Beschäftigten in der Gemeinde Büchen wohnen weniger als ¼ 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 2.018 Beschäftigen ist überdurchschnittlich hoch, sondern auch die Zahl von Auspendlern mit 2.012 Beschäftigen 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.

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 unterdurchschnittliche Zuwächse von +16% und weniger wurden dagegen für Geesthacht, Mölln, Lauenburg und die Gemeinde Büchen

Entwurf

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.

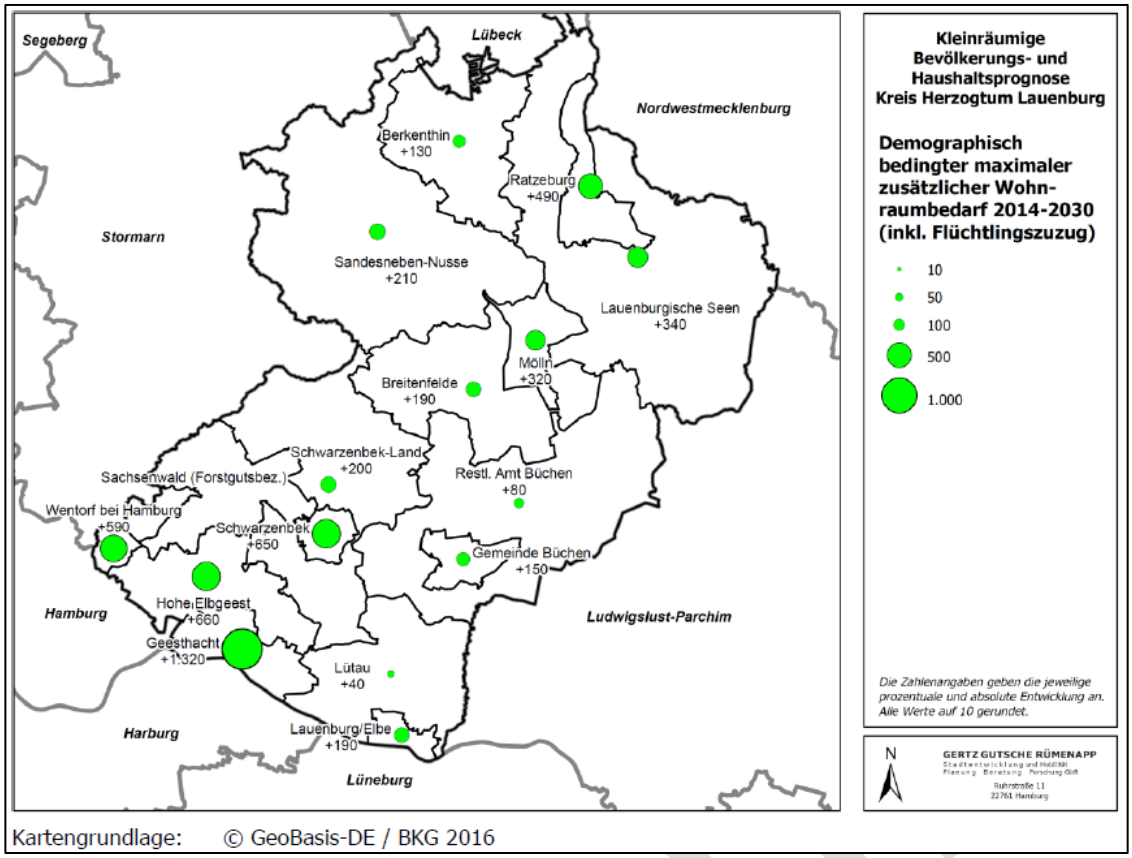
(…)

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.

Entwurf



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 widergespiegelt 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.[25]

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. Die besonders gute Verkehrsanbindung zur Hauptverkehrszeit im 30 Minuten-Takt nach Hamburg stellt für Berufspendler einen großen Standortvorteil der Gemeinde Büchen dar. Im Zuge der Umsetzung des Wohngebietes „Großer Sandkamp“ haben 1/3 der Grundstückserwerber eine Verkürzung des Arbeitsweges als Grund für die Wohnortwahl genannt. Verstärkt wird dieser Standortvorteil durch das nahezu vollständig ausgebaute Glasfasernetz innerhalb der Gemeinde, welches vor allem zu Zeiten der Coronapandemie die Möglichkeit der home office Nutzung verbessert hat.

Um der Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort nachzukommen und den großen Bedarf an Wohnraum zu decken, ist somit eine kontinuierliche Wohnraumausweisung und -umsetzung erforderlich.

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 (Seite 63) belegen die kontinuierlich bestehende Wohnraumnachfrage sowohl nach kleineren Wohnungen als auch Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde Büchen die Übersicht der Einwohnerzahlen sowie der Zahl von Wohneinheiten innerhalb des Gemeindegebietes fortgeschrieben.

[25] Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, Ziff. 7, S. 49 ff.

Entwurf

Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Büchen am 31.12		
Jahr		Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2000		2299
2001		2304
2002		2314
2003		2314
2004		2344
2005		2344
2006		2342
2007		2372
2008		2370
2009		2381
2010		2637
2011		2682
2012		2683
2013		2704
2014		2723
2015		2739
2016		2814
2017		2888
2018		2916
2019		2916
2020		3130

Abbildung 46: Zahl der Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen 2000-2020, Quelle: Statistikamt Nord

Um ihrer Funktion als Unterzentrum und der damit verbundenen Aufgabe der Wohnraumversorgung nachzukommen, hat die Gemeinde Büchen in den vergangenen Jahren sowohl im Rahmen von wohnbaulichen Nachverdichtungen des Innenbereiches als auch der Neuausweisung von Wohngebieten Wohnraum geschaffen.

Entwurf

Bevölkerungsstand in Büchen am 31.12.		
Jahr		Bevölkerungsstand insgesamt
2000		5490
2001		5463
2002		5473
2003		5457
2004		5492
2005		5516
2006		5483
2007		5548
2008		5633
2009		5611
2010		5614
2011		5662
2012		5671
2013		5694
2014		5698
2015		5686
2016		5808
2017		5856
2018		5855
2019		6093
2020		6319
30.09.2021		6.439

Abbildung 47: Einwohnerzahlen Gemeinde Büchen 2000-2020, Quelle: Statistikamt Nord

Die Zahl der Einwohner innerhalb der Gemeinde Büchen hat sich in den vergangenen Jahren seit der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 kontinuierlich erhöht.

7.3.4 Wohnbaulicher Bestand und erfolgte Entwicklung

Innerhalb der Gemeinde Büchen leben gegenwärtig 6.319 EinwohnerInnen in 1.905 Wohngebäuden.[26]

Bei einer Betrachtung der Zeitreihe für den Bevölkerungsstand der Gemeinde zeigt sich, dass dieser über einen langen Zeitraum hinweg keine größeren Entwicklungen umfasst hat. Erst im Zeitraum 2016 – 2020 haben sich die entsprechenden Zahlen abschnittsweise verändert.

Entwurf

[26] Stand 31.12.2020, Statistikamt Nord

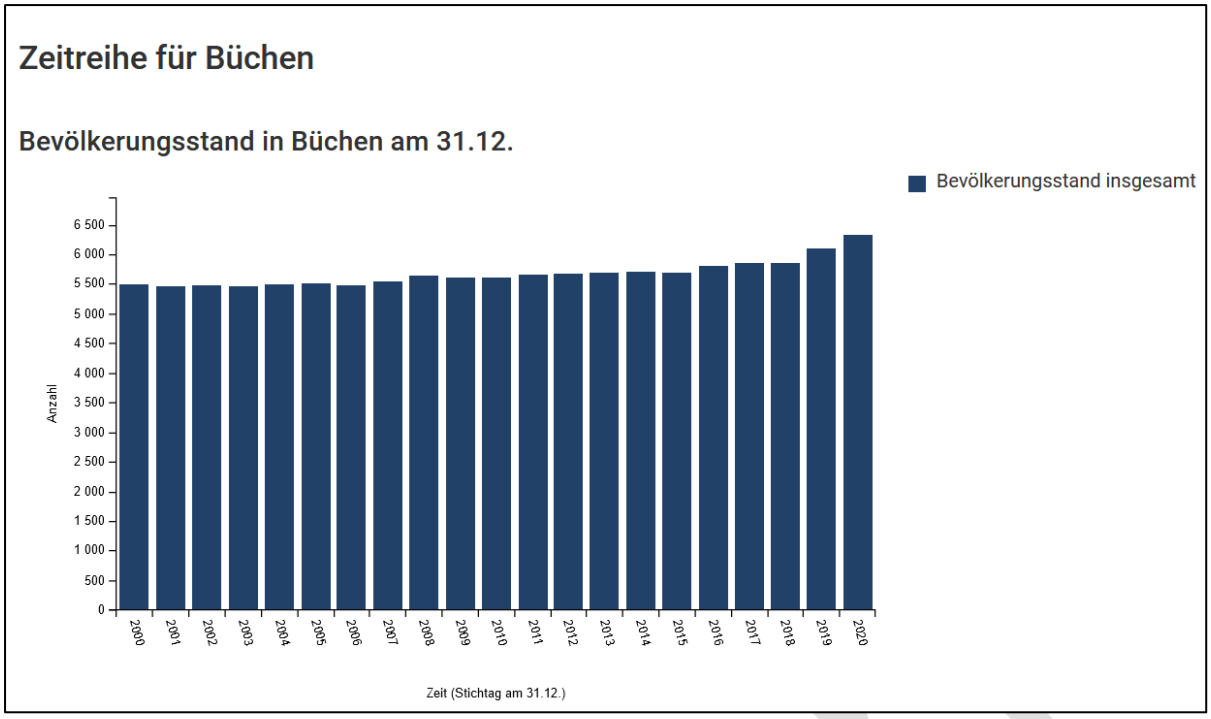


Abbildung 48: Bevölkerungsstand Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

Insbesondere durch die Erschließung des Baugebietes „Großer Sandkamp“ im Bereich Pötrau konnten großräumige Wohnbauflächen geschaffen werden, was zu einem Einwohnerzuwachs innerhalb der Gemeinde geführt hat.

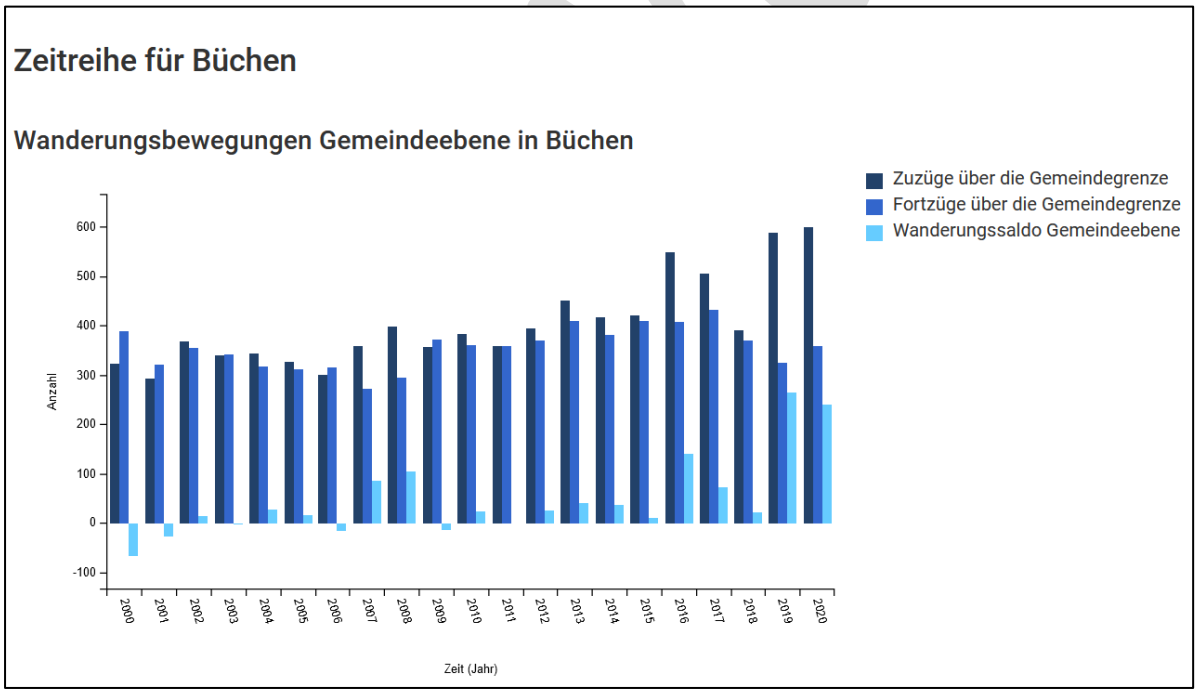


Abbildung 49: Wanderungsbewegungen Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

Wanderungen (Amtliche Bevölkerungsfortschreibung)	
Wanderungsbewegungen Gemeindeebene	
Zuzüge über die Gemeindegrenze	599
Fortzüge über die Gemeindegrenze	358
Wanderungssaldo Gemeindeebene	241

Abbildung 50: Wanderungen Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

Die Zeitreihe der Wanderungsbewegungen des gleichen Zeitraumes zeigt die bestehenden Zusammenhänge dieser Entwicklung.

Zum Stichtag des 31.12.2020 wurden für die Gemeinde Büchen 599 Zuzüge über die Gemeindegrenze erfasst. Die Zahl der Fortzüge betrug 358 Personen.[27]

In den Jahren 2019/2020 wie auch 2016/2017 lagen die Werte der Zuzüge deutlich oberhalb der Zuzüge der vorangegangenen Jahre. Diese Entwicklung lässt sich auf die Umsetzung von Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes zurückführen, welche das Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde in größeren Umfängen erweitert hat. Bei einer Betrachtung der entsprechenden Zeitreihe wird deutlich, dass innerhalb der Gemeinde Büchen im Jahr 2009 ein negatives Wanderungssaldo erfasst wurde.

Innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen bestehen am Stichtag des 31.12.2020 1.905 Wohngebäude.

Bautätigkeit, Wohnen			
Gebäude und Wohnungsbestand			
Anzahl der Wohngebäude		1 905	100 %
am 31.12.2020	Zeitreihe	Vergleichsdaten (mit Karte)	
davon			
mit 1 Wohnung		1 549	81,3 %
mit 2 Wohnungen		173	9,1 %
mit 3 und mehr Wohnungen (inkl. Wohnheimen)		183	9,6 %

Abbildung 51: Bautätigkeiten Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

[27] Das Wanderungssaldo umfasst die Differenz zwischen den Zuzügen und Fortzügen über die Gemeindegrenze

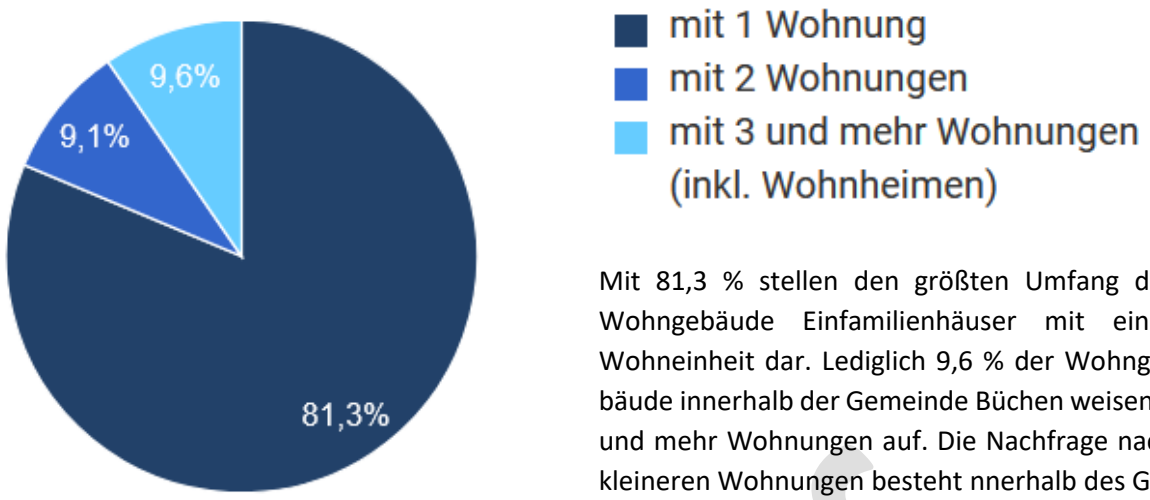


Abbildung 35: Umfang Mehrfamilienhäuser Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

Mit 81,3 % stellen den größten Umfang der Wohngebäude Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit dar. Lediglich 9,6 % der Wohngebäude innerhalb der Gemeinde Büchen weisen 3 und mehr Wohnungen auf. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen besteht nnerhalb des Gemeindegebietes weiterhin und wird hinsichtlich des geringen Angebotes auch kaum gesenkt.

Insbesondere das Angebot von 1- und 2-Raum-Wohnungen ist innerhalb des Gemeindegebietes von Büchen nur sehr gering ausgeprägt. Am 31.12.2020 wurden innerhalb der Gemeinde Büchen 3.130 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst.[28]

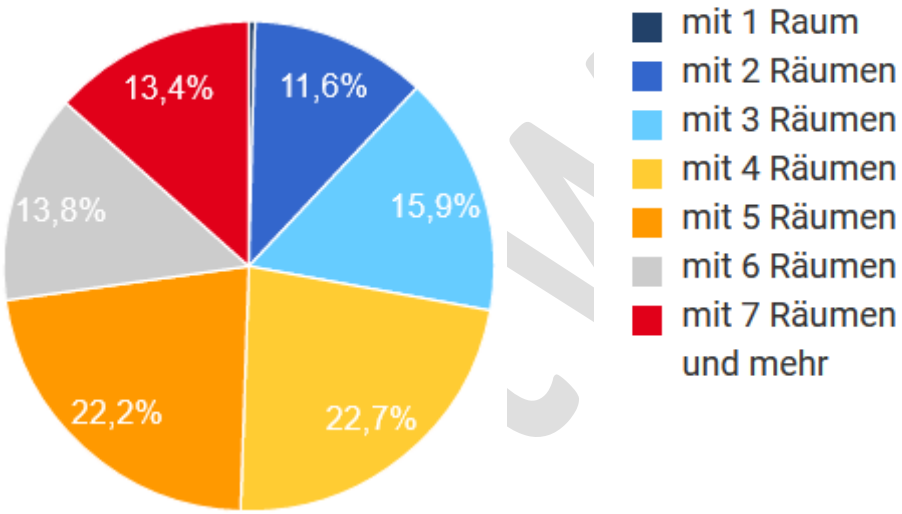


Abbildung 52: Anzahl der Räume in Wohnungen; Quelle: Statistikamt Nord

Lediglich 0,4 % der Wohnungen (13 Wohnungen) in der Gemeinde Büchen sind 1-Raum-Wohnungen. 11,6 % der Wohnungen (363 Wohnungen) umfassen 2 Räume und 15,9 % (497 Wohnungen) 3 Räume. Die Betrachtung der wohnbaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Umfang neuen Wohnraumes insbesondere aus Wohnungen und Wohngebäuden mit 3- und 4 Räumen besteht.

[28] Statistikamt Nord

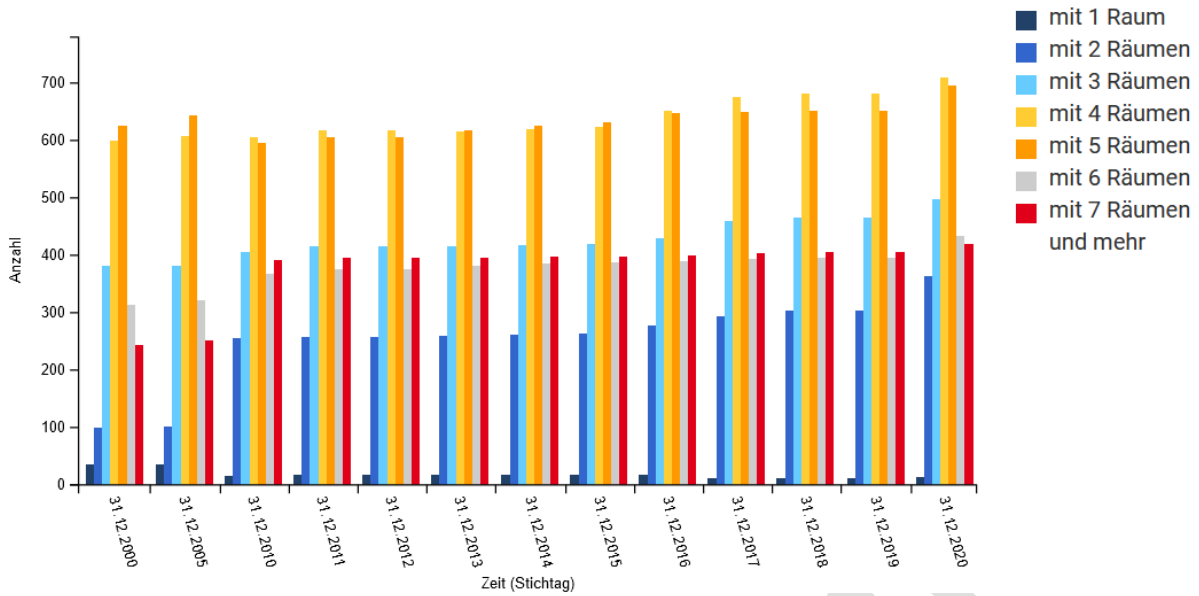
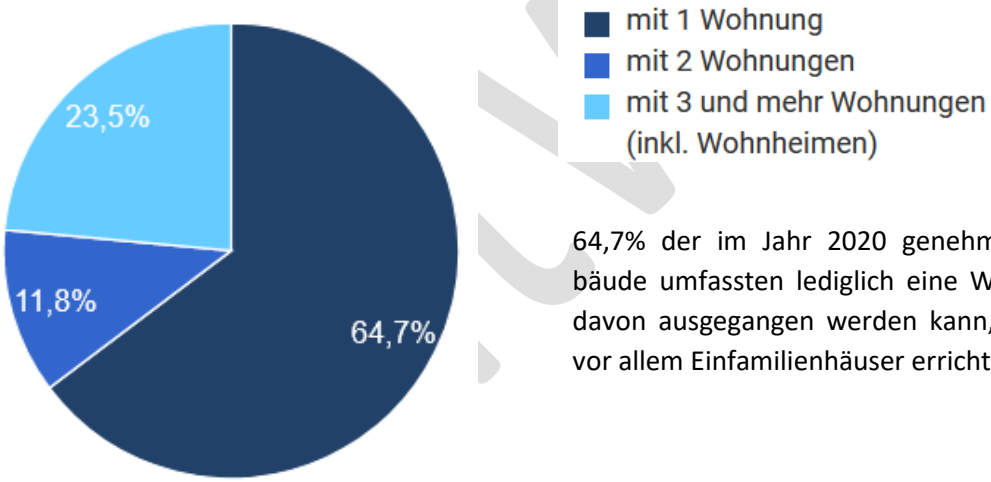


Abbildung 53: Zeitreihe Wohnraumentwicklung; Quelle: Statistikamt Nord

Die Zahl der Wohnungen mit nur einem Raum hat in den vergangenen Jahren kaum zugenommen. Hingegen ist die Zahl der 2-Raumwohnungen seit dem Jahr 2016 zwar nur leicht aber dafür kontinuierlich angestiegen.

Die Baugenehmigungen des Jahres 2020[29] umfassen eine Anzahl von 54 genehmigten Wohnungen aufgeteilt in 17 Wohngebäuden innerhalb der Gemeinde Büchen.



64,7% der im Jahr 2020 genehmigten Wohngebäude umfassten lediglich eine Wohnung, sodass davon ausgegangen werden kann, dass weiterhin vor allem Einfamilienhäuser errichtet worden sind.

Abbildung 54: Baugenehmigungen Wohnungen in der Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

Bei einem weiteren Blick auf die Art der Wohngebäude, welche in den vergangenen Jahren in der Gemeinde umgesetzt wurde, wird deutlich, dass der Bedarf an kleineren Wohnungen zwischenzeitlich erkannt wurde. Im Jahr 2020 wurden 214 Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen) in der

[29] Statistikamt Nord

Gemeinde Büchen vermerkt.[30] Hiervon waren 119 neue Wohngebäude. 87,4 % der Neubauten umfassten dabei Gebäude mit lediglich einer Wohnung. 12 neu errichtete Wohngebäude umfassten 3 und mehr Wohnungen.

Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau) nach Anzahl der Wohnungen der Wohngebäude in Büchen

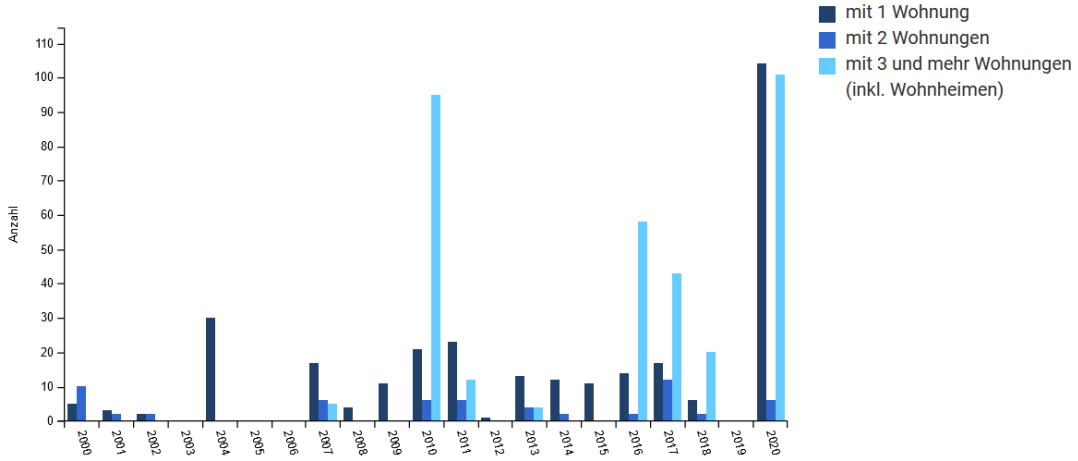


Abbildung 55: Zeitreihe Fertigstellungen Wohnungen Gemeinde Büchen, Quelle: Statistikamt Nord

Ein Blick auf die Zeitreihe der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden zeigt auf, dass sich diese Entwicklung noch nicht langfristig eingestellt hat. Bei denen im kürzeren Zeitraum errichteten Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um die Mehrfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp“ im Bereich Pötrau handelt.

Es macht deutlich, dass die Gemeinde Büchen den Bedarf an kleineren Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes erkannt hat und entsprechende Vorgaben im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanungen vorsieht. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/ Schlickweg“ wurden Bereiche zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einem Anteil von 15% der Wohnungen zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung (24 Wohnungen) errichtet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde eine weitere Teilfläche innerhalb des Quartiers definiert, um auch im Bereich der Doppelhäuser eine verdichtete Wohnform zu ermöglichen. Der angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ sieht eine weitere Ergänzung des Wohnraumangebotes mit kleineren 1-2 Zimmerwohnungen und anteiliger Errichtung zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung vor.

[30] Stichtag 30.12.2020, Statistikamt Nord

7.3.5 Gebäudestruktur

Grundlage für die Abgrenzung der geplanten verdichteten Bereiche stellt eine Betrachtung der gegenwärtig bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen dar.

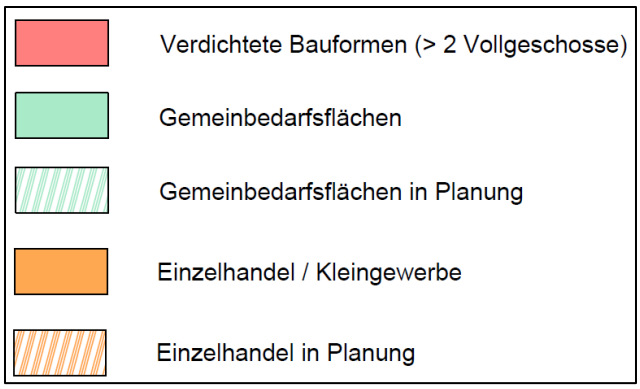


Abbildung 56: Legende bauliche Struktur Gemeinde Büchen, Quelle: GSP Gosch & Priewe, 2021

Bei einer Betrachtung der bestehenden Gebäudestruktur wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine punktuelle Konzentration erhöhter Gebäudemassen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes deutlich.

Abbildung 57: Luftbild Gemeinde Büchen, maps.google.de

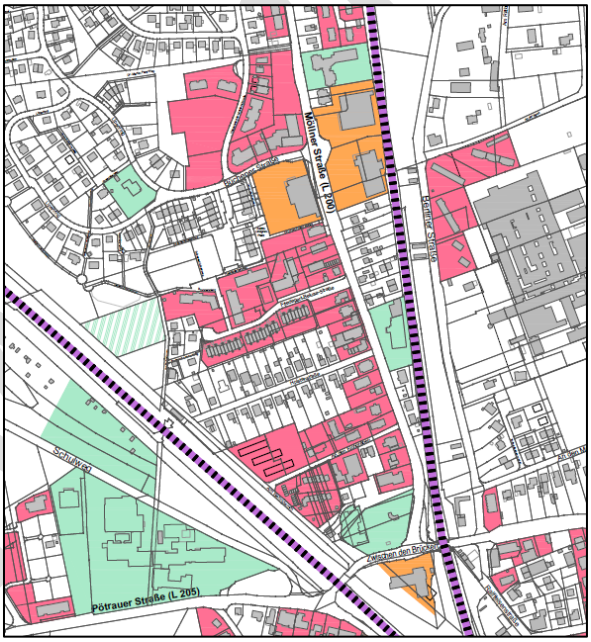


Abbildung 58: Darstellung Gebäudestruktur; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 2021

Der bauliche Bereich westlich der Möllner Straße ist gegenwärtig bereits durch größere Gebäude mit 2 und mehr Vollgeschossen geprägt. Insbesondere die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen am Kreisverkehr stellen eine prägende Wirkung für das gesamte Straßenbild dar. Die Grundstücke östlich der Möllner Straße weisen hinsichtlich ihrer Flächengröße bzw. Grundstückstiefe das Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung auf. Die Teilfortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes definiert den Bereich westlich und östlich der Möllner Straße als zentralen Versorgungsbereich „Möllner Straße“.

In diesem Zusammenhang bietet sich aufgrund der bestehenden Struktur und dem Gedanken einer gegliederten Nachverdichtung eine entsprechend zulässige höhere Geschossigkeit an.

Eine ähnliche bestehende Vorprägung der Gebäudestrukturen stellt sich im Viertel entlang der Lauenburger Straße dar.

Abbildung 59: Luftbild Gemeinde Büchen, maps.google.de

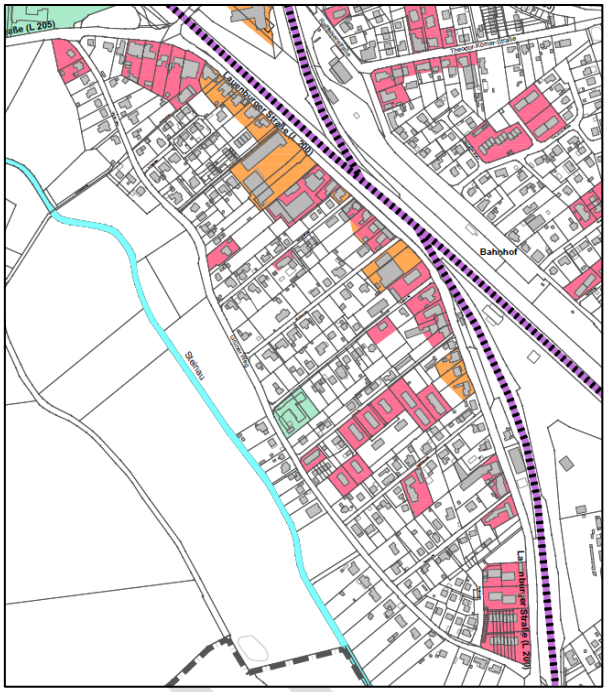


Abbildung 60: Darstellung Gebäudestruktur; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 2021

Die Flächen entlang der Lauenburger Straße sind durch die hier zum Teil bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrer Erscheinung geprägt. Die Teilfortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes definiert die Grundstücke entlang der Möllner Straße als zentralen Versorgungsbereich „Lauenburger Straße“. Aufgrund der direkten Anbindung an einen der Hauptverkehrszüge innerhalb des Siedlungsraumes bieten sich auch diese Flächen für eine verdichtete Bebauungsform an.

Abbildung 61: Luftbild Gemeinde Büchen, maps.google.de

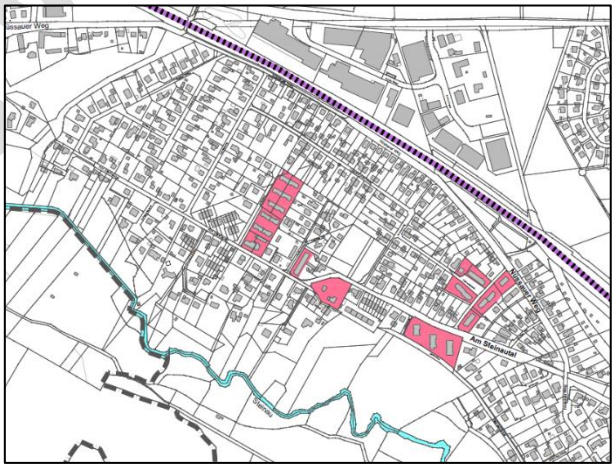


Abbildung 62: Darstellung Gebäudestruktur; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 2021

Das Quartier „Am Steinautal“ ist bislang lediglich punktuell durch Gebäude mit 2 Vollgeschossen geprägt. Diese besondere Charakteristik dieses Quartiers stellt sich in den zum Teil großen Grundstücksflächen und einer nicht ausgeschöpften baulichen Nutzung der entsprechenden Flächen dar.

Abbildung 63: Luftbild Gemeinde Büchen, maps.google.de

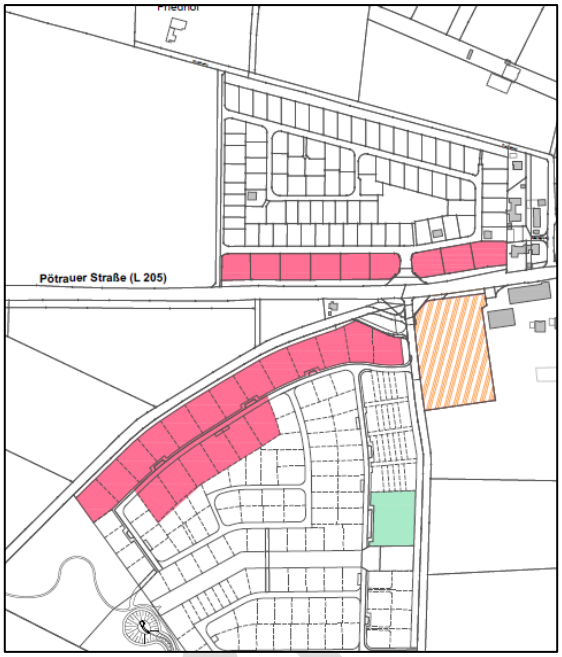


Abbildung 64: Darstellung Gebäudestruktur; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, 2021

Hinsichtlich der kontinuierlichen Nachfrage nach kleineren Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes hat die Gemeinde Büchen im Zuge ihrer jüngsten wohnbaulichen Entwicklungen im Bereich Pötrau in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ Teilflächen für verdichteten Wohnungsbau vorgesehen. Die Gebäude orientieren sich entlang der Pötrauer Straße.

Um auch künftig eine stimmige Entwicklung verdichteter Bauflächen in den Siedlungsraum einzubinden hat die Gemeinde Büchen im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes eine konkrete Betrachtung der bestehenden baulichen Ausnutzung sowie die Möglichkeit einer weitergehenden Nachverdichtung vorgesehen (vgl. Kapitel 7.3.7)

Entwurf

7.3.6 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale

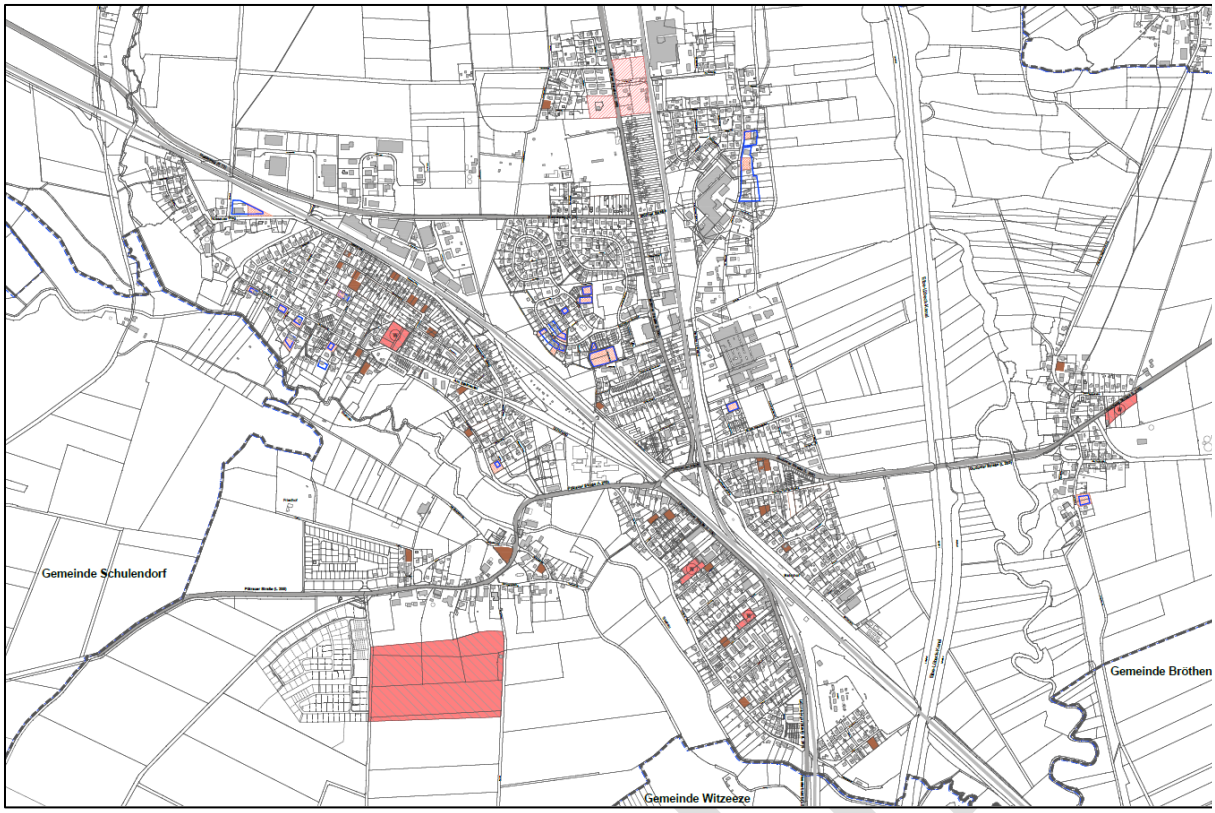


Abbildung 65: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Entwicklungspotenziale", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, 2021

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist eine Aktualisierung der bestehenden wohnbaulichen Entwicklungspotenziale innerhalb des Siedlungsgebietes erfolgt.

