

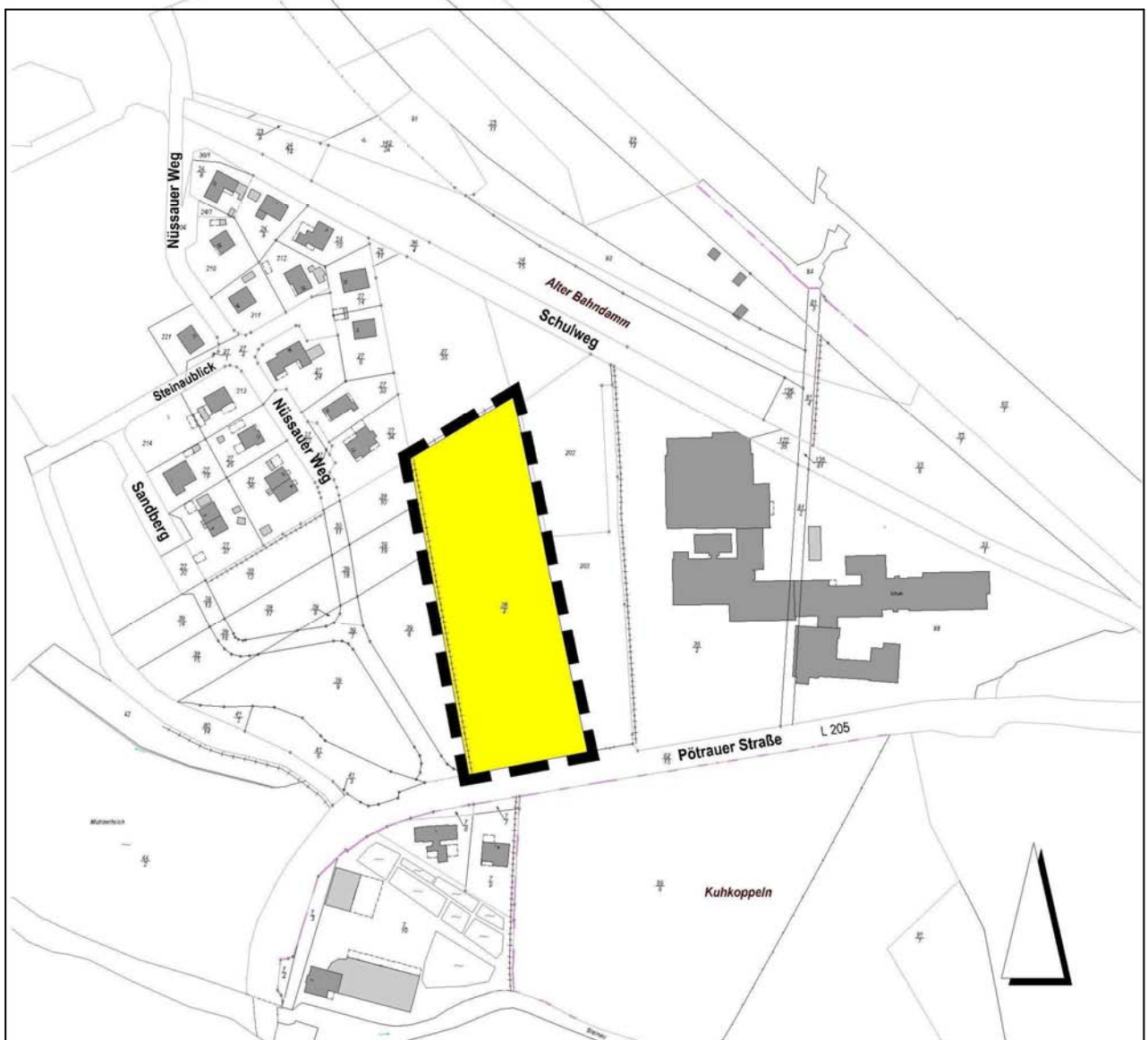
GEMEINDE BÜCHEN



15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET
„NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE, WESTLICH DES SCHULZENTRUMS“

PLANZEICHNUNG UND BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: Auszug ALK

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

Verfahrensvermerke für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.04.2014.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 13.04.2015 - 27.04.2015 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.04.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2015 den Entwurf des 15. Änderung des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 15. Änderung des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2015 bis 25.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.12.2015 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung am 12.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf der 15. Änderung und die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 25.08.2016 erneut öffentlich ausgelegen. Hierbei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.07.2016 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 13.07.2016 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
9. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten öffentlichen Auslegung am 27.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat die 15. Änderung des F-Planes am 27.09.2016 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
11. Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der Änderung des F-Plans einschließlich Planzeichnung mit der durch die Gemeindevertretung beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

Büchen, den 17.10.2016

(LS)

gez. Hartmut Werner

1. stellvertretender Bürgermeister

12. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 15. Änderung des F-Planes mit Bescheid vom 16.11.2016 Az.: IV 267-512.111-53.020 (15.Änd.) - mit Hinweisen - genehmigt.

13. Die Erteilung der Genehmigung der 15. Änderung des F-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 19.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 15. Änderung des F-Planes wurde mithin am 20.04.2017 wirksam.

Büchen, den 21.04.2017

(LS)

gez. Hartmut Werner

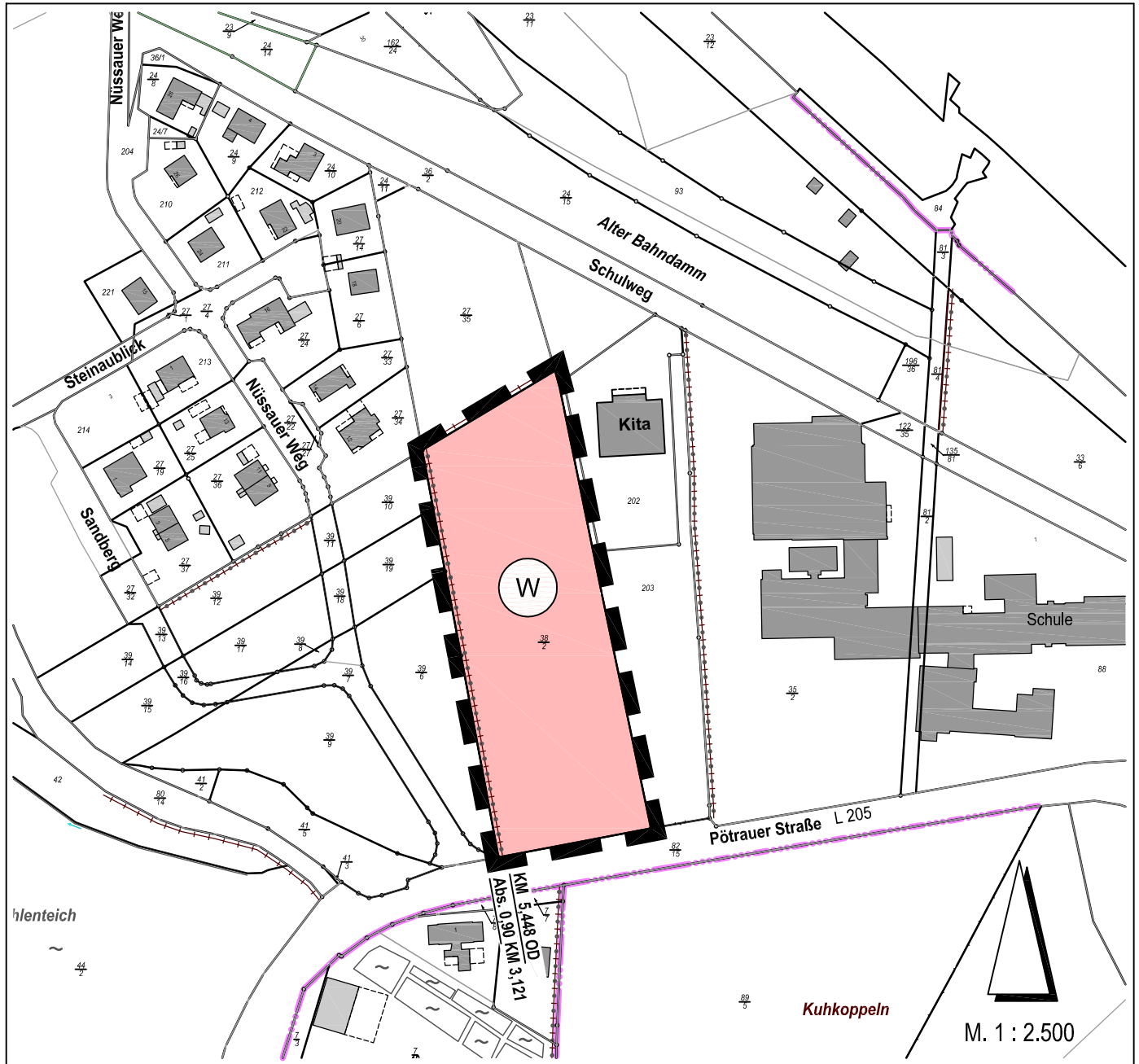
1. stellvertretender Bürgermeister

GEMEINDE BÜCHEN

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DEN BEREICH

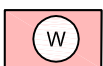
"NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE UND ÖSTLICH NÜSSAUER WEG"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen / Rechtsgrundlagen

I. DARSTELLUNGEN



Wohnbaufläche - § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

Stand: 27.09.2016

BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten	2
1.5	Denkmalschutz	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.1	Ziel und Zweck der Planung	7
3.2	Städtebauliches Konzept	7
4.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Erschließung	8
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	8
4.2.2	Ver- und Entsorgung	8
5.	Auswirkungen der Planung	8
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.2	Waldumwandlung	9
6.	Umweltbericht	10
6.1	Einführung	10
6.2	Grundlagen	10
6.3	Wirkfaktoren	14
6.4	Umweltprüfung	14
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	22
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen	22
6.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
6.8	Monitoring	24
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
7.	Beschluss der Begründung	24

Anlage: Alternativenprüfung

1. Grundlagen für die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lageplan im Maßstab 1: 5.000, der vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Regionalplan

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 wird die Gemeinde Büchen als Unterzentrum sowie als bauliches zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes ausgewiesen.

Durch Ausbau des Ortszentrums und der kontinuierlichen wohnbaulichen sowie industriellen und gewerblichen Weiterentwicklung soll die zentralörtliche Funktion der Gemeinde gestärkt werden.

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich teilweise bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der Bereich zwischen der heute vorhandenen Waldfläche an der Pötrauer Straße und dem Schulgelände ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche dargestellt, so dass hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Ein Auszug des aktuellen Flächennutzungsplanes kann der **Abbildung 1** auf der folgenden Seite entnommen werden.

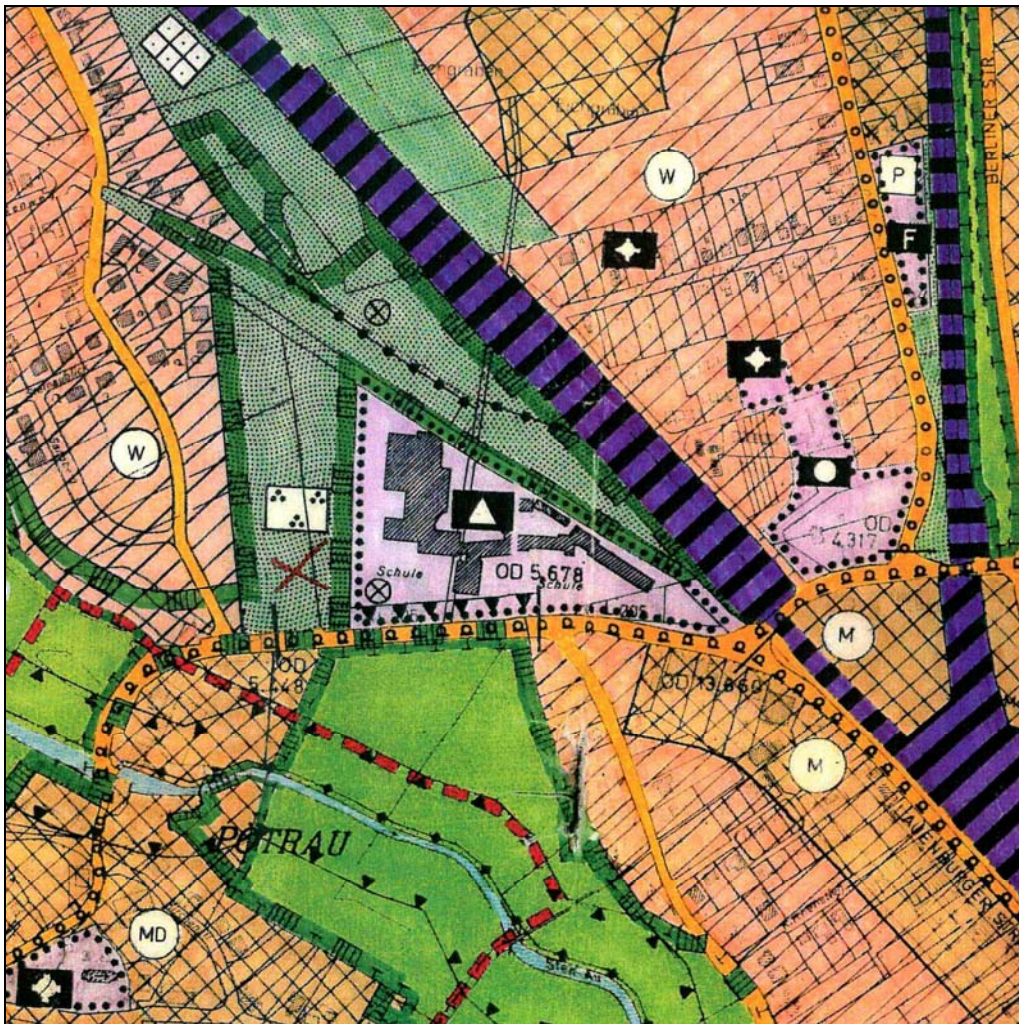


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

- **Bebauungsplan**

Für das zu überplanende Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass der Bereich zurzeit als Außenbereich einzustufen ist. Nördlich des Plangeltungsbereich besteht für das Wohngebiet am Nüssauer Weg der Bebauungsplan Nr. 22, von dem nur der Teil 2 am 14.01.1997 zur Rechtskraft gebracht wurde. Festgesetzt ist hier ein allgemeines Wohngebiet (**WA**).

