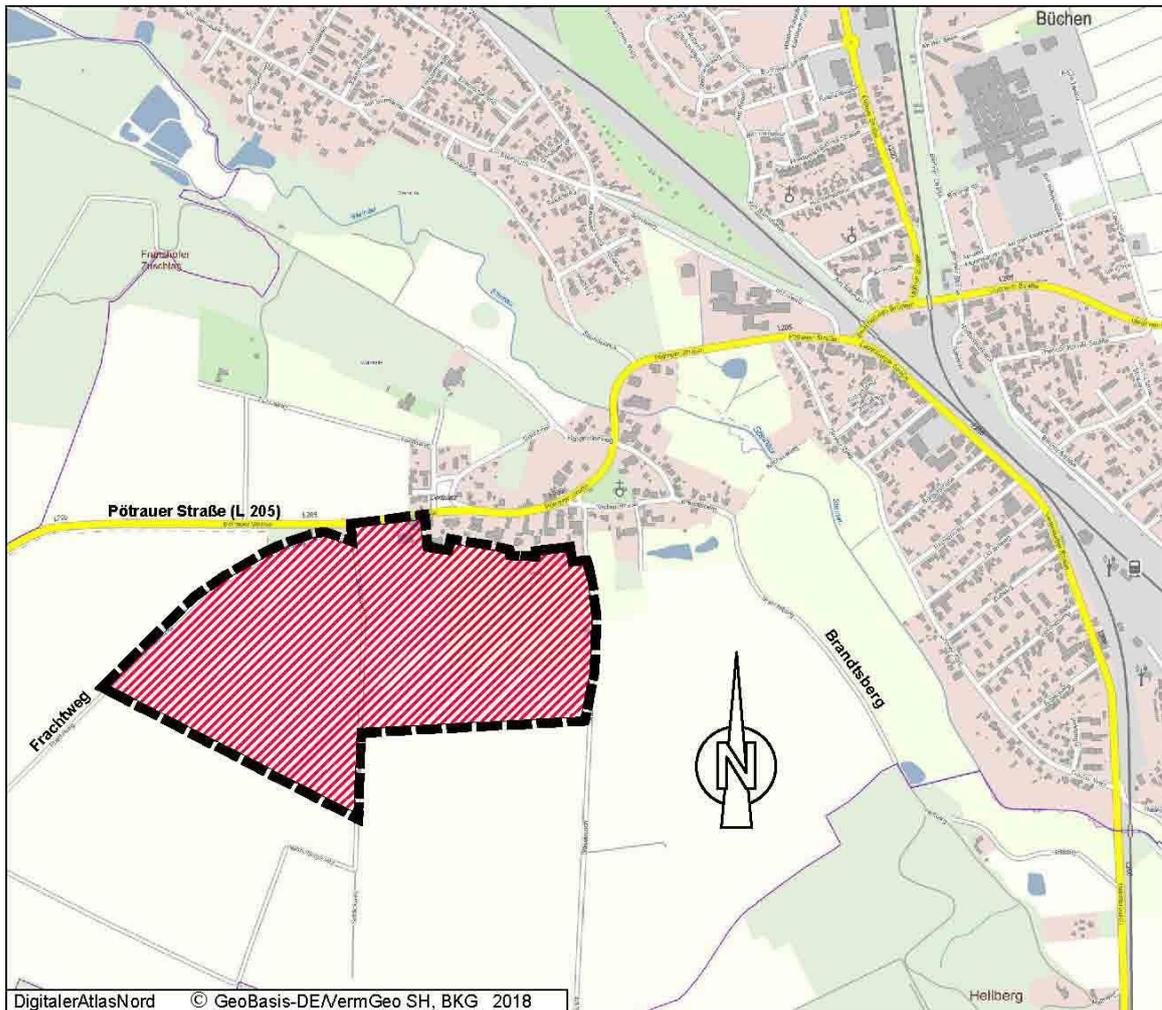


# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

24.08.2020

Bearbeitung:

§ 3(1)   § 4(1)   § 3(2)   § 4(2)   § 6



**GSP** Gosch & Prieue

Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	5
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 .....	8
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	9
2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	11
<b>3 Bedarfsanalyse .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung .....</b>	<b>25</b>
4.1 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen.....	25
4.2 Alternativstandorte für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	32
<b>5 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der .....</b>	<b>34</b>
<b>6 Anlass der Planung .....</b>	<b>35</b>
<b>7 27. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>35</b>
<b>8 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen.....</b>	<b>38</b>
<b>9 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>39</b>
9.1 Anbauverbotszone .....	39
9.2 Anbaubeschränkungszone .....	40
9.3 Denkmalschutz .....	40
<b>10 Landwirtschaftliche Emissionen .....</b>	<b>40</b>
<b>11 Verkehr .....</b>	<b>40</b>
<b>12 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>41</b>
<b>13 Altlasten, Archäologie und Denkmalschutz, Kampfmittel .....</b>	<b>41</b>

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis.