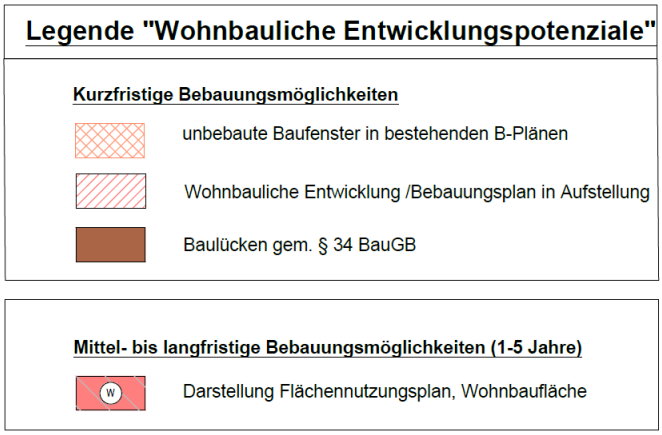


Abbildung 66: Auszug Legende "Wohnbauliche Entwicklungspotenziale", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, 2021

Hierbei wurde zwischen unbebauten Baufenstern in bestehenden Bebauungsplänen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen unterschieden. Zudem wurden Baulücken gem. § 34 BauGB aufgenommen, welche ohne die Aufstellung einer gemeindlichen Bauleitplanung für eine bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommen werden können.

Innerhalb des Gemeindegebietes konnte nach gegenwärtiger Betrachtung nur eine geringe Anzahl an Baulücken gem. § 34 BauGB ermittelt werden. Dieses Ergebnis zeigt, dass bereits eine Vielzahl von Nachverdichtungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgt ist.

Weitere wohnbauliche Nachverdichtungen sieht die Gemeinde zum Zeitpunkt der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes im Bereich der Möllner Straße, Bahnhofstraße und Lauenburger Straße vor. Diese Bereiche bieten sich aufgrund ihrer unmittelbaren Lage entlang der Hauptverkehrszüge für eine verdichtete bauliche Entwicklung an, sodass seitens der Gemeinde Büchen entsprechende gemeindliche Bauleitplanungen aufgestellt werden.

Neben den Entwicklungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) bestehen für die Gemeinde Büchen wohnbauliche Entwicklungspotenziale auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), für die im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit gegenwärtig allerdings keine Planungs- und Umsetzungsabsichten bestehen.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen umfasst die weiteren großräumigen wohnbaulichen Entwicklungsflächen am südwestlichen Siedlungsrand im Bereich Pötrau.

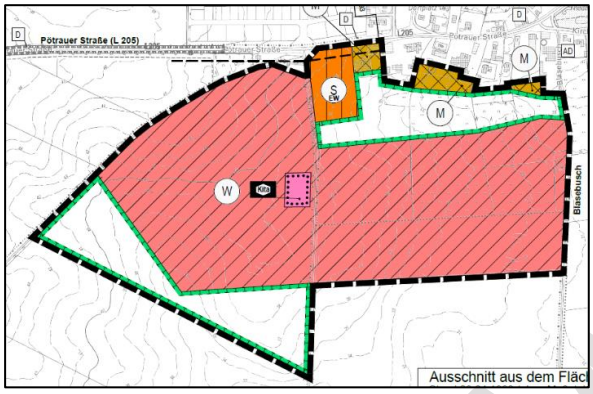


Abbildung 67: 27. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

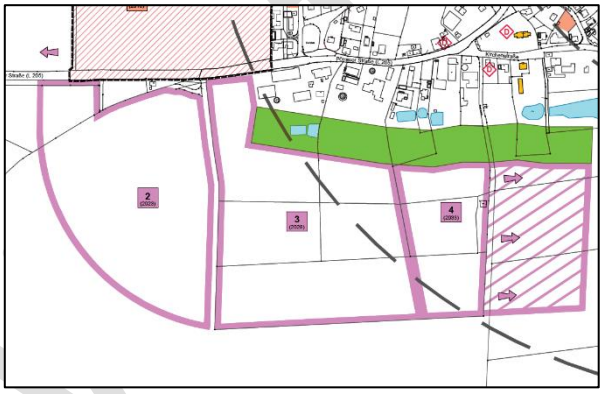


Abbildung 68: Auszug Ortsentwicklungskonzept Büchen 2016; Quelle: Amt Büchen

Der westliche Bereich wurde durch die Gemeinde Büchen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 58 „Schlickweg/Frachtweg“ für eine wohnbauliche Entwicklung umgesetzt. Die weiteren Flächen stellen ein großräumiges Entwicklungspotenzial dar, welches nur durch die ergänzende Aufstellung einer gemeindlichen Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes umgesetzt werden kann.

Eine weitere im gemeindlichen Flächennutzungsplan enthaltene und bislang nicht umgesetzte Wohnbaufläche befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers im Bereich des Quartiers „Am Steinautal“.

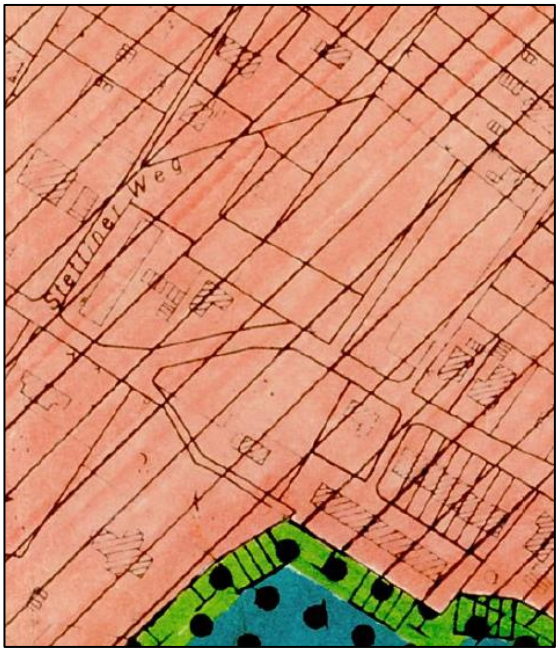


Abbildung 69: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Abbildung 70: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: maps.google.de

Die Fläche wurde zwischenzeitlich seitens der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg als Wald im Sinne des Waldgesetzes definiert. Im Falle einer Umsetzung unterliegt der betreffende Eingriff somit der Genehmigung der Unteren Forstbehörde und ist nur mit Nachweis des öffentlichen Interesses nachzuweisen.

§ 24 Waldabstand[31]

(1) Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

(2) Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 nicht zu besorgen ist. Eine Unterschreitung des Waldabstands zugunsten von baulichen Anlagen waldpädagogischer Einrichtungen kann bereits zugelassen werden, wenn diese nicht durch Windwurf oder Waldbrand gefährdet werden und von ihnen keine Waldbrandgefahr ausgeht. Ist die Unterschreitung Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens in Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches, erfolgt die Entscheidung bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes oder der Satzung.

[31] Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 5. Dezember 2004

Entwurf

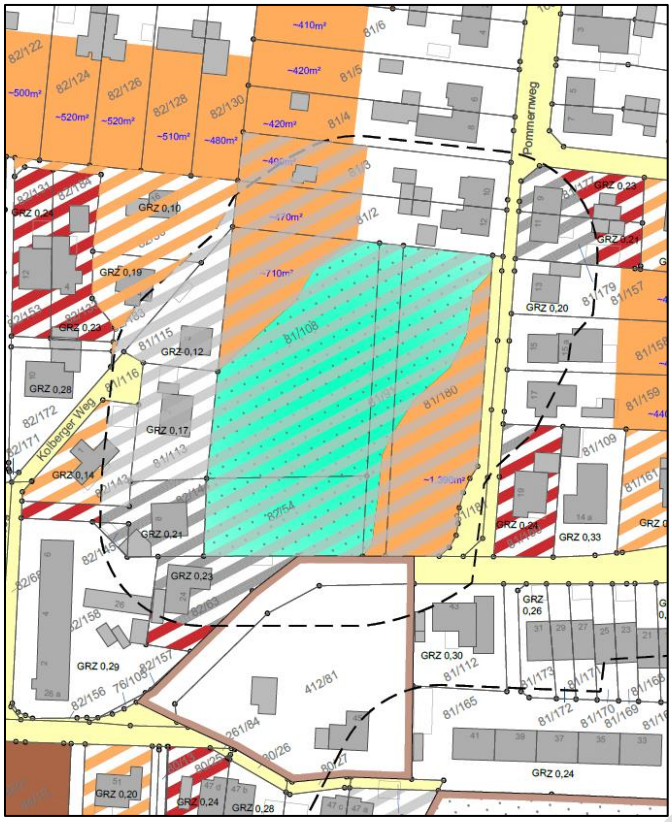


Abbildung 71: Auszug Darstellung Wohnraumentwicklung Am Steinautal; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH 2021

Zwischen der bestehenden Waldfläche und baulichen Nutzungen auf den umliegenden Privatgrundstücken ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dies bedeutet, dass die betreffenden baulichen Nutzungen innerhalb des Waldabstandes (dargestellte gestrichelte Linie) lediglich dem Bestandsschutz unterliegen. Ein Wiederaufbau im Falle eines Schadens oder Abganges hat in Abstimmung und mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu erfolgen.

Seitens der Gemeinde Büchen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt. Auch eine bauliche Umsetzung der betreffenden Flächen wird seitens der Gemeinde Büchen nicht verfolgt.

Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum einer Privatperson. In welcher Form die im Siedlungsraum der Gemeinde Büchen befindliche Waldfläche im Zuge der weiteren Entwicklung berücksichtigt wird, wird seitens der Gemeinde Büchen im Falle von konkreten Planungsabsichten der entsprechenden Eigentümer entschieden.

Eine bauliche Entwicklung kann ausschließlich im Zuge einer gemeindlichen Bauleitplanung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Eine Entscheidung, ob die Gemeinde Büchen dies im Rahmen ihrer Planungshoheit vorsehen wird, ist bislang nicht erfolgt. Aus diesem Grund umfasst die Darstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes zum einen die Darstellung als Wohnbaufläche als auch die Darstellung als innerörtliche Waldfläche.

7.3.7 Definierte Entwicklungsbereiche

Neben einer Betrachtung der bestehenden Baurechte und Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes sind im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes die Potenziale der baulichen Nachverdichtungen sowie gegenwärtig definierte Grenzen der weiteren Entwicklung definiert worden.

Entwurf

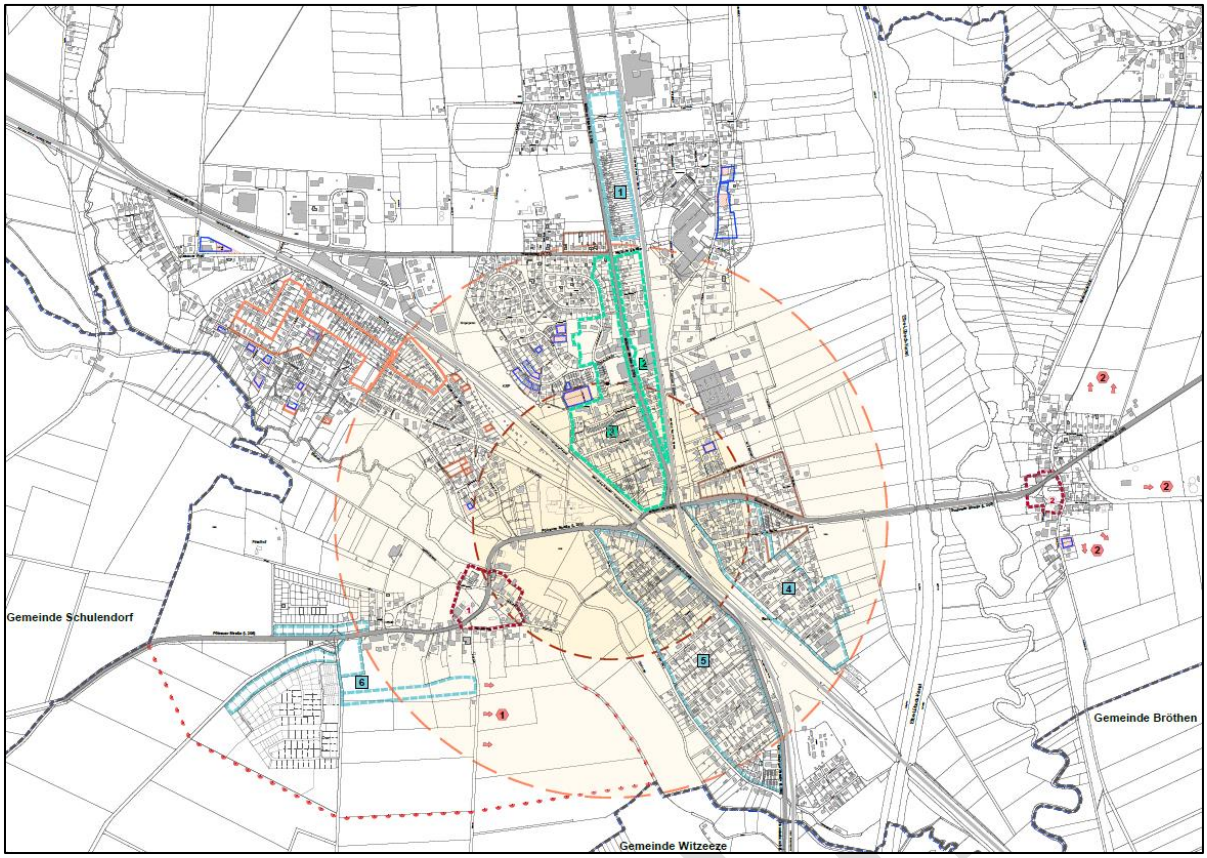


Abbildung 72: Auszug Themenkarte "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Nachverdichtung

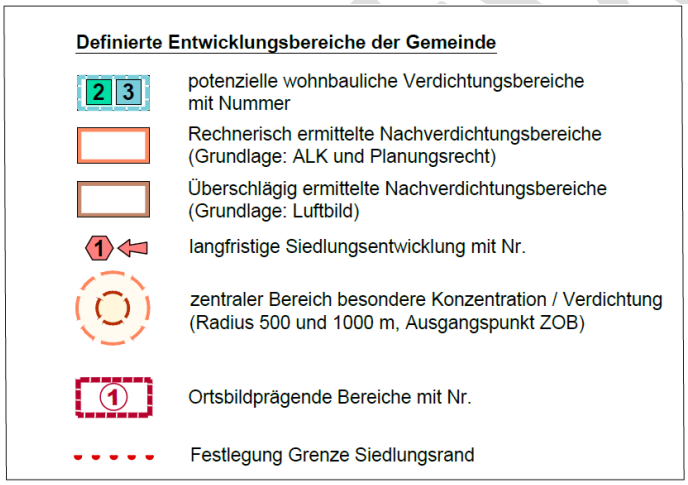


Abbildung 73: Auszug Legende "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, 2021

Insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hat eine Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu erfolgen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Büchen damit auseinandergesetzt, Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes zu definieren, in denen die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung besonders gegeben sind.

Hinsichtlich der bestehenden Grundstücksgrößen im Quartier „Am Steinautal“ hat die Gemeinde diesen Teilbereich des Siedlungsgebietes konkreter in Bezug möglicher wohnbaulicher Nachverdichtungen betrachtet. Dieses Quartier wurde gewählt, da die Grundstücke erhöhte Grundstücksgrößen aufweisen und das Durchschnittsalter innerhalb der betreffenden Straßenzüge besonders hoch liegt.

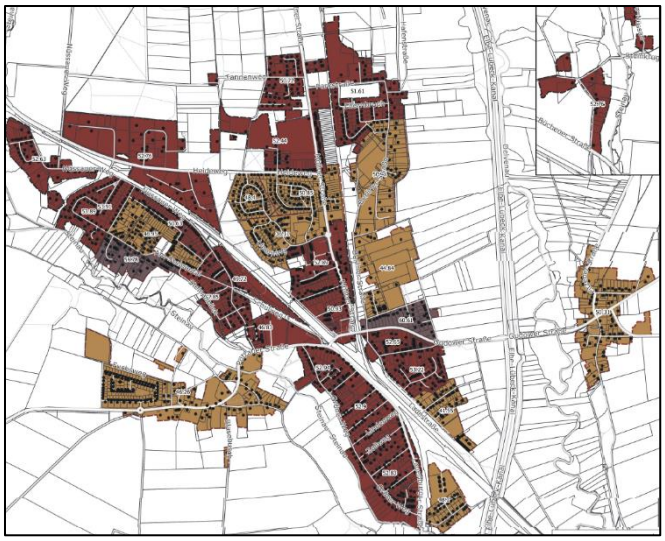


Abbildung 74: Lupenbetrachtung Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030, Quelle: Institut Raum und Energie

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere in diesem Bereich in den kommenden Jahren ein Eigentümerwechsel und in diesem Zusammenhang ggf. bauliche Änderungen im Bestand erfolgen werden.

Eine gleiche Prägung des bestehenden Altersdurchschnittes ergibt sich im Quartier Lauenburger Straße.

Die hier bestehenden Grundstücke bieten sich aufgrund ihrer Zuschnitte aber stärker für eine verdichtete Nachverdichtung als für eine kleinteilige, ergänzende Bebauung an.

Die Prüfung der offenen Baurechte innerhalb von bestehenden Bebauungsplänen in dem Gebiet „Am Steinautal“ sowie der bestehende Grad der Versiegelung hat aufgezeigt, dass eine Vielzahl der bestehenden Grundstücke Potenziale für eine weitergehende Nachverdichtung bieten.

Entwurf

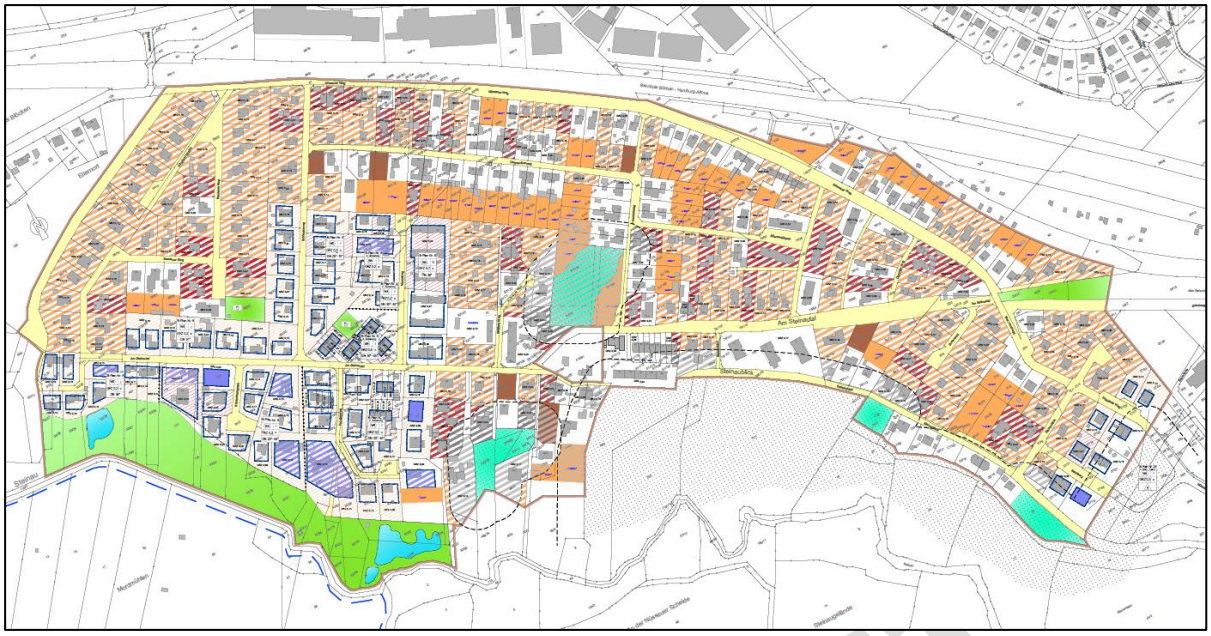
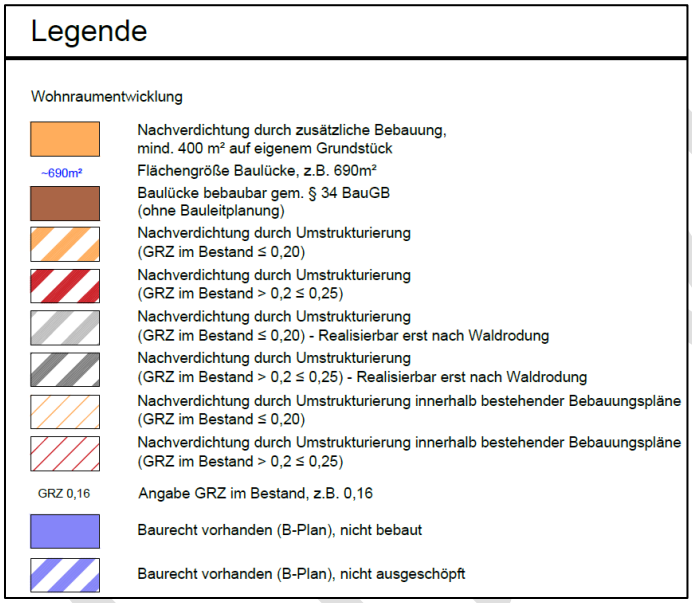


Abbildung 75: Darstellung Nachverdichtungspotenziale Quartier "Am Steinautal", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH 2021



Die Grundstücke innerhalb des Quartiers bieten die Möglichkeit, diese im Falle einer Grundstücksteilung durch eine weitere Wohneinheit zu ergänzen. Bereits im Zuge der rechnerischen Betrachtung wurde seitens der Gemeinde Büchen deutlich, dass keine Absicht einer großräumigen Nachverdichtung auf Grundlage planerischer Absichten durch die Gemeinde selbst vorgesehen ist.

Vielmehr soll den Anliegern der betreffenden Grundstücke die Möglichkeit gegeben werden auf eigene Veranlassung entsprechende bauliche Entwicklungen umzusetzen. Seitens der Gemeinde Büchen wird in diesem Zusammenhang lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen.

Aufgrund dieser Ergebnisse hat der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen am 06.09.2021 bereits im Aufstellungsverfahren der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes den Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen gefasst.

Abbildung 76: Luftbild Gemeinde Büchen; Quelle: maps.google.de

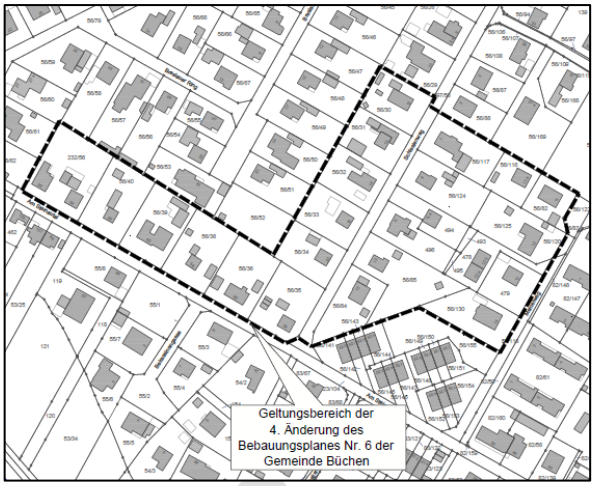


Abbildung 77: Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Das in diesem Bereich über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 bestehende Baurecht bietet gegenwärtig nicht die Möglichkeit, die zum Teil großen Grundstücksflächen weitergehend baulich zu entwickeln. Durch eine entsprechende Änderung des betreffenden Bebauungsplanes wird den Eigentümern der Grundstücke die planungsrechtliche Möglichkeit geboten, bauliche Ergänzungen vorzusehen. Seitens der Gemeinde Büchen erfolgt in diesem Zusammenhang lediglich die Bereitstellung des erforderlichen Baurechtes. Eine Umsetzung hat ausschließlich durch die jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes somit um eine Angebotsplanung durch die Gemeinde Büchen.

Verdichtungsbereiche

Auf Grundlage der „Lupenbetrachtung Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030 im Rahmen des Projektes: Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung“ des Instituts Raum und Energie[32] hat sich die Gemeinde mit den unterschiedlichen Bedarfen von Wohnraum auseinandergesetzt.

Grundsätzlich befasst sich die Ausarbeitung damit, dass Kommunen schwerpunkthaft Einfamilienhausgebiete entwickeln, um insbesondere einen Zuzug von Familien in die Gemeinde zu ermöglichen. In den meisten Kommunen stellt diese Nutzergruppe keine wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt dar. Oftmals kann der Wohnungsbedarf von Familien von Bestandsimmobilien gedeckt werden. Der Generationswechsel im Wohnungsbestand hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Siedlungsbestandes und sollte bei der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinden berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung alternativer Wohnungsangebote für derzeitige BewohnerInnen u.a. in Form von kleineren, barrierearmen Wohnungen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen (ggf. mit Unterstützungsangeboten für Seniorinnen und Senioren).

[32] https://www.raum-energie.de/fileadmin/Downloads/Projekte/Wohnbauflaechenentwicklung_Herzogtum_Lauenburg/12112019_Text_Lupenbetrachtung_komprimiert.pdf

Entwurf

Im Fokus steht ein Umzug in Ortskerne und Städte mit kürzeren Wegen zu Versorgungsmöglichkeiten, wodurch der Verzicht auf Autos möglich wird. Dieser Faktor gewinnt insbesondere an Bedeutung, da mit steigendem Lebensalter und Verringerung der körperlichen Leistungsfähigkeit die Bedeutung wächst, Versorgungsangebote vor allem fußläufig erreichen zu können: Lebensmittel, tägliche Dienstleistungen, medizinische Angebote und öffentliche Mobilitätsangebote.

Annahme[33]:

- Ein Generationswechsel erfolgt ab einem Alter von 80 Jahren
- Wohngebiete mit hohem Anteil 74+
- Baulicher Bestand der 50er bis 70er Jahre führt zu einem Handlungsbedarf

Angenommen wird, dass ein hoher (prozentualer) Anteil an über 64-Jährigen bzw. über 74-Jährigen auf einen (potenziellen) Generationswechsel (ab einem Alter von etwa 80 Jahren) in fünf bzw. fünfzehn Jahren hindeutet und somit Potenziale im Siedlungsbestand entstehen.

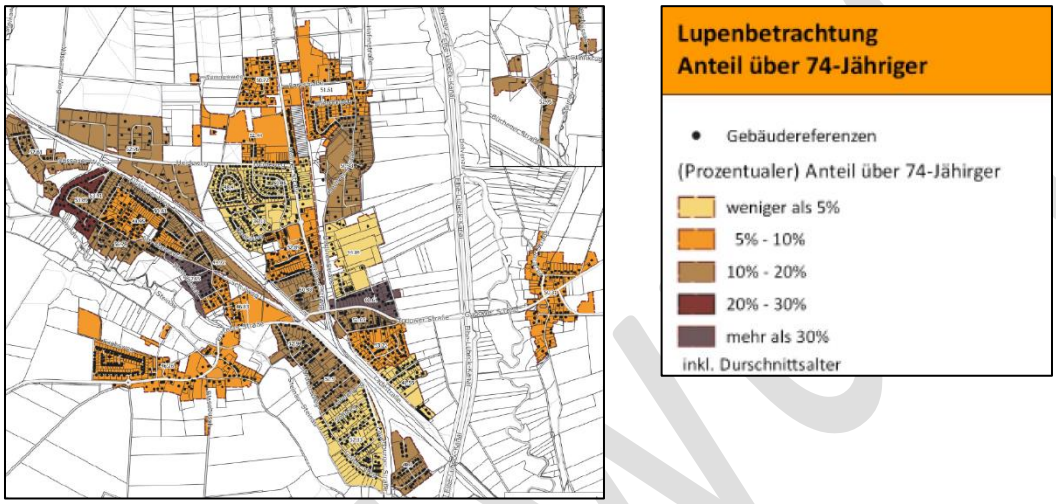


Abbildung 78: Übersicht Altersstruktur Gemeinde Büchen, Quelle: Institut Raum & Energie

Von den 2.042 Gebäudeadressen in Büchen (ohne Seniorenheim) gibt es an 442 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 299 Adressen sind alle Bewohnerinnen oder Bewohner über 74.

Weiterhin sind von den 2.042 Adressen die Bewohnerinnen und Bewohner an 122 Adressen (5,9%) im Schnitt über 79 Jahre alt. Davon sind 71 Einpersonenhaushalte, 47 Zweipersonenhaushalte und 4 Drei- und Mehrpersonenhaushalte.

Um den beschriebenen Generationswechsel im baulichen Wohnungsbestand zu ermöglichen, sieht die Gemeinde Büchen im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung insbesondere die Berücksichtigung zur Schaffung des entsprechenden alternativen Wohnraumangebotes vor.

[33] Lupenbetrachtung, Institut Raum & Energie

1	verdichtete wohnbauliche Entwicklung
2	Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung
3	Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung
4	verdichtete wohnbauliche Entwicklung
5	verdichtete wohnbauliche Entwicklung
6	verdichtete wohnbauliche Entwicklung

Abbildung 79: Auflistung Verdichtungsbereiche; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Die vorgesehenen Verdichtungsbereiche sind in der Themenkarte der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung dargestellt.

Sie orientieren sich an den bestehenden Hauptverkehrszügen innerhalb des Gemeindegebietes sowie an den bestehenden Versorgungsbereichen im Bereich Möllner Straße, Bahnhofstraße, Lauenburger Straße sowie Pötrauer Straße.

Die Form der baulichen Verdichtung und der somit beabsichtigten Umsetzung von kleinerem Wohnraum stellt die Voraussetzung eines Generationswechsels im baulichen Bestand und als Folge dessen einen reduzierten Bedarf von Neubaugebieten zu Gunsten der Umsetzung von Einfamilienhäusern dar.

Grenze des Siedlungsrandes

Im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde die weiteren großräumigen Siedlungsentwicklungsflächen definiert. Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt eine Festlegung des künftigen Siedlungsrandes. Hierbei stellt die Grenze der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht die unmittelbare Grenze des Siedlungsrandes dar.

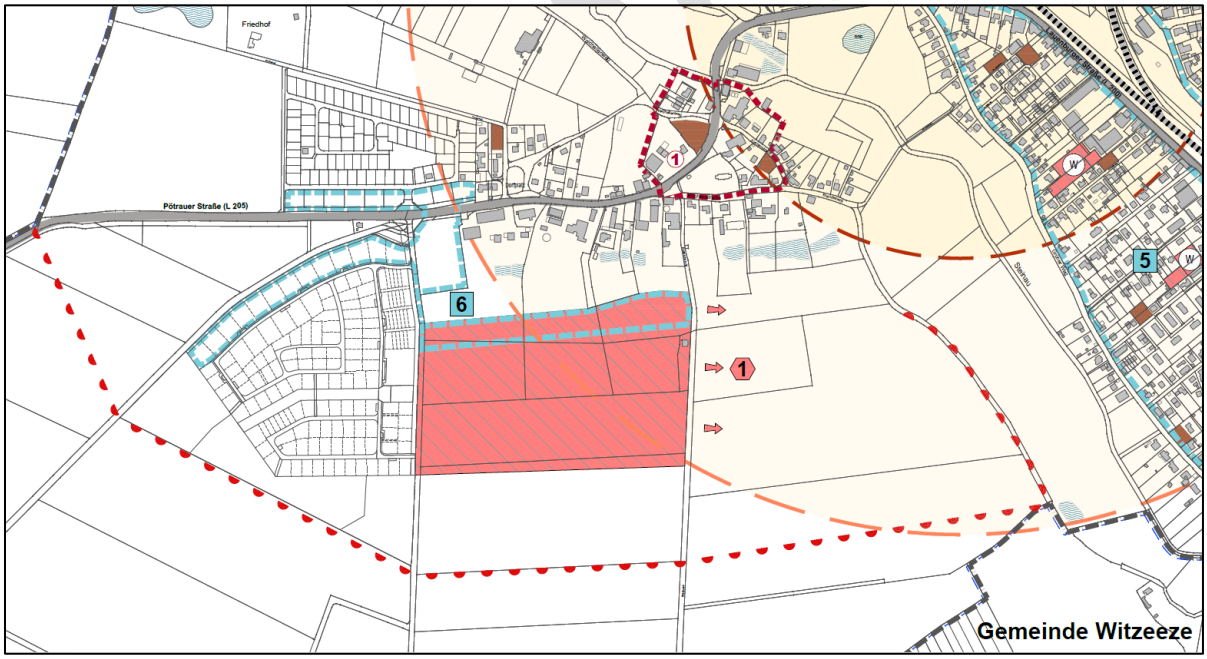


Abbildung 80: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. Trennungsfunktion der Bahntrassen, Naturschutzgebiete, Freihaltebereiche entlang der Steinau) in der Gemeinde Büchen sind die Siedlungsrichtungen stark eingeschränkt. Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 wurden die Flächen im Bereich Pötrau als einziger Bereich ermittelt, der sich für eine großräumige wohnbauliche Entwicklung anbietet. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Büchen einen weiteren Abstand zum künftigen Siedlungsrand und den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vor. Gleichzeitig beruht dieser Gedanke auf dem Erhalt eines langfristigen Abstandes zu möglichen Windenergieanlagen südlich des bestehenden Gemeindegebietes. Die Gemeinde Büchen möchte in diesem Zuge eine Einschränkung der eigenen Entwicklung durch die erforderlichen Schutzabstände zwischen Wohnnutzungen und Windkraftanlagen ausschließen.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird daher durch die Festlegung eines Siedlungsrandes definiert. Ggf. konkurrierende Nutzungen, auch hinsichtlich möglicher Windkraftanlagen in den Nachbargemeinden werden somit thematisiert, insbesondere da derzeit die Entwicklung von erneuerbaren Energien sowie die Festlegungen von Abstandflächen in den politischen und gesellschaftlichen Fokus rückt.

Eine konkrete zeitlich definierte wohnbauliche Umsetzung der entsprechenden Bereiche besteht seitens der Gemeinde Büchen nicht.

Die aktuelle Bebauung im B-Plan Nr. 58 wird in ein umfangreiches Grünkonzept „Pötrauer Höhe“ eingebunden (siehe Kap. 7.6.3) und der Siedlungsrand in diesem Bereich dauerhaft gestaltet.

7.3.8 Schlüsselprojekte

Die Gemeinde Büchen hat für das Themenfeld „Wohnbauliche Siedlungsentwicklung“ drei Schlüsselprojekte definiert, welche im Zuge der weiteren kommunalen Planungshoheit verstärkt verfolgt werden sollen.

Mit Blick auf das Schlüsselprojekt Nr. 1 hat die Gemeinde Büchen bereits den Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung in einem ersten Teilbereich zu ermöglichen.

Schlüsselprojekte der kommenden Jahre auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen

1. Stärkung der Nachverdichtung im Quartier "Am Steinautal" / "An den Moorwiesen"
2. Entwicklung Verdichtungsbereiche "Möllner Straße" / "Bahnhofstraße" / "Lauenburger Straße"
3. Stärkung Wohnbauflächen mit sozialer Wohnraumförderung

Abbildung 81: Schlüsselprojekte Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Entwurf

Stärkung der Nachverdichtung im Quartier „Am Steinautal“ / „An den Moorwiesen“

Aufgrund der gegenwärtigen baulichen Ausnutzung bieten sich insbesondere die Quartiere „Am Steinautal“ sowie „An den Moorwiesen“ für eine wohnbauliche Nachverdichtung an. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Büchen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gefasst, um durch die Anpassung des bestehenden Baurechtes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu schaffen. Auch im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung wird die Gemeinde Büchen dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden folgen und aus diesem Grund die Möglichkeiten der wohnbaulichen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes fördern.

Entwicklung Verdichtungsbereiche „Möllner Straße“ / „Bahnhofstraße“/Lauenburger Straße“

Die Bereiche „Möllner Straße“ / „Bahnhofstraße“/Lauenburger Straße“ bieten sich aufgrund ihrer Lage an den Hauptverkehrszügen sowie der bestehenden Versorgungsstrukturen für die Entwicklung von Verdichtungsbereichen an. Dies wird die Gemeinde Büchen, soweit möglich, im Zuge ihrer Planungshoheit vorsehen, um gleichzeitig die Attraktivität der entsprechenden Straßenzüge weiter zu steigern.

Stärkung Wohnbauflächen mit sozialer Wohnraumförderung

Bereits im Rahmen gegenwärtiger gemeindlicher Bauleitplanungen sieht die Gemeinde im Falle verdichteter Bauformen einen prozentualen Anteil von Wohnraum zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung vor. Entsprechende Zielsetzungen bestehenden ebenso in der weiteren Siedlungsentwicklung, um das entsprechende Angebot in der Gemeinde Büchen zu stärken.

Entwurf

7.4 Gewerbliche Entwicklungspotenziale

Die Gemeinde Büchen umfasst die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums und ist neben einer ausreichenden Wohnraumversorgung ebenso für die ausreichende Schaffung eines gewerblichen Entwicklungsangebotes verantwortlich.

Die Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale" umfasst neben den im Siedlungsgefüge bestehenden kleinräumigen Entwicklungsflächen auch mögliche gewerbliche Entwicklungsbereiche im Außenbereich.