Parallel zu dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt. Auch der Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt hat auf Anfrage am 21.07.2015 mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und somit keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

1.5 Denkmalschutz

Das archeologische Landesamt verweist ausdrücklich auf § 15 DSchG : Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieser F-Planänderung liegt im Ortsteil Pötrau in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums der Gemeinde Büchen. Er umfasst die Fläche zwischen der verlängerten Trasse des Nüssauer Weges und der vorhandenen Wiese (Flurstück 38/2) südwestlich der KITA am Schulweg.



Abbildung 2: Luftbild als Übersicht zur derzeitigen Situation - noch ohne KITA- Gebäude

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird bisher baulich nicht genutzt und dient als landwirtschaftliche Grünlandfläche.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,094 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden	durch eine Streuobstwiese,
im Osten	durch die KiTa am Schulweg und das Flurstück 203,
im Süden	durch die Pötrauer Straße,
im Westen	durch eine Waldfläche beidseitig der bereits vermessenen Trasse der geplanten Verlängerung des Nüssauer Weges.

Westlich angrenzend, beidseitig der Trasse des Nüssauer Weges befinden sich Waldflächen.



Abbildung 3: Blick von der Pötrauer Straße auf das Plangebiet, eine unbebaute Wiese mit der 2013 fertiggestellten KiTa am Schulweg im Hintergrund.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Planungsanlass für diese F-Planänderung ist unmittelbar gekoppelt an die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50.

Als Planungsanlass sind hierfür zwei Punkte zu nennen:

- der dringende Bedarf der Gemeinde Büchen an Wohnbauflächen sowie
- die Erschließungssituation im Bereich des Schulweges.

Zum dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg und Berlin sowie durch die vorhandene Infrastruktur ein begehrter Wohnstandort.

Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße im Ortszentrum sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig keine verfügbaren Flächen, die für die Entwicklung des Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Hierzu wird besonders verwiesen auf die Ausführungen im Umweltbericht, der sich auf der Grundlage von Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB mit einer Untersuchung und Bewertung von Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes beschäftigt (siehe hierzu die **Anlage** zum Umweltbericht).

Auch der Wohnungsmarkt ist absolut angespannt. Deshalb ist zu befürchten, dass weiterhin Bauinteressenten in Nachbargemeinden abwandern. Es werden vor allem Baugrundstücke für junge Familien benötigt, die auf eine gute Anbindung an Schule und KITA angewiesen sind. Aus diesem Grunde ist die Gemeinde "im Zugzwang", ausreichende Flächen für den Wohnungsbau möglichst kurzfristig bereitzustellen. Darüber hinaus ist der demografische Wandel zu berücksichtigen, so dass auch kleine Wohnungen für Singlehaushalte und barrierefrei Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden müssen.

Zwischenzeitlich hat sich der Druck auf den Wohnungsmarkt durch die aktuelle Situation im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen deutlich erhöht, so dass die Gemeinde gefordert ist, Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau und für Flüchtlinge vorzuhalten.

Auch die aktuelle Studie zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung vom März 2016¹ bestätigt eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes in Büchen. So besteht aktuell im Amt Büchen beispielsweise ein ungedeckter Bedarf von mindestens 200 seniorengerechten Wohnungen. Langfristig werden zudem etwa 400 preisgebundene bzw. in kommunalem Eigentum befindliche Wohnungen benötigt, um insbesondere den Bedarf von Haushalten mit geringem Einkommen decken zu können. Hinzu kommt, dass der Wohnflächenbedarf pro Person in den letzten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen ist²

Gleichwohl ist sich die Gemeinde der Tatsache bewusst, dass durch die vorliegende Planung im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 50, der auch die westlich angrenzende Waldfläche überplant, teilweise ökologisch sensible Bereiche betroffen sind. Dies gilt insbesondere für eine kleine vorhandene Waldfläche östlich der Trasse des verlängerten Nüssauer Weges und ein hier vorhandenes Biotop, für

¹ Pestel-Institut für Systemforschung e.V., Hannover, März 2016 "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Büchen und im Amt Büchen"

² Standen im Jahr 1998 jedem Einwohner noch durchschnittlich 39m² zur Verfügung, so ist die Pro-Kopf-Wohnfläche mittlerweile auf 45m² angewachsen. Diese Zahlen hat das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) auf Grundlage des Mikrozensus veröffentlicht. Als wichtigste Ursachen für diesen Anstieg gelten ein höherer Anspruch an die Wohnungsgröße sowie eine veränderte Haushaltsstruktur. Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.

das eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 Absatz 2 BNatSchG erforderlich ist. Ein entsprechender Befreiungsantrag wurde der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vorgelegt. Diese hat daraufhin eine Befreiung in Aussicht gestellt, wenn ein dringender Wohnbedarf und das öffentliche Interesse für die Ausweisung des Wohngebietes nachgewiesen wird. Auch hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der auch einen entsprechenden Nachweis beinhaltet.

Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der betroffenen Belange im vorliegenden Fall gegen die naturschutzrechtlichen Belange zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes entschieden. Aus Sicht der Gemeinde sind in dem Zusammenhang folgende Punkte von Bedeutung:

- der dringende Bedarf an kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen auch für den sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen,
- die zentrale Lage des Plangebietes und die unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde,
- die Optimierung der innerörtlichen Erschließung einschließlich der Reduzierung des Verkehrs auf dem Schulweg durch Rückbau als Einbahnstraße,
- der hierdurch ermöglichte bessere Schutz der Lindenallee am Schulweg,
- die Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand durch Erhalt eines 14 m breiten Streifens, der den wertvollsten Baumbestand aufweist und jetzt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird,
- die Aufgabe eines geschützten Biotops in eher schlechtem Erhaltungszustand mit einem lediglich eingeschränkten Entwicklungspotenzial aufgrund vorhandener Umgebungseinflüsse.

Die Gemeinde hält deshalb an dem geplanten Ausbau des Nüssauer Weges mit Anschluss an die Pötrauer Straße und dem Baugebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes und der bestehenden KITA fest.

Zur Erschließungssituation im Bereich des Schulweges

Der Schulweg ist eine wichtige Durchgangs- und Erschließungsstraße, die das Ortszentrum mit den nordwestlichen Ortsteilen verbindet. Er ist als Allee beidseitig mit Linden eingefasst und zeichnet sich durch einen sehr schmalen Straßenquerschnitt aus, der bereits den Begegnungsverkehr von PKWs kaum zulässt. Ein Ausbau des Schulweges wäre ohne einen erheblichen Eingriff in den alten Lindenbestand nicht möglich. Die Gemeinde möchte aber den Alleecharakter des Schulweges unbedingt erhalten. Hierzu soll eine Reduzierung der Verkehrsbelastung des Schulweges beitragen. Deshalb plant die Gemeinde, den Verkehr auf dem Schulweg ab der Zu- und Abfahrt zum Schulzentrum nur noch als Einbahnverkehr nach Westen zuzulassen.

Die Gemeinde möchte im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Nüssauer Weges die Erschließung von Bauflächen auf der Wiese an der Pötrauer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes und der bestehenden KITA ermöglichen. Um darüber hinaus zusätzliche Bauplätze anbieten zu können, sollen auch Teilbereiche der Fläche zwischen der vorhandenen Wiese und der Trasse des Nüssauer Weges zu Wohnbauland entwickelt werden. Diese Flächen werden auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einbezogen. Eine F-Planänderung ist hierfür allerdings nicht erforderlich, da diese Flächen im bestehenden F-Plan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

In Büchen besteht ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über die vorliegende F-Planänderung informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen.

Wie bereits oben erwähnt, hat die Gemeinde für das Gebiet im Parallelverfahren einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 50 wird zeitgleich mit dieser F-Planänderung bearbeitet.

Um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist es zwingend erforderlich, für die noch nicht als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche auch den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde nicht.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um an dem zentralen Standort neben KITA und Schule die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes zu schaffen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Wie auch im Umweltbericht durch das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel unter Kapitel 6 dieser Begründung dargestellt, wurden im Vorwege verschiedene alternative Konzepte für eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes ausgearbeitet und beraten. Der Bauausschuss hat sich letztlich für eine Lösung entschieden, die eine größtmögliche Zahl an Baugrundstücken ermöglicht, aber auch einen Teil der für das westlich angrenzende Gebiet prägenden Gehölzbestände berücksichtigt und erhält. Das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende überarbeitete städtebauliche Konzept mit einem beispielhaft dargestellten Bebauungsvorschlag kann der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 entnommen werden.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (**W**) dargestellt. Hiermit soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines Wohngebietes in Ergän-

zung der bereits vorgesehener Wohnbauflächen östlich der geplanten Verlängerung des Nüssauer Weges geschaffen werden.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit lediglich über die Pöttrauer Straße im Süden erschlossen. Im Zusammenhang mit der Planung für den Bebauungsplan Nr. 50 ist beabsichtigt, die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes über einen Wohnweg mit direktem Anschluss an den Nüssauer Weg zu realisieren.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes kann durch die Verlegung entsprechender Leitungen in dem geplanten Wohnweg mit Anschluss an den Nüssauer Weg gewährleistet werden. Lediglich der südliche Bereich des Plangebietes soll direkt von der Pöttrauer Straße erschlossen werden.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig nach Maßgabe der Regelungen im Bebauungsplan auf den Grundstücken zu versickern. Die Gemeinde hat hierzu eine Bodenuntersuchung durchführen lassen, bei der überwiegend eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt worden ist. Allerdings liegen die Grundwasserstände (mit Schwankungsbereich ca. 0,5 m u.GOK) ziemlich hoch, so dass hier selbst eine Muldenversickerung voraussichtlich nicht unproblematisch ist. Die Wasserbehörde des Kreises hat deshalb empfohlen für das Plangebiet eine zentrale Lösung vorzusehen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft³ zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung dieser F-Planänderung und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Hierfür wurde das Büro BBS - Greuner-Pönicke aus Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht, der sich ausführlich mit den einzelnen Schutzgütern und auch dem Artenschutz befasst, ist als Anlage beigefügt, wird aber im weiteren Verfahren

³ Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

als Kapitel 6 dieser Begründung integriert.

Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin betrachtet der Umweltbericht Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Außerdem beinhaltet er gemäß Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, bei denen die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

5.2 Waldumwandlung

Wie bereits im Kapitel 2.1 beschrieben, grenzt das Plangebiet im Westen an Waldflächen. Für die Entwicklung dieser Flächen zu einem Wohngebiet ist deshalb eine sog. Waldumwandlung für Teilbereiche erforderlich.

Der Grundstückseigentümer muss hierzu einen Antrag auf Waldumwandlung einreichen, über den die untere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entscheidet. Die untere Forstbehörde hat eine entsprechende Genehmigung zur Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt.

Die Planzeichnung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes berücksichtigt bereits die neue Waldgrenze, die in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde mit einem Abstand von 20 m zur westlich angrenzenden Waldfläche eingetragen ist.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie die anerkannten Naturschutzvereine über die Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Der Inhalt dieser Stellungnahmen wurde geprüft und teilweise in dem jetzt vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die Planzeichnung für die F-Planänderung wurde mit Ausnahme der Eintragung der Ortsdurchfahrt (OD) hierbei nicht verändert. Allerdings wurden aufgrund zahlreicher vorgetragener Bedenken und Hinweise durch den Kreis Herzogtum Lauenburg - vorwiegend aus naturschutzrechtlicher Sicht - die Begründung und hier insbesondere die Ausführungen im Umweltbericht zur Standortwahl überarbeitet und ergänzt.

6. Umweltbericht⁴

6.1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Dafür soll auf einer Fläche von ca. 1,766 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ein Teil dieser für den B-Plan vorgesehenen Fläche (östlicher Teil) ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Hier muss somit auf einer Fläche von 1,094 ha eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Aufstellung von Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Grundlage der 15. F-Plan-Änderung ist somit die oben beschriebene Baulandausweisung.

⁴ Verfasser: BBS, Stefan Greuner- Pönicke, Kiel

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch die Planwerkstatt Nord, Güster.