### Anlage:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen,  
*erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, Beschlussexemplar 18.06.2019*
- Interessentenliste Büchen, Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH, 17.01.2020

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen des Plangebietes stellen die künftigen großräumigen Entwicklungsflächen der Gemeinde dar. Gemäß § 5 BauGB ist eine Darstellung von Wohnbauflächen, einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ sowie einer Bestandsdarstellung als gemischte Baufläche vorgesehen.

Für den westlichen Teilbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen in seiner Sitzung am 19.11.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 beschlossen.

Am 24.09.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 zur Umsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ gefasst.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen aufgestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Detaillierungsgrade der Bauleitplanung erfolgt im Weiteren eine zeitliche Trennung der Verfahren der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung.

Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen (2016) wurden die östlich an den Bebauungsplan Nr. 58 angrenzenden Flächen als weitere langfristige wohnbauliche Entwicklungsflächen definiert. Der Geltungsbereich der 27. Änderung umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso die wohnbaulichen Potenzialflächen 2 bis 4 des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde Büchen folgt mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.04.2019 schriftlich unterrichtet sowie am 18.04.2019 über BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in welchem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 24.09.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2019 bzw. 04.11.2019 sowie am 05.11.2019 über BOB-SH aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 abzugeben.

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

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

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

---

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

## 2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

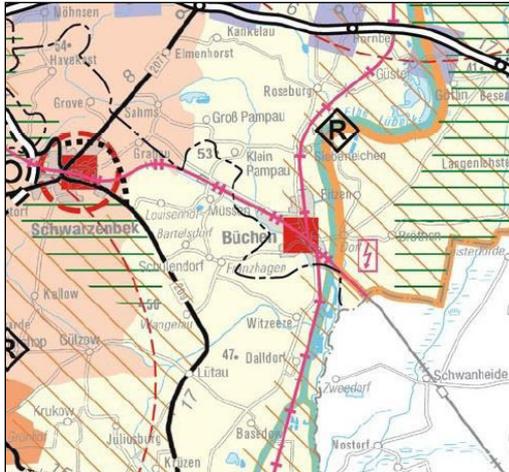


Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,  
Quelle: www.schleswig-holstein.de

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

### Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

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

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

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung der langfristigen gemeindlichen Entwicklung kommt die Gemeinde Büchen ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach. Die Entwicklung von Wohnbauflächen kommt dem Bedarf nach Wohnraum nach. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte kommt den entsprechend gesteigerten Anforderungen der sozialen Infrastruktur durch die zusätzlichen Wohneinheiten nach. Die Darstellung der Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ stärkt auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes den ermittelten Bedarf der Nahversorgung im Ortsteil Pötrau.

### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

*Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).*

*Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen Zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche*

*angestrebt werden. Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines zentralen Ortes gehen. Versorgungseinrichtungen sollen möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern der Zentralen Orte und Stadtrandkerne bereitgestellt werden. (2.2, 5G, LEP 2010).*

*Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).*

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

Trotz der großräumigen Darstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes strebt die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Ebenso kontinuierlich setzt sich die Gemeinde Büchen mit der möglichen Entwicklung von Misch- und Gewerbegebietsflächen auseinander, um auch diesem Bedarf entsprechend der raumordnerischen Funktion als Unterzentrum zu entsprechen.

Die fortlaufende Überprüfung möglicher Entwicklungsflächen im Innenbereich sowie eine entsprechende Umsetzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde nicht nachkommen. Die raumordnerische Funktion als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum stehen in Verbindung mit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um das Gemeindegebiet an zeitgemäße Anforderungen anzupassen.

Im Rahmen der geplanten Entwicklung der Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen und geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Büchen sowie der umliegenden Gemeinden nicht beeinträchtigt wird.

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

#### Wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur

*Der Schienenverkehr soll hinsichtlich der Struktur und der Bedienung darauf ausgerichtet werden, dass er einen erheblichen Teil des zu erwartenden Verkehrszuwachses im Personen- und Güterverkehr bewältigen und einen möglichst hohen Anteil der starken Pendlerverkehre zur Verkehrsentlastung insbesondere dicht besiedelter Gebiete übernehmen kann. Neben der*

*vollständigen Modernisierung des eingesetzten Fahrzeugmaterials zählen hierzu auch Erhalt und Ausbau des Personenverkehrsangebots, aber auch die schienengebundene Erschließung von Hafens-, Industrie- und Gewerbegebieten (3.4.2, 1 G, LEP).*