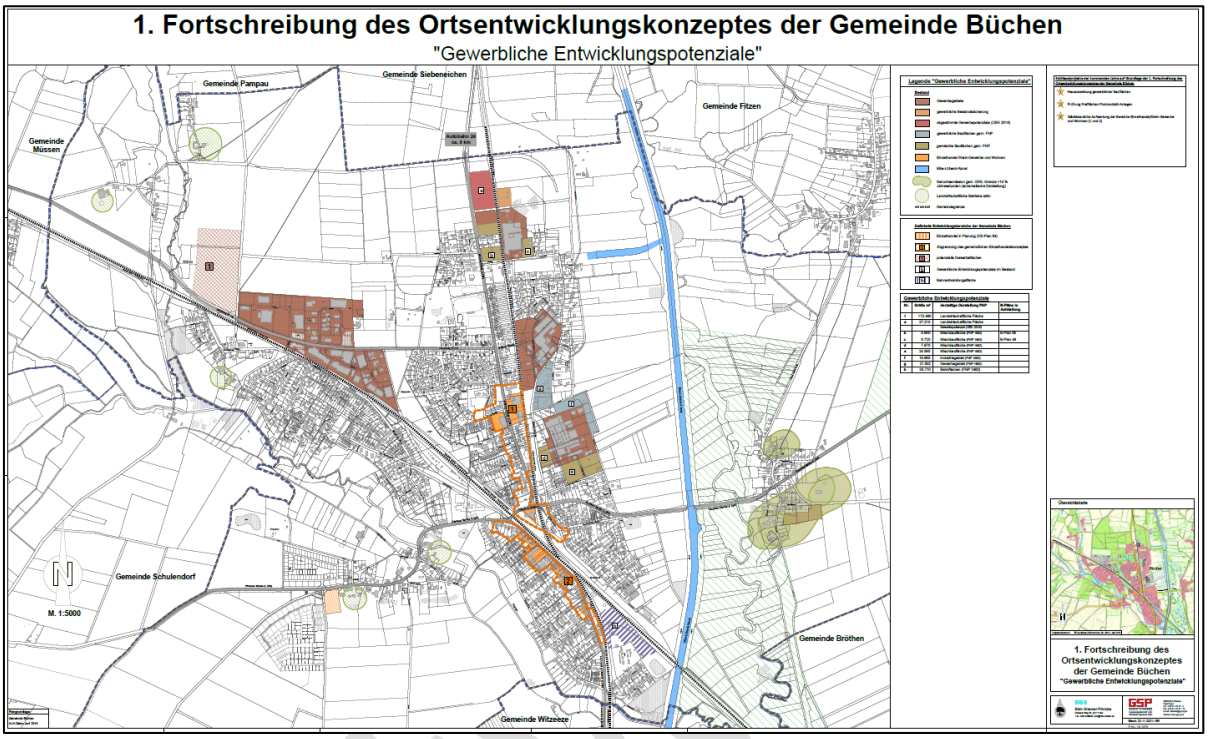


Abbildung 82: Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

7.4.1 Gewerbeflächenstandortkonzept Gutachten

Grundlage für die Festlegung von Entwicklungsbereichen stellt u.a. das Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn im Auftrag der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn und der Wirtschaftsförderung des Kreises Herzogtum Lauenburg dar.[34]

Als Entwicklungs- und Entlastungsort übernimmt die Gemeinde Büchen die Aufgabe der ausreichenden Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum Hamburg (vgl. Kapitel 3.2).

2019 hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im HanseBelt eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die HanseBelt-Region erarbeitet. Dabei betrachtet die Gewerbeflächenbedarfsprognose sämtliche Gebietstypen des aktuellen und in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose erfolgt bis 2030, mit Ausblick auf das

[34] ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, April 2021

Jahr 2035 und stellt eine Einschätzung des regionalplanerisch relevanten Gewerbeflächenbedarfs dar.12 Der Bedarf ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse mit dem aktuellen sowie dem zukünftig verfügbaren Gewerbeflächenangebot im HanseBelt. Die bislang realisierten Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum von 2010 bis 2018 werden darin der Fortschreibung mit einem nachfrageorientierten bzw. trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell bis 2030/2035 gegenübergestellt.

[…]

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg wird bis 2030 ein gewerbeflächenrelevanter Beschäftigtenzuwachs von ca. 7.700 prognostiziert. Im Vergleich zur restlichen HanseBelt-Region ergibt sich ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf, wobei ca. die Hälfte auf Standorte für klassische Gewerbegebiete entfallen. Insbesondere im Süden des Kreises wird von einer zunehmenden Dynamik mit der Entwicklung weiterer verkehrsgünstig gelegener Gewerbestandorte im Zwischenraum A24, B404, B207 und B5 ausgegangen. Dieser Raum ist zukünftig nachfragerecht auszubauen.

Gemäß Prognose ergibt sich für den Kreis Herzogtum Lauenburg ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von ca. 118 ha (netto) bis zum Jahr 2035. Im Kreis Herzogtum Lauenburg stehen Gewerbeflächen mit einer Größe ab 0,3 ha, die in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen als solche dargestellt bzw. festgesetzt, aber noch nicht bebaut sind, in einer Größenordnung von rund 23 ha zur Verfügung (Stand 31.12.2020). Demnach ergibt sich ein Bedarf an neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2035 von ca. 95 ha (netto).

Bedarf an Gewerbeflächen (netto) bis 2035		
	Kreis Herzogtum Lauenburg	Kreis Stormarn
Gesamtbedarf	118 ha	211 ha
davon bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen	23 ha	114,5 ha
Gesamtbedarf neu auszuweisender Flächen	**95 ha**	**96,5 ha**

Abb. 5: Gewerbeflächenbedarf der Kreise bis 2035
(Quelle: Kreisplanungen der Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg)

Abbildung 83: Auszug Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

[…]

Typen von Gewerbestandorten

Im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes wird gemäß dem LEP (2. Entwurf 2020[35]) zwischen den überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten sowie den überregionalen Standorten für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt u.a. anhand der zent-

[35] 17.12.2021 in Kraft getreten

ralörtlichen Funktion der Gemeinde und den Standortvoraussetzungen. Anhand dieser beiden definierten Standorttypen werden die von den Kommunen und Ämtern genannten gewerblichen Potenzialflächen im Untersuchungsraum kategorisiert. Weiterhin kennzeichnen sich beide Gewerbestandorttypen i.d.R. durch folgende weitere Eigenschaften aus:

überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort

- *in zentralen Orten, Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion sowie im Bereich*
- *von Siedlungsachsen an einer Landesentwicklungsachse mit Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle*
- *eher arbeitsplatzintensiv*
- *mittlere Grundstücke (2.000 – 10.000 m2)*
- *überwiegend Tagesbetrieb (6-22 Uhr)*
- *Betriebswohnen nur teilweise, vom Einzelfall abhängig*

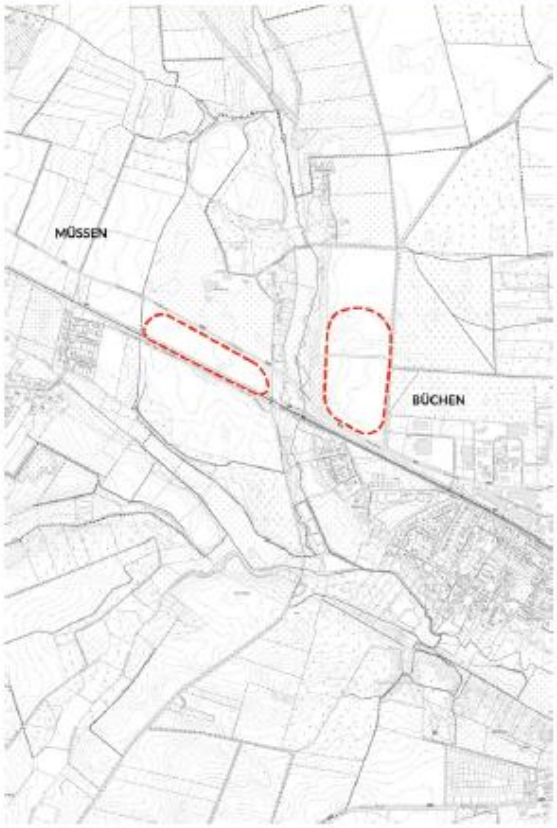
überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

- *vorwiegend verkehrsintensive gewerbliche Branchen*
- *24h-Betrieb möglich*
- *ab 10.000 m2 Grundstücksgröße*
- *ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten*
- *kein Betriebswohnen zulässig*
- *Ausschluss von Einzelhandel*
- *Vorgabe der Landesplanung, Ziel gemäß LEP: Landesentwicklungsachsen A1 / A21*
- *inhaltliche und räumliche Konkretisierung der Standorte kann in den Regionalplänen erfolgen*

Entwurf

Fläche 16 – Unterzentrum Büchen
nördl. und südl. der K73

Darstellung im Regionalplan, Planungsraum I, 1998



Eigentumsverhältnisse	Privat	
Raumordnung / Planungsrecht		
Regionalplan 1998 / LEP 2018 / Landschafts-rahmenplan 2020	• im Unterzentrums Büchen außerhalb der Abgrenzung des Entwicklungs- und Entlastungsortes • nördlich und südlich der Bahnstrecke Hamburg –Berlin • westl. innerhalb, östlich außerhalb des Ordnungsraumes Hamburg • östlich angrenzend FFH-Gebiet, westlich angrenzend Verbundachse und Vorrangfließgewässer • Trinkwassergewinnungsgebiet	
Darstellung FNP	FNP Büchen (2002)	Flächen für die Landwirtschaft, Bahnanlagen parallel südl. der K73, im Osten Sondergebiet Übungsgelände Bundeswehr
Aussagen aus sonstigen Konzepten	Landschaftsplan Büchen (-)	Im östlichen Teilfläche (TF Ost) mesophiles Grünland, Acker, Intensivgrünland sowie LSG mit angrenzenden Erholungsschutzstreifen mit kleineren geschützten Biotopen entlang der Steinau, im westlichen Teilfläche (TF West) Ackerfläche
Nutzung		
aktuelle / vorhandene Nutzung	landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), Bahnanlage Hamburg-Berlin	

Abbildung 84: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn, Quelle: Architektur und Stadtplanung

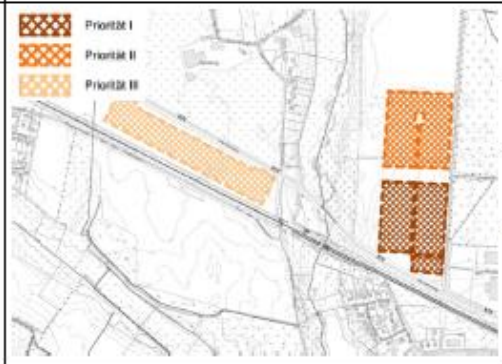
Planerische Bewertung der Fläche 16 – Gemeinde Büchen		
Siedlungsstruktur / Städtebau	• Gewerbliche Entwicklung auf der TF Ost in siedlungsstrukturell sinnvoller Lage als Ergänzung des südöstlich bestehenden Gewerbegebietes • TF West in siedlungsstrukturell exponierter Lage als bandartige Entwicklung zwischen den Siedlungskörpern Büchen und Müssen • Beide Flächen direkt an der K73 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Berlin (TF West) • Risiko einer bandartigen Entwicklung zwischen den Siedlungskörpern Büchen und Müssen	o
Verkehr / Erschließung	• mäßige überörtliche Verkehrsanbindung mit Lage an K73 und ca. 6 km mit Ortsdurchfahrten zur nächsten Bundesstraße (B209) • Erschließung über K73 möglich • Möglicher Bahnanschluss als Standortvorteil • ÖPNV-Anbindung (regelmäßiger Regionalbus-Verkehr) in fußläufiger Entfernung	+ o
Technische Infrastruktur / Oberflächen-entwässerung	• neuer Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Breitband, Elektrizität, Gas) erforderlich • Entwässerung TF West über RRB • in TF Ost gedrosselten Einleitung über ein RRB in die westl. verlaufende Steinau zu prüfen • unbekannte Bodenverhältnisse	o
Natur und Landschaft	• Landwirtschaftliche Nutzung • Östl. der TF Ost angrenzender Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (FFH-Gebiet) sowie im westlichen Bereich von Nord nach Süd verlaufende Biotophauptverbundachse • im Osten der TF West verlaufende Biotophauptverbundachse • Vorbelasteter Landschaftsraum durch Bahnanlage und K73 • sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung	– o
Immissionen	• Lärmvorbelastung durch Bahnanlage und K73 in TF West und somit sinnvolle Lärmbündelung • In TF Ost Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe	+
Konkurrierende Flächenansprüche	• landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) • FFH-Gebiet östlich von TF Ost angrenzend (Abstandsgebot)	+ o
Planerische Gesamtbewertung	• TF Ost mit hohen Anforderungen an die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten potenziell geeignet für einen überörtlichen Gewerbestandort • TF West aufgrund der siedlungsstrukturell exponierten Lage als qualitativ hochwertig gestalteter Sonderstandort mit verkehrstechnisch zukunftsorientiertem Anschluss ans Bahnnetz als möglicher großer Standortvorteil, da mäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	+ o

Abbildung 85: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

Konzept und Bilanzierung Fläche 16 – Gemeinde Büchen

Darstellung der Erschließungsidee

Flächenbilanzierung / Priorisierung*



Priorität I	4,5 ha
Priorität II	4,5 ha
Priorität III	4,5 ha
Σ	~ 13,5 ha

Empfehlung für die Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III und **Mitwirkungs-bereitschaft der Kommune**	• Fläche planerische für die Entwicklung eines überörtlich bedeutsamen Gewerbegebietes gut geeignet • TF Ost: Ziele und Anforderungen der Landesplanung werden berücksichtigt • TF West entspricht aus siedlungsstruktureller Sicht nicht den Zielen und Anforderungen der Landesplanung, aber qualitativ hochwertig gestalteter Sonderstandort mit zukunftsfähigem Gleisanschluss in immissionsgebündelter Lage denkbar • Anpassung der Darstellungen des neuen Regionalplanes sinnvoll und erforderlich (Abgrenzung des Entwicklungs- und Entlastungsortes) • Hohe Mitwirkungsbereitschaft beider Kommunen sowie • politischen Grundsatzbeschluss über langfristige interkommunale Zusammenarbeit (Wohnen und Gewerbe) mit Gemeinde Müssen November 2019 beschlossen	**A**

Abbildung 86: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

Im Zuge der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde die im Gutachten ermittelte Potenzialfläche der Priorität III (westlich der Steinau) aus den gemeindlichen Planungsabsichten entnommen. Eine bauliche Umsetzung ist seitens der Gemeinde Büchen auf Grundlage der gegenwärtigen Siedlungsentwicklung nicht beabsichtigt.

7.4.2 Bestands- und Bedarfsanalyse

Die örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes beschränken die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

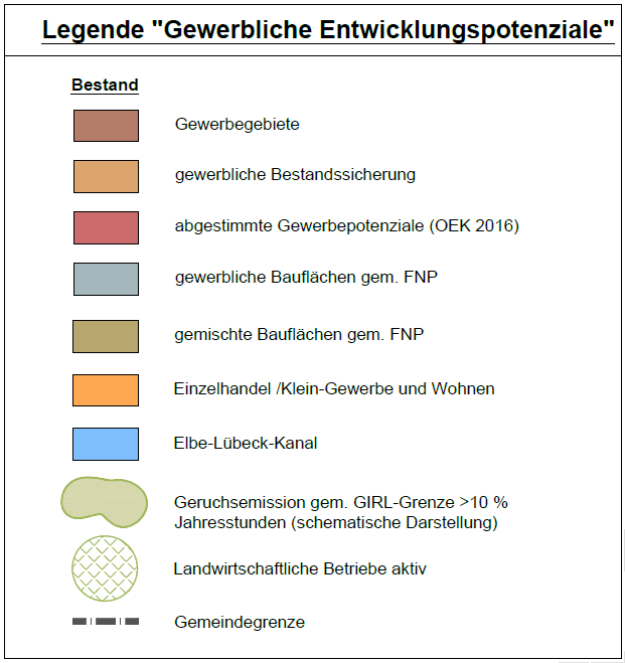


Abbildung 87: Auszug Legende Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt grundsätzlich eine Übernahme der bestehenden Gewerbeflächen, wie sie bereits gegenwärtig innerhalb des Siedlungsraumes bestehen und im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Die bloße Ausnutzung der bestehenden gewerblichen Bauflächen ermöglicht der Gemeinde Büchen nicht, ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.

Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Kapitel 3.7 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt

Entwurf

durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).[36]

Abbildung 88: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Büchen ergeben sich somit gegenwärtig nur kleinräumige Entwicklungsflächen im Bereich bereits bestehender gewerblicher sowie mischgebietstypischer Nutzungen. Auch die Potenziale, welche der gemeindliche Flächennutzungsplan bereits umfasst, beschränken sich auf Flächen, welche sich im überwiegenden Umfang im Eigentum der jeweils angrenzenden Betriebe befinden.

Seit der Aufstellung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes im Jahr 2016 wurde das Gewerbegebiet „Moorholzkamp“ (Bebauungsplan Nr. 59) erschlossen und wird gegenwärtig hochbaulich umgesetzt. Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 wurde eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche am nördlichen Siedlungsrand entlang der Möllner Straße in die Planung aufgenommen. Die entsprechende Darstellung wird in die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes übernommen. Eine Entwicklung kann auch in diesem Bereich nur im kleineren Umfang erfolgen, da die in diesem Bereich verlaufende Gemeindegebietsgrenze eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Büchen begrenzt.

Im Bereich Büchen-Dorf stellt der Flächennutzungsplan eine ergänzende Mischbaufläche dar.

Zur Bereitstellung eines entsprechend erweiterten Gewerbeflächenangebotes sieht die Gemeinde Büchen im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes die Darstellung von entsprechenden Potenzialflächen im Außenbereich vor. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist der Umfang der dargestellten Potenzialflächen, auch aufgrund der eingereichten Fragebögen der Öffentlichkeit, reduziert worden.

Entwurf

[36] 3.7 Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie, Fortschreibung Landesentwicklungsplan S-H 2021

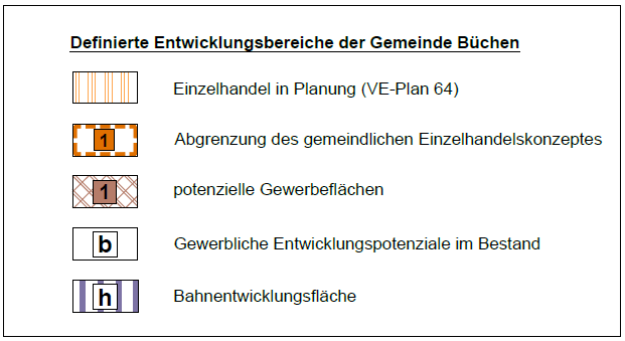


Abbildung 89: Auszug Legende Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Beibehalten wurde als einzige Potenzialfläche die Entwicklungsfläche 1, welche sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen befindet.

Aufgrund des dringenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ sowie der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

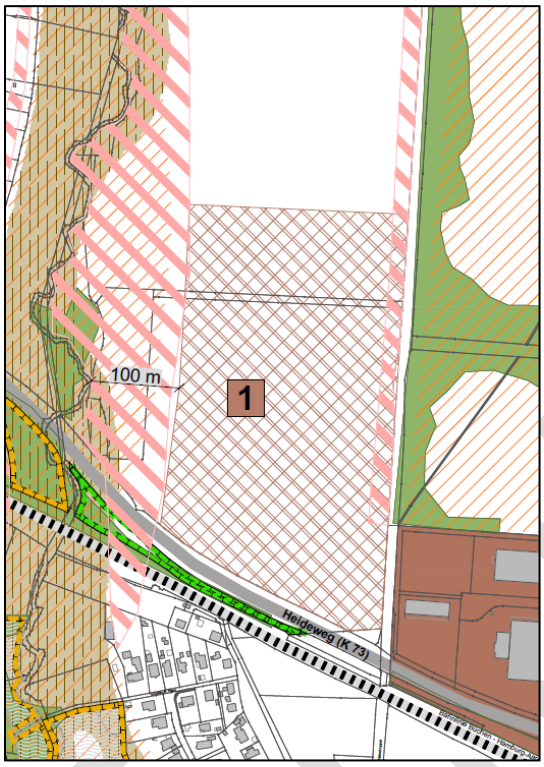


Abbildung 90: Gewerbliche Potenzialfläche 1; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Abbildung 91: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 67 mit Ergänzung Grünkorridor; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ umfasst einen größeren Bereich als die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Einbeziehung der Flächen entlang der Steinau, um im Zuge des geplanten Vorhabens in diesem Teilbereich eine weitergehende Renaturierung der Steinauniederung vorzusehen. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit unmittelbar innerhalb des Plangebietes einen Anteil des erforderlichen Kompensationsbedarfes umzusetzen.

Die Gemeinde Büchen hat im Zuge der Planung einen Abstand von 100 m zwischen den gewerblichen Nutzungen und der Steinau als Schutzbereich ohne bauliche Entwicklung festgelegt.

Somit besteht innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Büchen das nachfolgende Flächenangebot.

Gewerbliche Entwicklungspotenziale				
Nr.	**Größe m²**	**derzeitige Darstellung FNP**	**Lage in der Gemeinde**	**B-Pläne in Aufstellung**
1	101.800	Landwirtschaftliche Fläche	Heideweg	B-Plan 67
a	27.210	Landwirtschaftliche Fläche Gewerbepotenzial (OEK 2016)	Möllner Straße	
b	8.900	Mischbaufläche (FNP 1992)	Parkstraße	B-Plan 65
c	6.720	Mischbaufläche (FNP 1992)	Parkstraße	B-Plan 49
d	7.970	Mischbaufläche (FNP 1992)	Berliner Straße	
e	24.385	Mischbaufläche (FNP 1992)	Am Industriepark	
f	18.865	Industriegebiet (FNP 1992)	An der Beek	
g	21.932	Gewerbegebiet (FNP 1992)	Am Rittbrook	
h	35.710	Bahnflächen (FNP 1992)	Gleisdreieck	

Abbildung 92: Übersicht gewerbliche Entwicklungspotenziale Gemeinde Büchen; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH

7.4.3 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Büchen hat im Jahr 2019 durch die CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelskonzept[37] erarbeiten lassen. Die Aufstellung verfolgte insbesondere die Zielsetzung einer Einzelhandelsentwicklung im Bereich Pötrau. Das entsprechende Gutachten wurde im Jahr 2020 teilfortgeschrieben[38], um die Inhalte mit den Zielen des geplanten Einzelhandelsstandortes in Einklang zu bringen und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche durch die geplante Entwicklung auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept 2019 definiert für das Gemeindegebiet zwei zentrale Versorgungsbereiche:

Zentraler Versorgungsbereich Möllner Straße

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Möllner Straße befindet sich im nördlichen Büchener Gemeindegebiet, in dem sich auch ein Einwohnerschwerpunkt befindet. Er erstreckt sich beiderseits der Möllner Straße, von der Bürgermeister-Drewes-Straße im Norden bis ungefähr zur Einmündung Holstenstraße im Süden (vgl. Abb. 36).

[37] https://www.amt-buechen.eu/media/custom/1781_3803_1.PDF?1563290738

[38] https://www.amt-buechen.eu/media/custom/1781_5004_1.PDF?1645085832

Der ZVB Möllner Straße hat seinen Angebotsschwerpunkt deutlich im periodischen Bedarf. Mit EDEKA, ALDI und LIDL sind hier gleich drei der vier Büchener Lebensmittelmärkte ansässig, darunter auch der einzige Lebensmittelvollsortimenter. Ein Bäcker, ein Kiosk und ein Blumenladen im Vorkassenbereich

des EDEKA-Marktes sowie darüber hinaus ein Metzger und eine Apotheke vervollständigen das Angebot des Zentralen Versorgungsbereichs Möllner Straße im periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich sind hier lediglich zwei Betriebe ansässig, nämlich das Fahrradfachgeschäft Sandmann sowie ein Sonnenschutz- und Markisenanbieter.

Zahlreiche Dienstleistungen (Bankfilialen[39], Friseur, Versicherungsagentur, Reisebüro usw.), medizinische Versorgung, Gastronomie (u.a. Dönerimbiss, Eiscafé) sowie soziale Einrichtungen ergänzen die Zentrenfunktion des Standortes.

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	8	3.970	19,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	6	3.595	17,9
aperiodischer Bedarf (gesamt)	2	700	2,0
davon zentrenrelevant	1	485	1,5
gesamt	**10**	**4.670**	**21,5**

Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 93: Auszug Einzelhandelskonzept Büchen, Leistungsdaten ZVB Möllner Straße; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Im ZVB Möllner Straße sind rd. 44,5 % der Büchener Gesamtverkaufsfläche verortet bzw. sogar rd. 70,4 % der Verkaufsflächen im periodischen Bedarf (jedoch nur rd. 14,4 % der Verkaufsflächen des aperiodischen Bedarfs). Damit kommt dem Standort innerhalb Büchens ein erhebliches Gewicht für die Versorgung des täglichen Bedarfs zu. Der Standort ist dementsprechend gut frequentiert, was zu einigen Zeiten (bspw. samstags) zu einer starken Verkehrsbelastung in diesem Bereich und einer hohen Auslastung der Parkplätze führt.

Entwurf

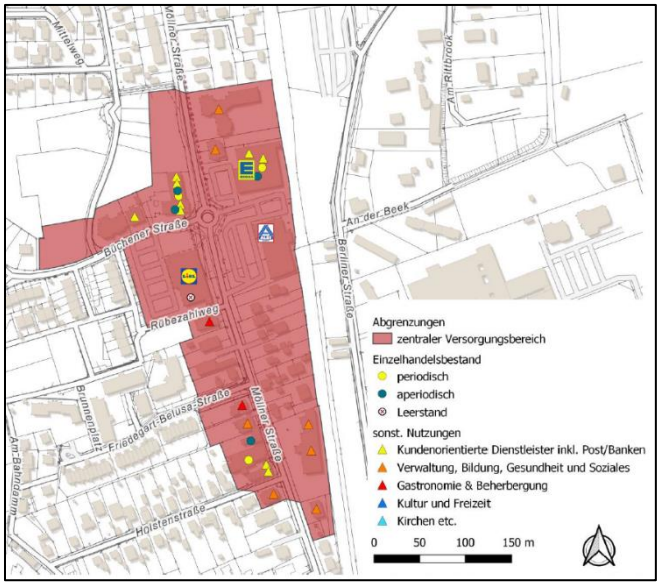


Abbildung 94: : Auszug Einzelhandelskonzept Büchen, Abgrenzung ZVB Möllner Straße; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Wie der Abb. 36 zu entnehmen ist, sind die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Möllner Straße weitgehend ausgeschöpft. Der Bereich ist überwiegend von Wohnbebauung eingerahmt, östlich wird er durch die Bahntrasse begrenzt. Eine größere Entwicklungsfläche befindet sich nur noch im Norden, auf einer unbebauten Fläche zwischen Möllner Straße 35 und Bürgermeister-Drewes-Straße. Diese Fläche reicht aber allenfalls für kleinflächigen Einzelhandel, sofern auch die erforderliche Anzahl von Stellplätzen dort untergebracht werden muss.

Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

Der ZVB Lauenburger Straße befindet sich im südlichen Büchener Gemeindegebiet, entlang der Lauenburger Straße. Er erstreckt sich über eine relativ lange Strecke von rd. 800 Metern, beginnend an der Pötrauer Straße/Schulzentrum im Norden bis ungefähr an den Veilchenweg im Süden (vgl. Abb. 39).

Ankerbetrieb des periodischen Bedarfs ist im ZVB Lauenburger Straße ein PENNY Lebensmitteldiscounter. Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs sind ein Getränkemarkt, ein Bäcker und eine Weinhandlung. Eine ehemals hier ansässige Apotheke hat ihren Standort zwischenzeitig in ein neu entstandenes Versorgungszentrum „Zwischen den Brücken“ verlagert, die Räumlichkeiten der früheren Apotheke werden zu einem Kosmetikstudio umgebaut und werden somit künftig nicht mehr durch Einzelhandel genutzt. Darüber hinaus war hier ehemals ein kleinflächiger EDEKA-Markt ansässig, der jedoch aufgrund der geringen Größe und des baulichen Zustands geschlossen wurde. An dieser Stelle entsteht gegenwärtig eine betreute Wohneinrichtung. Im aperiodischen Bedarf ist der ZVB Lauenburger Straße deutlich stärker aufgestellt als der ZVB Möllner Straße. Hier sind ein Schuh- und Sport- Fachgeschäft (Fischer), ein Kik Bekleidungsfachmarkt, zwei Schreibwarengeschäfte, ein Postenmarkt, ein Uhren- und Schmuckfachgeschäft sowie ein weiteres Fachgeschäft für Schmuck und Accessoires ansässig.

Entwurf

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	1.400	5,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	4	1.210	5,0
aperiodischer Bedarf (gesamt)	7	2.290	3,6
davon zentrenrelevant	7	1.845	3,2
gesamt	**11**	**3.690**	**9,3**

Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 95: Auszug Einzelhandelskonzept Büchen, Leistungsdaten ZVB Lauenburger Straße; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Damit entfallen auf den ZVB Lauenburger Straße rd. 35,1 % der Büchener Gesamtverkaufsfläche bzw. rd. 47,1 % der Verkaufsflächen im aperiodischen Bedarf, aber nur rd. 24 % der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf.

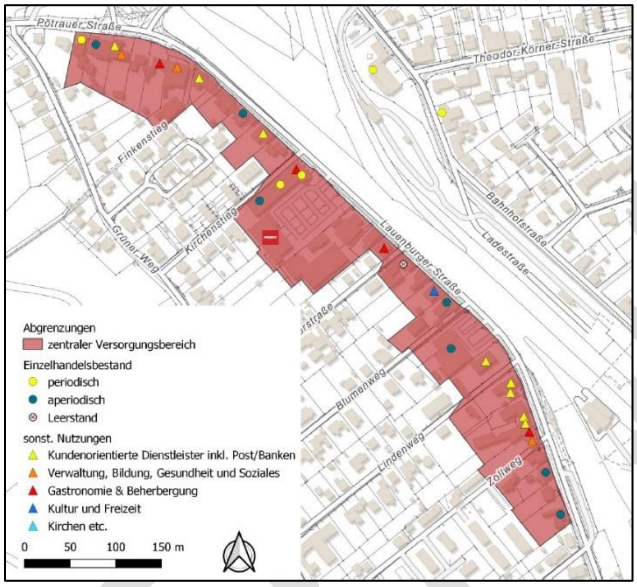


Abbildung 96: Auszug Einzelhandelskonzept Büchen, Abgrenzung ZVB Lauenburger Straße; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Unter den ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen ist insbesondere der Büchener Bahnhof herauszustellen, dessen zahlreiche Fahrgäste ein erhebliches Kundenpotenzial für den ZVB Lauenburger Straße bergen. Einige Dienstleister (Bankfiliale[40], Stadtwerke, Kosmetikstudio, Textilpflege usw.), medizinische Versorgung, Gastronomie (Gasthof, Imbisse, Eisdiele) sowie soziale Einrichtungen ergänzen die Zentrenfunktion.

Der ZVB Lauenburger Straße ist überwiegend geprägt von kleineren Läden, die sich teilweise in Wohnhäusern befinden. Aufgrund der sehr schmalen, durch Wohnbebauung und die Bahntrasse eingeengten Struktur (vgl. Abb. 39) stehen Flächen für größere Neuansiedlungen gegenwärtig und auch in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung. Im ZVB Lauenburger Straße ist daher ein signifikantes Flächenwachstum des Einzelhandels nicht realisierbar.[41]

[40] Die Bankfiliale im Bereich Lauenburger Straße besteht nicht mehr

[41] https://www.amt-buechen.eu/media/custom/1781_3803_1.PDF?1563290738

Im unmittelbaren Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich Lauenburger Straße besteht zudem die Tagesklinik Büchen „Am Rosenweg“ der Vorwerker Diakonie.

Ergänzender Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64)

Der Standort Pötrauer Tor befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Büchen, westlich anschließend an den gewachsenen Ortsteil Pötrau und integriert in die dort entstehenden neuen Wohngebiete Großer Sandkamp (B-Plan Nr. 55) und Frachtweg / Schlickweg (Entwurf B-Plan Nr. 58).
Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept[15] dargestellt, wird sich die weitere Siedlungsentwicklung in Büchen schwerpunktmäßig in diesem westlichen Bereich des Gemeindegebietes vollziehen. Der Standortbereich an der Pötrauer Straße wurde daher im Einzelhandelskonzept 2018 als am besten geeignet für die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes identifiziert (vgl. Kap. 3: Nahversorgungskonzept). Hinsichtlich eines geeigneten Betriebstyps hat die cima einen Lebensmittelvollsortimenter empfohlen, da es bisher in Büchen zwar bereits drei Lebensmitteldiscounter, aber nur einen Lebensmittelvollsortimenter gibt.
Außerdem wurde bereits im EHK 2018, unter anderem im Rahmen der Befragungen zum Einkaufsverhalten (siehe Kap. 1.3), der Bedarf zur Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Büchen deutlich. Wie viele andere Gemeinden auch hatte Büchen bedingt durch die Insolvenz des Schlecker-Konzerns im Jahr 2012 den einzigen Drogeriemarkt im Gemeindegebiet verloren. Bei den Befragungen zum Einkaufsverhalten hatten rd. 54 % aller Befragten angegeben, dass sie das Angebot eines Drogeriemarktes in Büchen vermissen – dies war die Top-Antwort aller vermissten Angebote.
Die cima hat sich ausführlich mit den Flächenverfügbarkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen Möllner Straße und Lauenburger Straße auseinandergesetzt. In beiden Bereichen gibt es keine größeren Freiflächen, die für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit den heutigen Flächenanforderungen für Verkauf und Parken geeignet wären. Die geplante Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Pötrau bietet daher aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht die beste Möglichkeit, einen Drogeriemarkt in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Büchener Gemeindegebiet anzusiedeln.
Im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren für den Standort Pötrauer Tor wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung[16] durchgeführt, in der die Auswirkungen des neuen Standortes auf die bestehenden Strukturen in Büchen, also insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße, untersucht wurden. Außerdem gab es im Anschluss eine Abstimmung mit der Abteilung Landesplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein. Im Ergebnis wurden folgende Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingeordnet:

- *Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche*
- *Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche[42]*

Darüber hinaus sind, abgesehen von temporären Verkaufseinrichtungen auf dem Parkplatz (z.B. Spargelstand, Erdbeerenstand, Hähnchengrillwagen, Weihnachtsbaumverkauf u.ä.), keine weiteren zentrenprägenden Nutzungen wie Dienstleistungsangebote, Gastronomie oder öffentliche und soziale Einrichtungen an dem Standort geplant. Der Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor wird also hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion deutlich hinter der Vielfältigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche zurückbleiben. Das bedeutet, dass für andere Besorgungen über den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf hinaus die Kunden auch weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße aufsuchen müssen und sollen.

[42] Einziger Drogeriemarkt im Versorgungsraum Büchen

Entwurf

Im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes Pötrauer Straße werden in absehbarer Zukunft (nach Fertigstellung des Wohngebietes Frachtweg / Schlickweg) rd. 1.600 Menschen wohnen, für die der Standort eine wohnortnahe, d.h. fußläufig erreichbare Nahversorgung sicherstellen wird. Darüber hinaus wäre der Standort auch für die Wohnbevölkerung der westlich angrenzenden Gemeinden Müssen, Schulendorf und Wangelau die am nächsten gelegene Nahversorgungsmöglichkeit. Da an dem Standort der einzige Drogeriemarkt Büchens entstehen soll, ist außerdem davon auszugehen, dass auch Verbraucher aus dem übrigen Gemeindegebiet von Büchen sowie aus den sonstigen Gemeinden des Büchener Nahbereichs den Standort mit gewisser Regelmäßigkeit aufsuchen würden.

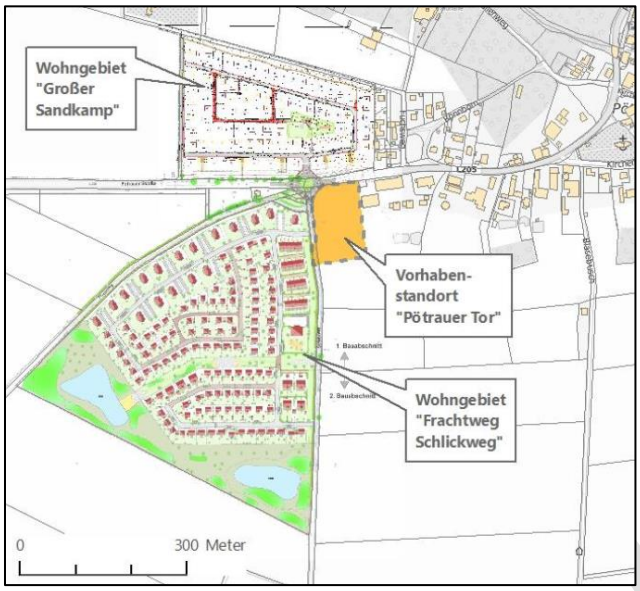


Abbildung 97: Auszug Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Büchen Ergänzender Nahversorgungsstandort Pötrau; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Somit wird dem Standort absehbar eine Versorgungsfunktion zukommen, die über die wohnortnahe Versorgung des fußläufigen Umfelds deutlich hinausgeht. Andererseits wird es sich wie beschrieben nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handeln und der Standort soll sich auch zukünftig nicht zu einem dritten zentralen Versorgungsbereich von Büchen weiterentwickeln. Er wird daher als ergänzender Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor definiert und soll in dieser Funktion planungsrechtlich abgesichert werden.[43]

Entwurf

[43] https://www.amt-buechen.eu/media/custom/1781_5004_1.PDF?1645085832

Büchener Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik,
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Uhren, Schmuck

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

nicht-zentrenrelevante Sortimente

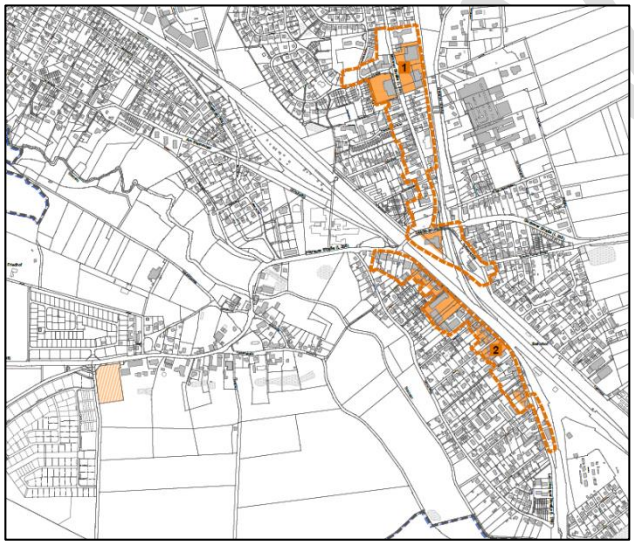
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Elektroklein- und -großgeräte
- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Leuchten und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Teppiche und Bodenbeläge
- Unterhaltungselektronik

Abbildung 98: Auszug Einzelhandelskonzept Büchen, Sortimentsliste Büchen; Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH

Die Sortimentsliste der Gemeinde Büchen wurde im Zuge des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes beschlossen und ist somit im Rahmen der Siedlungsentwicklung im Falle entsprechender Ansiedlungen zu berücksichtigen.

7.4.4 Entwicklungsbereiche

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen erfolgt die Übernahme der festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche.



Definierte Entwicklungsbereiche der Gemeinde Büchen

Einzelhandel in Planung (VE-Plan 64)

1 Abgrenzung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes

Abbildung 99: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungskarte"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, 2021

Aufgrund der bereits in diesem Bereich bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie Kleingewerblicher Nutzungen bieten sich die betreffenden Bereiche für eine weitergehende Konzentration an. Durch die Lage an den Hauptverkehrszügen „Möllner Straße“ und „Lauenburger Straße“ ist eine Belastung der umliegenden Wohngebiete durch ein erhöhtes Kundenaufkommen ausgeschlossen.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche umfassen gleichzeitig die definierten Verdichtungsbereiche für eine wohnbauliche Nutzung entlang der entsprechenden Straßenzüge. Eine Kombination beider Nutzungen bietet sich im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung an und wird seitens der Gemeinde Büchen weitergehend verfolgt.