6.2 Grundlagen

6.2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

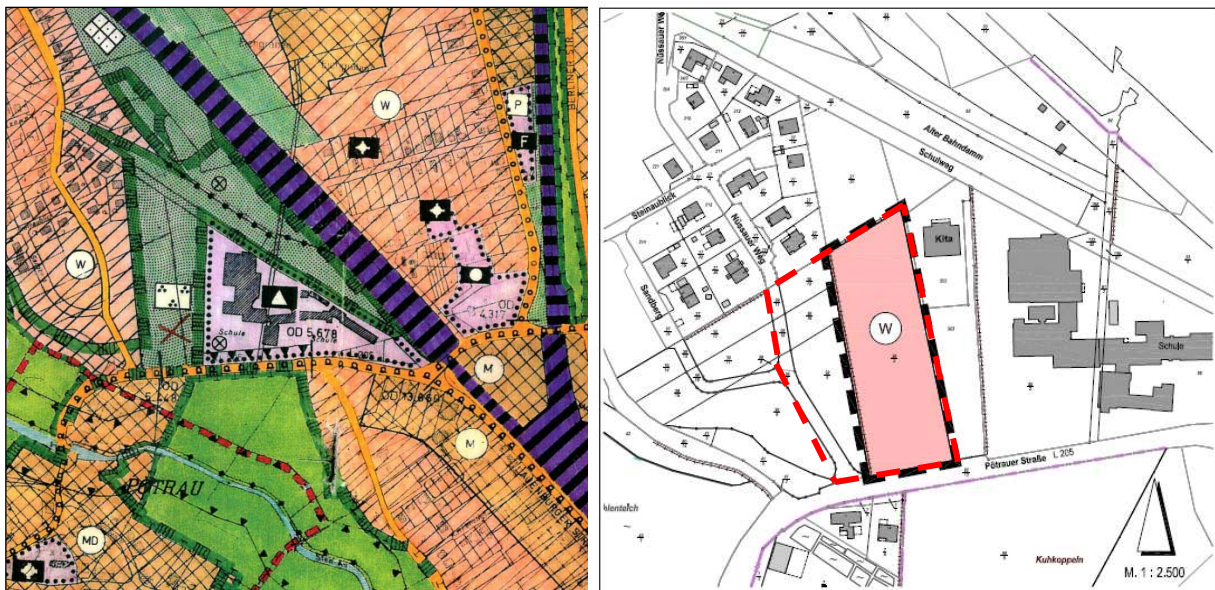


Abbildung 4: Auszug F-Plan (links Bestand - rechts Planung), nachrichtlich Geltungsbereich B-plan

In der vorbereitenden Bauleitplanung stehen der Gemeinde Büchen nur noch an wenigen Stellen Wohnbauflächen zu Verfügung, die auch durch die Flächeneigentümer zur Bebauung freigegeben sind (siehe auch Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen). Aus diesem Grund wird auf eine frühere Planung zum B-Plan Nr. 23 zurückgegriffen, welcher am südlichen Nüssauer Weg bereits eine Bebauung zulässt. Die Festsetzung von weiter östlich anschließenden Wohnbauflächen sowie eine Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße wurde im diesem Zuge bereits in den gültigen Flächennutzungsplan übernommen. Bisher besteht jedoch noch eine Freifläche zwischen Wohnbebauung und Schulzentrum/KITA. Hier soll nun auch Wohnbaufläche entwickelt werden und so den dringend benötigten Wohnraum im Ortszentrum von Büchen schaffen. An dieser Stelle wird somit durch die Gemeinde Büchen der Orts- und Wohnraumentwicklung Vorrang gegenüber sonstigen Belangen eingeräumt.

Die Planung von Wohnbauflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 auf die Flächen östlich des Nüssauer Weges beschränkt. Die Flächen westlich des Nüssauer Weges/südlicher Sandkamp werden nicht überplant. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist jedoch nicht Gegenstand dieser 15. Änderung.

6.2.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Wohngebietsausweisung leitet sich teilweise aus der vorbereiteten Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes ab. Für die Gemeinde Büchen besteht konkreter Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung und für den sozialen Wohnungsbau, da die noch freien Flächen überwiegend den bestehenden Bedarf nicht abdecken bzw. in privater Hand und für die Nutzung nicht ausreichend verfügbar sind.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen steht in direkten Zusammenhang mit dem Ausbau des Nüssauer Weges, welcher als Entlastung der Lindenallee und damit zum Erhalt der Lindenallee erforderlich ist. Mit Ausnahme der Steinauniederung und den größeren Waldflächen handelt es sich bei dem Vorhabensbereich um eine der letzten größeren Baulücken in Büchen. Das Zusammenwachsen der Ortsteile wird auf diese Weise gefördert. Die Grünachse der Steinauniederung bleibt jedoch erhalten. Im Vorfeld des Vorentwurfs wurden mit der Gemeinde Büchen und den politischen Vertretern eine Vielzahl von Varianten diskutiert (Planverfasser: Planwerkstatt Nord, Güster), welche auch der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Neben der Alternativenprüfung für die Erschließung wurde dabei auch die Anzahl der Wohneinheiten geprüft. Im Wesentlichen wurden dazu 3 Varianten betrachtet. Folgende grundlegende Ziele werden dabei von allen Varianten erreicht:

- Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße und damit Entlastung der Lindenallee,
- Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes zwischen Büchen-Mitte und Pötrau mit einer möglichst hohen Anzahl an Wohneinheiten jedoch Erhalt einer kleinen Grünfläche zwischen Schule und neuer Bebauung (Grünverbindung).
-

Bezüglich der Variantendiskussion, der Herleitung des Wohnflächenbedarfs sowie der Bewertung der Planung wird auf die ausführlichen Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Hieraus ist ebenso ersichtlich, dass eine Bebauung nur der Wiese bei gleichzeitigem Erhalt der Wald- und Trockenrasenflächen wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar ist. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, den Anwohnern sowie den gemeindlichen Gremien ist die Bebauung der Wiese zwar ein Teil der Gesamtplanung, stellt aber insgesamt den Bereich mit dem deutlich geringeren Konfliktpotenzial dar. Gleichzeitig ist die Bebauung der Wald- und Trockenrasenflächen nicht Gegenstand dieser Prüfung, da in der vorbereiteten Bauleitplanung diese Flächen bereits als Wohnbauflächen vorgesehen sind.

Im Vergleich zu anderen Standorten (Wohngebiete am Rande von Büchen) weist der Bereich der vorgesehenen Änderungen deutliche Standortvorteile auf. Hier ist insbesondere die Nähe zum Bahnhof und weiteren Infrastruktureinrichtungen zu nennen. Die kurzfristig realisierbare Umsetzung ist ein weiterer Vorteil dieser Fläche. Diese Faktoren wurden auch im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (GSP 2016) dargestellt, welches der Bebauung im Bereich B-Plan Nr. 50 deutliche Vorteile bescheinigt.

Eine umfangreiche Betrachtung von Alternativen kann der Anlage entnommen werden. Darauf wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

6.2.3 Fachgesetze und Fachpläne

Planungsrecht:

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben

und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht. Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Eingriffsregelung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 44/45 maßgeblich.

In § 44 BNatSchG werden Verbotstatbestände formuliert, die bei allen Planungen eingehalten werden müssen. Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des §18 Abs. 2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Landschaftsrahmenplan:

Laut Landschaftsrahmenplan liegt der Planungsraum im Übergangsbereich zwischen besiedelter Fläche (ohne Festsetzungen) und dem Landschaftsraum des Steinautales. Hier ist ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und besonderer Erholungseignung festgesetzt. Besonders hervorgehoben sind das Geotop (Nr. 51: Fluviale Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales) sowie die Steinau als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist die Planungsfläche als Intensivgrünland angesprochen, die für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Im Landschaftsplan wird für das Grünland der Konflikt zwischen Wohngebietsausweisung und „Verwischen“ der Grünzäsur zwischen Büchen und Pötrau genannt.

6.2.4 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich ist nicht nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützt. Südlich, nördlich und östlich der Wiese liegen jedoch Knicks, die nach § 21 LNatSchG

geschützt sind. Auf die geschützten Biotope westlich des Änderungsbereiches sowie die Schutzwürdigkeit des Waldes wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan eingegangen.

Die Fläche liegt außerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems, welche hier die Steinauniederung umfasst.

6.2.5 Untersuchungsraum

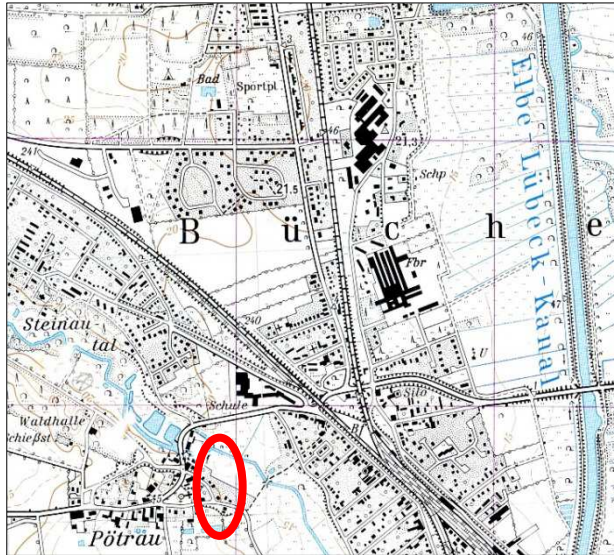


Abbildung 5: Lage des Vorhabens

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden. Dies geht somit über den Geltungsbereich des F-Planes hinaus, da dieser kleiner ist als der Geltungsbereich B-Plan.

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Büchen zwischen den Ortsteilen Büchen-Mitte und Pötrau.

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben.

6.2.6 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch
 - Pflanzen und Tiere
 - Boden
 - Wasser
 - Luft und Klima
 - Landschaft
 - Sach- und Kulturgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen, Kartierungen zu Fauna sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

6.3 Wirkfaktoren

Anlagen- und Betriebsphase:

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr (Lärm) und Bewegungen sowie die Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Umwandlung von Grünland in Wohnbaufläche stellt eine Verkleinerung der Naturraumflächen Büchens zwischen Schule und Nüssau dar. Die Erholungsnutzung (Wegebeziehungen) über das vorhandene Wegenetz bleibt jedoch weitgehend unbeeinträchtigt.

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

6.4 Umweltprüfung

6.4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

6.4.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen

Wohnen und Arbeiten:

Büchen ist als Unterzentrum mit Einzelhandel und sonstigen Dienstleistungen des täglichen Bedarfs einzustufen. Das Ortsgebiet gilt insgesamt als ruhige Wohngegend, jedoch mit Vorbelastungen durch bedeutende Achsen der Deutschen Bahn sowie durch Straßenverbindungen. Arbeitsplätze finden sich im Einzelhandel, in kleineren Gewerbebetrieben und in der verarbeitenden Industrie. Es sind ebenfalls Kindergärten und die Gemeinschaftsschule mit Förderzentrumsteil in Büchen vorhanden.

Das Umland von Büchen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es bestehen jedoch gute Verkehrsverbindungen Richtung Mölln und Lauenburg, sowie über die A 24 Richtung Hamburg und Berlin. Büchen ist ebenfalls Eisenbahnknotenpunkt mit Linien Richtung Lübeck, Lauenburg/Lüneburg, Hamburg und Berlin. Der Elbe-Lübeck-Kanal stellt eine wichtige Wasserstraßenverbindung zwischen Elbe und Ostsee dar. Die regionale und überregionale Erschließung kann somit als sehr gut bezeichnet werden (Standortvorteil).

Der Ort hat insgesamt knapp 5.700 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Büchen-Dorf, Nüssau und Pötrau, die inzwischen fast ganz zusammen gewachsen sind. Aus den o.g. Gründen ist Büchen als wachsendes Mittelzentrum zu beschreiben. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Büchener Bürger, aber auch für Pendler ist aus diesem Grund sehr hoch.

Das Plangebiet stellt einen der letzten innerörtlichen Freiräume dar, welcher derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung (Ponyweide) dient. Erholungsflächen schließen sich westlich, zum Steinautal hin an. Im Norden und Osten ist bereits Bebauung vorhanden (Einfamilienhausbebauung, Schul- und Kindergartenkomplex). Im Süden setzt sich die weitgehend unbebaute Steinauniederung fort. Hier sind Grünlandflächen vorhanden, angrenzend aber auch landwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung.

Erholungsnutzung:

Aufgrund seines ländlichen Umlandes bieten sich in der näheren Umgebungen des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld von Büchen zahlreiche Möglichkeiten der naturbezogenen Naherholung an. Wander- und Radwege in die Umgebung sind zahlreich vorhanden. Dazu gehören auch die Wanderwege entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, der auch für Wassersport gut geeignet ist und eine Verbindung zwischen Elbe und Ostsee darstellt. Der Vorhabensraum leitet von Bebauung zur Steinauniederung mit Wanderweg über.

Sportanlagen, Freibad und Campingplatz sind ebenfalls in Büchen vorhanden. Das FFH-Gebiet Nüssauer Heide als bedeutsamer Naherholungsschwerpunkt und Lebensraum zu schützender Tier- und Pflanzenarten liegt in einer Entfernung von ca. 1,3 km.

Lärm:

Die Pötrauer Straße und der Nüssauer Weg/Schulstraße sind als Durchgangsstraßen zu beschreiben. Hier wirkt Verkehrslärm auf den Geltungsbereich ein. Der südliche Nüssauer Weg stellt eine ruhige Anliegerstraße dar. Deutliche Lärmbelastungen bestehen auch durch die Nähe zur Bahn.

Sowohl durch die angrenzende Schule als auch durch die KITA ist zu Betriebszeiten mit Lärm durch spielende Kinder, Gespräche, Fahrzeugverkehr etc. zu rechnen. Diese Belastungen sind jedoch auf Werktagen zwischen 7 Uhr und 16 Uhr begrenzt. Nacht- und Ruhezeiten sind nicht betroffen.

Durch das Büro LAIRM Consult, Bargteheide, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf diese Ausführungen sowie die Zusammenfassung in Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Bewertung:

Gebiet mit Grünlandnutzung und hoher Bedeutung sowohl für Naherholung- als auch für Wohnnutzung. Es handelt sich um eine weitgehend ruhige Wohngegend mit vielen Spazierwegen. Schule und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe.