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

*[...]*

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

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

#### Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

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

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

#### Zu Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

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

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

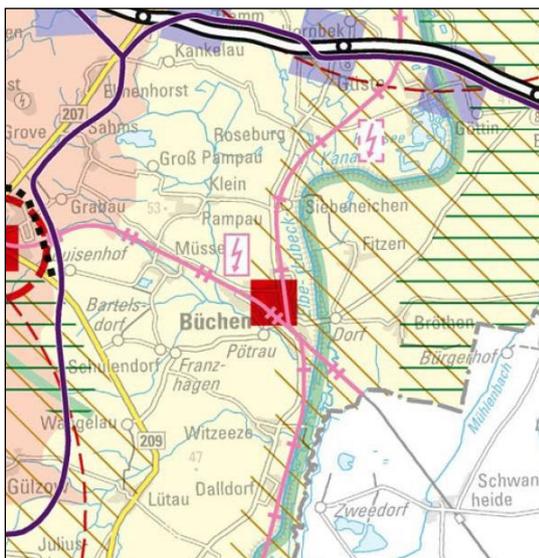
Die im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes überplanten Flächen am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen werden bislang landwirtschaftlich genutzt und weisen ausreichende Entfernungen zu den im Gemeindegebiet bestehenden schützenswerten Gebieten auf. Eine Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Flora und Fauna sowie der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

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

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

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



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

Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2018, Quelle: [www.bolapla.de](http://www.bolapla.de)

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

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen von Belang.

- *Der **wohnbauliche Entwicklungsrahmen** ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden (neuer Geltungszeitraum, neuer Stichtag beim Wohnungsbestand). Außerdem wurden Ausnahmen definiert, um ihn flexibler zu gestalten.*
- *Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die **Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme** im Land.*
- *Es gibt einen neuen Teil A mit **übergeordneten und strategischen Ansätzen** für eine zukunftsorientierte Landesentwicklung.*
- *Das bestehende Zielsystem zur räumlichen Steuerung des **großflächigen Einzelhandels** wurde flexibilisiert und an die geltende Rechtsprechung angepasst.*
- *Die raumordnerischen Ansätze zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** wurden im Plan zusammengeführt.*

*(Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de))*

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

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

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

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

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

### **2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998**

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

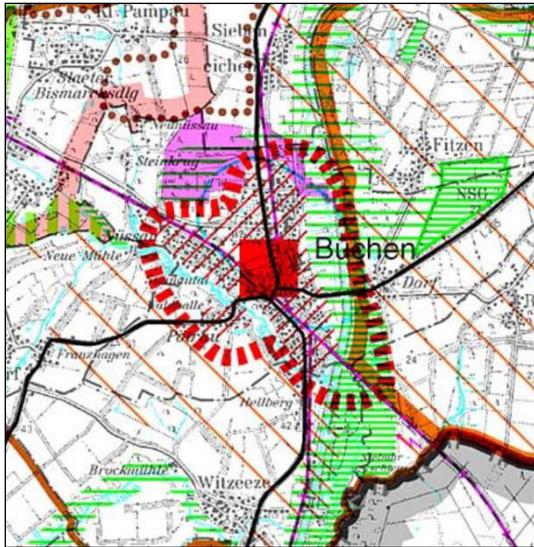


Abbildung 3 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen-Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

*Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lübeck – Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen.*

*Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).*

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

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben

zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

## 2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche der 27. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB dar.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen, Quelle: Gemeinde Büchen

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen südlich der Pötrauer Straße umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

## 3 Bedarfsanalyse

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

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

Die Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes zu dem erforderlichen Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Büchen werden zur Verdeutlichung in die Unterlagen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

## Singularisierung und demographischer Wandel im Wohnungsbau

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

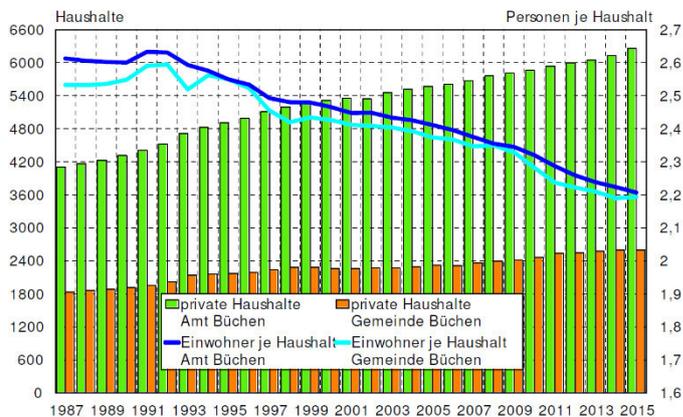


Abbildung 5 Haushaltsentwicklung, Quelle: Pestel-Studie

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

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

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

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

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber, dieser starken Nachfrage nach kostengünstigem und barrierefreiem Wohnraum nachzukommen. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur in geringem Maße errichtet werden.