7.4.5 Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Aufgrund vorteilhafter energie- und umweltpolitischer Rahmenbedingungen ist die Bedeutung der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie stark gestiegen. Gemäß den Klimaschutz- und Energiewendeziele des von der Bundesregierung im September 2019 formulierten „Klimaschutzprogramm 2030“ sollen die Erneuerbaren Energien – unter anderem auch Photovoltaik – im Jahr 2030 65 % des deutschen Stromverbrauchs bereitstellen.

Die Landesregierung Schleswig-Holstein unterstützt Planungen und Maßnahmen der Energiewende und des Klimaschutzes. Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021) liegt „die Nutzung der Erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung im öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Daher sollen in Schleswig-Holstein auch die Potenziale der Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen und die Wärmeerzeugung mittels Solarthermieanlagen genutzt werden. Um die energie- und klimapolitischen Ziele zu erreichen, werden für die Solarenergie weitere Flächen benötigt[44].

Abbildung 100: Beispiel Freiflächen-Photovoltaikanlagen; Quelle: https://outarky.de/loesungen/photovoltaik/freiflaechen-photovoltaik/

An die Gemeinde Büchen wurden bereits eine Vielzahl von Anfragen zur Errichtung großflächiger Freiflächen-Photovoltaikanlagen herangetragen. Gegenwärtig lässt die Gemeinde Büchen für das Siedlungsgebiet auf Veranlassung eines Vorhabenträgers und in Abstimmung mit den Nachbargemeinden eine gemeindeweite Standortprüfung erstellen, um den landesplanerischen Vorgaben zu entsprechen und die Möglichkeiten einer Ansiedlung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln.

Eine Umsetzung kann nur im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit durch die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. In diesem Zusammenhang ist der Gemeinsamer Beratungserlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung und des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und

[44] *4.5.2, B zu 1*

Entwurf

Digitalisierung „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ vom 01. September 2021 zu berücksichtigen[45].

Durch das sogenannte „Osterpaket 2022“, welches Wirtschaftsminister Robert Habeck im April vorgestellt hat, soll unter anderem der Ausbau der Solaranlagen zudem weiter vorangetrieben werden. *Bis 2030 soll die Leistung der installierten Solaranlagen auf 215 GW ansteigen, von zuletzt 59 GW. Dazu soll die jährliche Ausbaurate auf 22 GW wachsen. Zugebaut werden soll je zur Hälfte auf Dächern und Freiflächen. Die Vergütung für bestimmte Anlagen soll attraktiver werden, was schon fürs laufende Jahr geplant ist. Für Solaranlagen auf dem Boden sollen die Kriterien so geändert werden, dass mehr Flächen infrage kommen, etwa am Rand von Äckern oder in Mooren.*[46]

7.4.6 Schlüsselprojekte

Die Gemeinde Büchen hat für das Themenfeld „Gewerbliche Entwicklungspotenziale drei Schlüsselprojekte definiert, welche in den kommenden Jahren im Fokus der gemeindlichen Siedlungsentwicklung stehen werden.

Schlüsselprojekte der kommenden Jahre auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen
1 Neuausweisung gewerblicher Bauflächen
2 Prüfung Freiflächen Photovoltaik-Anlagen
3 Städtebauliche Aufwertung der Bereiche Einzelhandel/Klein-Gewerbe und Wohnen (1, 2 sowie Bahnhofstraße)

Abbildung 101: Schlüsselprojekte Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Neuausweisung gewerblicher Bauflächen

Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde Büchen begonnen, sich mit den Möglichkeiten der Neuausweisung neuer gewerblicher Bauflächen zu befassen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 67 sowie der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung gefasst.

[45] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/staedtebau_und_stadtenwicklung/Downloads/erlass_SolarFreiflaechenanlagen.pdf?__blob=publicationFile&v=4

[46] https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/04/20220406-habeck-das-osterpaket-ist-der-beschleuniger-fur-die-erneuerbaren-energien.html

Prüfung Freiflächen Photovoltaik-Anlagen

Ebenfalls zum Zeitpunkt der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt eine Prüfung der generellen Errichtungsoptionen von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des Gemeindegebietes. Eine generelle Entscheidung, ob sich hieraus eine unmittelbare Umsetzung ergeben wird, wurde seitens der Gemeinde Büchen bislang nicht getroffen.

Städtebauliche Aufwertung der Bereiche Einzelhandel/ Kleingewerbe und Wohnen (1, 2 und Bahnhofstraße)

Die Stärkung der verdichteten wohnbaulichen Bereiche entlang der „Möllner Straße“ / „Bahnhofstraße“/ „Lauenburger Straße“ führt zu einer Attraktivitätssteigerung der entsprechenden Straßenzüge. Die Entwicklung hinsichtlich einer wohnbaulichen Stärkung geht einher mit der erweiterten Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, um insbesondere das Umfeld der Mobilitätsdrehscheibe sowie des Bürgerplatzes zu entwickeln.

7.5 Naturräume und Schutzgebiete

Diese Themenkarte umfasst ausschließlich die naturschutzfachliche Bestandsanalyse. Entwicklungskonzepte werden in der Themenkarte „Büchen wird grün“ dargestellt.

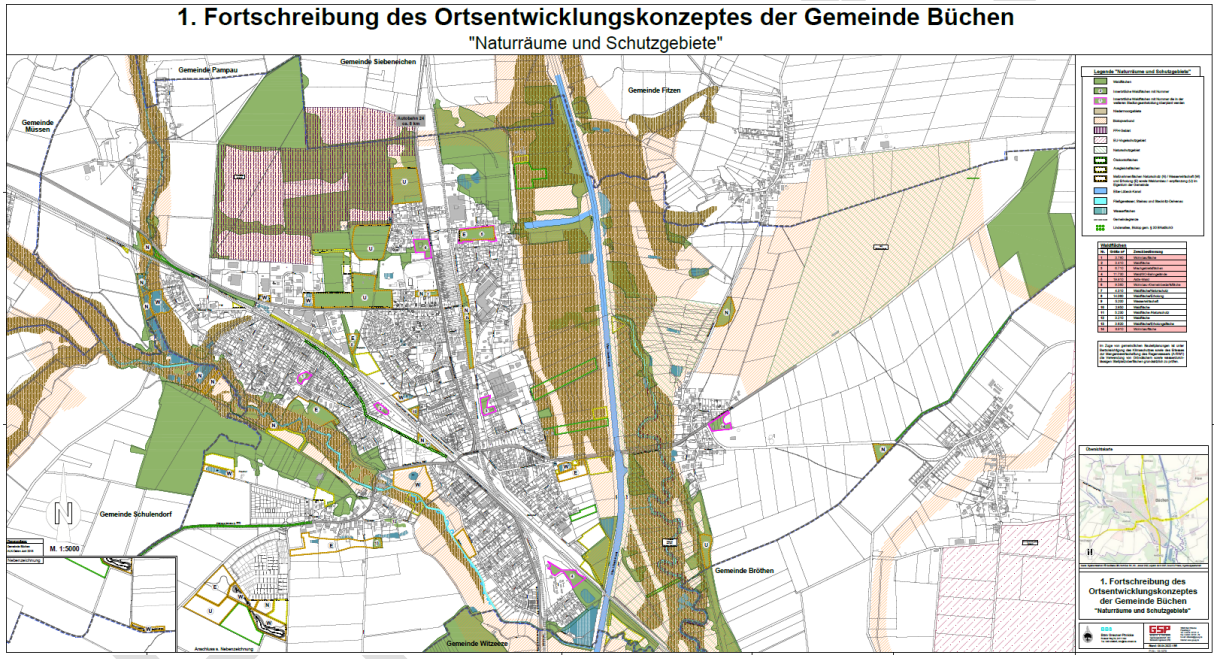


Abbildung 102: Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

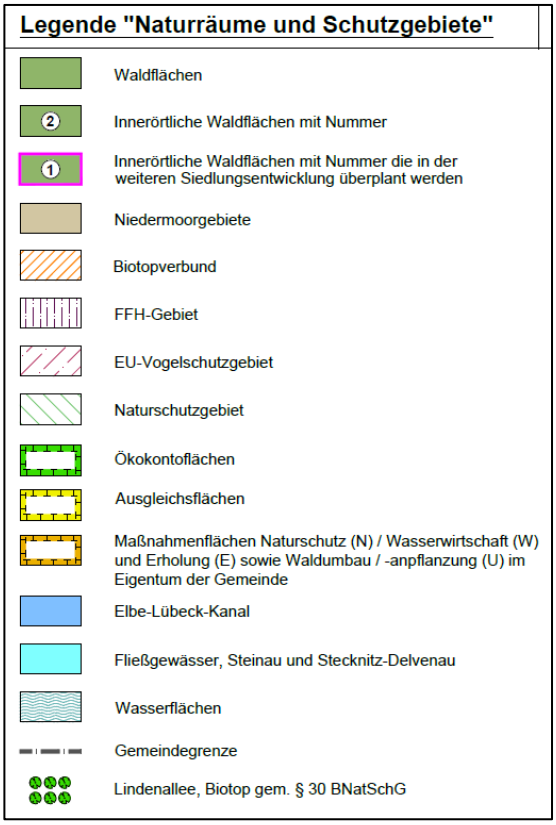


Abbildung 103: Legende Themenkarte "Naturräume und Schutzgebiete"; Quelle: GSP Gosch & Priewe mit BBS-Umwelt GmbH

Grundlage der Datenerhebung ist neben der Bauleitplanung eine umfassende Bestandskartierung insbesondere der gemeindeeigenen Grünflächen im Rahmen des Projekts „Büchen macht grün“ (siehe Kapitel 7.6.2). Darüber hinaus wurden die allgemein verfügbaren Daten des Landes Schleswig-Holstein zu Schutzgebieten, Biotopverbundsystemen und zur Moorkulisse ausgewertet und übernommen.

Innerhalb Schleswig-Holsteins werden drei Hauptnaturräume definiert (Marsch, Geest, Hügelland). Die Gemeinde Büchen liegt im Übergangsbereich zwischen Geest (hier in der Untereinheit Schleswig-Holsteinische Geest) und Hügelland (hier in der Untereinheit Südwestliches Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte). Die Steinau bildet dabei die ungefähre Grenze zwischen den Naturräumen.

Entwurf

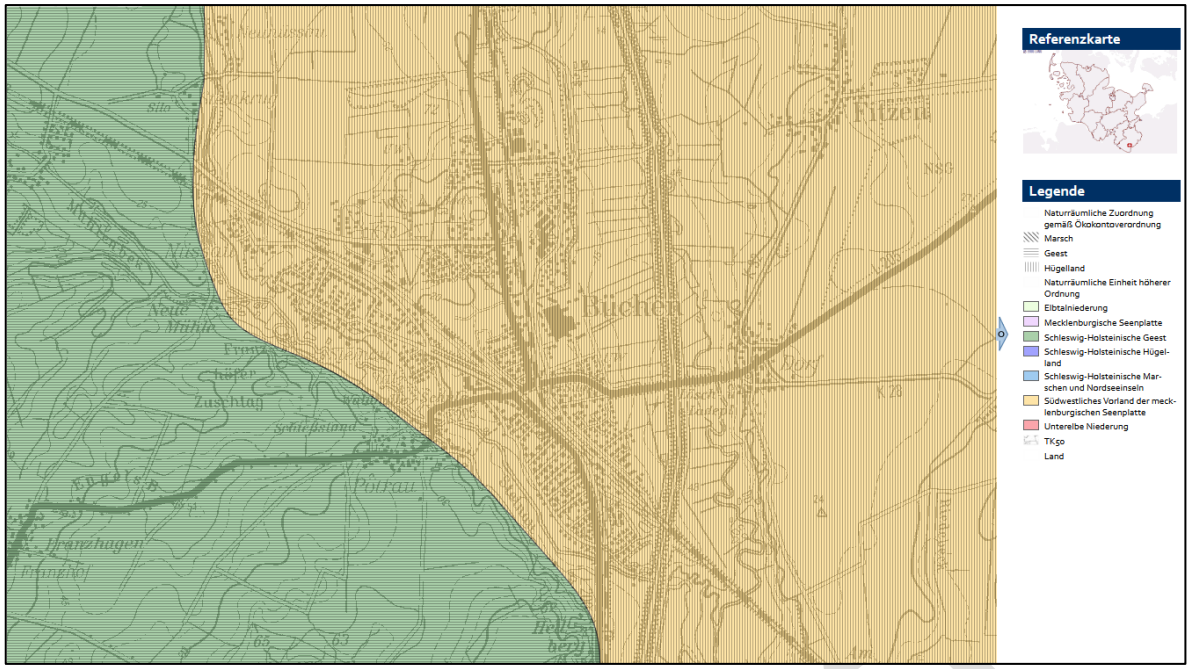


Abbildung 104: Naturräumliche Einordnung, Quelle: Umweltatlas S-H

7.5.1 Biotopverbundachsen

Das Gemeindegebiet von Büchen ist gekennzeichnet durch große Biotop- und Verbundachsen. Diese umfassen ein landesweites Netz bestehend aus Verbundachsen und Schwerpunktbereichen und einem Flächenanteil von 15 % der Landesfläche. Auf diesen Flächen sollen bevorzugt Maßnahmen des Naturschutzes umgesetzt werden, um deren Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. zu entwickeln. Diese sind in Büchen wie folgt zu benennen:

- Biotopverbundachse Steinauniederung mit Müssener Mühlenbek und Schulendorfer Bek: Hierbei handelt es sich um einen überwiegend bewaldeten bzw. durch Grünlandnutzung geprägten Niederungsbereich. Die Steinau selbst wurde nahezu auf gesamter Länge im Gemeindegebiet renaturiert und damit sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aber auch als Hochwasserretentionsraum aufgewertet. Die Steinau ist in diesem Bereich ökologisch durchgängig und über weite Strecken als naturnahes Gewässer zu beschreiben. Die Ansiedlung von gewässertypischen, anspruchsvollen Arten wie z.B. Forellen, aber auch vom Biber verdeutlichen diesen ökologischen Gewinn.

  Die ehemals in der Steinauniederung vorhandenen Fischteiche wurden weitgehend aufgegeben und in Renaturierungsprojekte mit einbezogen. Wanderwege sind ebenfalls Teil der Steinauniederung, sodass in Teilen eine Erlebbarkeit des für Büchen prägenden Gewässers möglich ist. Die Steinauniederung ist Teil der Niedermoorkulisse des Landes Schleswig-Holstein, das heißt, in diesem Bereich sind besonders schützenswerte organische Niedermoorböden vorhanden. Diese Böden haben besondere Eigenschaften in Bezug auf die Wasser- und CO_2-Speicherung und haben damit neben der Retentionswirkung auch eine Bedeutung für den Klimaschutz.

Schutzgebiete gemäß BNatSchG liegen nicht in der Steinauniederung. Aufgrund der besonderen, naturnahen Biotopausprägung sind aber zahlreiche geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, i.V.m. § 21 LNatSchG vorhanden, hierbei handelt es sich vor allem um feuchte bis mesophile Grünlandstandorte, Bruch- und Auwälder, Röhrichte und naturnahe Fließ- und Stillgewässer.

- Biotopverbundachse Niederung von Elbe-Lübeck-Kanal (ELK) und Stecknitz-Delvenau: Der ELK zieht sich als breites Niederungsband durch den Osten von Schleswig-Holstein und verbindet damit großräumig die Ostsee mit der Elbe. Im Bereich Büchens ist dieser Bereich nahezu frei von Bebauung und wird bevorzugt als Grünland oder Waldstandort genutzt. Auch hier sind großflächig Niedermoorböden vorhanden. Die Grünlandstandorte sind teilweise mit Gräben durchzogen und entwässert, auf zahlreichen Flächen haben aber Extensivierungs- und Wiedervernässungsmaßnahmen stattgefunden. Die Kanalseitenwege werden zur Naherholung genutzt.

  Die Delvenau ist zwar als mäandrierendes Gewässer zu beschreiben, weist aber gewässerstrukturelle Defizite in Bezug auf Bewuchs und Ufer- und Sohlentwicklung auf. Der Wasserabfluss ist hydraulisch gesteuert. Die Stecknitz-Delvenau-Niederung ist als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet der Natura2000-Kulisse ausgewiesen (siehe unten).

- Schwerpunktbereich Büchener Sander: Diese Fläche ist Teil des Naturschutzgebietes „Büchener Sander“ und verbindet dieses mit der Niederung des ELK. Kennzeichen dieser Fläche sind trocken-arme Sandböden, die eine besonders spezialisierte Tier- und Pflanzenwelt beherbergen. Aus diesem Grund ist auch die Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) erfolgt. Die Flächen sind teilweise landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland) und mit einem relativ dichten Knicknetz durchzogen. Die Teilflächen des NSG unterliegen Landschaftspflegemaßnahmen, sodass sich hier eine extensiv genutzte halboffene Landschaft etabliert hat.

- Schwerpunktbereich Nüssauer Heide: Diese Fläche ist Teil des FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ und stellt ein trocken-warmes Kontaktbiotop zwischen den Niederungsbereichen der Steinau und des ELK im Norden des Gemeindegebietes dar. Da die Flächen als bundeseigenene Flächen durch die Bundespolizei genutzt werden, haben sie sich bedarfsgemäß zu einer extensiv genutzten halboffenen Landschaft entwickelt, in deren Zentrum heute überwiegend Heide- und Trockenrasenfluren sowie Gebüsche der trockenen Standorte stehen, die eine an diese Standortbedingungen angepasste Fauna beherbergen. Die Flächen sind über ein Wegekonzept erschlossen, frei zugänglich und werden zur Naherholung genutzt.

Die Biotopverbundachsen der Fließgewässer und des ELK bilden z.T. breite Niederungsbereiche, die geomorphologische und bodenkundliche Besonderheiten aufweisen. Die Hangkanten von Steinau und ELK sind in der Topographie z.T. deutlich ablesbar und sind daher als Geotope gesetzlich geschützt. Die Schutzwürdigkeit von Geotopen ergibt sich in Schleswig-Holstein vor allem aus geomorphologischen oder paläontologischen Besonderheiten und kennzeichnet in diesem Fall sog. „Kliffs“.

Entwurf

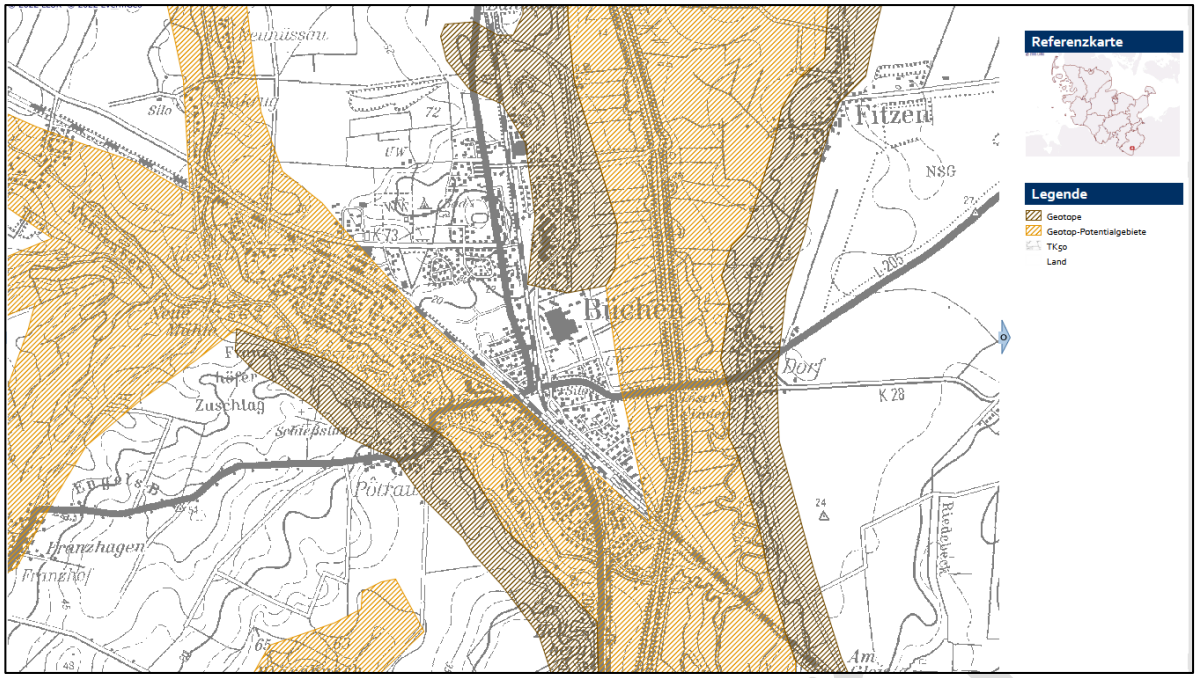


Abbildung 105: Geotope, Quelle: Umweltatlas S-H

Die Niederungsbereiche sind dann überwiegend durch Niedermoorböden und damit Böden besonderer Bedeutung geprägt, die gekennzeichnet sind durch organische (torfige), überwiegend Wasser gesättigte Böden. Diese Sonderstandorte bieten Standortvorteile für Biotope des Feuchtgrünlandes sowie der Bruchwälder und Röhrichte. Die Niedermoorstandorte und Biotopverbundachsen sind in der Karte dargestellt.

7.5.2 Schutzgebiete

Bei dem NSG „Bücher Sander“ handelt es sich um ein ca. 100 ha großes Gebiet zwischen den Ortschaften Büchen-Dorf und Fitzen. Das Gebiet ist geschützt durch Verordnung vom 12. Dezember 1990. Gemäß § 3(1) ist folgender Schutzzweck vorgesehen: „Das Naturschutzgebiet dient der Sicherung des Lebensraumes und der Entwicklung früher für das Gebiet charakteristischer Lebensgemeinschaften der mageren, wärmeliebenden Magerrasen- und Grasheidefluren mit zahlreichen gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, von denen einzelne vom Aussterben bedroht sind.“ Die Flächen des Büchener Sanders sind überwiegend geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, i.V.m. § 21 LNatSchG, hier Trockenrasen und mesophiles Wertgrünland. Als kennzeichnende Tierarten kommen neben Offenlandvogelarten wie Heidelerche, Feldlerche und Rebhuhn auch Zauneidechsen sowie zahlreiche Bienen- und Schmetterlingsarten vor.

Das NSG „Stecknitz-Delvenau-Niederung“ umfasst ein 617 ha großes Gebiet von Büchen-Dorf bis zur Elbe. Es ist geschützt durch Verordnung vom 27. Februar 2002. Gemäß § 3(1) ist folgender Schutzzweck vorgesehen: „Das Gebiet dient der Sicherung, dem Schutz und der Erhaltung der naturnahen Stecknitz-Delvenau-Niederung im Naturraum Büchener Sander mit dem in natürlichen Windungen verlaufenden Niederungsbach und den randlichen Acker-, Grünland- und Waldflächen als Lebensraum einer charakteristischen, teilweise gefährdeten Pflanzen- und Tierwelt.“

ENTWURF

Die Delvenau selbst, inkl. eines 10 m breiten Randstreifens ist auf einer Fläche von ca. 63 ha und einer Länge von ca. 15 km zusätzlich als FFH-Gebiet im Sinne des EU-weiten Natura2000-Verbundsystems ausgewiesen (FFH DE 2526-302, „Stecknitz-Delvenau“). Folgender Schutzzweck wird hier festgelegt: „Der Gewässerabschnitt ist Teil eines ehemaligen mittelalterlichen Kanals (Stecknitzkanal) zwischen Lübeck und der Elbe. Er ist hier naturnah ausgebildet und Lebensraum eines individuenreichen Bestandes der Fischart Steinbeißer (Cobitis taenia). Im Gebiet kommen des Weiteren auch die Fischart Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis) sowie der Fischotter vor. Der Abschnitt der Stecknitz-Delvenau ist insgesamt in seiner naturnahen Ausprägung mit einem bedeutenden Vorkommen der genannten Fischarten sowie des Fischotters besonders schutzwürdig. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Fließgewässers mit dauerhafter Wasserführung als naturnah verlaufender Bach mit gehölzfreien und teilweise gehölzbestandenen Uferabschnitten.“ Für das FFH-Gebiet liegt ein Managementplan vor.[47]

Folgende Maßnahmen sind hier definiert:

Entwurf

[47] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/schutzgebiete/ffh/FFHSchutzgebiete.html

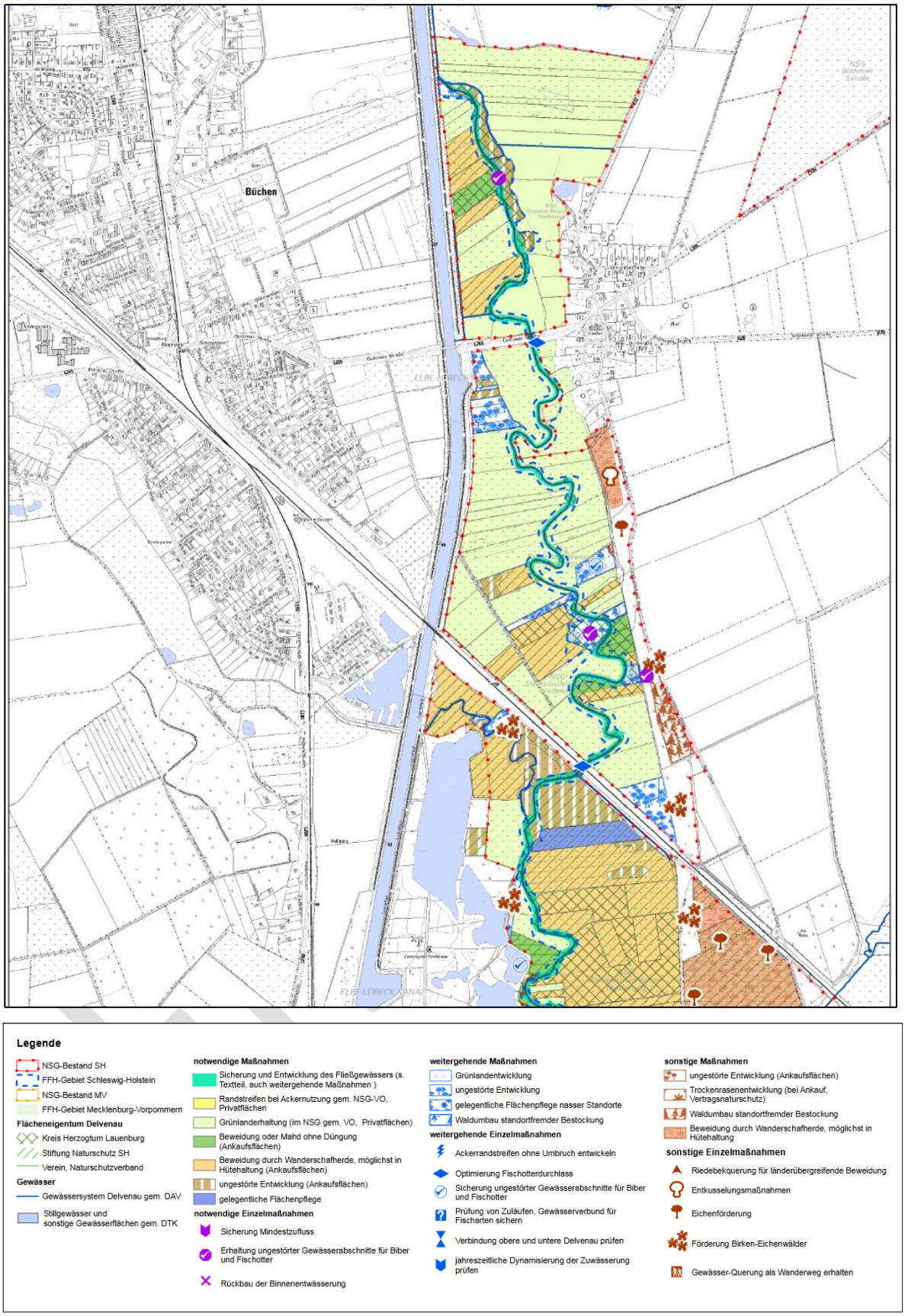


Abbildung 106: Managementplan, Auszug Büchen, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Im Norden des Gemeindegebietes liegt das FFH-Gebiet DE 2529-301 „Nüssauer Heide“ mit einer Größe von ca. 88 ha. Hier ist folgender Schutzzweck festgelegt: „Das Gebiet enthält einen der letzten großflächigen Bestände der ehemals im Naturraum nutzungsbedingt und klimatisch weit verbreiteten “Lauenburgischen Wärmeheide”. Die Nutzung des Geländes als Übungsplatz des Bundesgrenzschutzes hat hier entsprechende charakteristische Lebensräume und Vegetationsformen erhalten. Neben offenen Sand-flächen kommen Magerrasen, trockene Heiden und einzelne Gehölzgruppen vor. Das Gebiet beherbergt ebenfalls eine seltene Tierwelt z. B. Mit Vorkommen der Zauneidechse und seltener Heuschreckenarten wie der Blauflügeligen Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens). Die umgebenden Kiefernwälder und Gehölzbestände sind als Windschutz für ein lokales Wärmeklima wichtig und sind daher in das Gebiet mit einbezogen. Der gut ausgebildete Bereich ist repräsentativ für die ehemals im Naturraum “Büchener Sander” verbreitet vorkommende Wärmeheide und daher besonders schutzwürdig. Vergleichbare Be-stände sind sonst nur noch kleinflächig vorhanden und in der Regel durch Verbuschung und Bewaldung bereits stärker verändert. Die Wiederherstellungsmöglichkeit der regionaltypischen Heide durch Schaf-beweidung ist in der Nüssauer Heide zudem sehr günstig. Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung großflächiger Restbestände der „Lauenburgischen Wärmeheide“ im Komplex mit offenen Sandflächen, Silbergrasfluren, Sandmagerrasen und kleinen Gehölzbeständen einschließlich der für diesen Lebens-raum charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.“ Für das FFH-Gebiet liegt ein Managementplan vor.[48]

Folgende Maßnahmen sind hier definiert:

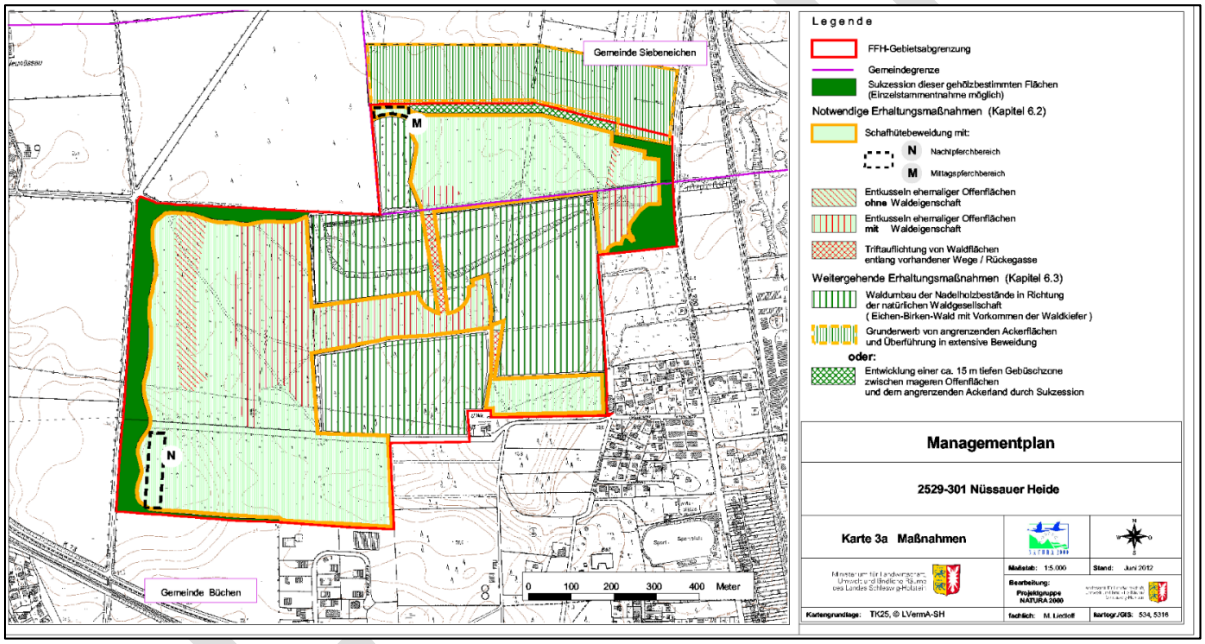


Abbildung 107: Managementplan; Quelle: www.schleswig-holstein.de

7.5.3 Innerörtliche und gemeindeeigene Waldflächen

Das Gemeindegebiet von Büchen ist gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Waldanteil. Dabei sind die Waldflächen in Privatwald und Gemeindewald zu unterscheiden. Größere Waldflächen erstrecken sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes, ausgehend von der Nüssauer Heide bis zum

[48] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/schutzgebiete/ffh/FFHSchutzgebiete.html

ELK, sowie nach Süden fortsetzend kleinflächig in der Niederung von ELK und Delvenau. Ein weiterer Waldschwerpunktbereich liegt in der Steinauniederung sowie im Bereich der daran anschließenden Hänge. Große Teile des Waldes sind als Naturwald anzusprechen, welcher extensiv genutzt wird bzw. der natürlichen Sukzession unterliegt (z.B. Bruchwälder in der Steinauniederung und am ELK, Trockenwälder im/am FFH-Gebiet Nüssauer Heide).

Abbildung 108: Wald am Nüssauer Weg; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Gemeindeeigene, bewirtschaftete Wälder wurden in den letzten Jahren im Sinne eines naturnahen Waldumbaus von einartigen Nadelwäldern (v.a. Kiefer) in Mischwälder umgewandelt. Dieser Waldumbau wird weiter fortgeführt. Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, weitere Waldflächen zu entwickeln. Dazu gehört aktuell eine geplante Aufforstung im südlichen Pötrau.

Grundsätzlich gemeindliches und auch landesplanerisches Ziel ist es, Waldflächen zu erhalten, im Sinne von Forstwirtschaft, Naturschutz und Klimaschutz zu entwickeln und möglichst zu vermehren. Dabei ist neben größeren Waldflächen am Siedlungsrand und kleineren Waldbereichen innerhalb der Siedlung zu unterscheiden. Insbesondere diese innerhalb liegenende Waldflächen unterliegen einem vermehrten Nutzungsdruck bzw. unterschiedlichen Nutzungsinteressen beginnend bei Naturschutz und Naherholung bis hin zur Umnutzung als Siedlungsfläche. Im Rahmen der Diskussionen zum Ortsentwicklungskonezpt steht jedoch auch für diese Kleinflächen grundsätzlich ein Erhalt im Vordergrund. In der Karte werden daher 14 innerörtliche Waldflächen thematisiert und entsprechende Entwicklungsziele vorgesehen. Im Flächennutzungsplan vorgesehene Bauflächen sollen jedoch als solche, auch wenn diese mit Wald bestockt sind, als Bauflächen erhalten bleiben. Die vorgesehenen unterschiedlichen Entwicklungsziele werden für die außerörtlichen Waldflächen fortgeführt. Folgende Entwicklungsziele im Sinne von Maßnahmenflächen gemäß Kap. 7.5.6 sind vorhanden:

N = Vorrangflächen Naturschutz / Feuchtwald, Trockenwald, Ausgleichswald, Klimaschutzwald

E = Vorrangflächen Erholungsnutzung / Erholungswald

U = Waldumbauflächen (naturnahe Mischwaldbestockung), Aufforstungsflächen (Pötrauer Höhe).

7.5.4 Landwirtschaft

Büchen ist eine Gemeinde im ländlichen Raum und ist in Teilen (v.a. Büchen-Dorf) immer noch landwirtschaftlich geprägt. Dieses wird zum einen durch landwirtschaftliche Hofstellen, sonstige Gebäude und Dorfstrukturen (z.B. Büchen-Dorf, Ortskern Pötrau) deutlich, zum anderen aber auch durch die

Entwurf

großen landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung der im Zusammenhang bebauten Ortslagen. So dominiert auf den trockeneren Sander- und Moränenböden überwiegend die Ackernutzung, in den feuchten Niederungen findet Grünlandnutzung statt. Die Schläge sind je nach Bewirtschaftung unterschiedlich groß und weisen in Teilen noch die typischen Strukturelemente einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft auf. Hier sind zu nennen: Streuobstwiesen und Obstbäume entlang der Feldwege, Knicks als Abgrenzung einzelner Schläge und entlang der Feldwege, kleinere Waldstücke. Insbesondere eine kleinteilige Landwirtschaft mit den o.g. Gliederungselementen hat neben der Bedeutung für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion auch eine Bedeutung für den Naturhaushalt, die viele Tier- und Pflanzenarten sich, bei entsprechender Bewirtschaftung, an diese Kulturlandschaft angepasst haben (z.B. Kiebitze und Feldlerchen, Kraniche und Störche, Rebhühner etc.).

Abbildung 109: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft zwischen Büchen und Müssen; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Das Nebeneinander zwischen landwirtschaftlicher Kulturlandschaft und einer infrastrukturell gut ausgebauten Siedlung stellt einen bedeutsamen Standortfaktor für Büchen dar. Eine Verknüpfung zwischen Landwirtschaft und darauf aufbauenden Gewerbezweigen ist vorhanden und bietet somit ein langfristiges Arbeitsplatzpotenzial. Der auf diese Weise geprägte Landschaftsraum bietet darüber hinaus ein gutes Naherholungspotenzial.

7.5.5 Gewässer

Neben zahlreichen natürlichen und künstlichen Stillgewässern verfügt Büchen über drei größere linienhafte Gewässer, mit besonderer Prägung für das Orts- und Landschaftsbild. Die Delvenau wurde als Teil des FFH-Gebietes „Stecknitz-Delvenau“ bereits in den vorhergehenden Kapiteln thematisiert. Entwicklungsziele sind durch diverse Fachgutachten (u.a. Managementplan zum FFH-Gebiet) formuliert, sodass auf diese verwiesen werden kann.

Die Delvenau verläuft in der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanal (ELK), einer Bundeswasserstraße, welche die Trave bei Lübeck (mit Anschluss an die Ostsee) und die Elbe bei Lauenburg (mit Anschluss an die Nordsee) miteinander verbindet. Der Kanal hat eine Länge von ca. 61,5 km und wird über zahlreiche Schleusen gestaut. Er beeinflusst in besonderem Maße das Wasserregime der Niederung. Seine wirtschaftliche Bedeutung ist zur Zeit relativ gering, die Hauptnutzung erfolgt durch Freizeit- und Sportverkehr. Entlang der befestigten Ufer sind ehemalige Treidelwege vorhanden, die heute als Rad- und Wanderwege eine hohe Bedeutung haben.

Als echtes Büchener Ortsgewässer ist im Folgenden die Steinau zu beschreiben.