6.4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**Biotopbestand:**

Der Biotopbestand wurde im Mai und im August 2013 begutachtet. Die Wiese innerhalb des Änderungsbereichs ist als Intensivgrünland zu beschreiben (Gl), stellenweise sind Feuchtezeiger (Rohrglanzgras) und Ruderalisierungszeiger (Sauerampfer, Brennnesseln) vorhanden. Im Bereich der großen Bäume (Westseite) hat sich eine ca. 5-10 m breite schattige Ruderalflur, überwiegend aus Brennnesseln, entwickelt (RHm). Im Norden und Süden ist die Grünlandfläche durch einen Knick bzw. Gehölzstreifen eingefasst (HW). Der nördliche Knick ist sehr lückig mit einzelnen Hainbuchen. Der südliche Gehölzstreifen ist dicht bewachsen mit Schneebeeren, Heckenkirschen und Weißdorn und mit kleineren Bäumen (hier Eiche, Bergahorn, Eberesche) durchsetzt. Für die Knicks besteht Biotopschutz im Sinne des § 21 LNatSchG. Auf dem Kita-Grundstück wurde ebenfalls ein junger Knick angelegt. Am östlichen Rand der Wiese verläuft ein flacher Graben/Mulde, welcher der Oberflächenentwässerung dient. Im Norden zum Wohngebiet ist ein Knick festgesetzt der jedoch kaum ausgebildet ist.

Der Biotopbestand der umliegenden Flächen wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Tierbestand

Das faunistische Potenzial wurde bezüglich der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen durch eine Kartierung be-

legt. Nachfolgend werden nur die Nachweise beschrieben, die sich auf die Grünlandfläche beziehen. Das Arteninventar der umliegenden Flächen kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. dessen Anlagen entnommen werden.

Es konnten bei allen Begehungen weder in der Fläche noch auf/unter den Blechen Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich keine Zauneidechsen vorkommen. Für sonstige Amphibien/Reptilien bietet die Grünlandfläche nur geringes Lebensraumpotenzial. In dem östlichen Graben können zeitweise Amphibien wie Grasfrosch oder Erdkröte vorkommen.

Das Grünland ist aufgrund der Kleinflächigkeit und Störungen für Bodenbrüterarten des Offenlandes nicht geeignet. Als Nahrungsfläche ist sie jedoch z.B. für Beutegreifer und Rastvögel von geringer Bedeutung.

Die Fläche hat Bedeutung als Nahrungsraum sowie als Flugbahn für Fledermäuse, hier insbesondere Arten der Offenlandflächen wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Raauhautfledermaus. Quartiere sind hier naturgegeben nicht vorhanden.

Aufgrund von Nutzung und Störungen ist die Fläche nur von geringer Bedeutung für weitere Tierarten. Insekten und Kleinsäuger können diesen Lebensraum besiedeln. Europäisch geschützte Arten werden nicht erwartet.

Bewertung

Im Planungsraum sind Biotope allgemeiner Bedeutung vorhanden. Das faunistische Artenspektrum spiegelt ebenfalls diese allgemeine Bedeutung wieder.

6.4.1.3

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind überwiegend als Böden der Altmoränenlandschaft anzusprechen, hier in der Grobheit der Niederungen und weichseleiszeitlichen Auensander. Der Bodentyp wird gemäß Bodenübersichtskarte SH als podsolisierte Normbraunerde eingestuft (p BBn).

Lokal ist der Boden des Grünlandes jedoch eher als sandig bis anmooriger Boden mit hoher organischer Oberbodenaufgabe anzusprechen. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan) wurden sandige Böden mit einer Oberbodenüberdeckung von 40-70 cm erbohrt. Lokal sind diese von Beckenschluffen unterlagert.

Bodenbewertung (Umweltatlas SH)	Grünland
Erosionsgefährdung	gering
Feldkapazität im effektiven Wurzelraum	sehr gering
Bodenkundliche Feuchtestufe	mittel frisch
Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum	sehr gering
Bodenwasseraustausch	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit	mittel

Im Geltungsbereich sind derzeit nur geringe Vorbelastungen für den Boden zu beschreiben. Dabei handelt es sich landwirtschaftliche Bodennutzung des Grünlandes.

Bewertung

Die Böden des Untersuchungsgebietes unterliegen derzeit nur geringen Belastungen und sind aufgrund ihrer Ausprägung als Böden allgemeiner Bedeutung einzustufen.

6.4.1.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der überwiegend durchlässigen, sandigen Böden haben diese eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate, die nur gering beeinflusst wird. Aufgrund der allgemein durchlässigen Böden und einer überwiegend unzureichenden Deckschicht wird dieser gemäß Umweltatlas SH als gefährdet eingestuft (chemischer Zustand). Es sind tiefe Grundwasserkörper vorhanden.

Oberhalb der in der Bodenuntersuchung erbohrten Beckenschluffe bildet sich Schichtenwasser aus. Die höchsten Wasserstände wurden im Bereich der östlichen Wiese mit Tiefen von 1,5 m unter GOK erbohrt. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von Nord nach Süd parallel zum Geländere relief. Die Bodenuntersuchungen wurden nach einer längeren Trockenperiode durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass mit einem witterungsbedingten Grundwasseranstieg im Bereich der Wiese bis 1,0 m unter GOK zu rechnen ist. Der Graben am östlichen Rand des Plangebietes hat Entwässerungs- und Vorflutfunktion.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser hat im Untersuchungsraum überwiegend allgemeine Bedeutung. Die Böden sind typisch für diesen Landschaftsraum.

6.4.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8 C weist innerhalb des gemäßigt ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor. Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Kleinräumig können Belastungen durch PKW- und LKW-Verkehr auftreten, die aber sowohl für den menschlichen Organismus als auch für Tiere und Pflanzen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die größeren Gärten und Gehölzbestände wirken sich positiv auf die Luftqualität im Sinne einer Filterfunktion aus und wirken klimatisch ausgleichend (Kaltluftentstehungsbereiche).

Bewertung:

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Vorbelastungen. Im Bereich der Bebauung findet nur eine geringe Aufheizung statt, es sind ausreichend klimatische Ausgleichsräume vorhanden.

6.4.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum weist zwar eine gewisse anthropogene Überformung durch die angrenzende Bebauung am Nüssauer Weg und an der Pötrauer Straße auf. Durch die großen Baukörper stellt auch das Schulgelände eine deutliche Ortsbildprägung dar. Der eigentliche Geltungsbereich ist jedoch vollständig ohne Bebauung und kann als innerörtlicher Grünzug/Grünfläche beschrieben

werden. Eine besondere Prägung haben hier die großen Eichen entlang der Grünlandkante.



Abbildung 6: Gehölzbestand an der westlichen Grünlandkante

Im Ortsbild weist Büchen die typischen Strukturen eines Unterzentrums auf (überwiegend Einzelhausbebauung, kleinere Gewerbe- und Industriebetriebe, Einzelhandel). Als Besonderheit sind jedoch die Landschaftselemente des Elbe-Lübeck-Kanals und der Nüssauer Heidelandschaft zu nennen.

Bewertung:

Die Landschaft weist in der Gemeinde den typischen Charakter eines Unterzentrums auf, wobei eine deutliche Bereicherung durch die vorhandenen Heide-, Wald- und Wasserstrukturen vorhanden ist. Der Planungsraum stellt eine Erweiterung der Grünachse „Steinauniederung“ dar, die eine offene Dauergrünlandfläche am Waldrand mit abwechslungsreichen Landschaftselementen darstellt.

6.4.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale nach § 1 bzw. 5 DSchG bekannt. Besondere Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

6.4.1.8 Wechselwirkungen im Bestand

Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter im Untersuchungsraum sind durch Vorbelastungen reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt. Es sind aber starke Zusammenhänge zwischen den naturnahen Strukturen und der anthropogenen Nutzung zu verzeichnen. Aus Sicht eines landschaftsorientierten Wohnumfelds haben die Grünstrukturen eine besondere Bedeutung. Das faunistische Arteninventar ist in erster Linie durch störungstolerante Arten der Siedlungen und Ortsrandbereiche geprägt. Der Nutzungsdruck auf die Flächen ist als hoch zu beschreiben.

6.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.2.1 Schutzgut Mensch

Störungen durch Lärm und Verkehr während der Bauphase:

Durch den Bau eines Wohngebietes entsteht Lärm durch die Bautätigkeiten. Hier ist in erster Linie mit Maschinentätigkeiten durch Erdarbeiten und Hochbau zu rechnen sowie durch Verkehr für Materiallieferungen. Besonders lärmintensive Arbeiten wie Rammarbeiten u.ä. sind nicht zu erwarten. Diese Lärm- und Verkehrsbelastungen sind auf die Dauer der Bauzeit beschränkt, können aber je nach Fortschritt der Bautätigkeiten auch über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre auftreten).

Aufgrund der begrenzten Dauer und keiner zu erwartender besonders lauter Lärmquellen ist die Lärm- und Verkehrsbelastung durch Baustellentätigkeiten als nicht erheblich im Sinne des UVPG einzustufen. Während der Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende finden keine Bauarbeiten statt, so dass hier eine störungsfreie Feierabend- und Wochenenderholung gewährleistet bleibt.

Besondere Störungen für die KITA, auch für kleine Kinder mit einem hohen Ruhebedürfnis, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Hier sind, besonders während der Mittagszeiten, Ruheräume im Gebäude nutzbar. Für die Außenspielbereiche wird es kurzzeitig (für die Dauer der Erd- und Maurerarbeiten) an den direkt angrenzenden Grundstücken (2-3 Grundstücke) zu Lärmbelastungen, Bewegungen und ggf. Staubeinträgen kommen. Diese Beeinträchtigungen sind aber auch für eine KITA tolerabel und vergleichbar mit den geplanten Bauarbeiten auf dem KITA-Gelände selbst.

Fazit

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

Auswirkungen während der Betriebsphase:

Störungen durch Lärm und Verkehr wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 durch Fachgutachten untersucht. Auf diese Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen. Als Ergebnis kann aber festgehalten werden, dass sowohl die Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr wie auch durch Lärm als nicht erheblich eingestuft werden können, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Für Schule und KITA erfolgt eine Veränderung durch die geplante Bebauung. Hier ist jedoch positiv zu bewerten, dass zukünftige Bewohner, es sind hier explizit auch Familien angesprochen, kurze Wege für die Kinderversorgung haben. Die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzende KITA erfährt keine wesentliche Verschlechterung. Die Außenspielbereiche werden durch angrenzende Wohngebäude nicht erheblich durch Schattenwurf, Gartennutzung etc. beeinträchtigt. Wohnen und Kindergarten wird hier positiv miteinander verknüpft. Naturerleben ist für Kindergartenkinder im Rahmen von Ausflügen in das Steinautal weiterhin möglich.

Umgekehrt werden die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes durch Kindergarten- und Schullärm nicht erheblich gestört. Insbesondere zu den besonders ruhebedeutsamen Zeiten in den Abendstunden und am Wochenende ist hier i.d.R. kein Betrieb und damit auch kein Lärm vorhanden. In diesen Zeiten stellt ein Kindergarten eine deutlich ruhigere Nachbarschaft dar, als eine „normale“ Gartennutzung. In den Betriebszeiten von Schule und Kindergarten sind Lärmemissionen zu erwarten, diese sind aber typisch für ein Allgemeines Wohngebiet und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,
Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Gebäudehöhen und Baudichten im B-Plan in Anlehnung an die umgebende Bebauung, Lärmschutz,
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

6.4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopen:

Durch die Planungen erfolgt die Ausweisung von Wohnflächen im innerörtlichen Raum, jedoch in unmittelbarer Nähe des Grünzugs „Steinauniederung“. Eine mögliche besondere Sensibilität der Flächen hinsichtlich einer Biotopveränderung, ggf. mit

Auswirkungen auf angrenzende Flächen konnte jedoch nur teilweise nachgewiesen werden.

Es kommt zum Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung (Grünland). Damit stehen die Flächen sowohl als Lebensraum für Pflanzen als auch für Tiere nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die Veränderung der Biotopsituation ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten und stellt einen Eingriff gemäß BNatSchG dar. Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da in Büchen dringend Wohnbauflächen benötigt werden (Ortsentwicklungskonzept). Unter Berücksichtigung der biotischen Landschaftsfaktoren in Verbindung mit den abiotischen Landschaftsfaktoren wird der Eingriff als ausgleichbar bewertet. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff an Ort und Stelle minimiert werden. Darüber hinaus ist ein Ausgleich erforderlich, der auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt werden muss.

Fazit:

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar,

Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich (Bilanzierung im Bebauungsplan).

Störungen von Tieren während der Bau- und Betriebsphase, Lebensraumverlust:

Der Änderungsbereich wird vorwiegend von, anspruchslosen und störungstoleranten Arten als Teillebensraum und Nahrungsraum genutzt. Hier bestehen ausreichend Ausweichhabitate in der Umgebung. Besonders schützenswerte Strukturen mit Bedeutung für Brutvögel, Fledermausquartiere sind auf dem Grünland nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden daher nicht erwartet. Genauere Ausführungen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. in dessen Anlagen (Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung).