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

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

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

#### Einwohnerzahlen „Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 wurde im Jahr 2006 als Satzung beschlossen, dennoch konnten große Anteile der potenziellen Wohneinheiten erst ab dem Jahr 2016 der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen zu Gute kommen.	2015	0
	2016	35
	2017	75
	2018	89
	2019	103

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

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

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

#### Einwohnerzahlen „Am Park“

Im Rahmen einer wohnbaulichen Nachverdichtung wurden westlich der Straße „Am Park“ 3 Mehrfamilienhäuser zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie im Weiteren zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, zum Teil in barrierefreier Form, errichtet.	2016	0
	2017	50
	2018	52
	2019	54

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Einwohnerzahlen „An den Eichgräben“

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

2015	90
2016	87
2017	97
2018	122
2019	198

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

Einwohnerzahlen „Theodor-Körner-Straße“

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

2015	109
2016	116
2017	143
2018	155
2019	175

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

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

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

2017	0
2018	9
2019	58

(Quelle: Amt Büchen, 15.01.2020)

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

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

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

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

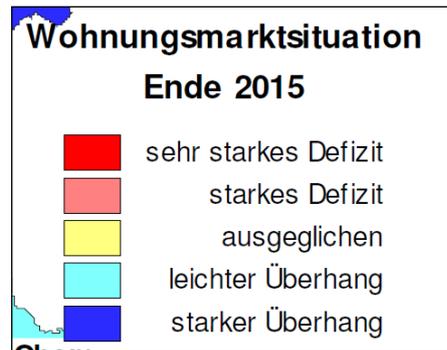
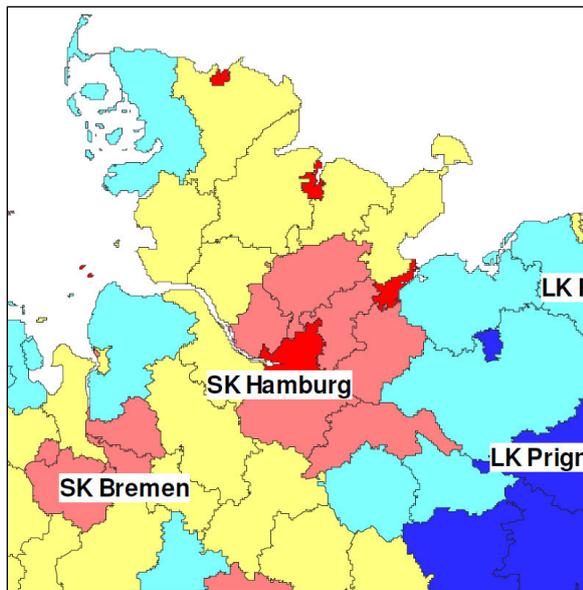
Auf Grundlage einer gemeindlichen Vergaberichtlinie ist der Abverkauf der Grundstücke erfolgt. Prägnant hierbei ist nicht allein die große Zahl von Bauinteressenten, sondern vielmehr auch, dass über 1/3 der vergebenen Grundstücke durch bereits in Büchen lebende sowie ursprünglich aus Büchen stammende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

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

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

#### Defizite im Wohnungsbau

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



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

Abbildung 6 Wohnungsmarktsituation, Quelle: Pestel Institut

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

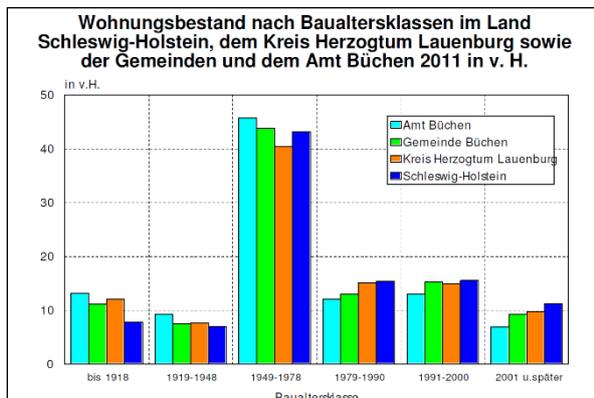


Abbildung 7 Wohnungsbestand/Baualtersklassen, Quelle: Pestel Institut

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

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

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

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

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

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

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

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

**Tatsächliche Entwicklung (Tabelle 1)**

ab 2014 1% / Jahr

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

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

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

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

#### Tatsächliche Entwicklung Flächenbedarf 2010 (Tabelle 2)

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

#### Tatsächliche Entwicklung Flächenbedarf 2014 (Tabelle 3)

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

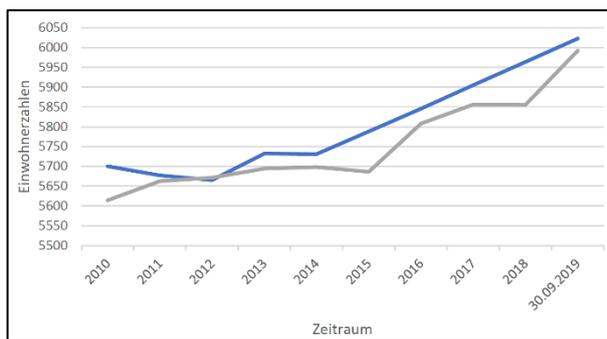
#### Tatsächliches Wachstum (Tabelle 4)

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

Die nun zwischenzeitlich vorliegenden Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre belegen, dass sich die Gemeinde aufgrund der fehlenden Wohneinheiten noch im geringen Umfang entwickeln konnte, also im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angenommen und das Defizit der Wohnbauflächen größer ist als vorausgesehen.