Entwurf

Die Steinau entspringt im Süden von Talkau, fließt dann Richtung Süden und mündet nach ca. 26 km in den Elbe-Lübeck-Kanal. Ihr Einzugsgebiet umfasst etwa 94 km². Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Unterlauf der Steinau bei Büchen im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Geographisch gehört die Steinau bei Büchen zum Naturraum der Lauenburger Geest, wo die Gewässer ein breites Schmelzwassertal der Weichseleiszeit durchfließen. Die höher gelegenen Bereiche sind der naturräumlichen Einheit des Büchener Sanders und der Schwarzenbeker Geest zuzuordnen. Der Talraum ist stellenweise durch Niedermoortorfauflagen geprägt. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes herrscht entlang des Bachlaufs und auf den ehemaligen Niedermoorstandorten die Grünlandnutzung vor. Nach 1945 wurde die Steinau begradigt und ihr Bachbett grabenartig vertieft, um eine effizientere Flächennutzung entlang der Steinau zu erzielen. Dafür wurde der Gehölzbestand entlang der Steinau größtenteils entfernt, naturnahe Auestrukturen konnten aber stellenweise erhalten bleiben.

Oberhalb der Pötrauer Mühle wurden zahlreiche Fischteiche im Talraum angelegt, die mit Steinauwasser und Quellwasser der Hänge gespeist wurden. Der überwiegende Teil dieser Teiche wurde inzwischen aufgegeben und die Talaue renaturiert. Die Steinau übernimmt im Naturraum wichtige Funktionen der Biotopvernetzung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aber auch als Kaltluftenstehungsbereich und Frischluftschneise, zur Entwässerung und als CO2-Senke (Niedermoor). Aufgrund der Ortslage in Büchen kommt dem Gewässer eine hohe Bedeutung als Retentionsraum für Niederschlags- und Hochwasserereignisse zu. Insbesondere durch die Renaturierungen mit Entwicklung von breiten Auenbereichen, Mäandern und Sekundärauen konnten Pufferflächen der Retention und naturnahe Lebensräume bereits entwickelt werden.

Abbildung 110: Renaturierte Steinau in Büchen; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Abbildung 111: Renaturierte Steinau in Büchen; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Abbildung 112: Renaturierte Steinau in Büchen; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Die Steinau liegt im Gewässerunterhaltungsverband Steinau-Büchen und ist gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie[49] als Vorranggewässer eingestuft. Ziele der WRRL sind u.a.:

- Schutz naturnaher Gewässerabschnitte und Wasserlebensräume („Verschlechterungsverbot“)
- Renaturierung von naturfernen Gewässerabschnitten und Verbesserung der Lebensraumbedingungen („Verbesserungsgebot“)
- Reduzierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen
- und damit Herstellung eines guten ökologischen Zustandes des Gewässers mit Verbesserung der Qualitätskomponenten der Wasserrahmenrichtlinie (Biologische und chemische Gewässerbewertung, Bewertung der Hydromorphologie)
- Die Vorranggewässer WRRL sind in regelmäßigen Abständen berichtspflichtig und werden turnusmäßig in Bezug auf die Qualitätskomponenten untersucht.

Die Entwicklung des guten ökologischen Zustandes erfolgt gemäß der Hydromorphologischen Steckbriefe der deutschen Fließgewässer (UBA, 2014). Demnach ist die Steinau (hier: Wasserkörper elk_03) dem Leitbild des **kiesgeprägten Tieflandbachs** (Typ 16) zuzuordnen (POTTGIESSER & SOMMERHÄUSER

[49] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/KuesteWasserMeer/Wasserrahmenrichtlinie/wasserrahmenrichtlinie.html

Entwurf

2008). Typisch für diesen Fließgewässertyp sind schwach gekrümmte bis mäandrierende Gewässerverläufe mit kiesig-sandiger Sohle. Das Strömungsbild ist gemächlich bis schnell fließend (Fließgeschwindigkeit < 0,1 – 0,4 m/s), es wechseln längere, flache Schnellen mit kurzen Stillen. Kies- und Geröllstrecken kommen in der Steinau natürlicherweise vor, auch wenn sie überwiegend Geestbereiche durchfließt. Das Gewässerprofil ist insgesamt recht flach, jedoch mit deutlichen Ausprägungen von Prall- und Gleithängen. Lange gefällearme Abschnitte in Verbindung mit kurzen gefällereichen Abschnitten und Totholz- oder Pflanzenbarrieren bilden unterschiedliche Strömungsbedingungen im Gewässer. Als Ufer- und Umfeldbewuchs kommen Erlen und Weiden vermischt mit Röhrichten vor. Stellenweise können in den Niederungen Vermoorungen oder Bruchwaldböden auftreten.

Ausuferungen des Gewässers kommen regelmäßig ab Mittelwasser vor, teilweise sind sehr hohe Grundwasserstände in der Aue vorhanden. Durch häufige Überschwemmungen des Gewässers ist eine enge Verzahnung zwischen Gewässer und Aue gegeben.

Die Besiedlung der Gewässersohle (Makrozoobenthos) ist geprägt durch rheotypische Arten und insgesamt mittlere Artenzahlen. Hervorzuheben ist die Bindung an abwechslungsreiches Sohlsubstrat und eine fließgewässertypische Ufervegetation. Strukturelemente im Gewässer (Kies, Totholz, Pflanzen) dienen als Nahrungsgrundlage und bieten in den vorhandenen Hohlräumen Versteck- und Ruhemöglichkeiten.

Entwurf

Abbildung 113: Leitbild der Steinau; Quelle: POTTGIESSER & SOMMERHÄUSER

7.5.6 Ausgleichs- und Maßnahmenflächen

Über Bauleitplanungen oder Landschaftspflegerische Begleitpläne gesicherte Ausgleichsflächen wurden in die Karte übertragen. Die Flächen sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt und beinhalten unterschiedliche Zielsetzungen von extensiver Grünlandbewirtschaftung, Sukzessionsentwicklung bis hin zu Wald.

Die Gemeinde Büchen (z.T. in Kooperation mit privaten Eigentümern) verfügt über mehrere Ökokonten. Ein Ökokonto stellt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dar, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hergestellt und gesichert wird. Vergleichbar mit einem Bankkonto können von dieser Ausgleichsfläche dann Eingriffe in Natur und Landschaft abgebucht und damit kompensiert werden.

Darüber hinaus sind in der Karte weitere Maßnahmenflächen dargestellt, die unterschiedliche Zielsetzungen zu Naturschutz (N), Erholung (E) und Wasserwirtschaft (W) beinhalten. Insbesondere die naturnahe Bewirtschaftung von Regenwasser hat in den letzten Jahren einen deutlich höheren Stellenwert bekommen, was sich u.a. in der Gestaltung der Rückhalteanlagen nicht nur nach technischen Erfordernissen, sondern auch nach naturnahen und gestalterischen Zielsetzungen zeigt (flache, unterschiedlich geneigte Böschungen, Anlage von Flut- oder Niedrigwasserrinnen, naturnahe Bepflanzung oder Sukzession u.s.w.).

Für alle gemeindeeigenen Flächen wurde im Rahmen des Projektes „Büchen macht grün“ eine Bestandskarte entwickelt, die neben den oben beschriebenen Ökokonto- und Ausgleichsflächen auch die Waldumbauflächen und Regenwasserrückhalteflächen zeigt. Einzelstrukturen mit besonderer Wertigkeit wie Knicks und Alleen (geschützt nach § 21 LNatSchG) sowie Obstbäume sind ebenfalls dargestellt.

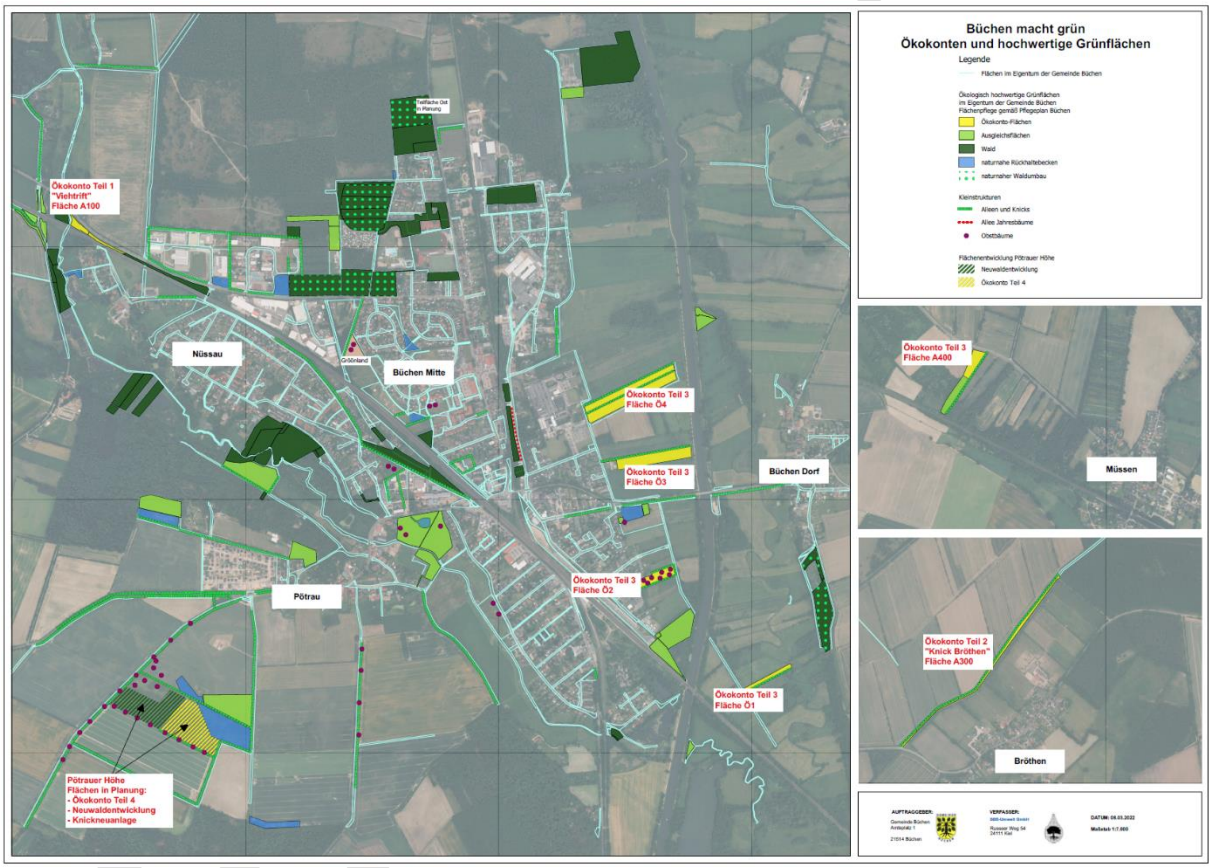


Abbildung 114: Ökokonten und hochwertige Grünflächen im eigentum der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen mit BBS-Umwelt GmbH

7.5.7 Fazit

Das Gemeindegebiet von Büchen ist außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage einerseits geprägt durch Strukturen einer typischen Agrarlandschaft wie z.B. große Ackerschläge, Wiesen und Knicks. Andererseits sind jedoch ebenfalls große Flächen als im weitesten Sinne Flächen für Naturschutz einzustufen, dazu gehören die oben beschriebenen Schutzgebiete der Sander und der Niederungen mit z.T. seltenen, wertvollen Biotopen und Arten sowie Böden und Gewässern. Die Flächen sind als besonderes Kennzeichen der Gemeinde zu bewerten und haben neben der Bedeutung für den

Naturschutz auch eine hohe Bedeutung für die Naturerholung. Sie stellen aber auch gleichzeitig Ausschlusszonen für die Bebauung und damit eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung dar.

7.6 Entwicklung – Büchen wird Grün

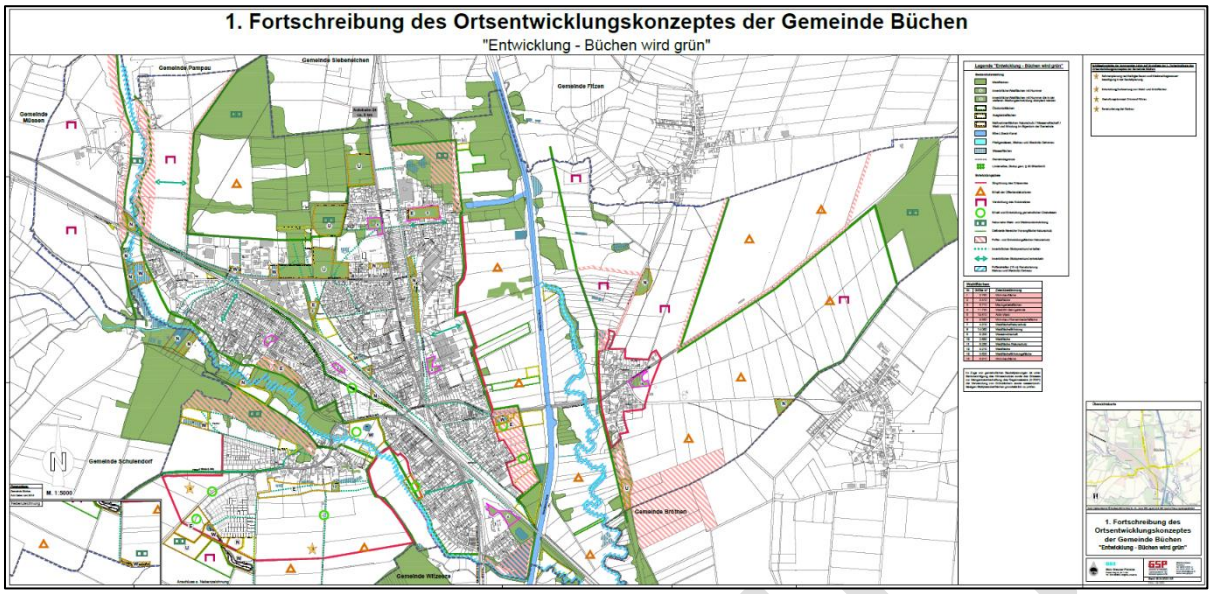


Abbildung 115: Themenkarte "Entwicklung - Büchen wird grün"

7.6.1 Entwicklungsziele

Die Ortsentwicklung in der Gemeinde Büchen umfasst nicht nur die bauliche Entwicklung, sondern nimmt explizit auch Bezug zur grünplanerischen Entwicklung. Die Grünflächenplanung nimmt damit wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes (von 2003) auf, passt diese an die aktuellen fachlichen Standards an und setzt neue Entwicklungsakzente. Im Vordergrund steht bei diesen Entwicklungszielen die nachhaltige, umweltverträgliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild. Teil der Bewertung ist aber auch das Schutzgut Mensch mit seinen Ansprüchen an gesunde, qualitativ und quantitativ in ausreichendem Maß vorhandene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine angepasste Entwicklung im Sinne einer dörflichen Kulturlandschaft.

Folgende Leitlinien wurden im Landschaftsplan (2003) formuliert und haben weiterhin Gültigkeit:

- Schutz, Pflege und Entwicklung ökologisch wertvoller Flächen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Vorrangflächen für Natur und Landschaft)
- Entwicklung eines örtlichen Biotopverbundsystems entlang der Hauptfließgewässer
- Schutz von Boden, Wasser und Luft/Klima
- Erhalt und Aufwertung des Landschaftsbildes und des Angebotes für die landschaftsbezogene Erholung
- Verbesserung der Nutzbarkeit der Freiräume innerhalb der Siedlungen und der Durchlässigkeit zwischen Siedlung und angrenzender Landschaft
- Landschaftsschonende Siedlungsentwicklung

Insbesondere die nachfolgend beschriebenen umsetzungsorientierten Projekte „Büchen macht grün“ und „Ökologische Bauleitplanung“ zeigen, dass eine bewusste Zielerreichung bereits initiiert ist. Darüber hinaus setzt sich dieses Ortsentwicklungskonzept mit dem integrierten Ansatz der Vereinbarkeit der Ziele von Natur und Landschaft sowie Siedlungsentwicklung auseinander.

Folgende Entwicklungsziele werden definiert:

Eingrünung des Ortsrandes:

Die Eingrünung des Ortsrandes ist vor allem für folgende Bereiche vorgesehen: südliches Pötrau, Kanalniederung (Quartier Berliner Straße) und Büchen-Dorf. Zur Eingrünung gehören sowohl die Begrünung der abschließenden Privatflächen durch Hecken- oder Gebüschstrukturen, als auch die Herstellung von öffentlichen, bepflanzten Grünflächen. Die Bepflanzung verfolgt dabei den Zweck, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eine geringere Fernwirkung haben. Die Maßgabe kommt daher vor allem bei aufgrund der Topographie gut einsehbaren Flächen sowie bei großen Gebäuden zum Tragen. Daher muss die Bepflanzung in Art (Höhe und Breite) und Lage an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Im Sinne der Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG stellt die Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft eine Maßgabe dar und muss daher bei allen Neu- oder wesentlichen Umbauvorhaben umgesetzt werden.

Erhalt der Offenlandstrukturen:

Dieses Entwicklungsziel ist für folgende Flächen definiert: Büchen-Dorf mit NSG Büchener Sander, Nüssauer Heide, Kanalniederung (Entwicklungsziel gemäß Managementplan), südliches Pötrau.

Offenlandstrukturen haben neben ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft im Raum Büchen einen großen Anteil an der Kulturlandschaft und damit an der Eigenart des Landschaftsraumes. Offenlandstrukturen sind dabei zwar häufig in Kombination mit Knicks (s.u.) zu sehen und gekennzeichnet durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau oder Grünland. Inzwischen nehmen aber auch naturschutzfachlich, extensiv genutzte Offenlandstrukturen einen größeren Stellenwert ein. Die Bedeutung dieser Flächen liegt in der Anpassung zahlreicher Tierarten an offene, besonnte und damit warme Lebensräume, die im Süden Schleswig-Holsteins eine wertgebende Fauna beherbergen. Hierzu gehören neben Vogelarten des Offenlandes wie der Feldlerche auch viele Insektenarten.

Verdichtung des Knicknetzes:

Die Verdichtung des Knicknetzes nimmt die ehemals häufigen Strukturen der Kulturlandschaft auf und ist in Kombination mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sehen. Als Vorrangflächen werden die Niederungsbereiche der Steinau (bis Müssen) und die großen Ackerflächen rund um Büchen-Dorf formuliert. Knicks eignen sich sowohl zur Abgrenzung und Gliederung von Flurstücken, als auch als Eingrünung von Einzelgebäuden und Siedlungen. Sie haben eine hohe Bedeutung im Biotopverbund und bieten aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften (oftmals warme, wenig beeinträchtigte Standorte) zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Daneben bieten Knicks Wind- und Regenschutz und sind damit klimatisch besonders begünstigt.

Entwurf

Abbildung 116: Knickneuanlage mit Einbau von Baumstubben und Erhalt vorh. Baumbestandes; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Die typischen Knicks bestehen aus einem Knickwall mit einer Höhe von 1,2 bis 1,5 m und einer Breite am Knickfuß zwischen 2,0 und 3,0 m, sie sind vollständig mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt. Überhälter, d.h. zu Bäumen aufgewachsene Gehölze stehen in regelmäßigen Abständen und werden beim regelmäßigen „knicken“, d.h. auf-den-Stock-setzen ausgespart. Knicks unterliegen nach § 21 LNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz und dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden.

Entwurf

Erhalt und Entwicklung weiterer gemeindlicher Obstwiesen:

Abbildung 117: Neuanlage einer Obstwiese: Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Obstwiesen zählen ebenfalls zu den typischen Elementen der bäuerlichen Kulturlandschaft und sind in Büchen teilweise entlang der Feldwege noch vorhanden. Aufgrund dieser kulturellen Bedeutung, aber auch aufgrund der besonderen Bedeutung von alten Obstbäumen für die Tierwelt sollen diese Strukturen in Büchen verbessert werden. Dazu gehört die Pflanzung von einzelnen Obstbäumen bzw. Obstbaumreihen entlang der Feldwege (z.B. Pötrau) und die gezielte Anlage von Obstwiesen.

Als Obstbäume sind bevorzugt alte, heimische Obstbäume (Apfel, Birne, Quitte, Kirsche, Pflaume) zu verwenden, dazu gehören aber auch wenig kultivierte Obstsorten wie z.B. Wildpflaumen (Kreten, Kriechen), Wildapfel, Vogelbeere etc. oder sogenannte neue Sorten wie z.B. Esskastanie, Aronia etc..

Naturnahe Wald- und Waldrandentwicklung:

Öffentliche und private Waldflächen, z.B. in Pötrau, in der Nüssauer Heide bis zum Kanal (nördliches Gemeindegebiet) und in Büchen-Dorf nehmen einen großen Flächenanteil am Gemeindegebiet ein. Ziel einer ökologischen und ökonomischen Waldbewirtschaftung ist die Entwicklung stabiler Waldbestände. Dazu gehört die Nutzung standortgerechter Baumarten (heimische Arten, aber auch sog. Klimaarten), der Umbau von nicht standortgerechten Nadelwaldbeständen in Mischwald und die Anlage von artenreichen, mehrstufigen Waldaußenrändern. Darüber hinaus ist die Erhaltung und Vermehrung von Waldflächen ein übergeordnetes landesweites Ziel, da Schleswig-Holstein im Bundesvergleich ein relativ waldarmes Bundesland ist und Wald in Bezug auf CO2-Speicherung und Biodiversität im Sinne von Natur- und Klimaschutz eine große Rolle spielt.

Die Gemeinde Büchen ist daher bereits seit einigen Jahren dabei, naturnahen Waldumbau durchzuführen und Neuwald zu entwickeln. Das Entwicklungsziel erstreckt sich somit sowohl auf bereits bestehende Waldflächen, vor allem im Verbund zu hochwertigen Naturschutzflächen, aber auch auf Bereiche für die Neuwaldentwicklung, z.B. im Steinautal oder am Blasebusch.

Definierte Bereiche Vorrangfläche Naturschutz:

Über die Karte werden Vorrangflächen für den Naturschutz definiert, diese orientieren sich an bestehenden Schutzgebieten bzw. an ökologisch und landschaftlich wertvollen Bereichen. Auf diese Flächen sollen vorrangig Naturschutzmaßnahmen wie die Anlage von Ausgleichsflächen/Ökokontoflächen bei Extensivierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bauliche Maßnahmen sowie Maßnahmen der landwirtschaftlichen Intensivierung wie Entwässerung sollen möglichst reduziert werden. Folgende Vorrangflächen werden definiert:

- Kanalniederung mit Delvenau: großer Niederungsbereich mit Grünland- und Feuchtbiotopen, Entwicklung im Sinne dieser Biotope und des Managementplanes zum FFH-Gebiet, Extensivierung
- Steinauniederung: Niederungsbereich mit bewaldeten Hängen, z.T. umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen bereits durchgeführt, z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung und Fischteichnutzung in unmittelbarer Nähe, Entwicklungsziel im Sinne des Kap. 7.6.1
- Nüssauer Heide: Trocken-warmer Offenland- bzw. Gebüschstandort, Entwicklungsziel im Sinne des Managementplanes, Anlage von Pufferstreifen und Umgebungsschutz
- NSG Büchener Sander (Büchen-Dorf): Trocken-warmer Offenlandstandort, Entwicklungsziel im Sinne der NSG-VO, Anlage von Pufferstreifen und Umgebungsschutz

Entwurf

Pufferstreifen Naturschutz:

Die Pufferstreifen Naturschutz orientieren sich an den oben beschriebenen Vorrangflächen Naturschutz und weisen i.d.R. eine Breite von 10 m auf. Hierbei handelt es sich um einen Abstandsstreifen, der bevorzugt zur Extensivierung oder zur Bepflanzung genutzt werden soll, um Einträge durch Nähr- und Schadstoffe sowie Störungen durch Bewegungen zu minimieren. Die definierte Breite ist als Mindestbreite zu verstehen. Im Bereich der Steinau- und Kanalniederung sind z.T. breitere Pufferstreifen vorgesehen, hierbei handelt es sich überwiegend um bestehende Waldflächen. Ziel sollte es hier sein, im Sinne einer naturnahen Waldbewirtschaftung diese Standorte zu erhalten und zu fördern.

Erhalt innerörtlicher Biotopverbund:

Innerörtlicher Biotopverbund ist kleinteilig im gesamten Gemeindegebiet vorhanden, besonders entlang der Bahnstrecken und der innerörtlichen Grünzüge in den Wohngebieten. Diese Bereiche sind als solche zu erhalten, da sie wichtige Funktionen für den Biotopverbund, zur Naherholung, aber auch als Frischluftschneise (im Sinne des Klimaschutzes) übernehmen. Eine bauliche Nutzung soll nicht erfolgen.

Insbesondere durch eine zunehmende bauliche Verdichtung bzw. Erweiterung von Bauflächen kommt dem innerörtlichen Biotopverbund eine hohe Bedeutung zu, da die o.g. Funktionen damit eine umso höhere Bedeutung erlangen, da innerörtliche Brachflächen oder große, unbebaute Gärten zunehmend bebaut werden.

Entwicklung innerörtlicher Biotopverbund:

Defizite im innerörtlichen Biotopverbund bestehen in folgenden Bereichen:

- Wohnquartier „Grüner Weg“ bis zur Bahn
- Wohnquartier „Berliner Straße“ als Vernetzung zwischen Bahn und Kanalniederung
- Wohnquartier „Nüssau“

Hierbei handelt es sich um ältere, gewachsene Wohn- und Mischgebiete. Derzeit werden die fehlenden durchgehenden Vernetzungsfunktionen z.T. durch die großen, begrünten Gärten aufgefangen. Im Zuge der Nachverdichtung ist hier ein Rückgang des Grünanteils zu erwarten, so dass der Biotopverbund durch geeignete, planerisch gestaltete Maßnahmen (z.B. im Zuge der Bauleitplanung) erhalten bzw. entwickelt werden muss.

Pufferstreifen zur Renaturierung Steinau und Stecknitz-Delvenau:

Die Bedeutung der Gewässer wurde bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, daher wird hier insbesondere der Pufferstreifen zum Gewässerschutz mit 15 m gesondert definiert. Innerhalb des Pufferstreifens sollen keine das Gewässer beeinträchtigenden Maßnahmen der Landnutzung o.ä. stattfinden. Bevorzugt sollen diese Streifen der natürlichen Gewässerentwicklung (Renaturierung) zur Verfügung stehen oder als Naturstreifen ohne Nutzung die Gefahr von Einträgen in das Gewässer reduzieren.

Entwurf

7.6.2 Projekt „Büchen macht grün“

Das Projekt „Büchen macht grün“ wurde in 2018 begonnen und umfasste mehrere Themen, die nach und nach bearbeitet und auch fortgeschrieben wurden. Grundlage des Projekts war eine umfangreiche Bestandsaufnahme aller gemeindeeigenen Grünflächen. Weiterhin gehörten dazu Straßenverkehrsflächen, Plätze, Wegeränder, Gewässer und ähnliches. Viele dieser Ergebnisse waren dann Grundlage für den Pflegeplan (siehe Kap. 7.7.5).

Zentraler Bestandteil des Projekts war ebenfalls -vor allem zu Beginn- eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit mit allgemeinen Workshops, Vorstellungsabenden (z.T. auch in den Ausschüssen) sowie speziellen Bürgerworkshops zu bestimmten Themen oder in bestimmten Regionen. Sehr viele Bürgerhinweise wurden im Projekt aufgegriffen und inzwischen zur Umsetzung gebracht. Insbesondere die zahlreichen Wünsche zur Anlage von Blühwiesen, Reduzierung von Pflege- und Mähintervallen, Neupflanzung von Stauden, Obstbäumen und Blühsträuchern und -bäumen und Klimabäumen (z.B. Allee der Jahresbäume) wurden bisher in jedem Jahr sukzessive von der Gemeinde umgesetzt. Seit 2018 konnten so durch die Gemeinde 323 neue Bäume gepflanzt werden.

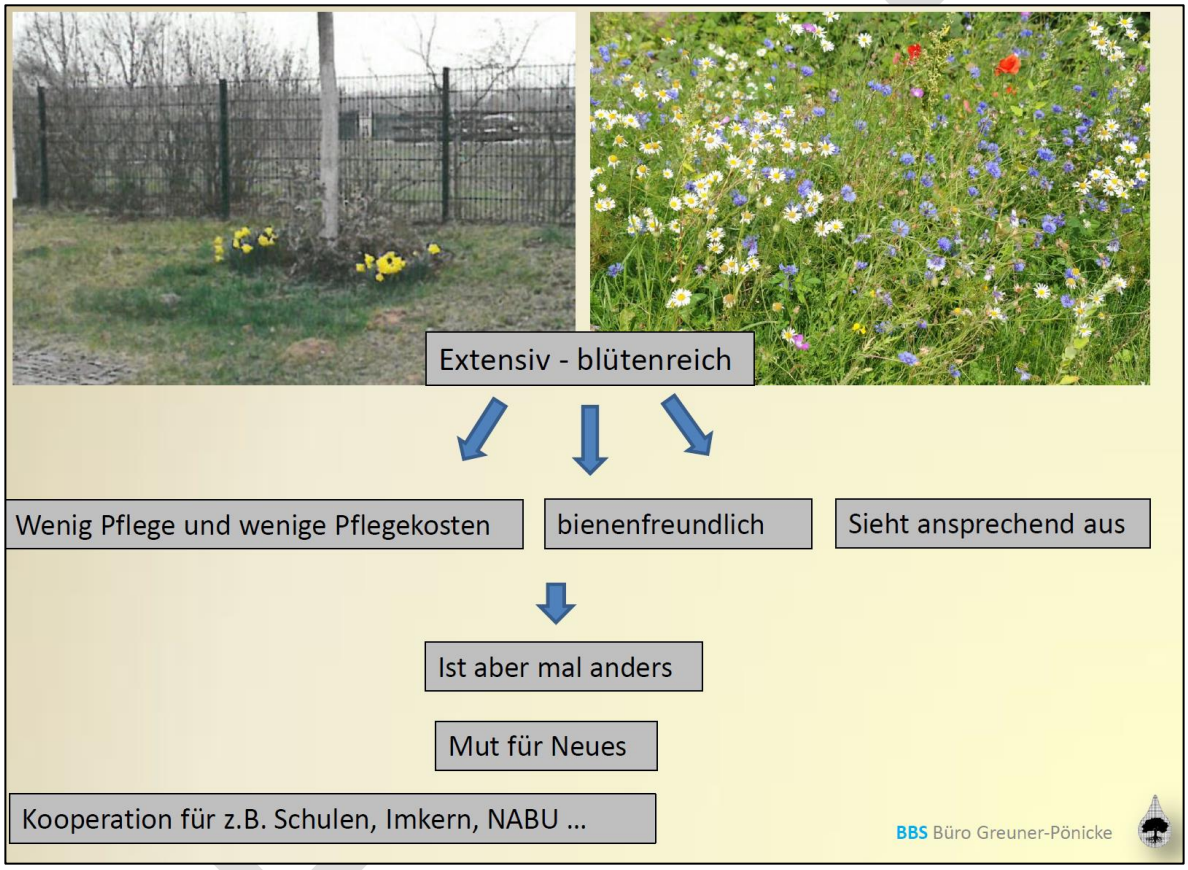


Abbildung 118: Grundidee "Büchen macht grün" - Auszug Präsentation zum Bürgerworkshop 2018

Als weitere Beispiele aus der Bürgerbeteiligung können hier das Bauminselprojekt in den Wohngebieten Liperiring, Pracherbusch und Großer Sandkamp und die jährlichen Frühblüher-Pflanzaktionen genannt werden. Auf diese Weise werden neben der Neuplanung von Grünflächen auch bestehende Flächen in die Gestaltung mit einbezogen und Bürger aktiv mit eingebunden.

Im Sinne des Insektenschutzes wurden Blühwiesen, sog. „Sandburgen“ und Insektenhotels angelegt. Das Aufhängen von zusätzlichen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse fördert sowohl diese Arten und leistet einen Beitrag innerhalb der Nahrungskette (Dezimierung von Schadinsekten,…)

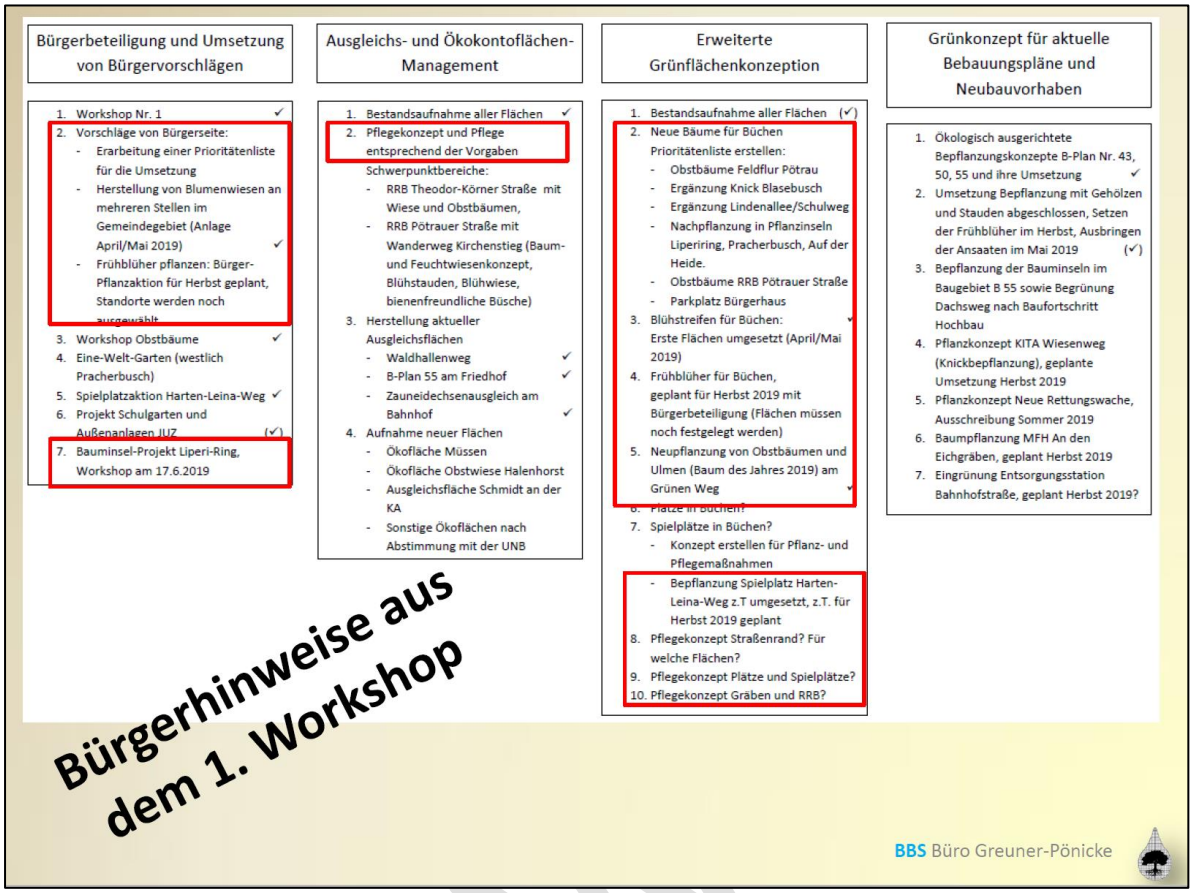


Abbildung 119: jährliche ToDo-Liste "Büchen macht grün" - Auszug 2019

Die Teilprojekte werden von einer umfangreichen Presse- und Internetarbeit begleitet. Hier finden sich Dokumentationen der Projekte sowie Hinweise zu Pflanz- und Pflegelisten für den heimischen Garten.[50]

Das Projekt wird auch in 2022 fortgeführt. Dabei ist neben der Fortschreibung von Bepflanzungsmaßnahmen (u.a. Pötrauer Höhe) auch die Fortführung bewährter Projekte wie „Allee der Jahresbäume“, „Frühblüheraktionen“, „Bauminselprojekt“, „Obstbäume und -sträucher für Büchen“ vorgesehen. Die Öffentlichkeitsarbeit soll durch Hinweis- und Informationstafeln sowie Flyer zu verschiedenen Themen intensiviert werden.

[5050] https://www.buechen.de/umwelt-tourismus/buechen-macht-gruen/

7.6.3 Schlüsselprojekte

Schlüsselprojekte der kommenden Jahre auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen

1. Rahmenplanung nachhaltiges Bauen und Niederschlagswasserbeseitigung in der Bauleitplanung
2. Entwicklung/Aufwertung von Wald- und Grünflächen
3. Gestaltungskonzept Ortsrand Pötrau
4. Renaturierung der Steinau

Abbildung 120: Schlüsselprojekte "Entwicklung - Büchen wird Grün"

Rahmenplanung nachhaltiges Bauen und Niederschlagswasserbeseitigung in der Bauleitplanung:

Die Bauleitplanung soll zukünftig die Aspekte zum nachhaltigen Bauen und zur Niederschlagswasserbeseitigung vermehrt in der Abwägung berücksichtigen. Dazu soll ein Kriterienkatalog erarbeitet werden, welcher als sog. „Prüfkatalog“ bei jeder neuen Planung zu berücksichtigen ist. Grundlage dieses Schlüsselprojektes ist die zunehmende bauliche Veränderung in Büchen und damit die Berücksichtigung und Bewertung des Landschaftsverbrauchs in den Baugebieten. Weitere Aspekte sind in Kap. 7.7 beschrieben.

Entwicklung und Aufwertung von Waldflächen und Grünflächen:

Dieses Schlüsselprojekt wurde unmittelbar in die kartographische Darstellung „Büchen wird grün“ übernommen, hier wurden umfangreiche, räumlich zugeordnete Entwicklungsziele formuliert, die als Rahmen für dieses Schlüsselprojekt zu verstehen sind. Im Vordergrund steht hier neben dem gemeindlichen Engagement über das Projekt „Büchen macht grün“ (siehe Kap. 7.6.2) auch die Einbindung der Bürger über z.B. Bürgerworkshops und Erfahrungsaustausche.

Gestaltungskonzept Ortsrand Pötrau:

Der Ortsteil Pötrau unterliegt derzeit einer sehr dynamischen Entwicklung, verursacht insbesondere durch die großflächige Neuausweisung von Wohngebieten. Damit einher geht aber auch die landschaftliche Entwicklung des Ortsteiles. Südlich des Neubaugebietes Nr. 58 wurden daher große Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und sollen nun im Sinne einer naturnahen Naherholung, Regenwasserbewirtschaftung, Wald- und Offenlandentwicklung genutzt werden. Dazu ist folgendes Gestaltungskonzept mit einer Gesamtgröße von 16 ha vorgesehen bzw. in der Umsetzung. Die unterschiedlichen Teilnutzungen sind als „Maßnahmenflächen“ gemäß Kap. 7.5.6 in der Karte markiert.