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: voraussichtlich nicht erforderlich,

Ausgleichsmaßnahmen: voraussichtlich nicht erforderlich bzw. multifunktional über den Biotopausgleich

6.4.2.3 Schutzgut Boden

Durch die Planungen kommt es im Änderungsbereich zu Neuversiegelungen durch Gebäude und Erschließungswege. Auf diesen Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen gemäß BBodSchG verloren oder werden deutlich eingeschränkt. Insbesondere die Funktion des Bodens als Lebensraum sowie als Puffer-, Filter und Speichermedium geht verloren. Durch die Versiegelung sind jedoch ausschließlich Böden allgemeiner Bedeutung und mit einer hohen Verbreitung im Raum Büchen betroffen (Sandböden). Grund- oder Stauwasser geprägte Böden oder Niedermoorböden mit besonderen Kennzeichen wurden im Rahmen der Bodensondierungen nicht getroffen. Aus diesem Grund wird die Versiegelung von Boden zwar als erhebliche Beeinträchtigung und als Eingriff im Sinne des BNatSchG bewertet, der Eingriff ist aber ausgleichbar. Der Eingriff ist bei Umsetzung der Planung (Schaffung von Wohnbaufläche) nicht vermeidbar und würde auch an anderer Stelle nicht zu einem geringeren Eingriff in den Boden führen. Aufgrund des bewegten Geländereiefs sind zumindest teilweise Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Diese Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen stellen ebenfalls Eingriffe im Sinn des Gesetzes dar.

Fazit:

Beeinträchtigungen erheblich im Sinne BNatSchG,

Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, multifunktional über Biotopausgleich möglich.

6.4.2.4 Schutzgut Wasser

Während der Bauphase kann bei sehr hohen Wasserständen im östlichen Bereich eine temporäre Wasserhaltung erforderlich sein, sofern Keller oder Tiefgaragen gebaut werden. Die dann zu erwartende Grundwasserabsenkung liegt aber im Bereich der natürlichen Schwankungen des oberflächennahen Schichtenwassers und hat keine Auswirkungen auf die umliegenden Flächen. Die westlich stehenden Eichen reagieren zwar empfindlich auf Grundwasserschwankungen, aber aufgrund der Eigenschaft als Tiefwurzler und der nur zeitweise und lokal auftretenden Absenkungen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Eichen zu erwarten. Die tieferen, unterhalb der Schluffschichten liegenden Grundwasserkörper sind durch die Bautätigkeiten nicht betroffen. Einträge in das Grundwasser sind bei sachgerechtem Maschinenumgang nicht zu erwarten.

Im Betriebszustand ist im Bereich der Versiegelungen zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich. Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan soll hier jedoch bevorzugt auf den Grundstücken versickert werden, damit Wasser dem Bodenwasserhaushalt nicht entzogen wird.

Auswirkungen auf größere Oberflächengewässer (Steinau) sind aufgrund der Entfernung und der Höhenlage nicht zu erwarten. Die Vorflutfunktion des am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Grabens wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt oder verändert.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: Versickerung von Niederschlagswasser, soweit möglich,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich

6.4.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Während der Bauphase kann es im Rahmen der Bodenarbeiten zu Staubentwicklung kommen sowie zu vermehrter Abgasentwicklung durch Baufahrzeuge. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur zeitweise und nur auf die Bauphase beschränkt und nicht als erheblich einzustufen. Während der Betriebsphase entstehen keine besonderen Belastungsquellen. Der insgesamt gute Luftaustausch in Büchen wird weder lokal noch großräumig verändert.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

6.4.2.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung von Offenlandflächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Der Entwicklung von Wohnbauflächen wird hier gegenüber Grünflä-

chen/Freiflächen Vorrang eingeräumt. Auch wenn innerörtliche Freiflächen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben, so bleibt doch mit der direkt angrenzenden Steinauniederung eine Freifläche/Naturfläche mit herausragender Bedeutung für Büchen unbeeinträchtigt erhalten. Die im Änderungsbereich hervorgerufenen eher nachteilig zu bewertenden Landschaftsbildveränderungen sind daher für den Standort Büchen vertretbar. Die Planungen fügen sich in die angrenzenden Nutzungsstrukturen mit Wohngebieten und Schule/KITA ein.

Fazit:

Deutliche Veränderungen der Landschaft jedoch nicht erheblich i.S. der Eingriffsregelung,
Minimierungsmaßnahmen: Umsetzung von Grünfestsetzungen im Bebauungsplan,
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

6.4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Da im Untersuchungsraum keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung durch Bauarbeiten ist ebenfalls ausgeschlossen.

Fazit:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Bebauung von bisher unbebauten Grünlandflächen vorbereitet. In Verbindung mit den nördlich und östlich liegenden Wohnflächen sowie den Bauerwartungsflächen westlich des Änderungsbereichs handelt es sich um eine isolierte Grünlandfläche mit nur geringer ökologischer Bedeutung.

Auch wenn durch Bebauung und Versiegelung z.T. erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Arten und Lebensgemeinschaften verursacht werden, so werden doch keine besonders sensiblen Lebensräume und Landschaftsräume überplant. Die Veränderung der Flächen wirkt nur kleinräumig. Ökologisch und für die Naherholung bedeutsame Flächen (Steinautal) werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst, so dass hier auch keine Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung:

Zur Zielerreichung (Schaffung von Wohnraum, kurzfristig und möglichst zentrumsnah) sind die nachteiligen Umweltauswirkungen an dieser Stelle nicht vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung des Grünlandes werden als minimierbar bzw. ausgleichbar eingestuft.

Ein deutlich höheres Konfliktpotenzial wird durch die westlich angrenzenden Wald- und Offenlandflächen verursacht, die ebenfalls Teil des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Büchen sind und in Wohngebiete umgewandelt werden sollen. Diese Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan aber bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Auch die Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße ist im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen.

Minimierungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zur Minimierung von Auswirkungen Maßnahmen für folgende Schutzgüter erforderlich (Eine Konkretisierung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan):

- Schutzgut Mensch: Festsetzung von Gebäudehöhen und Baudichten im B-Plan in Anlehnung an die umgebende Bebauung, Lärmschutz,
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,
- Schutzgut Boden: Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und Grundflächenzahlen im Bebauungsplan,
- Schutzgut Wasser: Versickerung von Niederschlagswasser, soweit möglich,
- Landschaftsbild: Umsetzung von Grünfestsetzungen im Bebauungsplan.
-

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Sach- und Kulturgüter sind keine Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Als weitere sinnvolle Minimierungsmaßnahmen ist neben einer Durchgrünung des Baugebietes auch eine Eingrünung vorzusehen. Die angrenzend liegenden Knicks sollten durch Knickschutzstreifen im Gebiet geschützt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für Bodenversiegelung in Verbindung mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie den Verlust von Biotopen/Lebensräumen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Dieses trifft für die Grünlandflächen des Änderungsbereiches zu.

Eingriffe in geschützte Biotope und Wald werden durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgelöst.

Der erforderliche Ausgleich muss auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

6.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Dieser Umweltbericht nimmt Bezug auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde vor. Die durch den B-Plan verursachten Konflikte wurden hier nur soweit betrachtet, wie sie den Änderungsbereich betreffen. Auf die im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten wird ergänzend verwiesen.

6.8 Monitoring

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

Eine besondere Bedeutung der Flächen ist nicht erkennbar. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan sollten Monitoringmaßnahmen für Grünkonzept und Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen werden.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes am östlichen Ortsrand von Büchen. Hier sollen auf einer ca. 1 ha großen Grünfläche zukünftig Wohnbauflächen entstehen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft werden bzw. erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden (Versiegelung) können ausgeglichen werden. Hier sind externe Ausgleichsflächen erforderlich.

7. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am 27.09.2016 gebilligt.

Büchen, den 17.10.2016

gez. Hartmut Werner

1. stellvertretender Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

In Abstimmung mit dem Büro:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel
www.BBS-Umwelt.de
Tel.: 0431 698845 Fax: 698533

Güster, den 17.10.2016

gez. Hermann S. Feenders

(Planverfasser)

Anlage zum Umweltbericht

Alternativenprüfung einschließlich Nachweis des Wohnflächenbedarfes und des öffentlichen Interesses

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass	2
2 Nachweis des Wohnflächenbedarfs	2
2.1 Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 50.....	2
2.2 Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept.....	3
2.3 Ergebnis der Pestel-Studie	4
2.4 Fazit.....	5
3 Betrachtung von Standortalternativen	5
4 Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses	10
4.1 Erschließung des Ortsteiles Nüssau	10
4.2 Entlastung des Schulweges.....	10
4.3 Entwicklung von Wohnflächen für den sozialen Wohnungsbau.....	12
4.4 Fazit.....	12
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
5.1 Varianten zur Erschließung des Wohngebietes	12
5.2 Variantendiskussion Wohnbaufläche im Geltungsbereich.....	15
5.3 Nullvariante.....	16
5.4 Bewertung und Variantenvergleich	16
6 Zusammenfassung.....	18

1 Anlass

Für die Gemeinde Büchen besteht ein konkreter Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und für den sozialen Wohnungsbau. Die heute noch freien Flächen befinden sich überwiegend in privater Hand und sind somit nicht unmittelbar verfügbar.

Es ist zu prüfen, ob der Nachweis des Wohnflächenbedarfs an alternativen, weniger konfliktträchtigen Standorten im Gemeindegebiet erbracht werden kann. Da durch die Planungen Eingriffe in ein geschütztes Biotop erfolgen, ist ergänzend zu betrachten, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse für die Planung besteht und im Sinne der Eingriffsminimierung andere besser geeignete Flächen im Geltungsbereich nachgewiesen werden können, die einen geringeren Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zur Folge hätten.

Die vorliegende Anlage zum Umweltbericht untersucht somit nachfolgend folgende Punkte:

- Nachweis des Wohnflächenbedarfs (Kap. 2),
- Prüfung von Standortalternativen im Gemeindegebiet (Kap. 3),
- Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich (Kap. 4)
- Prüfung von Planungsvarianten im Geltungsbereich (Kap. 5).

2 Nachweis des Wohnflächenbedarfs

2.1 Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 50

Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist nicht zuletzt durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg und Berlin sowie durch die vorhandene Infrastruktur ein begehrter Wohnstandort.

Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße im Ortszentrum sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig keine Flächen, die für die Entwicklung des Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Auch der Wohnungsmarkt ist absolut "leergefegt". Deshalb ist zu befürchten, dass weiterhin Bauinteressenten in Nachbargemeinden abwandern, in denen die Anbindung an Bahn und Einkaufsmöglichkeiten weniger günstig sind und mehr Autoverkehr verursacht wird. Es werden vor allem Baugrundstücke für junge Familien benötigt, die auf eine gute Anbindung an Schule und KITA angewiesen sind. Aus diesem Grunde ist die Gemeinde im Zugzwang ausreichende Flächen für den Wohnungsbau möglichst kurzfristig bereitzustellen.

Zwischenzeitlich hat sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt durch die aktuelle Situation im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen deutlich erhöht, so dass die Gemeinde gefordert ist Wohnraum für Flüchtlinge und den sozialen Wohnungsbau vorzuhalten.

2.2 Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept

Um den zusätzlichen Anforderungen nicht nur kurzfristig gerecht werden zu können, hat die Gemeinde Büchen ein Gemeindeentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um alle Entwicklungspotenziale auszuloten. Dieses liegt nun im überarbeiteten Entwurf vor, die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen (GSP, 20.05.2016, Auszug Kap. 5 „Fazit“):

Das Ortsentwicklungskonzept orientiert sich an dem Leitfaden des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein zum „kommunalen Flächenmanagement in Schleswig-Holstein“ sowie an den Aussagen des Baugesetzbuches „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und es befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Die Gemeinde Büchen ist hierbei stark von der Zugriffsmöglichkeit auf die entsprechenden Flächen abhängig, weshalb eine genaue Umsetzungsreihenfolge der ermittelten Flächenpotenziale nur bis zu einem gewissen Grad möglich ist.

Die Analyse des Pestel Institutes „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen - bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung“ zeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen und Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Neben der Deckung dieser Bedarfe besteht nach wie vor auch ein (aufgrund des Zuzugsdrucks aus Hamburg) hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Büchen...

Um dem Bedarf und der starken Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen sowie ihrer landesplanerischen Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsort gerecht zu werden, sieht die Gemeinde Büchen sich in der Aufgabe in den kommenden Jahren das starke Defizit an Wohnraum auszugleichen. Dieses kann nur über siedlungsstrukturelle Entwicklung an verschiedenen Orten innerhalb der Gemeinde geschehen.

Im Innenbereich der Gemeinde Büchen wurden im Ortsteil Büchen-Bahnhof als auch in Büchen-Dorf insgesamt 29 Baulücken gemäß § 34 BauGB ermittelt. Hiervon bietet allerdings nur eine der Flächen eine gewerbliche bzw. mischgebietstypische Entwicklung. Alle weiteren aufgeführten Baulücken dienen einer wohnbaulichen Nachverdichtung des Innenbereichs der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde Büchen untersucht in diesem Zusammenhang die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbauten, um möglichst kurzfristig Wohnraum für die große Zahl an Flüchtlingen zu schaffen. Die Auswertung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Büchen hat eine Kapazität von 22 offenen Baufenstern ergeben. Fünf dieser Baufenster bieten eine kurzfristige Umsetzung von gewerblichen bzw. mischgebietstypischen Nutzungen und wiederum 17 für eine wohnbauliche Nachverdichtung. ... Da es sich bei den bestehenden Baulücken gem. § 34 BauGB sowie den offenen Baufenstern in rechtskräftigen Bebauungsplänen nahezu ausschließlich um eine Nachverdichtung auf privaten Grundstücksflächen handelt, ist es der Gemeinde Büchen derzeit nicht möglich die bestehenden Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes kontrolliert in der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

...“

2.3 Ergebnis der Pestel-Studie

Die Gemeinde Büchen hat beim Pestel-Institut für Systemforschung e.V. eine Studie zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung in Büchen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen nun vor (März 2016) und werden in der Studie als Fazit wie folgt zusammengefasst:

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigen sich für die Gemeinde und das Amt Büchen sowohl Chancen als auch Risiken. Dabei ist grundsätzlich von einem in den kommenden zwanzig Jahren steigenden Sterbeüberschuß auszugehen.