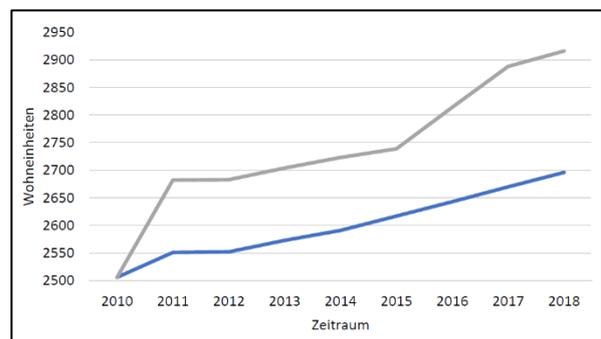
**Vergleich angenommenes Wachstum des Ortsentwicklungskonzeptes zur tatsächlichen Einwohnerzahl (Tabelle 5)**

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



■ Angenommene Einwohnerzahlen im Rahmen des OEK 2016 der Gemeinde Büchen

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



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

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

Die tatsächliche Zahl der Einwohnerentwicklung bleibt bei einem Vergleich unterhalb des im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angenommenen Umfangs. Gleichzeitig wird die voranschreitende Singualisierung und der damit verbundene Bedarf an kleineren Wohnungen bei einer Gegenüberstellung der tatsächlichen und im Jahr 2016 angenommenen Wohneinheitenzahl deutlich. Auch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 als erster Schritt der langfristigen Siedlungsentwicklung des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) wird durch den überdurchschnittlichen Anstieg der Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2018 sichtbar.

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

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

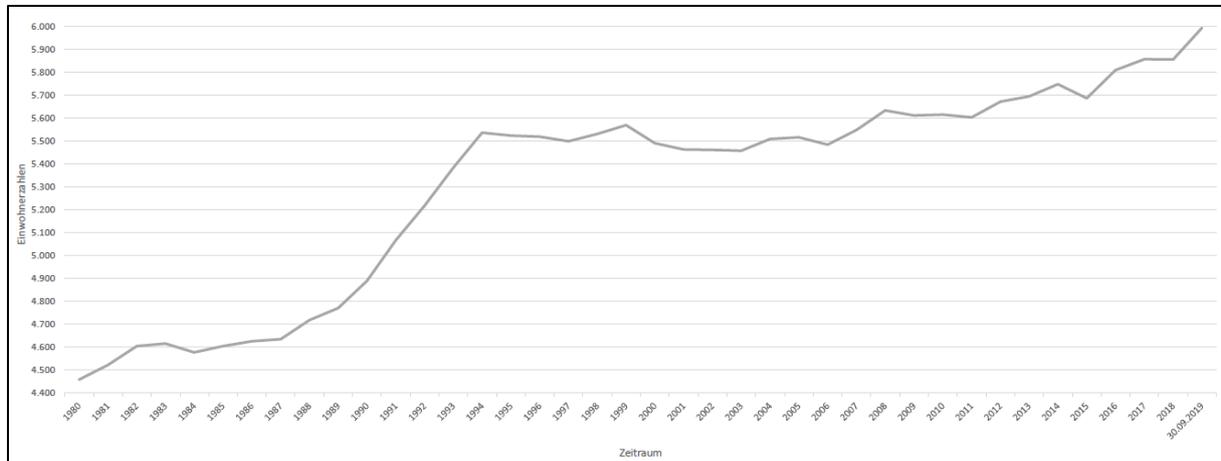


Abbildung 8: Einwohnerzahlen Gemeinde Büchen 1980-2018, Quelle: Amt Büchen + Statistikamt Nord

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

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

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

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

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

Die Gegenüberstellung der erwarteten sowie tatsächlichen Einwohnerzahlen zeigt die entsprechende Auswirkung auf die wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen.

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

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

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

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

Schl. Nr.		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2019 mit Wohnort / Arbeitsort in der vg. Gemeinde											Zahl der Betriebe	
Gemeinde/Landkreis Regierungsbezirk Land		davon / darunter: Spalte 1							Arbeitsort	Wohnort gleich Arbeitsort	Ein- Aus- pendler <sup>1)</sup>			
		Männer	Frauen	Deutsche	Ausländer	u. 20 J.	20 - u 25 J.	55 J. u älter						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1053006	Basedow	201	118	83	195	6	4	14	65	15	5	10	196	9
1053007	Basthorst	160	79	81	153	7	3	9	34	56	13	43	147	8
1053008	Behlendorf	149	78	71	*	*	*	14	24	16	4	12	145	6
1053009	Berkenthin	851	444	407	837	14	22	79	186	437	117	320	734	57
1053010	Besenthal	29	16	13	29	*	*	*	*	*	3	*	26	3
1053011	Bleestorf	256	124	132	250	6	4	23	62	246	73	173	183	14
1053012	Börnsen	1.869	966	903	1.730	138	47	115	389	703	89	614	1.780	91
1053013	Borstorf	123	63	60	*	*	4	13	34	7	*	*	*	4
1053014	Breitenfelde	711	380	331	681	30	23	47	157	365	84	281	627	57
1053015	Bröthen	147	81	66	142	5	6	9	27	*	5	*	142	*
1053016	Brunsmark	69	36	33	65	4	*	8	14	3	*	*	*	3
1053017	Brunstorf	330	184	146	318	12	8	19	51	117	11	104	319	18
1053018	Buchholz	79	38	41	*	*	*	3	26	18	10	8	69	8
1053019	Buchhorst	53	21	32	50	3	*	*	15	41	4	37	49	13
1053020	Büchen	2.387	1.303	1.084	2.236	150	58	228	522	2.484	596	1.888	1.790	168
1053021	Dahmker	57	27	30	57	*	*	4	13	*	7	*	50	*
1053022	Dalldorf	129	75	54	*	*	*	5	9	36	*	*	*	*
1053023	Dassendorf	1.267	664	603	1.200	67	28	88	294	679	88	589	1.179	75