Abbildung 121: Gestaltungskonzept Pötrauer Höhe; Quelle: BBS-Umwelt GmbH 2022

Renaturierung der Steinau:

Die Steinau wurde innerhalb Büchens bereits auf einzelnen Teilstrecken renaturiert. Renaturierungsdefizite bestehen noch (in Fließrichtung gesehen):

- Brücke Steinkrug bis Dreiecksteich,
- abschnittsweise unterhalb der Pötrauer Mühle (kleinräumig),
- Flussunterlauf ab Lauenburger Straße bis zur Mündung in den Kanal.

Die Renaturierung der noch fehlenden Abschnitte wird daher als Schlüsselprojekt in das Ortsentwicklungskonzept aufgenommen. Insbesondere dem langen Abschnitt zwischen Steinkrug und Dreiecksteich kommt dabei schon allein aufgrund seiner Länge eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus bietet dieser Bereich ein hohes Retentionspotenzial (Aufnahme und Rückhaltung von Regenwasser) und kann somit die Ortslage von Büchen bei Hochwasserereignissen effektiv entlasten. Für effektive Renaturierungsmaßnahmen ist ein Mindestflächenbedarf von 15 m beidseitig der Ufer erforderlich. Die Bereitstellung größerer Flächen ermöglicht darüber hinaus größere Maßnahmen mit einem höheren Retentionspotenzial und Lebensraumentwicklung entsprechend dem gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie vorgesehenen Leitbild (siehe Abb. 110).

7.6.4 Umsetzungsinstrumente

Die Bauleitplanung bildet ein wirksames Instrument zur Umsetzung der Entwicklungsziele für „Büchen wird grün“. Insbesondere aber bei Maßnahmen im baulichen Außenbereich sind hier Grenzen gesetzt, sodass andere Umsetzungs- und Genehmigungsprozesse erforderlich werden. Hierzu ist dann die Abstimmung mit den unterschiedlichen Behörden z.B. der Wasser-, Naturschutz- und Forstbehörde erforderlich.

Entwurf

7.7 Ökologische Bauleitplanung

7.7.1 Prüfkatalog naturnahe Entwässerung

Die Entwässerung in Baugebieten muss bei jeder neuen Planung über die Anwendung des Erlasses "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW1)“ (Oktober2019) geregelt werden. Ziel des Erlasses ist die Entspannung der Entwässerungssituation im Gebiet und die Entlastung des Gewässersystems (Vorfluter). Die Menge der Rückhaltung erfolgt über den Vergleich der drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Bebauungsgebiet mit dem Referenzzustand. Das Ergebnis ergibt einen weitgehend natürlichen Wasserhaushalt.

Abbildung 122: Sickermulde Mobilitätsdrehscheibe Büchen; Quelle: Foto BS-Umwelt GmbH

Folgende Maßnahmen zur Versickerung sind beispielhaft möglich:

- Pflaster mit offenen Fugen
- Flächen-, Mulden- oder Schachtversickerung im Baugebiet
- Verzicht auf Schottergärten o.ä., ggf. Reduzierung der GRZ

Folgende Maßnahmen zur Verdunstung sind möglich:

- Dachbegrünung (intensiv, extensiv)
- Bepflanzung, v.a. großkronige Bäume aber auch flächige Gehölzpflanzungen, Anlage von großzügigen Bauminseln
- Anlage von Grünflächen/Freiflächen oder Wasserflächen

Entwurf

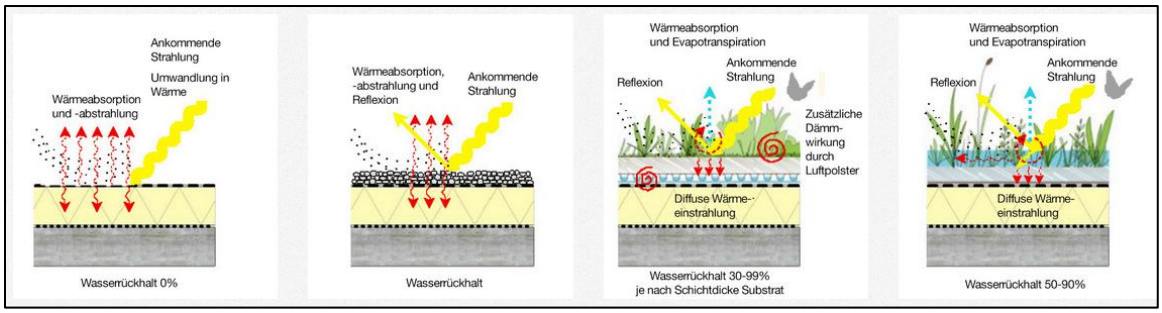


Abbildung 123: Wirkungen der Dachbegrünung, Bundeverband Gebäudegrün e.V.; Quelle: https://www.gebaeu-degruen.info

Abbildung 124: Intensive und extensive Dachbegrünung (Bundesverband Gebäudegrün e.V.) Quelle: https://www.ge-baeudegruen.info

Folgende Maßnahmen zur Rückhaltung sind möglich:

- Anlage von offenen oder geschlossenen Staukanälen
- Anlage von naturnahen, großzügigen Entwässerungsrinnen
- Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken oder Trockenbecken

Entwurf

Abbildung 125: Beispiel Trockenbecken, Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

Abbildung 126: Beispiel Nassbecken; Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

- Anlage von Retentionsmulden oder Sekundärauen (in Gewässernähe)

Abbildung 127: Beispiel über Sekundärauen (Steinau Grüner Weg); Quelle: Foto BBS-Umwelt GmbH

7.7.2 Prüfkatalog ökologische und nachhaltige Bauleitplanung

Der Prüfkatalog zur ökologischen und nachhaltigen Bauleitplanung wurde über die Fraktionen in die zuständigen Ausschüsse übertragen und wird zurzeit diskutiert. Folgende Themen sind darin schwerpunktmäßig enthalten:

- Flächensparende Bauweise, Begrenzung der Bodenversiegelung
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (siehe oben)
- Bepflanzung, Begrünung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhalt und Schutz vorhandener Strukturen
- Standards für Bauminseln, Entwicklung von Pflanzlisten („Klimabäume“)
- Standards für Beleuchtung
- Standards für Grünflächenpflege (siehe Pflegeplan)
- Nutzung alternativer Energieformen (Geothermie, Photovoltaik, Solarthermie)
- Regelungen für ruhenden und fließenden Verkehr, für unterschiedliche Verkehrsmittel
- Lärmschutz
- Bodenmanagement
- Energetische und klimaschonende Bauweise / Baustoffe

Entwurf

7.7.3 Klimaschutz

Amt Büchen

Für die Region Büchen gibt es bereits eine Zukunftsvision für den Klimaschutz (Klimaschutzregion Büchen). Umfangreiche Daten und Ansprechpersonen zum Thema kommunaler und privater Klimaschutz sind in der Internetpräsenz aufbereitet.[51]

Folgende Ziele werden dort formuliert und kartographisch umgesetzt:

Klimaschutz

Was ist eigentlich alles Klimaschutz?

Regenerative Energieerzeugung

- Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie)
- Windenergie (auch Kleinwindkraftanlagen
- Geothermie (Erdwärmesonden u. Wärmepumpen)
- Biomasse (Biogasanlagen, Holz-Pellets etc.)
- Wasserkraft

Energieeinsparung- und Energie-Effizienz

- Kraft-Wärme-Kopplung
- LED-Beleuchtung
- energetische Sanierung/Dämmung etc.
- klimabewusstes Verhalten

Nachhaltige Mobilität

- Stärkung Fußgänger- und Radverkehr
- Stärkung ÖPNV
- E-Mobilität

Bewusstseinsbildung

- Bürgerbeteiligung, Energieberatung
- Energie-Spar-Projekt an Schulen

Kooperationen

- Klima-Bündnis (z.B. Stadtradeln)
- Kooperationen mit der lokalen/regionalen Wirtschaft
- interkommunale Kooperationen

Abbildung 128: Übersicht Bestandteil Klimaschutz: Quelle: http://klimaschutzregion-buechen.de/

Abbildung 129: Interaktive Klimaschutzkarte Amt Büchen, Quelle: https://kreisrz.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6751f355be7b42ffa8cfbbd91b8c8134

[51] http://klimaschutzregion-buechen.de/

Weitergehende Informationen sind dem Integrierten Klimaschutzkonzept des Amtes Büchen (ISEK, 2015)[52] zu entnehmen. Dieses kann als Grundlagenwerk u.a. auch für die Definition von Zielen für die nachhaltigere Bauleitplanung dienen und wird teilweise und sukzessive bereits umgesetzt.

Abbildung 130: Struktur der Handlungsfelder; Quelle: ISEK Amt Büchen, 2015

Darin werden regenerative Energieerzeugung, Energieeinsparung und -effizienz und Mobilität als drei große Handlungsfelder definiert und ein umfangreicher Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Die o.g. Handlungsfelder werden i.d.R. in der Bauleitplanung thematisiert und über die gesetzlichen Regelungen des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes berücksichtigt. Über die Entwicklung eines Prüfkatalogs zur nachhaltigeren Bauleitplanung (Kap. 7.7.2) sollen aber auch diese Punkte verstärkt in die Planungs- und Bauprozesse eingebunden werden.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Gemeinde Büchen innerhalb des Gemeindegebietes kostenlose Ladesäulen für Elektrofahrzeuge als auch Fahrräder errichtet, um so einen Beitrag zum Handlungsfeld Mobilität zu leisten.

Land Schleswig-Holstein:

Basierend auf dem neuen Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland (31.08.2021) hat auch das Land Schleswig-Holstein Änderungen zum Energiewende- und Klimaschutzgesetz beschlossen (EWKG, 17. Dez. 2021).

Folgende wesentlichen Änderungen wurden aufgenommen und sind damit auch in den kommunalen und privaten Planungen zukünftig zu berücksichtigen:

Demnach sollen auf Bundesebene die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent und bis zum Jahr 2045 so weit gemindert werden, dass national Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird.

[52] http://klimaschutzregion-buechen.de/klimaschutz-vor-ort/integriertes-klimaschutzkonzept/

Entwurf

Nach dem Jahr 2050 sollen bundesweit zudem negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Die mit den Sektorzielen für 2030 im Bundes-Klimaschutzgesetz verbundenen prozentualen Minderungsraten in den Sektoren gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 sollen auch in Schleswig-Holstein erreicht und möglichst übertroffen werden.

Für den Sektor Landnutzung, Landnutzungsänderungen und Forstwirtschaft in Schleswig-Holstein besteht nunmehr das Ziel einer schrittweisen Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Zugleich wird die Landesregierung verpflichtet, diese Emissionen in das jährliche Monitoring einzubeziehen, ein Programm für den Schutz der Moore aufzulegen und mindestens einmal je Legislaturperiode über die von ihr umgesetzten und geplanten Maßnahmen zum biologischen Klimaschutz zu berichten. Hintergrund ist die hohe Bedeutung von biologischen Senken wie Mooren und Wäldern.[53]

Diesem Aspekt trägt die Gemeinde Büchen durch den Schutz und die Entwicklung der Niederungs- und Waldbereiche Rechnung. So wurde im Bereich der Ökokontoflächen, wo möglich, die Binnenentwässerung aufgegeben und die Wiedervernässung gefördert. Der Renaturierung der Steinau mit breiten Auenstreifen gehört ebenso zur Entwicklung von Niedermoor- und Waldstandorten wie die Waldaufforstung im Bereich Pötrauer Höhe.

Zentraler Bestandteil des Klimaschutzes ist ebenfalls der Ausbau der erneuerbaren Energien. Die Nutzung von Flächen für Photovoltaik wurde bereits in Kap. 7.4.5 thematisiert. Dazu kommt die ab 2023 gesetzlich vorgeschriebene und in der Gemeinde Büchen bereits teilweise umgesetzte Installation von Photovoltaik und Solarthermie auf Industriegebäuden, Parkplätzen und teilweise auf Wohngebäuden.

Vorrangflächen für Windenergie sind aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Gemeindegebiet von Büchen im Rahmen dieses Ortsentwicklungskonzeptes nicht vorgesehen.

7.7.4 Vorsorgender Bodenschutz

Durch vorsorgenden Bodenschutz sollen schädliche Einwirkungen auf die Böden früh erkannt werden, um ihnen so rechtzeitig entgegen wirken zu können, bevor Gefahren für die Bodenfunktionen entstehen. Diese Funktionen und Gefahren sind über das Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) definiert.

Neben einer Schädigung des Ökosystems Boden können dabei über verschiedene Wirkungspfade auch die übrigen Schutzgüter bis hin zum Menschen beeinträchtigt werden.

Von der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) sind zur Bewertung und möglichen Beeinträchtigung von Böden durch Planungs- und Nutzungsprozesse „Checklisten“ herausgegeben worden. Für die kommunale Bauleitplanung sind darin v.a. folgende Prüfpunkte vorhanden, die aber auch auf vergleichbare Bauvorhaben übertragbar sind.[54]

- Standortwahl und alternative Standorte, Umfang der Flächeninanspruchnahme
- Umfang der Flächenversiegelung am Standort, Maßgabe der Vermeidung und Minimierung
- Möglichkeiten der Entsiegelung

[53] *https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/Energie/Klimaschutz_T/klimaschutz.html*

[54] https://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf

Entwurf

- Bewertung von Eingriff und Ausgleich nach BNatSchG
- Bewertung von Vorbelastungen, Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten
- Bewertung von Maßnahmen zum Bodenschutz, z.B. durch Bodenmanagement, Begrünungs- und Entwässerungskonzepte
- Schutzmaßnahmen vor Bodenverdichtung und Bodenverunreinigung in der Bauausführung und Nutzung

Die o.g. Prüfpunkte werden i.d.R. in die Gutachten zur Umweltprüfung (z.B. Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan) übernommen bzw. über die gesetzlichen Regelungen des BbodSchG berücksichtigt. Über die Entwicklung eines Prüfkatalogs zur nachhaltigeren Bauleitplanung (Kap. 7.7.1) sollen aber auch diese Punkte verstärkt in die Planungs- und Bauprozesse eingebunden werden.

7.7.5 Pflegeplan

Für alle gemeindeeigenen Flächen wurde in den letzten Jahren ein Pflegekonzept entwickelt, welches sich neben den Ansprüchen der Nutzung (z.B. Spiel- und Sportplätze) auch an den Ansprüchen des Naturschutzes orientiert. Dazu wurden alle Grünflächen katalogisiert und allen Flächen Pflegeintervalle (Art, Zeitpunkt und Häufigkeit der Pflege) zugeordnet, die kartographisch und tabellarisch dargestellt wurden. Jede Fläche wurde dann über eine Nummerncodierung mit dem Pflegekalender (Tabelle) verknüpft. Neben der reinen Flächenpflege wurden auch linienhafte Strukturen wie Alleen und Knicks, Straßenränder und Gräben sowie Einzelstrukturen (Frühblüher, Obstbäume, Vogelkästen) in den Pflegeplan mit aufgenommen.

Weiterhin wurde der Fuhrpark entsprechend erweitert, um z.B. bestimmten Pflegevorgaben wie einer Abfuhr des Mähgutes Rechnung zu tragen. Neben der Verwaltung waren auch die Mitarbeiter des Bauhofes der Gemeinde Büchen am gesamten Planungsprozess beteiligt.

Anlass des Pflegeplanes war sowohl die quantitative Zunahme der gemeindeeigenen Grünflächen aber auch die qualitativ hochwertige Anlage von Grünflächen mit besonderen Pflegeansprüchen. Dazu gehören die abwechslungsreich gestalteten Staudenbeete z.B. am Kreisel Pötrau und an der Mobilitätsdrehscheibe und die Auflagen zur zielorientierten Flächenpflege der Ausgleichsflächen und Ökokonten. Die Flächenpflege erfolgt somit zukünftig vermehrt nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten, die bisherigen Pflegeabläufe wurden teilweise hinterfragt bzw. bedarfsorientiert modifiziert.

Folgende Themenblöcke lassen sich grob unterscheiden:

Entwurf

Abbildung 131: Pflegeplan Büchen - Themenblock Knicks und Rückhaltebecken

Entwurf

Abbildung 132: Pflegeplan Büchen - Themenblock Staudenbeete

Abbildung 133: Pflegeplan Büchen - Themenblock Bäume, Ausgleichsflächen und Randstreifen

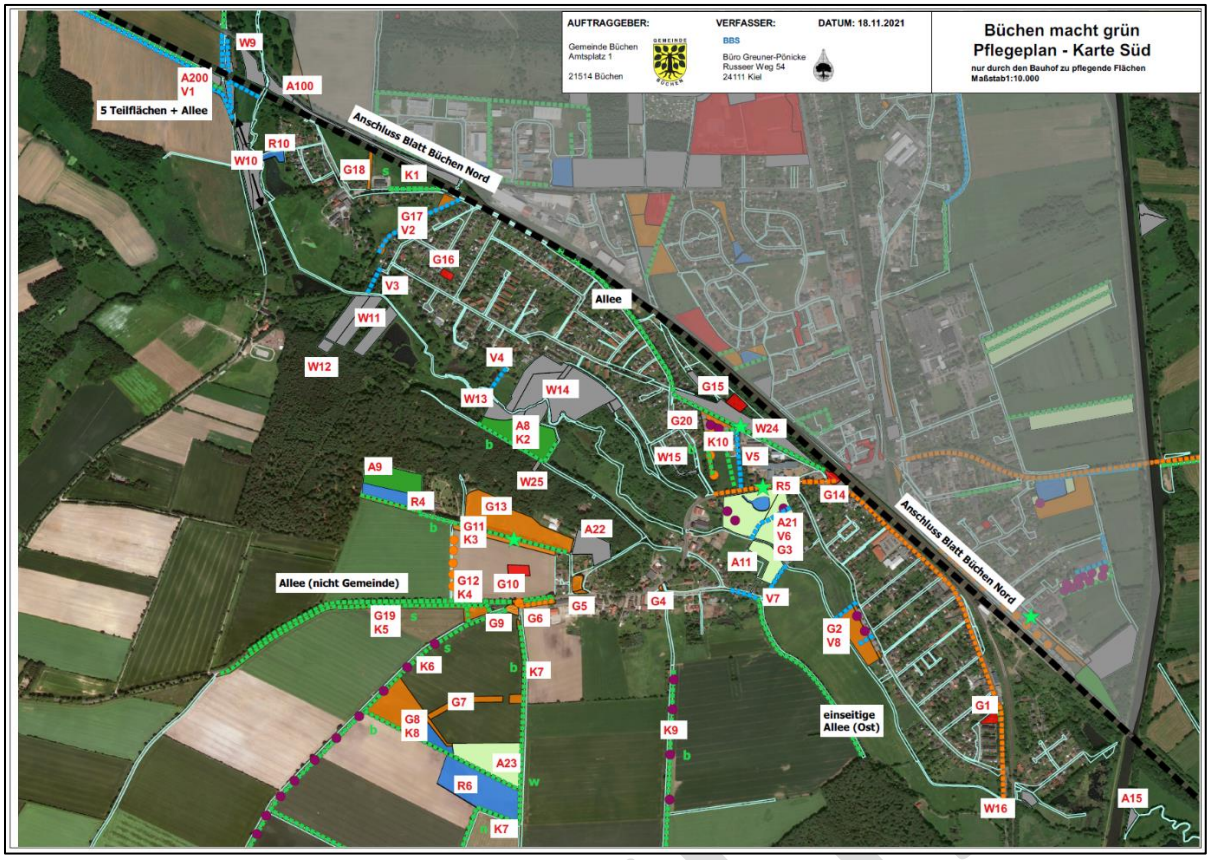


Abbildung 134: Pflegeplan Büchen - Karte

Büchen macht Grün - Pflegekalender für hochwertige Grünflächen

Teilbereich Süd, Südlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin – zugehörige Karte „Süd"

Tabelle 2

Fläche Nr.	Lage	Eigentümer	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	zuletzt bearbeitet	Bemerkung
Blühstreifen	Grüner Weg, Obstwiese Schulweg, Kreisel Pötrau	Gemeinde			Bei Bedarf fräsen und nachsäen						Mahd nach vollständiger Samenreife (Pflanzen trocken)					
Stauden-flächen	Kreisel Pötrau, Hirschweg, Nüssauer Weg	Gemeinde			Rückschnitt der alten Triebe		Staudenflächen auskrauten, nach Bedarf alle 4-8 Wochen									ab 2022
G2	Wiese Grüner Weg	Gemeinde							Mahd jährlich ab 15.7., Mähgut abfahren keine Bodenbearbeitung							10m Streifen an der Steinau ebenfalls 1x jährlich mähen, Mähgut kann belassen werden
G3	Runderwanderweg Steinau	Gemeinde					2m Randstreifen Mahd alle 4 Wochen, übrige Flächen Mahd 2x jährlich (Ende Juli und Anfang Oktober)									Maßnahmen A21 und Obstbäume beachten
G4	Kirchplatz Pötrau	Gemeinde					2m Randstreifen Mahd alle 2 Wochen, mittlere Fläche alle 4-6 Wochen									
G5	Dorfplatz Pötrau	Gemeinde					2m Randstreifen Mahd alle 2 Wochen, mittlere Fläche alle 4-6 Wochen									Mahd der Blumenzwiebeln erst wenn Stiele abgetrocknet
G6	Bushaltestelle Pötrau	Gemeinde					2m Randstreifen Mahd alle 2 Wochen, übrige Flächen Mahd alle 4-6 Wochen									
G7	Grünstreifen B58															noch nicht hergestellt
G8	südliche Grünflächen B58															noch nicht hergestellt
G9	Randstreifen B58															noch nicht hergestellt
G11	Wanderweg Dachsweg	Gemeinde					2m Randstreifen am Weg und an den Häusern Mahd alle 4 Wochen, übrige Flächen Mahd 1x jährlich (Juli/August)									
G12	LSW Pötrau und Nebenflächen	Gemeinde					2m Randstreifen am Weg Mahd alle 4 Wochen, übrige Flächen Mahd 1x jährlich (Juli/August)									
G13	Schützenplatz	privat, Pflege Gemeinde					2m Randstreifen am Weg, Festwiese und Bogenplatz Mahd alle 4 Wochen ab April, übrige Flächen (bis zum Friedhof) Mahd 2x jährlich									Heckenpflege und Schießstand schlegeln, keine Pflege der Bäume
G14	Hamburger Tunnel Süd/ Busbahnhof	Gemeinde					Mahd alle 2-4 Wochen									Mahd der Blumenzwiebeln erst wenn Stiele abgetrocknet
G15	Schulgarten	Gemeinde					Betrieb durch die Schule, Arbeiten nach Bedarf, zumeist Mahd 1x jährlich									
G17	Graben Müssener Stieg	Gemeinde					Mahd Graben und Randstreifen alle 4-6 Wochen									
G18	Wegstück Nüssauer Weg – Katenkoppel	Gemeinde	Rückschnitt Gehölze						Mahd 1x jährlich			Rückschnitt Gehölze				
G19	Radweg Schulendorf mit Wanderparkplatz	Gemeinde	Rückschnitt Gehölze				Mahd Parkplatz und Randstreifen alle 4-6 Wochen					Rückschnitt Gehölze				Parkplatz ist Interessenland mit Pflege durch die Gemeinde
G20	Obstwiese Schulweg	privat, Pflege Gemeinde	Obstbaumschnitt fachgerecht per Hand, nach Bedarf ca. alle 5 Jahre					nur Parkplatz, nach Bedarf	übrige Wiese (ohne Blühstreifen, s.o.) Mahd jährlich ab 15.7.			Obstbaumschnitt fachgerecht per Hand, nach Bedarf ca. alle 5 Jahre				Fußweg entlang der Blühstreifen alle 4 Wochen mähen
Straßen-ränder innerorts							2m Randstreifen Mahd alle 2 Wochen, übrige Flächen Mahd alle 4-6 Wochen									Mahd der Blumenzwiebeln erst wenn Stiele abgetrocknet
Straßen-ränder außerorts							2m Randstreifen Mahd alle 4 Wochen, übrige Flächen Mahd 2x jährlich (Ende Juli und Anfang Oktober)									
Spielplätze G1, G10, G16		Gemeinde					Spiel- und Laufwege Mahd alle 2 Wochen, übrige Flächen Mahd alle 4-6 Wochen									Mahd der Blumenzwiebeln erst wenn Stiele abgetrocknet
Pflanzinseln in den Straßen	an verschiedenen Stellen	Gemeinde	Rückschnitt Gehölze				Gehölz- und Staudenflächen ausmähen/auskrauten, nach Bedarf alle 4-8 Wochen					Rückschnitt Gehölze				Patenschaften in Wohngebieten beachten, dort keine Pflege erforderlich

Abbildung 135: Pflegeplan Büchen - tabellarischer Flächenkatalog

7.8 Soziale Infrastruktur

Die Soziale Infrastruktur ist einer der wichtigsten Standpfeiler innerhalb von Gemeinden. Durch kontinuierliche wohnbauliche Entwicklung und die hiermit verbundene Steigerung der Bevölkerungszahl hat sie einer fortlaufenden Anpassung zu unterliegen.

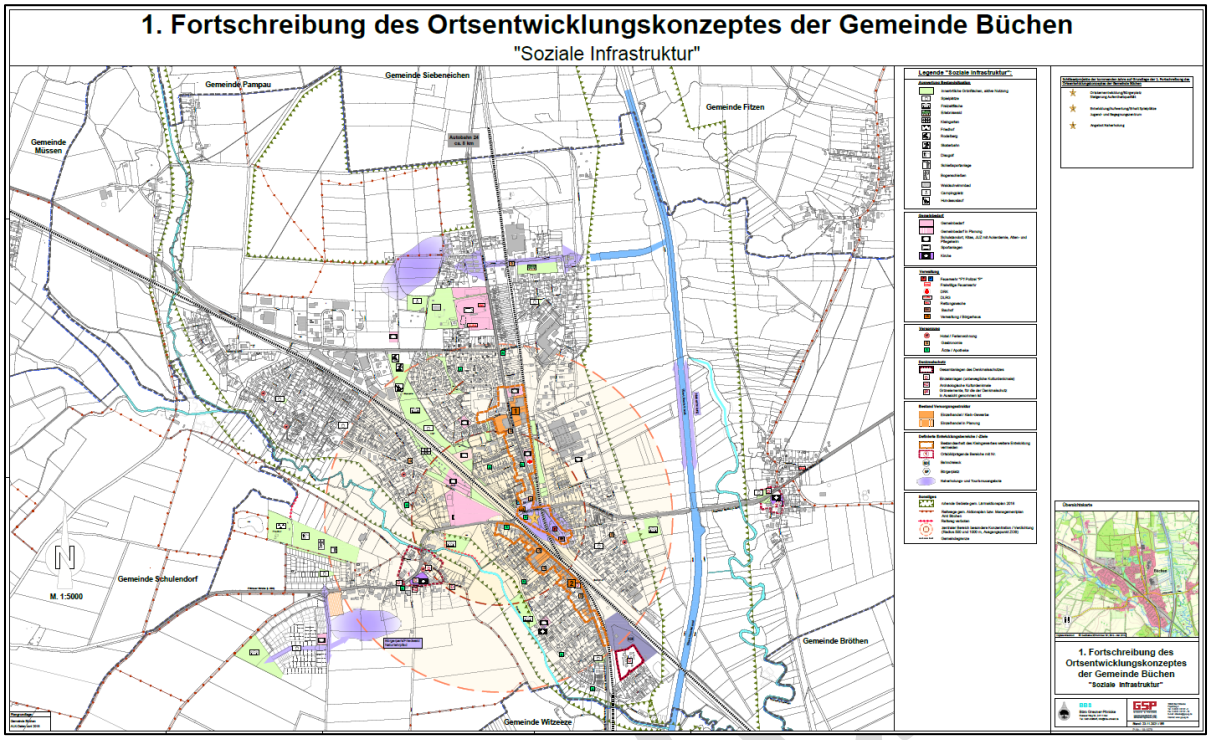


Abbildung 136: Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

„Soziale Infrastruktur ist im engeren Sinn die Gesamtheit der örtlichen sowie regionalen Dienste und Einrichtungen, die der sozialen Versorgung der Bevölkerung dienen, im weiteren Sinn die Gesamtheit der Netze und Beziehungen und Abhängigkeiten, die die Grundlage für die Daseinsvorsorge im gesellschaftlichen Alltagsleben bilden“[55].

Soziale Infrastruktur umfasst: Materielle Soziale Infrastruktur (Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc.), Personelle Soziale Infrastruktur (das Fachpersonal in den Einrichtungen) und Institutionelle Soziale Infrastruktur (die gesetzlichen Regelungen, Vorgaben und dergleichen). […]

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist maßgeblich für die Daseinsvorsorge und damit auch für die Umsetzung der Vorgabe des Grundgesetzes (GG) und des darauf basierenden Leitzieles, gleichwertige Lebensverhältnisse in den Teilräumen Deutschlands zu sichern bzw. herzustellen (Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse). Trotz seiner Bedeutung gibt es bis heute keine allgemein anerkannte, verbindliche Definition für Daseinsvorsorge. Deshalb präzisierte der Beirat für Raumentwicklung durch eine Aufzählung seine Aussagen zur Daseinsvorsorge, die überwiegend soziale Infrastruktur betrifft[56]*:*

- *„Einzelhandel und Alltagsversorgung/Nahversorgung*

[55] *Schubert 1995: 87*

[56] *Beirat für Raumentwicklung 2011: 4*

• Bildung (Schulausbildung), [...]

• soziale Dienstleistungen (z. B. Betreuungs- und Pflegeleistungen für Senioren und Kinder)

• Gesundheit und medizinische Versorgung

• Rettungsdienste, Katastrophenschutz und Brandschutz

• Freizeiteinrichtungen[57], Einrichtungen der Gemeinschaft (z. B. Kultur, Sport)"

• öffentlicher und privater Nah- und Fernverkehr

wobei Danielzyk[58] zu den Kernbereichen der Daseinsvorsorge das Gesundheitswesen, „Sicherheit (Polizei und Feuerwehr), Bildung, Nahversorgung und Nahverkehr" zählt.

Soziale Infrastruktur gehört deshalb als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge zu den Grundaufgaben kommunaler Selbstverwaltung (Kommunale Selbstverwaltung) und liegt heute in weiten Bereichen in öffentlicher Versorgungsverantwortung.

Die Soziale Infrastruktur innerhalb der Gemeinde Büchen ist gut ausgebaut und vielfältig aufgestellt. Insbesondere das zentral gelegene Waldschwimmbad stellt einen zentralen Anlaufpunkt zur Freizeitgestaltung dar. Die Gemeinde Büchen hat sich insbesondere mit dem Bedarf von Betreuungsplätzen im Kindergartenalter, den schulischen Ausbildungsbedürfnissen sowie dem Angebot der Sportstätten im Rahmen entsprechenden Entwicklungsgutachten auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Kapitel und die Auszüge der zentralen Inhalte verwiesen. Die vollständigen Gutachten können beim Amt Büchen eingesehen werden. Auch die Bereitstellung von Betreuungsplätzen in Alten- und Pflegeheimen ist ein wichtiger Bestandteil einer funktionsfähigen Daseinsvorsorge. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Bahndamm" erweitert die Gemeinde Büchen gegenwärtig ihr entsprechendes Angebot.

7.9 Kindertagesstättenbedarfsplan – Amt Büchen

Fortschreibung 2018/2019 bis 2023/2024 mit einem Ausblick bis zum Jahr 2036

Hinweis: Der Kindertagesstättenbedarfsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben. Ergebnisse der Erhebung werden im Mai 2022 erwartet.

Die Gemeinde Büchen umfasst als Unterzentrum die Aufgabe der Wohnraumbereitstellung. Durch den Zuzug junger Familien mit Kindern ergibt sicher hieraus unabdingbar die kontinuierliche Prüfung und Anpassung des Betreuungsangebotes in Kindertagesstätten.

Innerhalb der Gemeinde Büchen bestehen gegenwärtig folgende Kindertagesstätten und Spielkreise[59]:

- Ev.-Luth. Kindertagesstätte "Arche Noah"
- Ev.-Luth. Kindertagesstätte "Abenteuerland"

[58] *2014: 17*

[59] https://www.buechen.de/familie-soziales/bildung/kitas/

Entwurf

- Ev.-Luth. Kindertagesstätte "Villa Kunterbunt"
- Spielkreis "Flohzirkus"
- Mini- und Maxiclub
- DRK-Wiesen KiTa

Das Amt Büchen hat biregio beauftragt, mit einem Gutachten die Perspektiven der Kindertagesstättenbedarfsplanung auszuloten. Durch die aufgezeigten möglichen Blickwinkel und skizzierten Alternativen soll es der Politik möglich sein, klare und einmütige Entscheidungen zu fällen, um eine sichere, stabile, ausreichende und wirtschaftliche Versorgung der Menschen im Amt Büchen mit zukunftsfähigen Betreuungsangeboten zu erreichen.[60]

Das Büro „biregio Projektgruppe – Bildung und Region“ aus Bonn hat im Jahr 2019 den Kindertagesstättenbedarfsplan des Amtes Büchen fortgeschrieben.

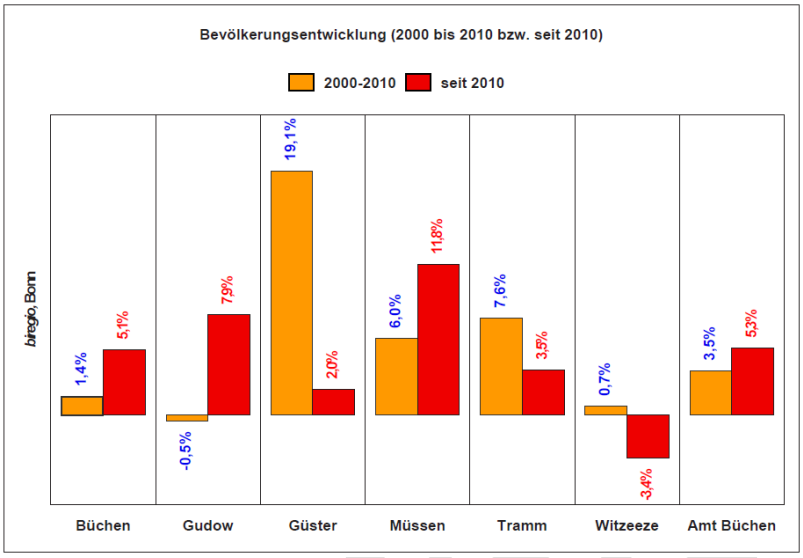


Abbildung 137: Bevölkerungsentwicklung Amt Büchen; Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen 2019, S. 11,

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung vor Ort zeigt: Im Amt Büchen hat sich die Wohnbevölkerung seit 2000 um 1.164 Personen von 13.053 auf 14.217 Einwohner verändert. Mit einer Zunahme um 8,9% liegt die Bevölkerungsentwicklung oberhalb des Landesschnitts von 3,6%. Der Stand 2018 für das Amt Büchen - und nur für dieses - wird aufgrund der eigenen Aufnahme mit Stand vom 15.04.2019 durch das Amt Büchen dokumentiert und nicht auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamts.[61]

Die vorangestellte Grafik zeigt deutlich, dass sich die Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren (seit dem Jahr 2010) deutlich vergrößert haben. Die Bautätigkeiten der Gemeinde in Form von Baugebietsneuausweisungen sowie die kontinuierlichen Bestrebungen, Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich vorzusehen, haben zu einem Zuwachs in der Bevölkerung geführt.

[60] Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen, biregio August 2019

[61] Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen, biregio August 2019

Zahl der Wohneinheiten (WE) nach aktuellem Stand:								Amt Büchen
Bezirk	WE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025ff.
Büchen	**1.096**	101	130	130	130	53	59	494
Gudow	**131**	3	9	9	10	10	10	80
Güster	**93**	2	6	6	6	6	7	60
Müssen	**78**	5	5	5	5	5	5	48
Tramm	**47**	2	3	3	3	3	3	30
Witzeeze	**30**	2	2	2	2	2	2	18
Lückenbebauung/Generationenwechsel	**80**	5	5	5	5	5	5	50
Amt Büchen	**1.557**	**120**	**160**	**160**	**161**	**84**	**91**	**782**
inklusive Lückenbebauungen und generative Wechsel								biregio, Bonn

Abbildung 138: Entwicklung der Wohneinheiten Amt Büchen; Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen 2019, S. 13

Zahl der Wohneinheiten (WE) nach aktuellem Stand:								Amt Büchen
Bezirk	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032ff.
Büchen	57	55	52	50	49	46	45	140
Gudow	9	9	9	8	8	8	7	23
Güster	6	6	6	6	6	6	6	18
Müssen	5	5	5	5	5	5	5	13
Tramm	3	3	3	3	3	3	3	9
Witzeeze	2	2	2	2	2	2	2	5
Lückenbebauung/Generationenwechsel	5	5	5	5	5	5	5	15
Amt Büchen	**87**	**85**	**82**	**79**	**77**	**74**	**72**	**223**
inklusive Lückenbebauungen und generative Wechsel								biregio, Bonn

Abbildung 139: Wohneinheiten Amt Büchen; Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen 2019, S. 13

Entwurf

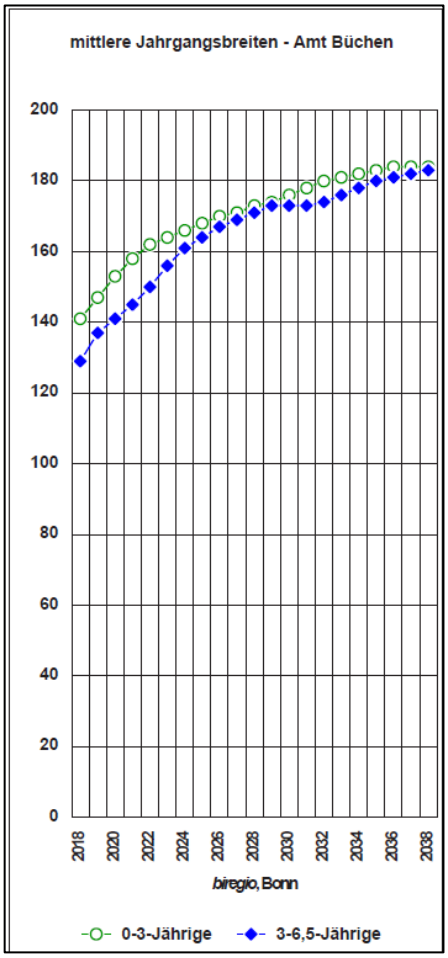


Abbildung 140: Prognose der Anzahl der Kinder; Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen 2019, S. 14

Nach gegenwärtigen Zahlen liegt die Zahl der betreuten Kinder im Alter von 0-3 Jahren noch über den Zahlen der 3-6 Jährigen.

Hinsichtlich der Bevölkerungszahlen und der Altersstruktur im Amt Büchen ist allerdings davon auszugehen, dass sich diese Zahlen in den kommenden Jahren angleichen werden. Sowohl die Jahrgangsbreiten der 0-3 Jährigen als auch der 3-6 Jährigen wird weiterhin deutlich ansteigen und somit auch der Bedarf an entsprechenden Betreuungsplätzen.