Die Chancen liegen in der guten Anbindung an Hamburg bei sehr guter eigener Infrastruktur vom allem in der Gemeinde Büchen. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hamburg erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bieten sich für Büchen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis beim Wohnen Zuwanderer aus Hamburg zu gewinnen.

Der Wohnungsmarkt in Büchen ist inzwischen deutlich angespannt, in der Gemeinde Büchen stärker als im übrigen Amtsbereich. Da weite Teile der Bevölkerung mit Einkommensstagnation oder sogar Einkommensrückgängen konfrontiert sind, stellt sich die Frage, wie viel Wohnen langfristig bezahlbar sein wird. Die Einkommensentwicklung hat sowohl Einfluss auf die Singualisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner.

Hinzu kommen die beschriebenen längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.

Bei den auch von der Bundesregierung formulierten Ansprüchen ans Wohnen, insbesondere die Forderung nach den „Nahe-Null-Energie-Häusern“, ist parallel zur sinkenden Zahlungsfähigkeit von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Absenkung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt.

Bleibt die Frage, welcher der aufgezeigten Einwohnerentwicklung der Gutachter die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit beimisst? Da bereits heute die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit rückläufig ist und sich die Abnahme mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen wird, spricht viel für langfristige Wanderungsgewinne auch in Büchen. Allein durch die „Rente mit 67“ und eine Erhöhung der Frauenerwerbsquote sind die Rückgänge nicht zu kompensieren. Insofern gehen wir eher vom Eintritt einer Entwicklung „um“ Szenario A aus (jährlicher Wanderungsgewinn). Es ist aber zu beachten, dass vom Rückgang der Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus das ganze Land betroffen sein wird. Allerdings muss eigentlich die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Gemeinde und des Amtes Büchen beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung kann über mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden.

Allerdings hatte die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen barrierearmen Wohnungen und Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Neben der Deckung dieser Bedarfe besteht nach wie vor auch ein (aufgrund des Zuzugs aus Hamburg) hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung, die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Büchen.

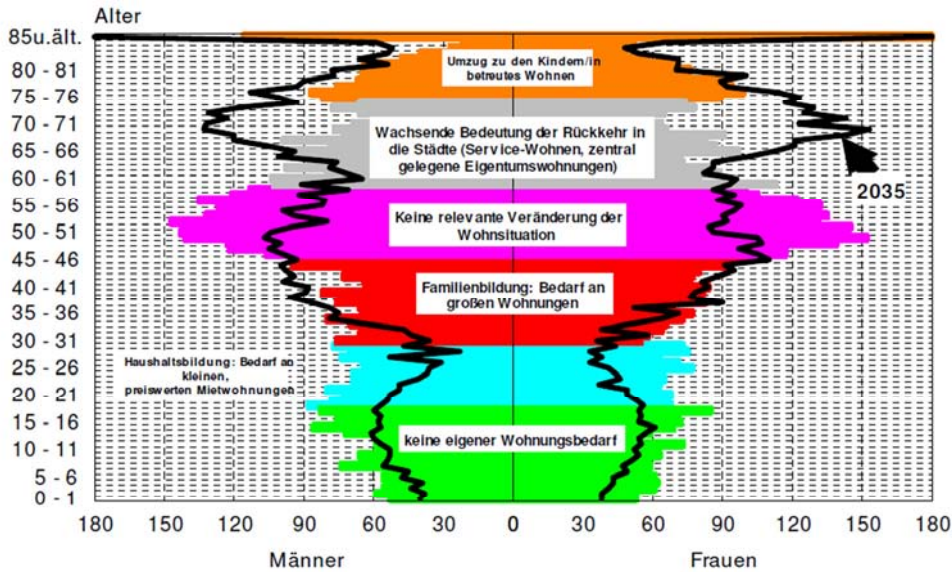


Abb. 1: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen des Amtes Büchen in den Jahren 2015 und 2035 (aus Pestel-Studie, Abb. 47)

2.4 Fazit

Der Wohnflächenbedarf wurde für Büchen umfassend nachgewiesen und bescheinigt, unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung, aktuell einen hohen Bedarf an barrierearmen Wohnungen, günstigen Mietwohnungen und Einfamilienhausgrundstücken. Die Gemeinde will diesem Bedarf durch verstärkte Bauleitplanung gerecht werden.

Insgesamt soll der angespannte Wohnungsmarkt durch ein Gesamtkonzept entlastet werden. Teil dieses Konzept ist die kurzfristige Bebauung zentrumsnaher Flächen in gemeindlicher Verfügbarkeit. Ergänzend werden auch weiter außerhalb liegende Flächen überplant und sollen zugunsten größerer Neubaugebiete entwickelt werden. Hierfür ist aber ein längerer Vorlauf erforderlich einschließlich der Einleitung planungsrechtlicher Schritte.

3 Betrachtung von Standortalternativen

Mit Kap. 2 wurde der Bedarf an Wohnbauflächen für Büchen nachgewiesen. Als nächster Schritt wurde geprüft, ob es weitere, weniger konfliktträchtige Flächen in zentraler Lage von Büchen gibt, die bevorzugt bebaut werden könnten.

Hierzu sind im Ortsentwicklungskonzept eine Vielzahl von Flächen bezüglich ihrer Eignung für eine Wohn- oder Gewerbeentwicklung überprüft worden. Im Ergebnis wird festgestellt:

"Es sollten zunächst die ermittelten Flächenpotenziale im zentralen Bereich der Gemeinde (500/1000m-Radius) umgesetzt werden, um den besonderen Standortfaktor der Gemeinde Büchen (Anbindung an die überregionale Infrastruktur) bestmöglich ausschöpfen zu können. Besonderes Gewicht erhalten somit die Flächen VII und VIII, wobei derzeit nur auf die Flächen VII (Bebauungsplan Nr. 50) eine Zugriffsmöglichkeit seitens der Gemeinde Büchen besteht.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 50 kommt die Gemeinde somit

Tabelle 1: Alternativenprüfung für kurzfristige Wohnbaupotenziale

(auf der Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Entwurf GSP, Stand: 20.05.2016)

Kriterienkatalog

Anforderungen: Zentrale Lage, Nähe zu Schule und Kita sowie infrastrukturellen Einrichtungen

Alt. Nr.	Lage / Größe	Mögliche Nutzung	Eigentümer	Verfügbarkeit	Naturschutz / Konfliktpotenzial	Umsetzungszeitraum	Bewertung (nach Kriterien)	Nutzbarkeit
I	Möllner Straße (L 200) ca. 1,7 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Gering, Ackerfläche	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
II	Möllner Straße, nördlich Parkstraße ca. 0,9 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche mit großem Baumbestand	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
III	Möllner Straße, südlich Parkstraße ca. 1,3 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Ehemalige Baumschule / Grünfläche	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
IV	Möllner Straße, südlich Plaggental, östlich Kiefernweg ca. 0,9 ha	MI/WA	Gem. Büchen	Eine Überplanung soll erfolgen	Wald	Mittelfristig	Lage dezentral	Ja
V	Pommernweg ca. 0,9 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche mit Baumbestand	Mittelfristig	Lage dezentral	Nein
VI	Nördlich Straße, Pötrauer westlich Nüssauer Weg ca. 1,4 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Wald, bauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen		Lage zentral	Nein

VII	Nördlich Pötrauer Straße, Nüssauer Weg ca. 1,5 ha	WA	Privat	Planung läuft B-Plan 50	Grünfläche / Wald	Kurzfristig 2016	Zentrale Lage	Ja
VIII	Östlich Grüner Weg, nördlich Bürgerstraße ca. 1,5 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche	Mittelfristig	Zentrale Lage	Nein
IX	Bürgerstraße / Blumenweg ca. 2,3 ha	WA	Privat	Überplanung soll erfolgen zur Nachverdichtung	Bebautes Gebiet / private Gärten	Mittelfristig	Zentrale Lage	Ja
X	Nördlich Zollweg ca. 0,2 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche / Gartenland	Mittelfristig	Zentrale Lage	Nein
XI	Am Industriepark, An den Moorwiesen ca. 1,8 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Grünfläche	Mittelfristig	Zentrale Lage	Nein
XII	An der Beek ca. 1,2 ha	GE	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Ruderalflur	Mittelfristig	Gewerbefläche	Nein
XIII	Am Rittbrook ca. 0,5 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Ruderalflur	Mittelfristig	Mittelzentrale Lage	Nein
XIV	Berliner Straße / Am Rittbrook ca. 0,2 ha	WA	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Gebüsch / Gartenland	Mittelfristig	Dezentrale Lage	Nein
XV	Gudower Straße / Büchen-Dorf ca. 1,6 ha	MI	Privat	Keine Planungsbereitschaft des Eigentümers	Gartenland	Mittelfristig	Dezentrale Lage / Geruchsimmissionen	Nein
1a	Pötrauer Straße / Fuchsweg ca. 7 ha	WA	Gem. Büchen	Überplanung soll erfolgen	Acker	Mittelfristig	Dezentrale Lage	Ja

1b	Nördlich Schmiede- straße ca. 1,0 ha	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
2	Südlich Pötrauer Stra- ße	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
3	Südlich Pötrauer Stra- ße	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
4	Südlich Pötrauer Stra- ße	WA	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein
5	Östlich Möllner Straße	MI/GE	Privat		Landwirtschaftliche Fläche	Längerfristig	Dezentrale Lage	Nein

Für folgende Flächen besteht somit eine Nutzbarkeit (in der Tabelle grau unterlegt):

- Fläche IV/Möllner Straße: Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, für die eine Überplanung als Wohnbaufläche vorgesehen ist (mittelfristig zur Deckung des Bedarfs). Aufgrund der dezentralen Lage entspricht sie jedoch nicht dem Kriterienkatalog.
- Fläche VII/B-Plan Nr. 50: Diese Fläche entspricht dem von der Gemeinde aufgestellten Kriterienkatalog und ist kurzfristig verfügbar.
- Fläche IX/Blumenweg: Auch hier ist eine Überplanung des zentral gelegenen Wohngebietes - in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes - zugunsten einer Nachverdichtung vorgesehen. Die Gemeinde hat aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Einfluss auf die Umsetzung der Planung.
- Fläche 1a/Pötrauer Straße: Hier ist die großflächige Ausweisung eines Neubaugebietes vorgesehen. Die Planungen dazu laufen bereits, sind aber noch im Anfangsstadium. Aufgrund der mittelfristigen Umsetzbarkeit und der dezentralen Lage entspricht diese Fläche auch nicht dem Kriterienkatalog.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Fläche VII die einzige Fläche darstellt, die kurzfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden kann und im zentralen Bereich von Büchen liegt.

4 Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses

Wie im Umweltbericht dargelegt, befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Biotop, ein Trockenrasen. Ein Teilbereich, nämlich 730 m², geht durch die vorliegende Planung verloren.

Der Eingriff ist ausgleichbar, ein Ausgleich findet statt. Die Ausgleichsfläche liegt in der näheren Umgebung des Eingriffsortes. Hier soll auf einer Fläche von 1.460 m² Trockenrasen entwickelt werden. Es ist somit funktional ein echter Ausgleich gegeben.

Der Naturschutz, hier vertreten durch die UNB des Kreises, hat ein Interesse am Erhalt möglichst vieler geschützter Biotope, jeder Verlust stellt eine zunehmende Beeinträchtigung des Artenreichtums dar. Es musste daher hier geklärt werden, ob ein öffentliches Interesse für das Vorhaben vorliegt, welches das Interesse des Naturschutzes zum Erhalt des Trockenrasens überwiegt.

Es wurde festgestellt, dass die Bedeutung für den Trockenrasen im Naturhaushalt als gering- bis mittelwertig ohne Entwicklungspotenzial einzustufen ist.

Für die Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Biotops im Geltungsbereich ist nachzuweisen, dass das öffentliche Interesse zur Umsetzung der Planung an diesem Standort überwiegt. Das öffentliche Interesse wird über 3 Teilkriterien nachgewiesen.

4.1 Erschließung des Ortsteiles Nüssau

Das gemeindliche Interesse an der Beseitigung des Trockenrasens beruht u.a. auf dem Erfordernis an der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung für die gesamte Vorhabenfläche des B-Planes Nr. 50. Hierzu gehört vorrangig die Erschließung durch die im F-Plan bereits dokumentierte Straßenverbindung des Nüssauer Weges.

Der Nüssauer Weg erschließt dann über eine leistungsfähige Zufahrt den gesamten Ortsteil Nüssau mit über 1.000 Einwohnern. Außer einer schmalen Bahnunterführung (Tunnel) zum Heideweg besteht sonst keine weitere Zufahrt zum Gebiet.

Eng verbunden ist dieses Teilkriterium mit der gleichzeitigen Entlastung des Schulweges, der die heutige Hauptzufahrt nach Nüssau darstellt (siehe Kap. 4.2).