Abbildung 9: Gemeindedaten aus der Beschäftigtenstatistik, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020

Im direkten Vergleich wird die Bedeutung der Pendlerbeziehungen von und nach Büchen aufgrund der guten Verkehrsanbindung deutlich. Von 2.484 Beschäftigten in der Gemeinde Büchen wohnen lediglich ¼ an ihrem unmittelbaren Arbeitsort. Es ist davon auszugehen, dass sich ein deutlicher

Anstieg der an ihrem Arbeitsort wohnenden Beschäftigten ergeben würde, sofern ein entsprechendes Wohnraumangebot in der Gemeinde Büchen besteht. Nicht nur die Zahl der Einpendler nach Büchen mit 1.888 Beschäftigten ist überdurchschnittlich hoch, sondern auch die Zahl von Auspendler mit 1.790 Beschäftigten belegt die gute Infrastrukturanbindung von Büchen. Zusätzliche Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen würden somit ebenfalls den angespannten und kostenintensiven Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg entspannen. Büchen ist die raumordnerische Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort der Metropolregion für den Wohnungsbau zugewiesen.

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

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

(...)

*Bei den in 2-Personenhaushalten lebenden 50- bis 60-Jährigen sind die höchsten relativen Zuwächse in Wentorf bei Hamburg, im Amt Hohe Elbgeest und in Schwarzenbek (2030 vs. 2014) zu erwarten. Diese Entwicklung resultiert u.a. aus der Alterung von ehemals suburbanisierten Haushalten, die in stärkerem Maße innerhalb des Prognosezeitraums stattfinden wird. Ausgeprägt unterdurchschnittliche Zuwächse von +16% und weniger wurden dagegen für Geesthacht, Mölln, Lauenburg und die Gemeinde Büchen ermittelt. (Ziff. 6.2, S. 45, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030)*

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

*So wird es zwar aufgrund der Bevölkerungsrückgänge in einer Reihe von Gemeinden auch zu sinkenden Haushaltszahlen und damit einhergehenden Wohnungsleerständen kommen. Die vorliegende kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose unterstellt jedoch eine weitgehende Kontinuität der Wanderungsbeziehungen. Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass Wohnraummehrbedarfe in Gemeinden, die sich aufgrund von Wanderungsgewinnen sowie anderen Alters- und Haushaltsstrukturen der Bevölkerungen ergeben, durch die in anderen Gemeinden entstehenden Wohnungsleerstände ausgeglichen werden. Inwieweit es auf dem Wohnungsmarkt*

durch unterschiedliche Preisniveaus, Wohnraumqualitäten oder Flächenverfügbarkeiten bzw. Einschränkungen bzgl. der Realisierung der berechneten Wohnraumbedarfe zu Ausgleichseffekten zwischen schrumpfenden und wachsenden Gemeinden kommt, kann mit der Datenbasis und Methodik der vorliegenden kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht beurteilt werden.

(...)