Entwurf

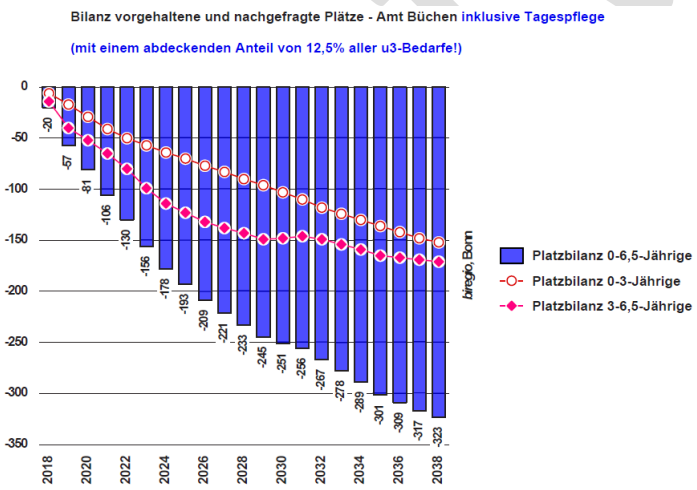


Abbildung 141: Bilanz vorgehaltene und nachgefragte Plätze Amt Büchen inklusive Tagespflege; Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen 2019, S. 18

Diese Tabelle für die Kindertagesstätten im Amt Büchen ist wie folgt zu lesen:

Im Schnitt aller Kindertagesstätten im Amt Büchen stehen bei den gesetzten Bedarfen und Quoten (vgl. oben) im Jahr 2021 für 41 Kinder der "u3"-Gruppe keine Plätze zur Verfügung. Bei einer Gruppenfrequenz von 10,0 Kindern wären dies 4,1 Gruppen.

Gleichzeitig werden bei den 3-6,5-Jährigen 65 Plätzefehlen. Dies wären bei einer Gruppenfrequenz von 20 Kindern 3,25 Gruppen.

2028 stehen für 90 Kinder unter 3 Jahren keine Plätze zur Verfügung. Dies sind bei einer Gruppenfrequenz von 10,0 Kindern 9,0 Gruppen. Bei den 3-6,5 Jährigen werden zur gleichen Zeit 143 Plätze fehlen - bei einer Gruppenfrequenz von 20 Kindern 7,2 Gruppen. Für die Zwischen- und die Folgejahre ist analog zu rechnen.

Die nun aktuell vorhandenen Kindertageseinrichtungen und deren Spezifika werden in einem kurzen Überblick für das Amt Büchen kompiliert, zunächst ohne die Option des schwer vorhersehbaren Angebots der Tagespflege. Im Amt Büchen halten die Träger derzeit insgesamt 550 Plätze in 9 Einrichtungen vor. Davon sind 532 Plätze belegt: nur 3,3% standen zum Abfragezeitpunkt 'leer'.[62]

An dieser Stelle wird auf die weitergehenden Erläuterungen des Kindertagesstättenbedarfsplanes des Amtes Büchen verwiesen.

Grundsätzlich hat im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung eine parallele Betrachtung und Entwicklung des Betreuungsangebotes im Kindergartenalter zu erfolgen, um diesen wichtigen Pfeiler der Sozialen Infrastruktur innerhalb der Gemeinde langfristig tragbar zu machen.

Gegenwärtig plant die Gemeinde Büchen den Neubau zweier Kindertagesstätten. *25 U3 und 50 Ü3-Plätze sollen in einer neuen gemeindlichen Kita in Büchen-Pötrau auf rund 3.400 Quadratmetern entstehen. Für 15 Kinder unter drei Jahren und für 10 Kinder, die älter als drei sind, soll eine weitere Kita im Gewerbegebiet Büchen Platz bieten.*[63]

Die Fertigstellung der Kindertagesstätte in einem neuen Gewerbebetrieb „Auf der Heide“ ist für Sommer 2022 geplant. Die Inbetriebnahme soll spätestens zum 01.10.2022 erfolgen.[64]

Die Fertigstellung der Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ ist für den Sommer 2024 geplant. Die Inbetriebnahme soll spätestens zum 01.08.2024 erfolgen.[65]

7.10 Schulentwicklungsplan – Schulverband Büchen

Fortschreibung für die Schuljahre 2019/20 bis 2024/25 - mit einem Ausblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen bis über das Jahr 2030 hinaus

Ergänzend zu den Betreuungsplätzen im Alter zwischen 0-6 Jahren ist auch der Umfang der schulischen Ausbildungsplätze ein zentraler Bestandteil der gemeindlichen sozialen Infrastruktur.

Innerhalb der Gemeinde Büchen besteht das Schulzentrum von der ersten Klasse bis zum Abitur. Nach der Grundschule mit Förderzentrumsteil ist der Wechsel zur Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe möglich. Die dreijährige Oberstufe umfasst über 200 Schülerinnen und Schüler. Insgesamt besuchen mehr als 1.300 Schülerinnen und Schüler aus über 60 Kommunen das Schulzentrum.

[62] Kindertagesstättenbedarfsplan Amt Büchen, biregio August 2019

[63] www.buechen.de/buechen-aktuell/gut-zu-wissen

[64] Interessensbekundungsverfahren für die Übernahme der Trägerschaft einer Kindertagesstätte

[65] Interessensbekundungsverfahren für die Übernahme der Trägerschaft einer Kindertagesstätte

Entwurf

Die zugehörige Offene Ganztagsschule bietet ein erweitertes Unterrichtsangebot, Sportaktivitäten und Hausaufgabenbetreuung. Ein besonderer Schwerpunkt ist zudem die Berufsorientierung. Sie wurde vom Bildungsministerium Schleswig-Holstein und der Serviceagentur „Ganztägig Lernen" bereits dreimal als Referenzschule ausgezeichnet.[66]

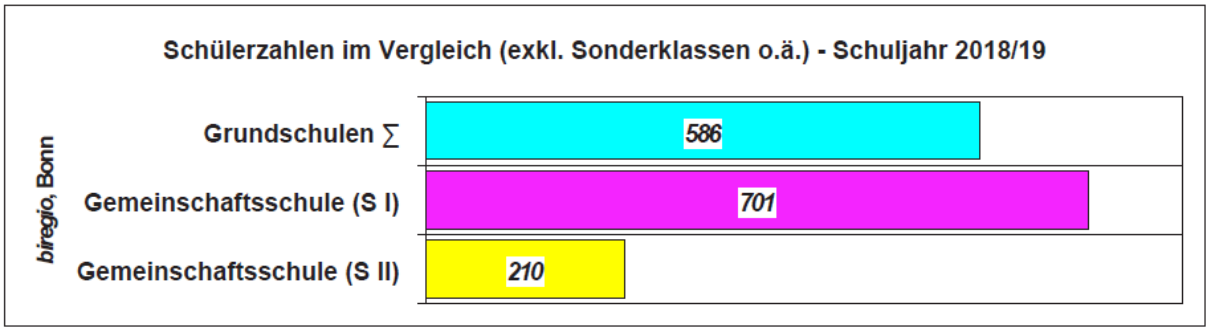


Abbildung 142: Schülerzahlen Gemeinde Büchen, Quelle: Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen, 2019

Kurze Zusammenfassung

Die Schulen im Schulverband Büchen entwickeln sich derzeit besonders: Die Zahlen der Grundschule steigen (anders als in der Schule Müssen): durch Neubaugebiete, die Demografie und die Schließung der Außenstelle auf 6 Züge). Auch steigt die Zahl der Gemeinschaftsschulanmeldungen. Derzeit pendeln nicht mehr 60 Schüler pro Jahrgang sondern nur rund 25 zu anderen weiterführenden Schulen in der Nachbarschaft aus, die Übertrittsquoten zum Gymnasium sind sehr gering und zu den Schülern vor Ort kommen 50% aller Schüler als Einpendler hinzu.

Künftig sind in Büchens Grundschule im Status quo nicht 400 sondern über 500 Kinder zu versorgen - sofern nicht Schüler aus den Gemeinden nahe der Schule Müssen dieser zugeschnitten werden! Die Gemeinschaftsschule mit 704 Schülern vor 6 Jahren führt nun mit der Oberstufe 911 und in 6 Jahren rund 1.026 Schüler, selbst wenn die Zahl der Einpendler zugunsten eigener Schüler 'gedrosselt' wird. Die Gemeinschaftsschule ist in der Sekundarstufe I 5-zügig und (gut) 3-zügig in der Sekundarstufe II zu sehen. Sie wird mit Wanderklassen/- kursen arbeiten müssen. Damit musste der Zugang zu ihr (so die Empfehlung des Gutachters, bereits in den Prognosen aufgenommen) von außen begrenzt werden, um nicht mehr als 5 Züge bilden zu müssen.

Derzeit verfügen die Schulen über 55 Klassen-, 22 Fach-, 4 Ganztagsräume und benötigten allein bei den Klassen- und Kursräumen im Status quo 24 Klassen in der Grundschule und 36 Sekundarstufe I sowie 9 Kursräume in der Sekundarstufe II - insgesamt 69 Klassen- und Kursräume. Hinzu kommt ein Mehrbedarf an Fachräumen, an Ganztagsräumen, an Verwaltungsflächen. Vorgeschlagen wird ein Zubau um 9 große Räume - je 3 mal 3 große Räume im EG, 1. OG und 2. OG - und 12 große Räume im 2. OG. Mit den 21 neuen Räumen lässt sich die Grundschule neu aufstellen (sie rückt nach Osten und bekommt einen neuen Verwaltungskopf sowie einige Ganztagsräume) und sie benutzt alle neugebauten Räume. Die Gemeinschaftsschule, die leicht in das Zentrum rückt, erhält etwas mehr Räume und Flächen. Die Bibliothek zieht in die Mitte der Schule, um mit ihrer Fläche die Mensa zu vergrößern. Es

[66] https://www.buechen.de/familie-soziales/bildung/schulen/

Entwurf

erschiene alternativ auch möglich, die neuen Räume im Dachgeschoss der Gemeinschaftsschule zuzuordnen. Dann sollte eine zweite Schulbegehung die Verteilungen, die Lage des Selbstlernzentrums usw. definitiv klären.

Grundsätzliche Anmerkungen:

1. Die Schul-Außenflächen sollten bei 7.750 qm liegen. Leider gehen der Schule wichtige Außenflächen durch die zahlreichen Parkplätze an diesem Standort verloren.

2. Die beiden Schulen benötigen 5 Hallenteile (Berechnung: 3 Stunden pro Klasse, 40 Wochenstunden Nutzung pro Hallenteil; nicht berücksichtigt z.B. Schwimmstunden, Stunden Außensportanlagen, Klassenaufteilung, einige Stunden große Sportspiele, besondere Sekundarstufen II-Angebote, einige Stunden geschlechtergetrennter Unterricht). Die Schulen benötigen eine 5. Sporthalleneinheit (4 sind vorhanden, wenn die Gymnastikhalle zu einer eigenständigen Fläche für die musisch-ästhetische Bildung wird), die Digitalisierung ist voranzutreiben.

3. Da die Außenflächen zur DB hin im Wesentlichen nur 'Umlaufflächen' mit Parkboxen sind und Teile des Spielplatzes für den Zubau gebraucht werden, müssen die 5. Halleneinheit/der Jugendtreff (zugleich Ganztagsräume!) außerhalb der Schulhoffläche platziert werden.[67]

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“ hat die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um neben dem Jugend- und Begegnungszentrum auch eine Einfeldhalle im Nahbereich des Schulstandortes errichten zu können.

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde neben dem grundsätzlichen Platzbedarf die hohe Frequentierung durch den Eltern-Verkehr während der Bring- und Holzeiten angemerkt. In die Themenkarte Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität wurde aus diesem Grund die Verkehrs- und Parkplatzproblematik bzw. die angespannte Verkehrs- und Parkplatzsituation an der Schule aufgenommen.

7.11 Sportstättenentwicklungsplan

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums sowie eines Entwicklungs- und Entlastungsortes im ländlichen Raum zugewiesen. Somit hat die Gemeinde Büchen die bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Leistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Ausreichende Sportstätten des Schul- und Vereinssports stellen hierbei einen wichtigen Aspekt des täglichen Lebens dar.

Büchen als Unterzentrum verfügt über eine Konzentration von Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen. Der Schwerpunkt der Ortszentrumentwicklung liegt nach den Vorstellungen der Gemeinde Büchen in der sozialen Infrastruktur. Dazu gehört auch die zukunftsfähige Entwicklung des Sports und der Sportstätten. Daher hat die Gemeinde Büchen im Herbst 2019 eine Sport(stätten)entwicklungsplanung durchgeführt.

[67] Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen, biregio Juni 2019

Entwurf

Das Projekt „Sport(stätten)entwicklungsplan für die Gemeinde Büchen "wurde vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein gefördert. Beauftragt wurde das Büro inspektour mit der Durchführung. Es sollte eine auf ein Unterzentrum angepasste Planung sein mit der Möglichkeit, lokale Akteure hier in Büchen zu beteiligen. Ein öffentlicher Abschluss sowie mehrere Vorort-Termine wurden dabei durchgeführt.

Folgende Arbeitspakete wurden in die Sport(stätten)entwicklungsplanung integriert:

- *Steuerungsgruppe Sportstättenentwicklungsplanung - projektbegleitend*
- *Bestandsaufnahme sozio-demografischer Grundlagen*
- *Bestandsaufnahme der Sportanlagen, Sportfreiflächen, Sporthallen, Freiräume als Bewegungsräume, Auslastung*
- *Sportvereinsbefragung*
- *Schul- und Kitabefragung*
- *Bestands-Bedarfs-Bilanzierung der Sportanlagen*
- *Gegenüberstellung Ist/Bedarf*
- *Entwicklungsmöglichkeiten*[68]

Die vollständigen Inhalte des Sportstättenentwicklungsplanes können auf der Internetseite des Amtes Büchen eingesehen werden.

Neben der Betrachtung der Sportstätten ist im Rahmen der Untersuchung eine Betrachtung von Nutzungen im Freizeitbereich, wie der gemeindlichen Skater-Anlage, bestehender Spielplätze, der Strecken entlang des Elbe-Lübeck-Kanals sowie des Reitwegenetzes erfolgt. Sowohl die Auslastung als auch der ermittelte Handlungsbedarf sind in die Formulierung von übergeordneten Empfehlungen eingeflossen.

Insgesamt kommt der Sport(stätten)entwicklungsplan für die Gemeinde Büchen zu einem positiven Ergebnis. Die in der Gemeinde Büchen bestehenden Sportstätten stellen ein attraktives Angebot dar. Der bestehende Handlungsbedarf ist im Zuge der weiteren gemeindlichen Entwicklung zu berücksichtigen und umzusetzen. Um den Bedarf künftig an veränderte Ansprüche anpassen zu können, erfolgt die Empfehlung den Sport(stätten)entwicklungsplan fortzuschreiben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 hat die Gemeinde mit Satzungsbeschluss 28.09.2021 die bestehenden Sportstätten entlang der Möllner Straße sowie das angrenzende Waldschwimmbad überplant, um den im Zuge des Sport(stätten)entwicklungsplanes ermittelten sehr hohen Handlungsbedarf planungsrechtlich vorzubereiten und umsetzen zu können.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung bestehender sowie geplanter Handlungsfelder werden seitens der Gemeinde Büchen im Rahmen der gemeindlichen Siedlungsentwicklung betrachtet.

Entwurf

[68] https://www.buechen.de/freizeit/sport-staetten-entwicklungsplanung/

7.11.1 Innerörtliche Grünflächen mit Nutzung - Spielplatzkonzept

Neben Betreuung von Kleinkindern, der schulischen Ausbildung und der Bereitstellung von Sportstätten für den Schul- und Freizeitsport stellt auch das Vorhandensein eines angemessenen Freiraumangebotes mit Freizeitnutzungen einen wichtigen Bestandteil einer Gemeinde dar.

Abbildung 143: Auszug Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Entw

Abbildung 144: Auszug Legende Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Innerhalb des Gemeindegebietes ist eine Bestandsaufnahme der aktiv nutzbaren Grünflächen erfolgt. Neben den öffentlichen Spielplätzen umfasst diese Erhebung bereits geplante Freiflächennutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“.

Innerhalb der Gemeinde Büchen bestehen unter anderem der

- Spielplatz "Harten-Leina-Weg"
- Spielplatz "Bützower Ring"
- Spielplatz "Priesterkate"
- Spielplatz "Von-Lützow-Straße"
- Spielplatz "Hellberg"
- Spielplatz "Breslauer Ring"
- Spielplatz "Kimbernweg

sowie eine Skate-Anlage hinter dem Parkplatz des Waldschwimmbads am Heideweg sowie die Spielplätze "Im Waldschwimmbad" und an der "Schule Büchen"

Die vorangegangene Darstellung zeigt, dass sich diese Flächen über das gesamte Gemeindegebiet verteilen und somit in guter Erreichbarkeit aller Wohnnutzungen ein Angebot zur Freiraumnutzung gegeben ist.

Insbesondere im zentralen Bereich der Gemeinde als Abgrenzung zu den gewerblichen Nutzungen und den bestehenden Wohnnutzungen bietet der verlaufende Grünzug die Möglichkeit eines umfangreichen Freizeitangebotes.

Entwurf

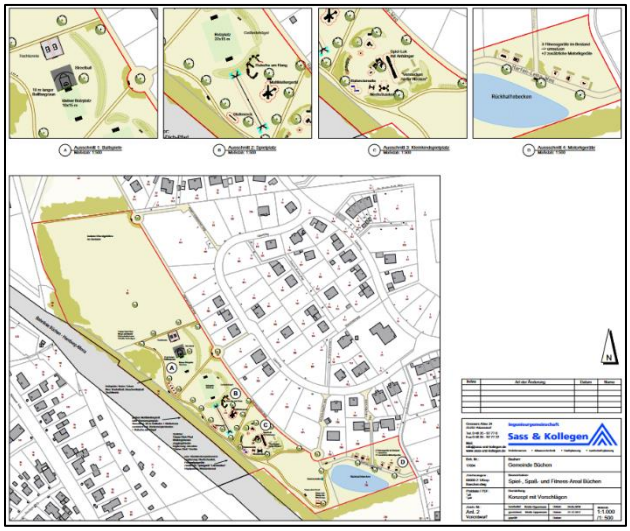


Abbildung 145: Konzeptplanung Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal "An der Bahn"; Quelle: https://www.buechen.de/fileadmin/user_upload/public/18-05-24_Konzept_Buechen_mit_Ausschnitt_M_1_500.pdf

Seit dem Sommer 2018 erfolgte die Neugestaltung des Spielplatzes am Harten-Leina-Weg zum Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal zum Thema "An der Bahn". Bereits im Jahr 2018 haben die ersten Maßnahmen zur Erweiterung und Ausgestaltung des Areals stattgefunden. Der Kinderspielplatz wurde dabei zum Themenspielplatz „An der Bahn“ entwickelt.

Das Areal entlang des Harten-Leina-Weges hat aufgrund der Größe und der idealen innerörtlichen Lage mit vielen potenziellen Nutzern in direkter räumlicher Nähe ein optimales Potenzial zur Verwirklichung des Büchener Spielplatz-Konzepts.

Vielfältige Möglichkeiten der Bewegung wurden für viele Ziel- und Altersgruppen geschaffen. Begegnungsräume und ein harmonisches Miteinander werden durch das Bereichskonzept sichergestellt. Insgesamt wurden fünf Bereiche entwickelt. Im Bereich des Spielplatzes ist ein Kleinkinder-Spielbereich entstanden, in dem auch Kinder unter drei Jahren sicher spielen können. Im Bereich des Kinderspielplatzes wurde das Angebot an Spielmöglichkeiten ebenfalls erhalten und ausgeweitet. Aufgrund der Größe des Platzes konnte auch ein großes attraktives Multi-Kletter-Gerät und eine Themen-Spiellandschaft entstehen. Etwas getrennt in einem dritten Bereich wurden weitere Motorik-Geräte installiert, die von Senioren ebenso wie von Rollstuhlfahrern und allen übrigen Interessierten genutzt werden können. Im vierten Bereich sind Ballspiele sowie freies Toben ermöglicht worden. An der Verbindungslinie zwischen Spielplatz und Rodelberg ist zudem ein Trimm-Dich-Pfad entstanden.

Mit Klettergerüsten, Tischtennisplatte, Balancierstrecke, Streetball und vielen unterschiedlichsten Motorik- und Fitness-Geräten ist für jede Altersgruppe etwas dabei. Bänke und Sitzgruppen laden außerdem zum Verweilen ein.

Abgerundet wird das Areal durch neugepflanzte Bäume, die allesamt gespendet und beschriftet wurden und später für angenehmen Schatten sorgen. Ein Heckenlabyrinth sorgt für weiteren Spaß bei den Kleinsten.[69]

[69] https://www.buechen.de/freizeit/spielplaetze/

Entwurf

7.11.2 Waldschwimmbad

Eine Besonderheit und fester Bestandteil des Freizeitangebotes und der sozialen Infrastruktur der Gemeinde Büchen ist das zentral gelegene Waldschwimmbad innerhalb des Siedlungsgebietes.

Abbildung 146:Luftbild Waldschwimmbad Gemeinde Büchen; Quelle: maps.google.de

Sowohl die Schwimmausbildung im privaten Bereich als auch das Schulschwimmen sind Bestandteil des Angebotes.

Das familienfreundliche, beheizte Schwimmbad verfügt über ein 50-Meter-Sportbecken mit Sprungbereich, einen Nichtschwimmerbereich mit Kinderrutsche sowie weitere Wasserattraktionen. Ein Highlight ist die 64 Meter lange Riesenrutsche mit vielen Kurven. Da ist Spaß garantiert! Für die kleinen Wasserratten gibt es ein Baby-Planschbecken mit Sonnensegel, Rutsche und Wasserpilz.

Events wie das Open-Air-Konzert „Rock am Pool“ und das Open-Air-Kino sind immer ein besonderes Erlebnis und Publikumsmagnet.

2017 wurden umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt und ein neues Servicegebäude mit Umkleideräumen, Duschen, Kassenbereich, Lagerflächen und dem Kiosk ist entstanden.[70]

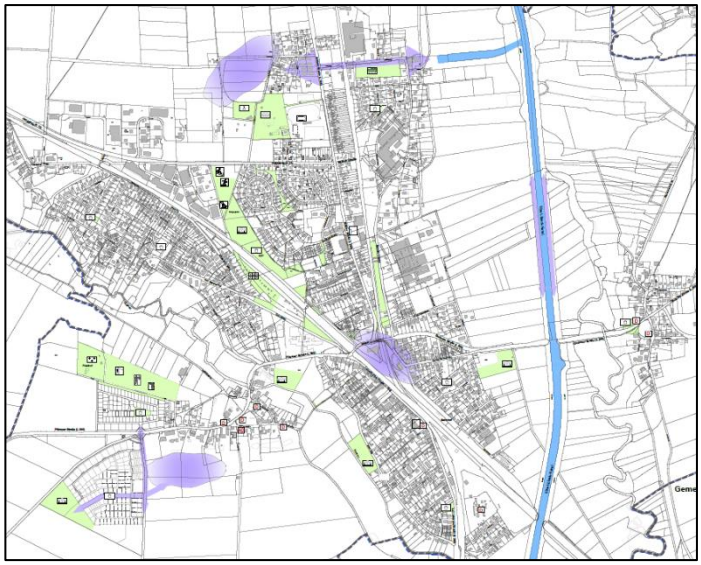
7.11.3 Naherholungs- und Tourismusangebote

Das Freizeit- und Freiraumangebot stellt ein starkes Naherholungsangebot für die Gemeinde sowie für mögliche touristische Nutzungen dar.

Die Gemeinde Büchen liegt dort, wo andere Urlaub machen. Am besten erkunden Sie die Region und ihre Landschaft zu Fuß, per Rad oder mit dem Kanu auf dem Elbe-Lübeck-Kanal. Wandern Sie doch einmal auf den Spuren der ehemaligen innerdeutschen Grenze entlang. Was Sie auch unternehmen, Entschleunigung ist hier täglich gelebte Praxis. Für Durchreisende gibt es in der Region zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten. Das Team des Kulturzentrums Priesterkate hilft Ihnen gern mit Tipps für einen erlebnisreichen Aufenthalt.

[70] https://www.buechen.de/freizeit/waldschwimmbad/

Entwurf



Naherholungs- und Tourismusangebote

Die Möglichkeit, die bestehenden Angebote weiter auszubilden und über bewusste Wegebeziehungen miteinander zu verknüpfen, stellt ein Potenzial innerhalb des Siedlungsgebietes dar, welches im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen ist.

Abbildung 147: Auszug Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

7.11.4 Öffentliche Einrichtungen und Vereine

Die Vielfältigkeit der Gemeinde Büchen spiegelt sich in dem Angebot der ca. 30 gemeldeten Vereine wider. Diese reichen von Sportvereinen über einen Heimatbund und Geschichtsverein bis hin zur Volkshochschule mit entsprechendem Kursangebot.

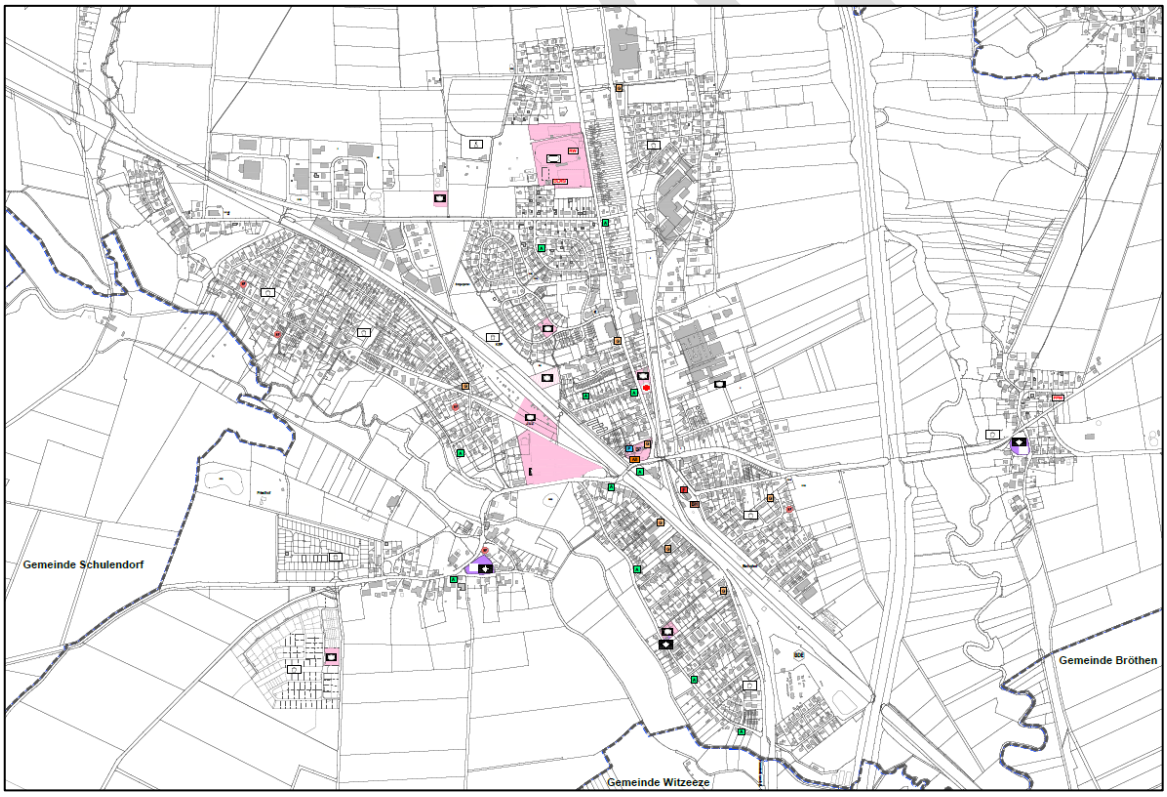


Abbildung 148: Auszug Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Abbildung 149: Auszug Legende Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Neben dem vielseitigen Vereinsangebot konnten in den vergangenen Jahren die Einrichtungen der öffentlichen Hand wie der gemeindliche Bauhof und eine Rettungswache der DRK ausgebaut werden.

Im Rahmen gemeindlicher Planungen, wie beispielsweise der geplante Ausbau des Sportangebotes erfolgt eine aktive Einbeziehung der Vereine in der Gemeinde Büchen. Der jährliche „Abend der Vereine“ bietet einen direkten Austausch zwischen den Vereinen und der kommunalen Politik, um sich hinsichtlich der Ziele und Wünsche des kommenden Jahres auszutauschen.

Der Veranstaltungskalender[71] der Gemeinde Büchen bietet ein vielfältiges Angebot, um an den entsprechenden Aktivitäten teilzunehmen.

7.11.5 Alten- und Pflegeheime/Tagespflege

Die Gemeinde Büchen umfasst die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums und zählt für die umliegenden Gemeinden des Amtsgebietes somit auch für die Bereitstellung von Pflegeplätzen als nächstgelegener Versorgungsschwerpunkt.

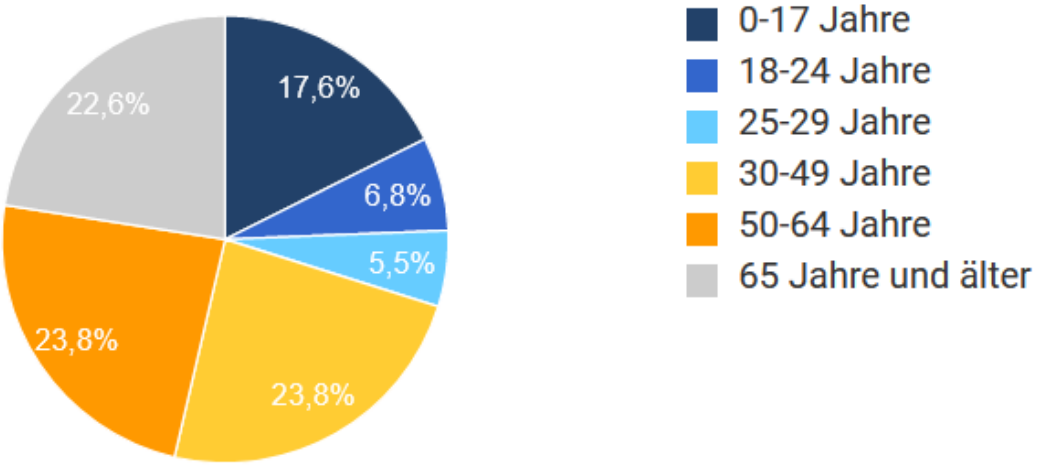
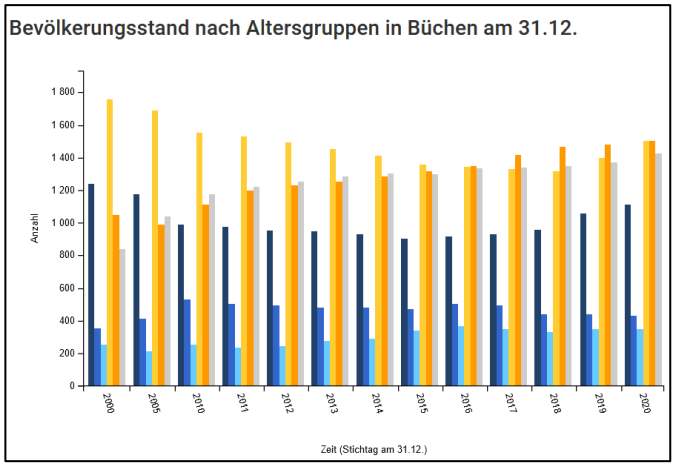


Abbildung 150: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen Gemeinde Büchen; Quelle: Statistikamt Nord, 31.12.2020

[71] https://www.buechen.de/buechen-aktuell/veranstaltungskalender/

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Büchen beträgt 44,9 Jahre.



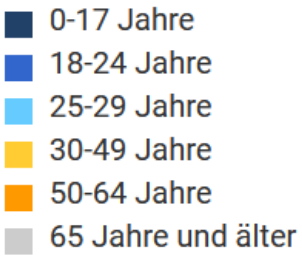


Abbildung 151: Zeitreihe Bevölkerungsstand nach Altersgruppen Gemeind Büchen; Quelle: Statistikamt Nord

Eine Betrachtung der vergangenen Jahre zeigt deutlich, dass der Anteil der 65 Jährigen und älter kontinuierlich ansteigt.

In der Gemeinde bestehen gegenwärtig[72]:

- Seniorenpension Büchen GmbH
- Askanierhaus Tagespflege Neptun
- Senioren WG Büchen
- Diakonie Wohngemeinschaft „Altes Pastorat“.

Als Unterzentrum mit der Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes stellt die Gemeinde Büchen einen besonderen Versorgungsstandort dar. Um in diesem Zusammenhang der Entwicklung des demografischen Wandels zu entsprechen und ein ausreichendes Angebot an Betreuungsplätzen in der Gemeinde Büchen vorhalten zu können, erfolgt gegenwärtig die planungsrechtliche Vorbereitung eines Alten- und Pflegeheimes im Bereich „Am Bahndamm“.

Die Betreuten Pflegeplätze stellen ein weiterführendes Angebot zu den geplanten verdichteten und barrierefreien Wohnraumangeboten[73] im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes dar.

7.11.6 Jugendzentrum

Einer der wichtigsten Bestandteile innerhalb der Gemeinde ist das Jugendzentrum. Dies wurde auch seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzept deutlich vorgebracht.

Entwurf

[73] Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"

Die offene Kinder- und Jugendarbeit in Büchen hat Programm. Das Jugendzentrum ist eine Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände. Hier haben Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene einen Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten: Chillen, Basteln, gemeinsam kochen, darten, feiern oder zusammen verreisen - das Angebot ist bunt.[74]

Aufgrund unzureichender Räumlichkeiten wurde seitens der Gemeinde Büchen im Jahr 2019 der Bebauungsplan Nr. 54 „Jugend- und Begegnungszentrum Am Schulweg“ aufgestellt, um in diesem Bereich ein entsprechendes Angebot mit Räumlichkeiten, Freiflächen sowie einer Einfeldhalle zu schaffen. Die Fläche des geplanten Standortes befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die Gemeinschaftsschule sowie dem ZOB der Gemeinde Büchen. Somit ist nicht nur für die Kinder- und Jugendlichen in der Gemeinde Büchen eine optimale Erreichbarkeit gegeben, sondern durch die zentrale Lage und den Anschluss an das ÖPNV-Netz ebenso für die umliegenden Nachbargemeinden im Amtsbereich.

Gegenwärtig werden die angedachten Flächen durch eine anderweitige Nutzung beansprucht, sodass eine Umsetzung des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums Am Schulweg nicht durchführbar ist.

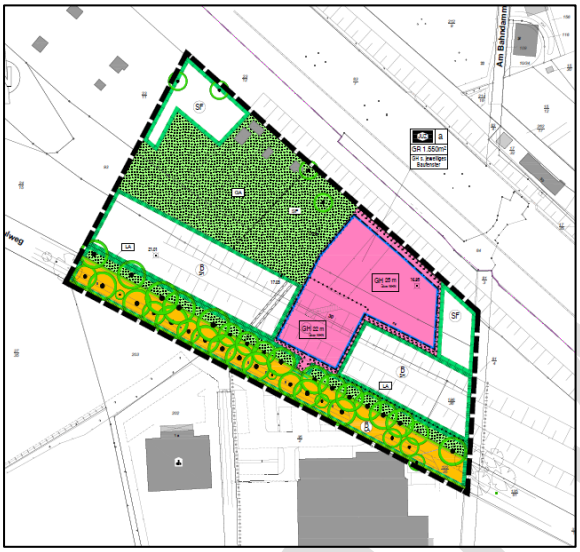


Abbildung 152: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 54 Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

Abbildung 153: Luftbild Gemeinde Büchen; Quelle: maps.google.de

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Büchen nach derzeitigen Planungen eine Umgestaltung der Räumlichkeiten „Bürgerstube“ am Bürgerplatz vor, um den Kindern und Jugendlichen eine Alternative zur Verfügung stellen zu können.

Die grundsätzliche Umgestaltung des Bürgerplatzes zu einem attraktiv gestalteten Anlauf- und Aufenthaltspunkt war in der Öffentlichkeit ein zentrales Anliegen, sodass sich die Gemeinde im Zuge ihrer weiteren Siedlungsentwicklung vor der Herausforderung einer Gestaltung der vielseitigen Nutzungsansprüche sieht.

[74] https://www.buechen.de/freizeit/jugendzentrum/

7.11.7 Ortsbildprägende Bereiche

Innerhalb des Gemeindegebietes werden im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes zwei Ortsbildprägende Bereiche aufgenommen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die weiterführenden Erläuterungen zur Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung – Ortsbildprägende Bereiche" (Kapitel 7.2.2) verwiesen.