4.2 Entlastung des Schulweges

Durch die neue Erschließung des Nüssauer Weges kann gleichzeitig die bestehende Zufahrt im Schulweg entlastet werden. Der Schulweg wird beidseitig durch markante Linden gesäumt, welche als geschütztes Biotop gesetzlich geschützt sind. Die Straße ist aufgrund der Bäume sehr schmal und ist u.a. durch Wurzeln etc. insbesondere im Bereich der Bankette ständigen Unterhaltungsarbeiten unterworfen. Ein Begegnungsverkehr ist nur bei extrem langsamen Geschwindigkeiten und nur mit einem Ausweichen in die Bankette möglich, insbesondere bei LKW-Verkehr. Um die ständigen Unterhaltungsarbeiten zu reduzieren und einen ggf. mittelfristigen kompletten Neubau der Straße, der voraussichtlich zu einem Verlust der Linden (z.B. einseitige Verbreiterung) führen würde, zu vermeiden, soll diese Straße entlastet werden. Es ist eine Einbahnstraßenregelung mit Fahrbahneinengung vorgesehen.

Gleichzeitig wird auf diese Weise die Schulwegsicherheit der hier liegenden Schule verbes-

sert, da der Hauptdurchgangsverkehr dann die neue Straße am Nüssauer Weg nutzen wird. Fußgänger und Radfahrer können Schule und KITA mit deutlich weniger Verkehr erreichen. Dieses ist umso wichtiger, als dass die Schule in den letzten Jahren deutlich höhere Schülerzahlen erreicht hat, die mit verschiedenen Verkehrsmitteln zur Schule kommen müssen.

Durch ein Tonnagegutachten zum Schulweg und zum Nüssauer Weg (Ingenieurbüro Möller GbR, 2014) wird ergänzend folgender Sachverhalt ausgeführt:

Durch die unvorhersehbar starke Umverteilung des Schwerververkehrs innerhalb von Büchen ist der vorhandene Baukörper im Nüssauer Weg und im Schulweg nicht in der Lage den anfallenden Durchgangsverkehr ohne Nachteile für den Gesamtzustand der Straßenkörper abzuleiten. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird eine Begrenzung der Tonnage empfohlen, um das Schadensbild an der Straße nicht weiter voranschreiten zu lassen. Die Gesamtfahrzeuglast sollten nach den Untersuchungen des vorhandenen Baukörpers und der labor-technischen Auswertung die 7,5 Tonnen Gesamtfahrzeuglast nicht überschreiten. Im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme des Nüssauer Weges und des Schulweges sollten diese beiden öffentlichen Straßen neben der Tonnagebegrenzung auf Fahrzeuge bis 7,5 Tonnen als Einbahnstraßen mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h beschildert werden. Außerdem wird empfohlen den Schulweg auf eine Breite von max. 3,50 m zurückzubauen. Sollte keine Nutzungsänderung der Wege erfolgen, werden zukünftig immer wieder aufwendige und teure Reparaturen und Sanierungen der Fahrbahnen insbesondere der Asphaltoberflächen notwendig werden. Infolge der hohen Verkehrsbelastung wird eine vorzeitige Erneuerung der beiden Fahrbahnen notwendig werden.

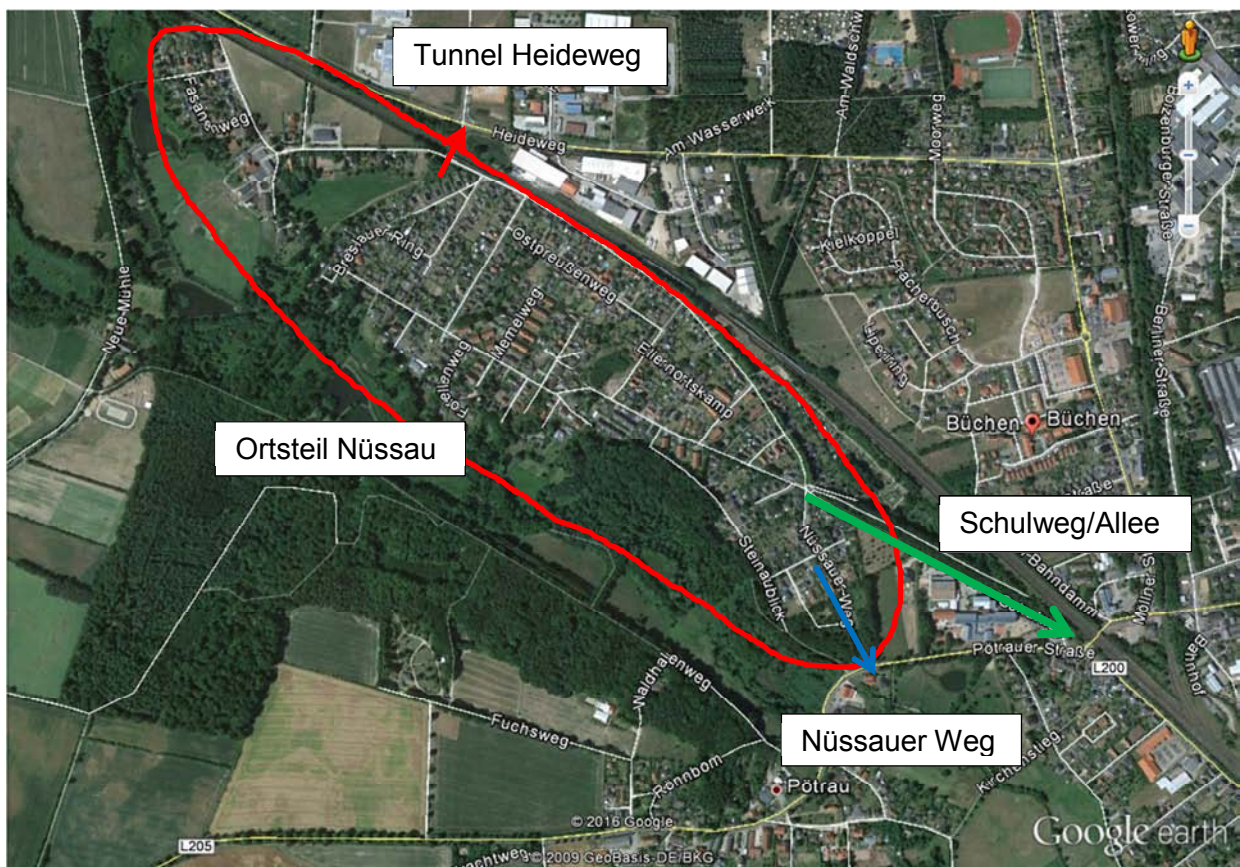


Abb. 3: Erschließungssituation in Nüssau

4.3 Entwicklung von Wohnflächen für den sozialen Wohnungsbau

Die Bedeutung der Entwicklung des Plangebietes B-Plan 50 wird durch die zentrumsnahe Lage untermauert. Die zeitnahe Entwicklung von Wohnraum wird durch die aktuelle Debatte um die Unterbringung von Flüchtlingen verstärkt, die u.a. im Bereich des hier geplanten Geschosswohnungsbaus am Nüssauer Weg Wohnraum finden sollen, der nachfolgend als sozialer Wohnraum genutzt werden kann.

Um eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit auch sicherzustellen, wird für einen Teilbereich von 50% der überbaubaren Fläche in WA1, 2, 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass hier nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4.4 Fazit

Die Entwicklung einer Teilfläche, z.B. alleine auf der Wiese im Osten, wäre wirtschaftlich nicht umsetzbar. Ein Straßenanschluss an die Pötrauer Straße zusätzlich zum hier dann ebenfalls endenden Nüssauer Weg ist verkehrlich nicht sinnvoll. Insofern ist die Erschließung nur durch den östlichen Wald möglich, was jedoch gleichzeitig mit dem Verlust des Trockenrasens verbunden ist. Ein Erhalt des Trockenrasens widerspricht somit der Umsetzung des B-Planes.

Das gemeindliche und damit auch öffentliche Interesse an der Beseitigung des Trockenrasens mit gering bis mittlerer Wertigkeit basiert damit auf einem B-Plan und einer Verkehrsstrasse, die flächenmäßig um ein Vielfaches größer sind als das geschützte Biotop und zur Lösung dringender Probleme der Wohnraumversorgung im sozialen Bereich (inkl. der Flüchtlingsunterbringung) beitragen. Das öffentliche Interesse wurde durch die o.g. Teilkriterien nachgewiesen und überwiegt an dieser Stelle die naturschutzrechtlichen Interessen.

Die gemeindlichen Gremien haben daher auch diese Planvariante beschlossen, d.h. sie haben für die Gemeinde Büchen den Belangen der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle Vorrang eingeräumt. Dem öffentlichen Interesse der städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit dem Schutz der Lindenallee (zwischen Nüssauer Weg und Schule) wurde gegenüber dem Naturschutz und der Erhaltung eines kleinen Trockenrasens, der sich in schlechtem Erhaltungszustand befindet, von den städtischen Gremien Vorrang eingeräumt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Varianten zur Erschließung des Wohngebietes

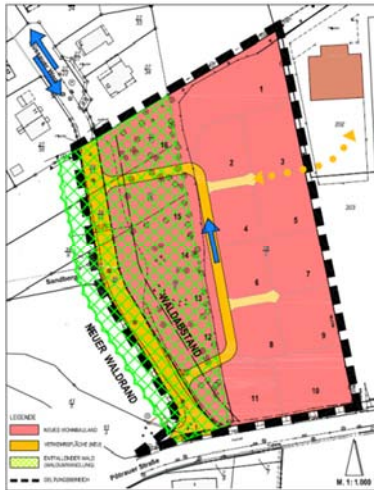
Die Ausweisung der Wohnbauflächen steht in direktem Zusammenhang mit dem Ausbau des Nüssauer Weges, welcher als Entlastung der Lindenallee und damit zum Erhalt der Lindenallee erforderlich ist. Mit Ausnahme der Steinauniederung und den größeren Waldflächen handelt es sich bei dem Vorhabensbereich um eine der letzten größeren Baulücken in Büchen. Das Zusammenwachsen der Ortsteile wird auf diese Weise gefördert. Die Grünachse der Steinauniederung bleibt jedoch erhalten.

Im Vorfeld des Vorentwurfs wurden mit der Gemeinde Büchen und den politischen Vertretern eine Vielzahl von Varianten diskutiert (Planverfasser: Planwerkstatt Nord, Güster), welche auch der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Neben der Alternativenprüfung für die Erschließung wurde dabei auch die Anzahl der Wohneinheiten geprüft. Im Wesentlichen wur-

den dazu 3 Varianten betrachtet. Folgende grundlegende Ziele werden dabei von allen Varianten erreicht:

- Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße und damit Entlastung der Lindenallee,
- Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes zwischen Büchen-Mitte und Pötrau mit einer möglichst hohen Anzahl an Wohneinheiten jedoch Erhalt einer Grünfläche zwischen Schule und neuer Bebauung (Grünverbindung).

Variante A:



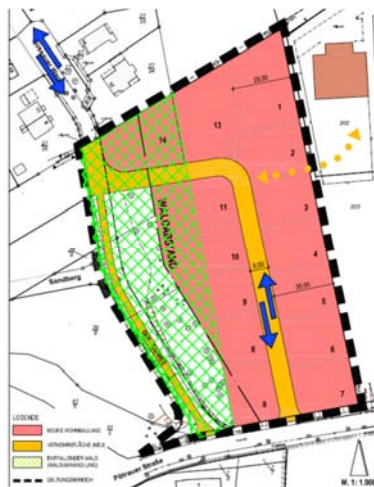
ERSCHLIEßUNG: Hapterschließung Nüssauer Weg, Ringerschließung Wohngebiet,

FLÄCHENAUSNUTZUNG: maximale Anzahl an Wohneinheiten,

VORTEILE: Nutzung der vorh. Straßentrasse, Befriedigung der Nachfrage nach Bauland,

NACHTEILE: Verlust der Waldfläche und Naherholungsfunktion,

Variante B:

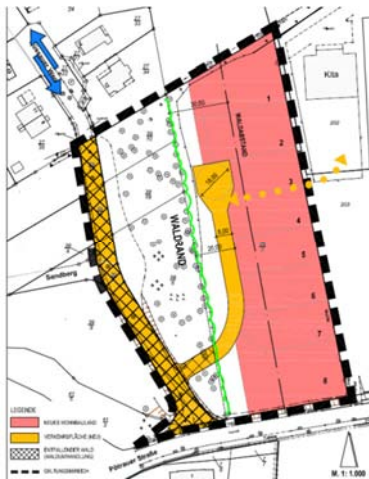


ERSCHLIEßUNG: Hapterschließung über eine neue Straße im Wohngebiet, alte Wegetrasse nur Geh-/Radweg (wie im Bestand),

FLÄCHENAUSNUTZUNG: hohe Anzahl an Wohneinheiten

VORTEILE: teilweise Erhalt der Grünstrukturen mit Wanderweg, Befriedigung der Nachfrage nach Bauland,

NACHTEILE: Neubau einer Straße in neuer ungünstiger Trassenführung, weniger Baufläche als Variante A.

Variante C:

ERSCHLIEßUNG: Haupterschließung Nüssauer Weg, Erschließung Wohngebiet über eine Stichstraße, wahlweise von oben oder unten anzuordnen,

FLÄCHENAUSNUTZUNG: geringe Anzahl an Wohneinheiten

VORTEILE: nahezu vollständiger Erhalt der Grünstrukturen,

NACHTEILE: geringe Anzahl neuer Wohneinheiten, ungünstige Verkehrsführung über Wendehammer.

Diskussion:

Die geplante Straße ist im F-Plan bereits als Verkehrsfläche dargestellt. Da hier bereits in den 90er Jahren die Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße geplant war, wurde innerhalb dieser bereits vermessenen Straßentrasse Kanalisation verlegt. Unabhängig von der weiteren Planung bleibt damit die Kanaltrasse bestehen und wird unterhalten. Es ist daher aus Sicht der Gemeinde Büchen sinnvoll, die Unterhaltung dieser Trasse mit der erforderlichen Entlastung der Lindenallee zu verknüpfen. Variante A und B sind in den Auswirkungen vergleichbar. Die Umsetzung der Varianten B mit Unterhaltung zweier parallel verlaufender Straßen- bzw. Wegetrassen wird aus diesem Grunde von der Gemeinde nicht unterstützt.