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

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

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

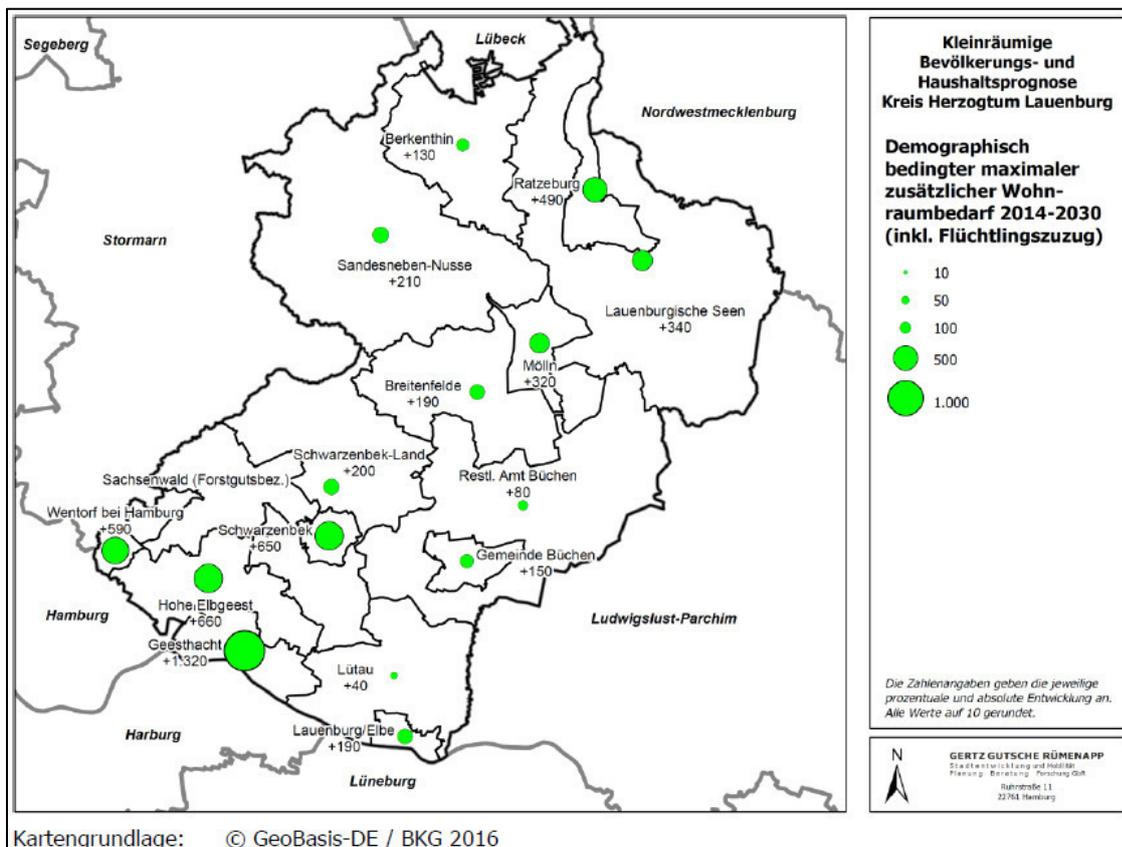


Abbildung 10: Demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf in den Ämtern und Städten, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2010

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

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

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

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

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

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

## 4 Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

### 4.1 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen hat für ihr Gemeindegebiet ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches eine Voruntersuchung für die künftige wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde darstellt. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 29.11.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschlossen.

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



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

- Das Ortsentwicklungskonzept stellt die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Zentraler Ort – Umlandkonzepte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne,
- Prüfung anhand von Luftbilddauswertungen, einem Vor-Ort-Abgleich sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplanes

- sehr gut ausgebautes Verkehrsnetz

→ Mobilitätsdrehscheibe:

Verknüpfung Busliniennetz / Schienenverkehr und Kreuzung zweier Landesstraßen sowie große Nähe zur Bundesautobahn 24

- stark entwickelte soziale Infrastruktur, weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker- Diakonie/Tagesklinik), vielfältige schulische Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ- Zentrum)
- Singualisierung und demographische Entwicklung im Wohnungsbau → Zuzug älterer Menschen aus dem dörflichen Umfeld

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

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

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes überschreitet die Abgrenzung der angedachten langfristigen wohnbaulichen Potenzialfläche 2 (Stand: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016).

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

Die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im entsprechenden Bereich eine Flächengröße von ca. 19,0 ha, von denen ca. 6 ha auf die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen.