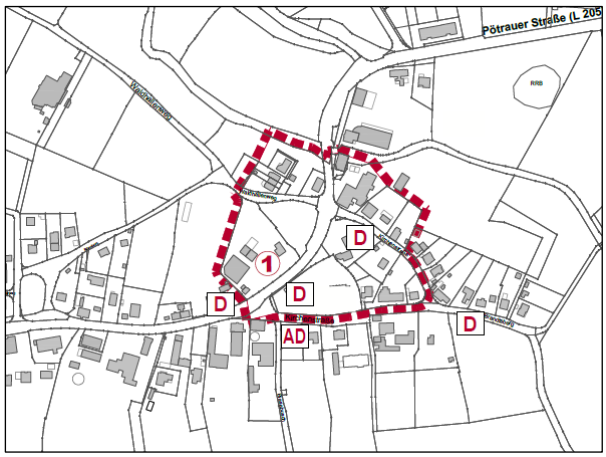


Abbildung 154: Auszug Themenkarte "Soziale Infrastruktur"- Ortsbildprägende Bereiche; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

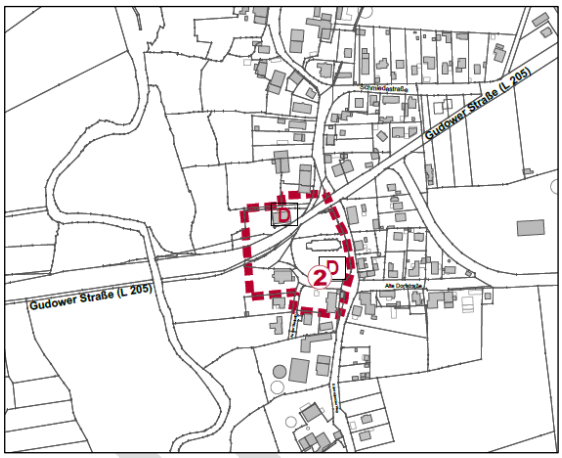


Abbildung 155:Auszug Themenkarte "Soziale Infrastruktur" - Ortsbildprägende Bereiche; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

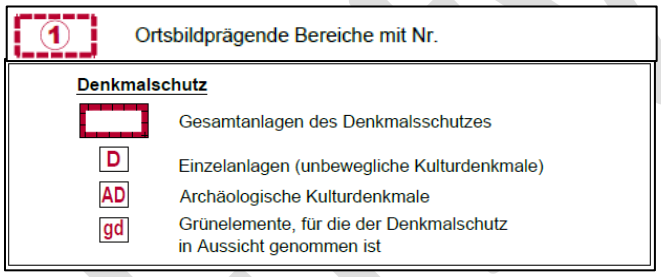


Abbildung 156: Auszug Legende Themenkarte "Soziale Infrastruktur"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Neben der Festlegung von Ortsbildprägenden Bereichen seitens der Gemeinde Büchen erfolgt die Aufnahme der eingetragenen Kulturdenkmäler in den entsprechenden Bereichen, wie sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Gemeinde Büchen bestehen und somit im Zuge von weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen weitere Denkmalgeschützte Bereiche, die im Zuge von baulichen Entwicklung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

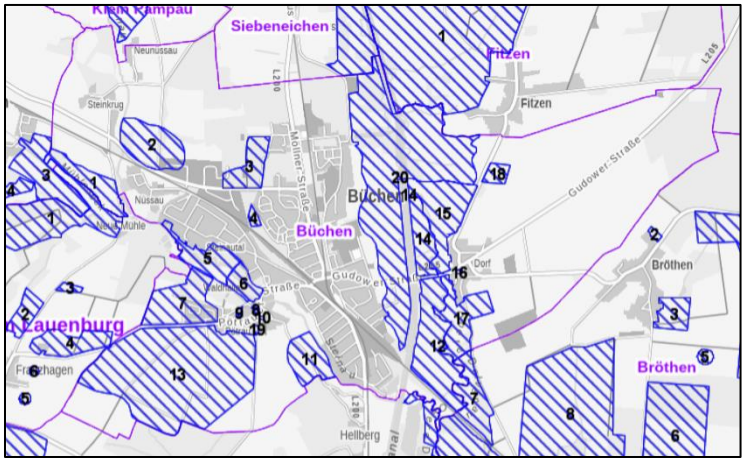


Abbildung 157: Darstellungen Archäologische Interessensgebiete Gemeinde Büchen; Quelle: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/

Weite Teile des Gemeindegebietes befinden sich innerhalb von Archäologischen Interessengebieten, die ebenfalls im Zuge von Planungen und baulichen Maßnahmen im Vorwege zu berücksichtigen sind.

Bei allen Vorhaben und Maßnahmen, die archäologische Kulturdenkmale direkt betreffen oder betreffen können oder die geeignet sind, den Eindruck eines Kulturdenkmals durch Veränderung der Umgebung wesentlich zu beeinträchtigen und alle beeinträchtigenden oder gefährdenden Maßnahmen in Grabungsschutzgebieten und Welterbestätten ist eine Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein bzw. der unteren Denkmalschutzbehörden nach §§ 4 und 12 DSchG erforderlich.[75]

Entwurf

[75] https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/

7.11.8 Reitwegenetz

Die innerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesenen Reitwege sind in die Darstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen worden.

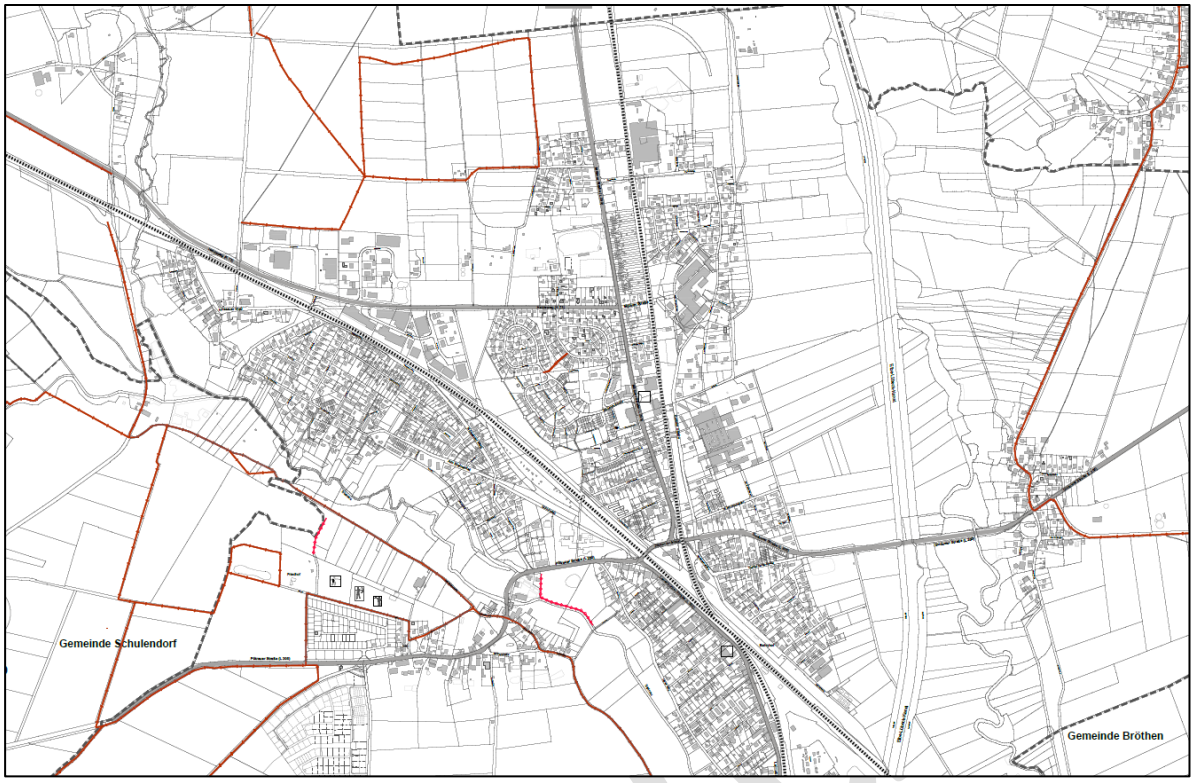


Abbildung 158: Auszug Themenkarte "Soziale Infrastruktur" - Reitwegenetz; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Sonstiges

- Reitwege gem. Aktionsplan bzw. Managementplan Amt Büchen
- Reitweg verboten

Die innerhalb des Siedlungsraumes sowie im Außenbereich verlaufenden ausgewiesenen Reitwege stellen eine attraktive Ergänzung für das Freizeitangebot in der Gemeinde Büchen dar.

7.11.9 Schlüsselprojekte

Für das Themenfeld „Soziale Infrastruktur“ wurden seitens der Gemeinde Büchen drei Schlüsselprojekte definiert, welche im Zentrum der weiteren Entwicklung dieses Themenfeld konkret bestimmen werden.

Schlüsselprojekte der kommenden Jahre auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen	
1	Ortskernentwicklung/Bürgerplatz Steigerung Aufenthaltsqualität
2	Entwicklung/Aufwertung/Erhalt Spielplätze Jugend- und Begegnungszentrum
3	Angebot Naherholung

Abbildung 159: Schlüsselprojekte "Soziale Infrastruktur", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Ortskernentwicklung/Bürgerplatz – Steigerung der Aufenthaltsqualität

Insbesondere die Gestaltung des Bürgerplatzes war ein zentrales Anliegen der Anregungen aus der Öffentlichkeit im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes. Durch die beabsichtigte Umsiedlung des Jugendzentrums in diesen Bereich wird sich für die Gemeinde Büchen die Aufgabe ergeben, ein stimmiges Gesamtkonzept zu entwickeln.

Entwicklung/Aufwertung/Erhalt Spielplätze – Jugend- und Begegenungszentrum

Die Entwicklung/Aufwertung und der Erhalt von Spielplätzen wird sich kontinuierlich durch das Gemeindegebiet vollziehen, sodass in diesem Zusammenhang eine Einzelbetrachtung der jeweiligen Bereiche erfolgen wird.

Angebot Naherholung

Die Erweiterung des Angebotes stellt eine grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde Büchen für das gesamte Gemeindegebiet dar und ist bislang nicht auf konkrete Teilflächen bezogen.

Entwurf

7.12 Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

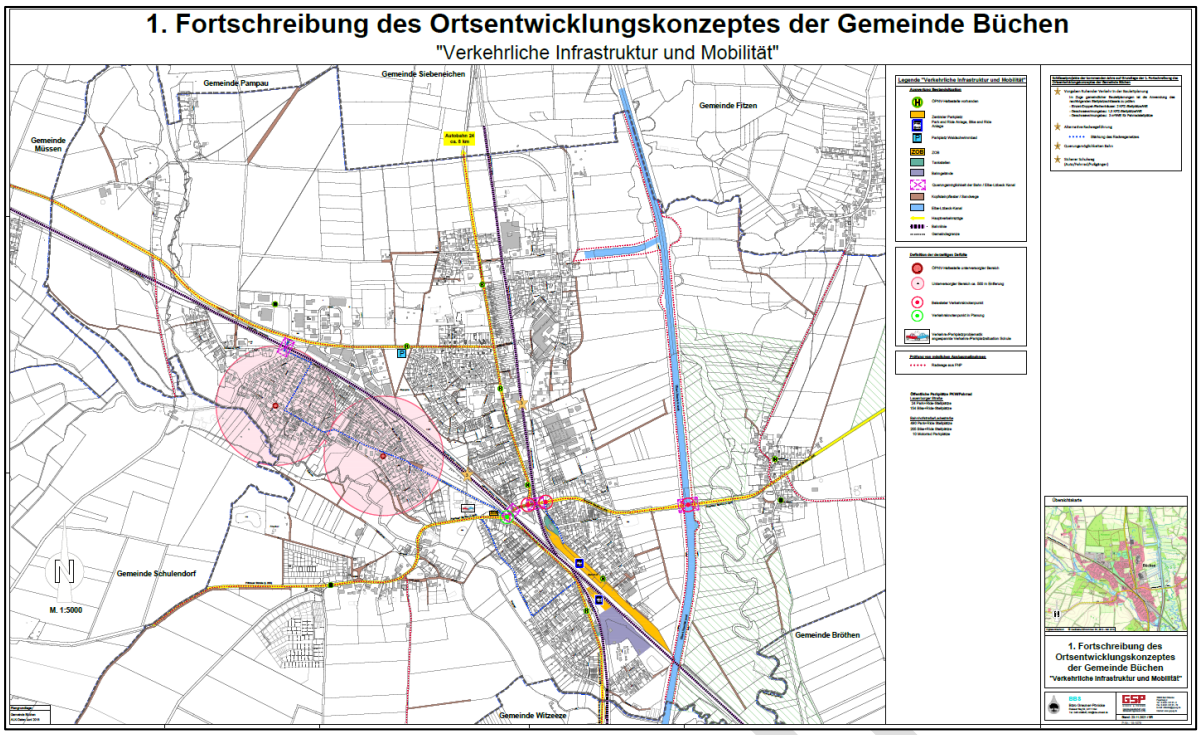


Abbildung 160: Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

7.12.1 Bestandsanalyse

Sowohl 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 Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Büchen in Bezug auf die Wohnortwahl von Pendlern.

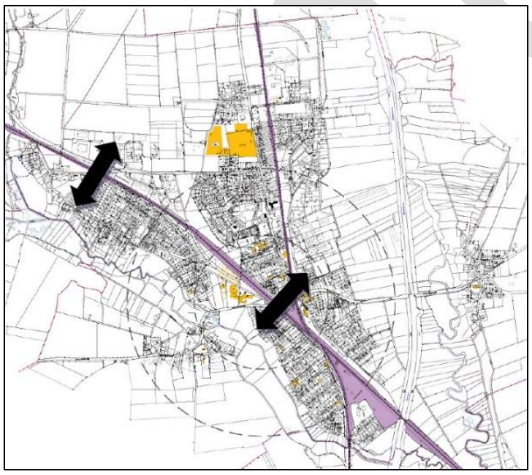


Abbildung 161: Örtliche Barrieren in der Gemeinde Büchen, Ortsentwicklungskonzept Büchen 2016

Die große Mobilität und gute Erreichbarkeit, die von der Gemeinde Büchen aufgrund der Anbindung an den ÖPNV der Bahn gegeben ist, stellt innerhalb der Gemeinde Büchen gleichzeitig ein örtliches Hemmnis dar. Die durch die Gemeinde Büchen verlaufenden Bahntrassen unterteilen das Siedlungsgebiet in drei Bereiche.

7.12.2 Mobilitätsdrehscheibe

Die Mobilitätsdrehscheibe Büchen ist heute eine moderne, optimal ausgestattete Schnittstelle zwischen den Verkehrsträgern mit hoher Aufenthaltsqualität und ausgezeichneter Vernetzung. Es ist ein Modellprojekt entstanden, das weit über die Gemeindegrenzen hinaus Interesse weckt. Die Mobilitätsdrehscheibe leistet zudem einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz, da eine Teilverlagerung des Verkehrs auf das Fahrrad und das Pedelec/E-Bike eine Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs sowie der Treibhausgase bedeutet.

Abbildung 162: Logo Mobilitätsdrehscheibe Büchen; Quelle: http://klimaschutzregion-buechen.de/klimaschutz-vor-ort/mobilitaetsdrehscheibe-bahnhof-buechen/

Abbildung 163: Bahnkreuz Büchen, Quelle: http://klimaschutzregion-buechen.de/wp-content/uploads/2016/07/Planungs_Broschuere_Mobilitaetsdrehscheibe_Buechen.pdf

Nach Fertigstellung der umfangreichen Bauarbeiten und nach drei Jahren Bauphase bietet die Mobilitätsdrehscheibe folgende Ausstattung:

<u>Lauenburger Straße</u>

- *24 Park+Ride-Stellplätze*
- *154 Bike+Ride-Stellplätze davon*
- *32 in der Sammelschließanlage*
- *24 Schließfächer im offenen Bereich der Fahrradabstellanlage*
- *11 Schließfächer mit Lademöglichkeiten in der Sammelschließanlage*

<u>Bahnhofstraße/Ladestraße</u>

- *490 Park+Ride-Stellplätze*
- *205 Bike+Ride-Stellplätze davon 64 in der Sammelschließanlage*
- *34 Schließfächer im offenen Bereich der Fahrradabstellanlage*
- *11 Schließfächer mit Lademöglichkeiten in der Sammelschließanlage*
- *10 Motorrad Parkplätze mit 5 Helmschließfächern an der Ladestraße*

… und außerdem

- *Kiss+Ride-Parkstreifen*
- *barrierefreie Bushaltepunkte in direkter Nähe zum Bahnzugang*
- *innovative Ladeinfrastruktur für Elektro-Autos und E-Bikes*
- *kurze Wege und Echtzeit-Fahrgastinformationen*
- *barrierefreie Gestaltung des gesamten Geländes mit Blindenleitsystem kostenfreies WLAN*[76]

Abbildung 164: Parkplatzanlage Mobilitätsdrehscheibe Büchen; Quelle: GSP 2019

Abbildung 165: Motorradparkplätze Mobilitätsdrehscheibe Büchen, Quelle: GSP 2019

Die Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen hat in den vergangenen Jahren zu einer Stärkung der Gemeinde als Wohn- und Pendlerstandort geführt. Täglich betrifft dies über 4.000 berufliche Ein- sowie Auspendler. Insbesondere bei der Entscheidung eines Wohnortes stellt die Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur einen wichtigen Punkt dar. Die Einführung einer 30-Minuten-Taktung nach Hamburg in den Hauptverkehrszeiten an diese Anbindung nochmals verbessert. Die künftigen Wohnbauflächen liegen in ca. 2 km Entfernung zum 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. Die errichteten „Pannensäulen“ zur Reparatur von Fahrrädern im Bereich der Mobilitätsdrehscheibe (Bahnhofstraße und Lauenburger Straße) stellt ein attraktives Ergänzungsangebot dar. 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.

7.13 Radverkehrskonzept

Der Radverkehr stellt eine wichtige Ergänzung zum motorisierten Kfz-Verkehr dar und kann somit durch die Vermeidung von Abgasen, der Minderung von CO2-Emissionen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. *Bis zum Jahr 2030 sollen Fahrräder knapp ein Drittel des Verkehrs auf Schleswig-Holsteins Straßen ausmachen – das ist ein Ziel der "Radstrategie Schleswig-Holstein 2030", die Politik,*

[76] https://www.buechen.de/wohnen/mobilitaet/mobilitaetsdrehscheibe-buechen/

Entwurf

Verwaltung und Verbände gemeinsam erarbeitet haben. Die Strategie wurde im September 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt und stellt die Basis für zukünftige Vorhaben der Radverkehrsförderung in Schleswig-Holstein dar.[77]

Die Gemeinde Büchen ist seit dem Jahr 2020 Mitglied in der Rad.SH, einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs in Schleswig-Holstein. Gegenwärtig befasst sich die Gemeinde Büchen mit der Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes, um die Nutzung des Radverkehrs durch die Verbesserung und Stärkung des bestehenden Radwegeangebotes attraktiver zu gestalten.

Am 24.02.2022 präsentierte das beauftragte Büro „team red" die Ergebnisse der ersten Online-Beteiligung und der Bestandsaufnahme sowie erste Maßnahmenvorschläge. Die Teilnehmenden konnten diese Vorschläge bewerten und diskutieren.

Vom 14. Januar bis zum 13. Februar sind 190 Hinweise und Projektideen zum Radverkehr im Rahmen der Online-Beteiligung eingegangen. Dazu gibt es über 60 Kommentare und fast 2.000 Bewertungen. Eine Zusammenfassung dieser Beteiligung wurde am 24.02.2022 präsentiert. Team red hat in den letzten Wochen außerdem das Radverkehrsnetz per Fahrrad befahren und den Zustand aufgenommen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für das Radverkehrskonzept. Ein Netzkonzept und ein Maßnahmenplan werden im nächsten Schritt entworfen.

Bei dem Online-Workshop werden verschiedene Maßnahmenoptionen vorgestellt, z. B. die Einrichtung von Fahrradstraßen, die Verbreiterung von Geh- und Radwegen oder die Schaffung neuer Verbindungen. In der Diskussion mit den Teilnehmenden soll die Anwendbarkeit dieser Vorschläge in Büchen erörtert werden. Als Ergebnis steht dann ein übersichtlicher Werkzeugkasten für das Radverkehrskonzept zur Verfügung.

Im Zuge der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes fließen erste Überlegungen für alternative Wegeführungen abseits der Hauptverkehrszüge ein.

Entwurf

[77] https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/VerkehrInfrastruktur/Radverkehr/radverkehr.html

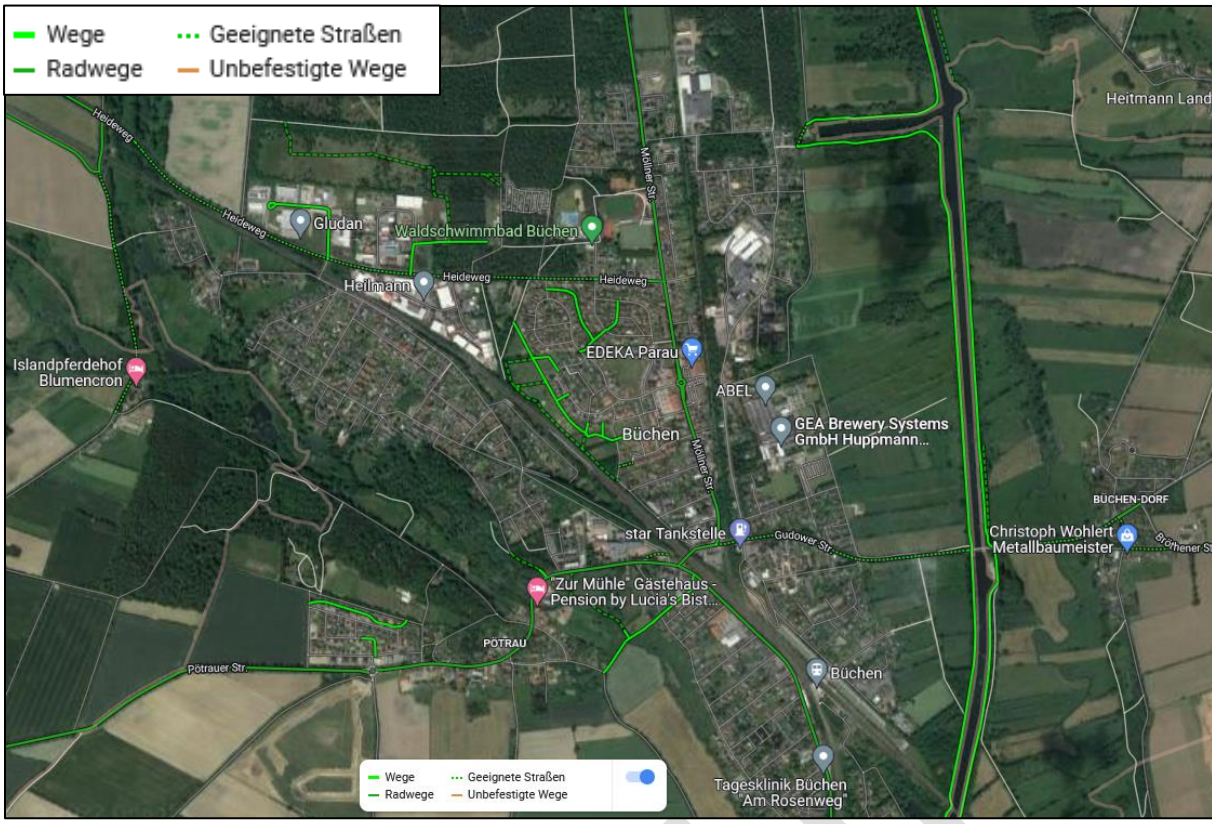


Abbildung 166: Radwege Gemeinde Büchen; Quelle: maps.google.de

Auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Vorgabe zur verbindlichen Umsetzung einer Fläche für Fahrradabstellanlagen, um die beabsichtigte Stärkung des Fahrradverkehrs in einem weiteren Aspekt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Entwurf

7.13.1 Defizite in der Verkehrsstruktur

Durch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Büchen ergeben sich im Siedlungsgebiet Engstellen in der Verkehrsführung bzw. stark belastete Knotenpunkte.

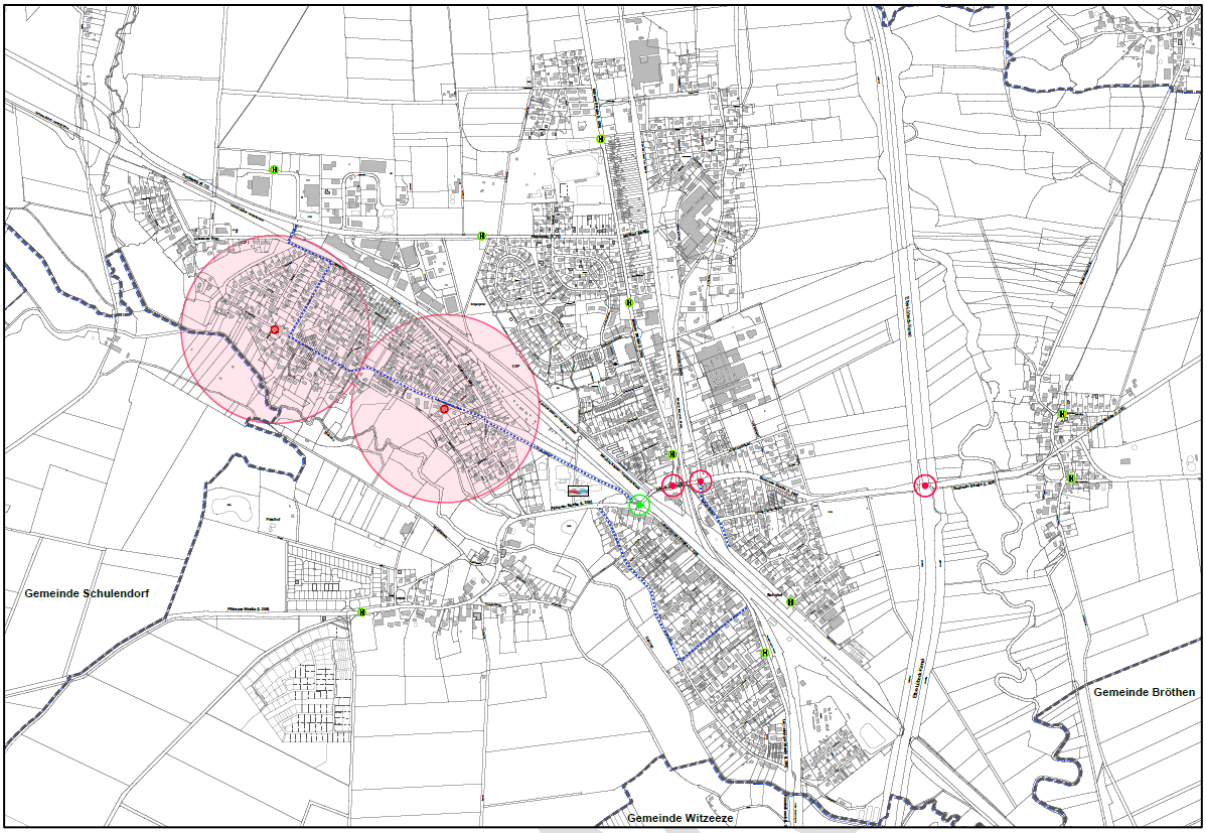


Abbildung 167: Auszug Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Die örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Siedlungsraumes und insbesondere die Gliederung durch die verlaufenden Bahnlinien führen innerhalb der Gemeinde zu belasteten Knotenpunkten. Insbesondere die Bereiche „Zwischen den Brücken“/“Möllner Straße“/“Berliner Straße“ sind zu den Hauptverkehrszeiten belastet. Seitens der Öffentlichkeit wurde die Prüfung und Anpassung der Ampelschaltungen sowie die Errichtung von Kreisverkehrsplätzen angeregt. Eine weitergehende Prüfung dieser Möglichkeiten ist auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes nicht möglich, sondern im Rahmen weiterer fachgutachterlicher Untersuchungen vorzusehen. Die betreffenden Knotenpunkte innerhalb des Siedlungsraumes sowie die Querung des Elbe-Lübeck-Kanals in Richtung Büchen-Dorf wurden als belastete Knotenpunkte in die Unterlagen aufgenommen. Für den Knotenpunkt im Bereich der Bahnunterführung „Zwischen den Brücken/Lauenburger Straße/Pötrauer Straße“ bestehen bereits Untersuchungen und Planungen seitens der Gemeinde.

Neben den belasteten Knotenpunkten enthält die Themenkarte „Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität“ einen Verweis auf den durch den ÖPNV unterversorgten Bereich „Am Steinautal“. Die Ausarbeitung eines alternativen Erschließungskonzeptes in Form von Bürgerbussen o.Ä. erfolgt aufgrund

des Detaillierungsgrades auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes nicht. Die entsprechende Anregung der Öffentlichkeit in Bezug auf den gesamten Siedlungsraum wurde in die Liste der möglichen Einzelprojekte in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Seitens der Gemeinde Büchen erfolgt gegenwärtig der Ausbau der bereits bestehenden Bushaltestellen, um hier die Abstellmöglichkeiten für Fahrradfahrer durch die Errichtung von Anlehnbügeln zu verbessern.

7.13.2 Verkehrs-/Parkplatzproblematik Gemeinschaftsschule

Die Friedegart-Belusa-Gemeinschaftsschule befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen, südlich der Bahnlinie nach Hamburg in unmittelbarem Anschluss an den ZOB der Gemeinde. Trotz der sehr guten Anbindung an das Netz des ÖPNV ist die Verkehrs- und Parkplatzsituation im Bereich der Schule und des angrenzenden Kindergartens stark angespannt.

Zeitweise wurde eine südlich der Schule gelegene Freifläche als Stellplatzanlage in Anspruch genommen. Der direkte Ausbau als ergänzende Stellplatzanlage zugunsten der Schule konnte aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung der anliegenden Wohngrundstücke nicht weiterverfolgt werden. Eine zeitweilige Nutzung der Fläche ohne konkrete Planungen wird aus naturschutzrechtlichen Belangen nicht weiter vorgesehen, da es sich bei der betreffenden Fläche zum Teil um Ausgleichsmaßnahmen handelt.

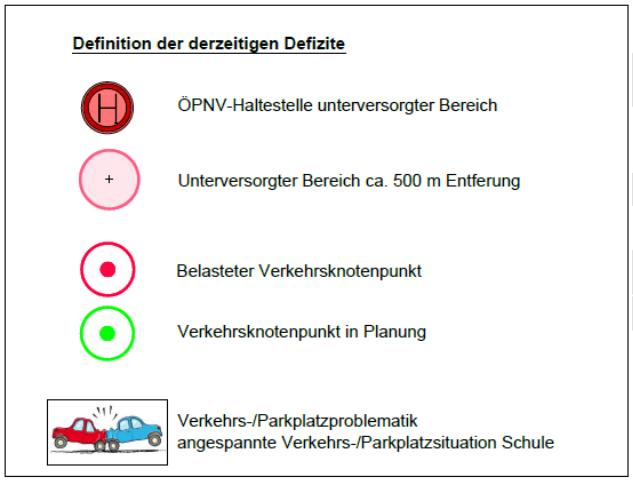


Abbildung 168: Auszug Legende Themenkarte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Die innergemeindliche Lage, die für soziale Einrichtungen grundsätzlich von Vorteil ist, stellt im Rahmen der Gemeinschaftsschule und Kindergärten aufgrund des mangelnden Platzbedarfes eine Einschränkung dar.

Die gegenwärtige Verkehrs- und Parkplatzproblematik wird in die Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen, um seitens der Gemeinde zu verdeutlichen, dass die entsprechende Problemstellung erkannt und im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung genauer betrachtet wird.

7.13.3 Schlüsselprojekte

Schlüsselprojekte der kommenden Jahre auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen

1 Vorgaben Ruhender Verkehr in der Bauleitplanung

Im Zuge gemeindlicher Bauleitplanungen ist die Anwendung des nachfolgenden Stellplatzschlüssels zu prüfen:
- Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser: 2 KFZ-Stellplätze/WE
- Geschosswohnungsbau: 1,5 KFZ-Stellplätze/WE
- Geschosswohnungsbau: 3 m²/WE für Fahrradstellplätze

2 Alternative Radwegeführung

• • • • • Stärkung des Radwegenetzes

3 Querungsmöglichkeiten Bahn

4 Sicherer Schulweg (Auto/Fahrrad/Fußgänger)

Abbildung 169: Schlüsselprojekte "Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität", Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH

Vorgaben Ruhender Verkehr in der Bauleitplanung

Das Verkehrsaufkommen innerhalb der Gemeinde erhöht sich mit der kontinuierlichen wohnbaulichen Entwicklung weiter. Um zumindest eine greifbare Lösung für den zusätzlichen ruhenden Verkehr der zusätzlichen wohnbaulichen Nutzungen zu schaffen, ist seitens der Gemeinde Büchen ein verbindlicher Stellplatzschlüssel vorgesehen, welcher im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanungen festgesetzt wird. Somit kann vermieden werden, dass der ruhende Verkehr der Wohnnutzungen den öffentlichen Straßenraum übermäßig beeinträchtigt. Diese Regelung greift nicht für bauliche Entwicklungen, welche auf Grundlage des § 34 BauGB[78] genehmigt werden. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit der Aufstellung einer Stellplatzsatzung für das gesamte Gemeindegebiet im Gespräch, welche dann nicht nur bei der Umsetzung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen wäre. Eine Entscheidung ist seitens der Gemeinde Büchen in diesem Zusammenhang bislang nicht gefällt worden.

Alternative Radwegeführung

Auch das Schlüsselprojekt der alternativen Radwegeführung und die grundsätzliche Stärkung des Radverkehrs kann einen Beitrag zur Schulwegsicherung innerhalb der Gemeinde Büchen leisten. Parallel zur Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erarbeitet die Gemeinde Büchen

[78] Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

ein Radverkehrskonzept, um unter anderem die Möglichkeiten einer alternativen Wegeführung, abseits von den Hauptverkehrszügen, zu erarbeiten und somit die generelle Attraktivität des nicht-motorisierten Individualverkehrs zu steigern.

Querungsmöglichkeiten Bahn

Zusätzliche Querungsmöglichkeiten der Bahnlinien stellen ein weiteres Schlüsselprojekt dieses Themenfeldes dar. Die zusätzliche Wegeführung könnte zu einer großen Verbesserung innerhalb des Gemeindegebietes führen. Die Bahnlinien, welche hinsichtlich der überregionalen Anbindung einen großen Standortvorteil für die Erreichbarkeit der Gemeinde darstellen, trennen gleichzeitig den Siedlungskörper. Durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten könnten diese innergemeindlichen Barrieren aufgehoben werden. Seitens der Öffentlichkeit wird insbesondere eine Querung der Bahnlinien im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen entlang der Möllner Straße in Richtung Berliner Straße favorisiert, aber auch eine Querung der weiteren Bahnlinien würde einen Nutzen für die Erreichbarkeit innerhalb des Gemeindegebietes leisten. Konkrete Planungen seitens der Gemeinde Büchen liegen bislang nicht vor.

Sicherer Schulweg

In Bezug auf die Verkehrssituation im Bereich der Gemeinschaftsschule sowie des ZOB ist die Schaffung sicherer Schulwege eines der vier Schlüsselprojekte des Themenbereiches „Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität“.

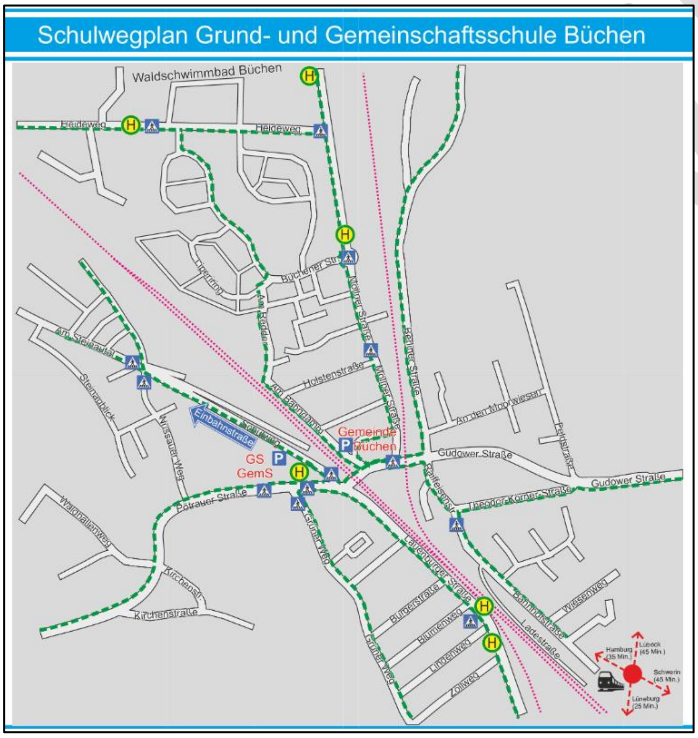


Abbildung 170: Abbildung 158: Schulwegplan Friedegart-Belusa-Gemeinschaftsschule, Quelle: www.buechen.de

Für das weitere Umfeld der Schule ist auf der Internetseite des Amtes bereits ein Schulwegplan einsehbar. Die Grundlage dieser Planung kann für die konkrete Ausarbeitung des angedachten Schlüsselprojektes genutzt werden. In diesem Zuge ist auch der unmittelbare Bereich um die Gemeinschaftsschule und des Kindergartens zu betrachten, um die Schulwegsicherheit in der Gesamtheit zu gewährleisten.

8 Fazit

Die Gemeinde Büchen stellt sich vielseitig dar und bietet durch eine kontinuierliche Entwicklung in allen Handlungsfeldern ein lebendiges Wohnumfeld. Seit der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 hat sich gezeigt, dass durch eine fortschreitende dynamische Bauentwicklung neue Handlungsfelder und Steuerungselemente erforderlich wurden. Die zentrale Rolle Büchens als Entwicklungs- und Entlastungsort mit entsprechendem Entwicklungspotenzial, aber auch einem Bedarf an qualitativ hochwertiger Umgebung wurden als Chancen und Herausforderungen erkannt.

Durch die deshalb erforderliche Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird der Öffentlichkeit ein tieferer Blick in die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche geboten und für die kommunale Politik gleichzeitig ein Rahmenplan für die kommenden Jahre vorbereitet. Insbesondere die Aspekte Freiflächen- und Naturschutz, Mobilität und Klimaschutz wurden eingehender thematisiert und in einen Kontext zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung gesetzt. Die daraus abgeleitete Darstellung in 6 Themenschwerpunkten bzw. Themenkarten zeigt die vielfältigen Handlungsfelder der Ortsentwicklung in der Gemeinden Büchen.

Im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligung und politischen Arbeitsgruppensitzungen wurden Konfliktbereiche diskutiert und Regelungen getroffen, die letztendlich zur Darstellung in den Themenkarten geführt haben und damit verbindlicher Bestandteil im Sinne einer Rahmenplanung für die weiteren gemeindlichen Planungen (z.B. Bauleitplanung, Freiflächenplanung etc.) werden.

Darüber hinaus wurden „Schlüsselprojekte“, „Einzelprojekte“ und „Handlungsempfehlungen“ für die einzelnen Teilbereiche gegeben, die nicht im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes abschließend bearbeitet werden können, aber einen Arbeitsauftrag für die gemeindlichen Gremien darstellen.

Schlüsselprojekte				
Wohnen	**Gewerbe**	**Grün**	**Soziales**	**Verkehr**
Stärkung der Nachverdichtung im Quartier „Am Steinautal“ und „An den Moorwiesen“	Neuausweisung gewerblicher Bauflächen	Rahmenplanung nachhaltiges Bauen und Niederschlagswasserbeseitigung in der Bauleitplanung	Ortskernentwicklung / Bürgerplatz, Steigerung der Aufenthaltsqualität	Vorgaben „Ruhender Verkehr in der Bauleitplanung“ (Stellplatzschlüssel)
Entwicklung der Verdichtungsbereich „Möllner Straße“, „Bahnhofstraße“, „Lauenburger Straße“	Prüfung Freiflächen Photovoltaik-Anlagen	Entwicklung und Aufwertung von Wald- und Grünflächen	Entwicklung, Aufwertung, Erhalt der Spielplätze, Jugend- und Begegnungszentrum	Alternative Radwegeführungen, Stärkung des Radwegenetzes

Entwurf

Stärkung der Wohnbauflächen mit sozialer Wohnraumförderung	Städtebauliche Aufwertung der Bereiche Einzelhandel / Klein-Gewerbe und Wohnen (Möllner Straße, Lauenburger Straße, Bahnhofstraße)	Gestaltungskonzept Ortsrand Pötrau	Angebot zur Naherholung	„Querungsmöglichkeiten Bahn§
		Renaturierung der Steinau		Sicherer Schulweg (Auto, Fahrrad, Fußgänger)

Entwurf