Zum Ausbau des Nüssauer Weges gibt es somit keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative. Bezüglich der Wohngebietserschließung wurden mehrere Varianten diskutiert. Da auf die verkehrstechnisch ungünstige Anlage eines Wendehammers im Wohngebiet (große Straßenbreite mit Wendehammer, ungünstige Erschließung der Grundstücke, Wendeverkehr) verzichtet werden soll, muss das Wohngebiet auf dem Grünland durch zwei Durchstiche durch den Wald/Trockenrasen erschlossen werden.

Ein Verzicht auf die Entlastungsstraße wäre mit Folgen für das geschützte Biotop Allee verbunden, die gegenüber dem geschützten Biotop Trockenrasen im Wirkraum der neuen Straße schwerer wiegen. Die Ausgleichbarkeit des Trockenrasens ist gegeben. Ebenso ist die Ausgleichbarkeit für den betroffenen Wald sowohl naturschutzfachlich als auch forstlich umsetzbar. Ein Ersatz der Lindenallee wäre nicht kurzfristig und aber auch nicht langfristig möglich, so dass aus diesen Gründen die Entlastung der Lindenallee für die Gemeinde Vorrang hat. Bezüglich der Straßenführungen ist die geplante Lösung A die wirtschaftlichste und verkehrstechnisch sinnvollste Variante und wird daher weiter verfolgt.

Ergebnis:

Die Gemeinde Büchen hat sich in ihren zuständigen Gremien einstimmig für die Umsetzung der Maximalvariante/Variante A ausgesprochen. Ausschlaggebende Kriterien sind hierbei die Befriedigung der Nachfrage nach Bauland sowohl für Familien als auch für den sozialen Wohnungsbau und die Anbindung des Ortsteiles Nüssau (> 1.000 Einwohner) über eine leistungsfähige Straßenführung. Folgende Problempunkte wurden aber unabhängig von der politischen Entscheidung erkannt:

- Die geplante neue Straße entlastet den östlichen Teil der Lindenallee führt aber gleichzeitig zu erheblich höherer Verkehrsbelastung im bisher als Sackgasse angelegten Teilstück des Nüssauer Weges. Durch Lärm- und Verkehrsgutachten konnte jedoch dargelegt werden, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung zwar signifikant sein wird (Prognose-Nullfall quasi kein Verkehr), die Grenzwerte jedoch eingehalten werden können. Zudem war für die Anwohner bereits im F-Plan dieses Vorhaben ersichtlich. Zwingender Handlungsbedarf ergibt sich somit nicht.
- Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trockenrasen) mit einer Größe von 730 m². Dieser Trockenrasen liegt außerhalb der geplanten Straßentrasse und würde somit durch den Straßenbau nicht automatisch zerstört. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch Baustellentätigkeiten eine erhebliche und damit nicht zulässige Beeinträchtigung des Trockenrasens erfolgen würde. Der Trockenrasen ist somit baustellenbedingt sowohl durch den Straßenneubau (im F-Plan bereits vorgesehen) als auch vorhabensbedingt durch die Wohngebietsausweisung betroffen. Es ergibt sich somit Handlungsbedarf, dass ein Befreiungsantrag für die erhebliche Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Geschützten Biotops gestellt werden muss. Dieser muss gemäß § 67 BNatSchG die gesetzlichen Voraussetzungen nachweisen (u.a. öffentliches Interesse). Die hier relevanten Punkte werden in Kap. 4 dargestellt. Die Voraussetzungen i.S. § 67 BNatSchG liegen hier vor.
- Durch den Neubau des Wohngebiets ist Wald in einer Größe von 4.936 m² betroffen. Innerhalb des Waldes sind zwar „nur“ 5 Grundstücke vorgesehen. Die Waldumwandlung ist jedoch ebenfalls zwingend erforderlich für die Nutzung der Wiese, da sonst die Waldabstandsregel (mind. 20 m) eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung der Wiese verhindern würde. Entlang des Nüssauer Weges sind zudem die zwingend zweigeschossigen Häuser, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten, vorgesehen. Auf diese Weise wird sozialer Wohnraum geschaffen und durch die höheren Häuser ein Lärmschutz für die innere Bebauung erreicht. Die Untere Forstbehörde hat eine Zustimmung zur Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Dieses wurde an einem Termin 07.06.2015 erläutert und im Rahmen dieser Anlage aufgearbeitet. Es ergibt sich somit Handlungsbedarf, dass ein Waldumwandlungsantrag bei der Forstbehörde zu stellen und das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde zu erreichen ist (§ 9 LWaldG).

5.2 Variantendiskussion Wohnbaufläche im Geltungsbereich

Der Bedarf für eine möglichst zeitnahe Nutzung wird auch durch das inzwischen vorliegende Ergebnis des Ortsentwicklungskonzeptes bestätigt, das u.a. die einzelnen Flächen auch unter dem Aspekt einer möglichst kurzfristigen Umsetzbarkeit, der möglichst günstigen Lage zur Schule, Kita, zum Busbahnhof und zur Bahn sowie zu den Versorgungseinrichtungen untersucht hat. Hierbei wurde auch die Eignung zugunsten einer Nutzung für sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen mit bewertet. Der Bedarf wird hier bestätigt. Sowohl seitens der Gemeinde als auch der Kreisplanung wird daher eine maximale Ausnutzung der Flächen befürwortet.

Eine Alternative mit geringerer Nutzungsfläche, z.B. Wohnbauflächen nur auf der Wiese

könnte sowohl den Wald und auch den Trockenrasen weitgehend erhalten (siehe Variante C oben). Durch die Einhaltung der dann erforderlichen Waldabstandsvorgaben gemäß LWaldG ist dann eine wirtschaftliche Bebaubarkeit nicht mehr gegeben. Das Projektziel wird von der Gemeinde nur auf einem Teil des Wiesengeländes als nicht erreichbar bewertet. Eine solche Alternative wird damit als nicht zumutbar bewertet.

Eine Alternative, die den Wald (Wohnbebauung) entfernt und den Trockenrasen erhält (wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes z.T. enthalten), bedeutet eine spätere Lage der geschützten Flächen zwischen Wohnbebauung und Straße. Dies hätte zur Folge, dass der Erhalt der Trockenrasenqualität nicht gewährleistet ist (Lagerung von Gartengeräten und Gartenabfall, Hundekot, etc.). Eine nachhaltige Sicherung des Trockenrasens ist auf diese Weise nicht möglich und wurde daher, auch in Abstimmung mit der UNB (vgl. Protokoll 21.9.15), nicht weiter verfolgt.

5.3 Nullvariante

Die östliche Teilfläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Wald und Grünfläche genutzt werden. Die Trasse des Nüssauer Weges würde weiter freizuhalten sein. Neben der fehlenden Wohnlandausweisung kann auch keine Alternative zur Umfahrung der Lindenallee hergestellt werden. Dieses hätte mittelfristig einen Ausbau der Lindenallee zur Folge, voraussichtlich mit einem mindestens einseitigen Verlust der Linden als geschütztes Biotop gemäß § 21 (1) 3 LNatSchG. Diese Variante wird daher nicht weiter verfolgt, das Planungsziel wird mit der Variante vollständig nicht erreicht.

5.4 Bewertung und Variantenvergleich

Die Planung schließt einen der letzten innerörtlichen Freiräume in Büchen und hat somit eine hohe Bedeutung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen sinnvoll. Gleichsam liegt die geplante Bebauung am Rande der Grünachse der Steinauniederung und beeinträchtigt eine Grünzäsur zwischen Schule und Pötrau. Die Steinau (-niederung), welche die eigentliche Trennung zwischen Büchen und Pötrau darstellt, wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Die Planung führt vielmehr zu einem Zusammenwachsen von Nüssau und Büchen-Zentrum. Dieses ist aber, nicht zuletzt durch die geplante verbesserte Erschließung für Nüssau (Durchbindung Nüssauer Weg) auch Ziel der Planung. Die dynamische Entwicklung eines aufstrebenden Ortes soll hier aus Sicht der Gemeinde zugelassen werden.

Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, die in Büchen zahlreich vorhandenen wertvollen ökologischen Strukturen zu schützen und zu fördern. Hier steht die Steinauniederung genauso im Vordergrund wie auch die Kanal- und Stecknitzniederung, das Gebiet um die Nüssauer Heide sowie kleinere und größere Landschaftselemente und Biotope (u.a. auch Lindenallee). Der Schutz größerer Grünkomplexe hat daher auch Eingang in das Ortsentwicklungskonzept erlangt. Die Fortschreibung des Gemeindlichen Ökokontos, verbunden mit umfangreichen Flächenankäufen, ist ebenfalls Ziel dieser Entwicklungsplanung.

Die hier konkurrierenden maßgeblichen Belange Wohnraumentwicklung und Erholung/Naturschutz wurden im Vorfeld der Planungen abgewogen und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Sowohl aus Sicht der Erholungsnutzung als auch aus Sicht der Biotopvernet-

zung/Lebensraum von Pflanzen und Tieren ist vor allem der Steinauniederung mit angrenzendem trockenem Wald eine hohe Bedeutung beizumessen. Der Planungsraum selbst wird heute als Spazierweg genutzt.

Für die gemeindliche Planung steht im Geltungsbereich die Veränderung der Erschließungssituation für Büchen-Nüssau mit Entlastung der Lindenallee sowie die Entwicklung von Bauflächen im Vordergrund. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass eine Projektrealisierung nicht möglich ist, wenn die Variante „erheblich kleinere Wohnbaulösung“ (Variante B und C) erfolgt.

Variantenvergleich (siehe auch Kap. 5.1)

Bewertungsparameter	Variante A	Variante B	Variante C
Ausnutzungsgrad, Wohneinheiten (3-fach)			
Anbindung Pötrauer Straße, Erschließung (3-fach)			
Straßenunterhaltung			
Entlastung Lindenallee			
Orts-/Landschaftsbild	M		
Wohnqualität Neubaugebiet	M	M	
Wohnqualität Altbestand, Naherholungsqualität	M		
Erhalt von Waldflächen und Biotopen	M		
Erhalt von großen Bäumen	M		
Grünflächenanteil	M		
Ausgleichsbedarf	M		

M = Minimierungsmöglichkeit

Unter Betrachtung der Bewertungsmatrix stellen sich die Varianten sehr unterschiedlich dar. Die Variante C ist am verträglichsten hinsichtlich der Einpassung in den Altbestand, bietet aber auch den geringsten Bebauungsgrad. Die Variante B ist immer „in der Mitte“. Die Variante A verursacht aufgrund der höchsten Baufläche die meisten Konflikte bezüglich Grünflächenanteil und Landschaftsbild. Variante A ist die einzige Variante, welche die vorgegebenen Ziele zur Schaffung von neuen Wohneinheiten und einer Ausnutzung der vorhandenen Trasse zur Anbindung des Nüssauer Wege erreicht.

Daher werden diese beiden obersten Punkte von der Gemeinde 3-fach in die Bewertung eingebracht. Alle negativ bewerteten Parameter können im Rahmen eines Grünkonzeptes minimiert werden (**M**), so dass hier eine Aufwertung um eine Wertstufe erreicht werden kann. Danach ergibt sich folgende Punkteverteilung für Variante A und C. Variante B wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Neubau des Nüssauer Weges in neuer Trassenführung) nicht weiter betrachtet.

Bewertungsparamete	Variante A	Variante C
Ausnutzungsgrad, Wohneinheiten (3-fach)	9	3
Anbindung Pötrauer Straße, Erschließung (3-fach)	9	6
Straßenunterhaltung	3	3
Entlastung Lindenallee	3	3
Orts-/Landschaftsbild	2	3
Wohnqualität Neubaugebiet	3	3
Wohnqualität Altbestand, Naherholungsqualität	2	3
Erhalt von Waldflächen und Biotopen	2	3
Erhalt von großen Bäumen	2	3
Grünflächenanteil	2	3
Ausgleichsbedarf	2	3
	39	36

Erläuterung zur Tabelle:

Punkteverteilung: grün = 3 Pkte., gelb = 2 Pkte., orange = 1 Pkt.,

Die obersten beiden Parameter werden 3-fach berechnet.

Ergebnis: Die höchste Punktzahl wird als Vorzugsvariante ausgewählt.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix und in Abstimmung mit Verwaltung und Politik wird daher die Variante A mit Umsetzung eines Grünkonzeptes als Vorzugsvariante ausgewählt. Sie erreicht in deutlich höherem Maße das Planungsziel und die Gemeinde sieht aufgrund des bestehenden Bedarfs sowie der Möglichkeit der Folgenminimierung und des Ausgleichs für den Naturschutz die Möglichkeit der Abwägung für eine Zielerreichung mit Variante A.

6 Zusammenfassung

Die Umsetzung der Vorzugsvariante im Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen entspricht den Vorgaben nach Wohnraumentwicklung und gleichzeitig ökonomischer Flächenausnutzung zur Neuerschließung von Nüssau. Alternative Flächen in vergleichbarer Qualität stehen derzeit in Büchen nicht zur Verfügung.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses zur Befreiung nach § 67 BNatSchG vom geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG wurden erfüllt. Gleichzeitig kann so der Schutz eines weiteren gesetzlich geschützten Biotops (Lindenallee) gesichert werden.