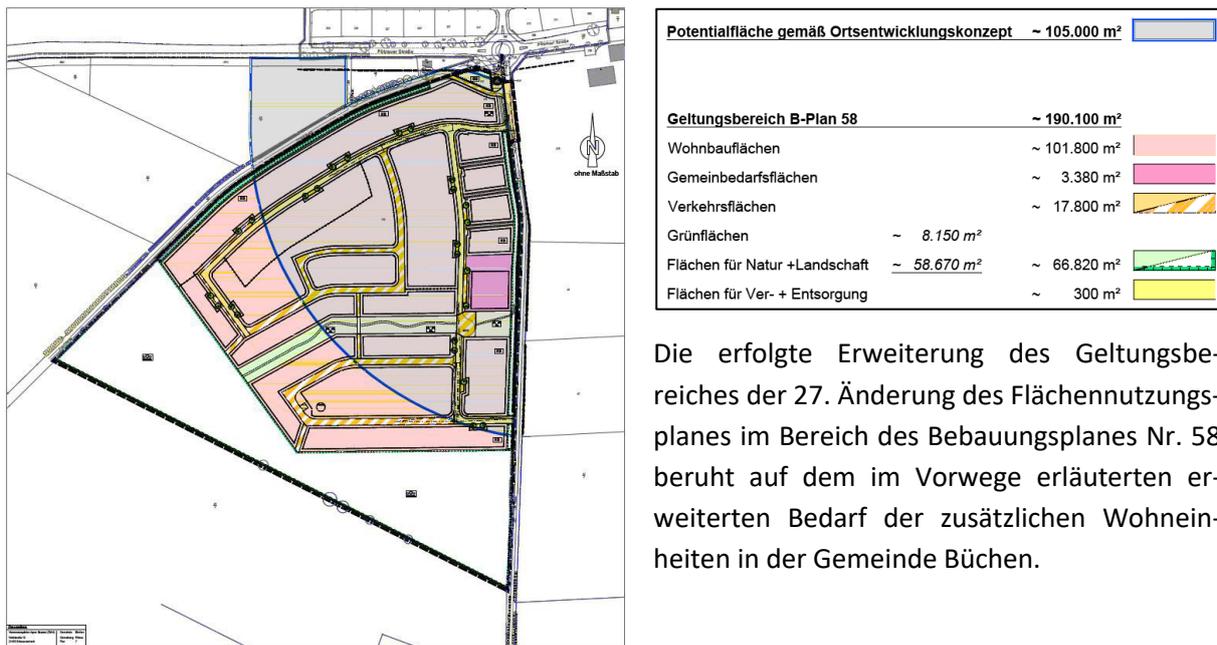


Abbildung 12: Gegenüberstellung der Potenzialfläche aus dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen und den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 58.

Quelle; GSP Ingenieurgesellschaft, Jan. 2020

Aufgrund des nun erhöhten Bedarfes an zusätzlichen Wohneinheiten sieht die Gemeinde Büchen eine entgegen der im Ortsentwicklungsplan angegebenen Umsetzungszeiträume für die Potenzialfläche 2 vor. Die Ausführungen des Ortsentwicklungskonzeptes ziehen eine Umsetzung der Potenzialfläche 2 ab dem Jahr 2023 in Betracht. Mit der gegenwärtigen Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 58 gem. 8 Abs. 3 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen geschaffen, sodass mit einer Umsetzung der Potenzialfläche 2 nicht erst ab 2023, sondern bereits 2021 zu rechnen ist.

Die weitere Umsetzung der Potenzialflächen 3 und 4 ist im Rahmen verbindlichen Bauleitplanungen entsprechend der Ausführungen des Ortsentwicklungskonzeptes erst ab den Jahren 2028 und 2033 vorzusehen.

Eine Auseinandersetzung mit den im Zusammenhang der großräumigen Siedlungsentwicklung bestehenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur der Gemeinde hat sich diese bereits im Vorwege auseinandergesetzt.

Neben den bestehenden Kindergärten und der Kindertagesstätte in der Gemeinde Büchen sieht die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte nach, um den entsprechenden Bedarf durch die künftigen Wohneinheiten nachzukommen.

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

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

#### Plangebiet „Südlich Pötrauer Straße“ – Potenzialfläche 2 bis 4

Die Fläche des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 58 wird als Fläche 2 im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen dargestellt. Die v.g. Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, südlich der Pötrauer Straße, stellt in der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen die bestgeeignete Fläche für eine großräumige wohnbauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dar und wird im Parallelverfahren planungsrechtlich für eine entsprechende Umsetzung vorbereitet.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen werden die weiteren wohnbaulichen Potenzialflächen 3 und 4 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes ebenfalls für eine entsprechende Entwicklung überplant.



Abbildung 13: Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016, Quelle: Gemeinde Büchen

Der Innenbereich der Gemeinde Büchen weist keine größeren Freiflächen auf, die für eine wohnbauliche Entwicklung in dem derzeit erforderlichen Rahmen zur Verfügung stehen.

Somit ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers für die Gemeinde Büchen die einzig mögliche Vorgehensweise, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Hinsichtlich der Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde weisen die Potenzialflächen 2 bis 4 geringe Entfernungen zum zentralen Bereich von Büchen auf. Durch die relativ geringe Entfernung zum Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe zur überregionalen Infrastruktur wird das Plangebiet als Wohnstandort für Pendler gestärkt.

**Fläche Nr.: 2**  
**Lage: Pötrauer Straße**

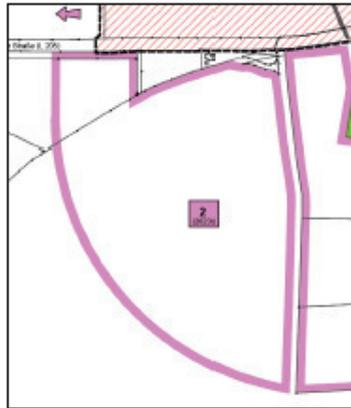


Abbildung 46 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

**Flächenkategorie:** langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2023

**Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan:** landwirtschaftliche Fläche

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

**Rechtskräftiger Bebauungsplan:** nicht vorhanden

<b>Flächengröße:</b> Ca. 9,0 ha	<b>Realnutzung:</b> Landwirtschaftliche Nutzung
------------------------------------	--

Zentraler Bereich:  
 500 m Radius – ZOB     1000 m Radius-ZOB     außerhalb des zentralen Bereichs

**Mögliche einwirkende Faktoren:**  
 Anbauverbotszone  
 Besondere Immissionsproblematik:     Lärm     Geruch     Staub     Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop):  trifft zu  
 Knicks entlang der Flurstücksgrenzen:  trifft zu     nicht geprüft

Verfügbarkeit:     verfügbar     derzeit nicht verfügbar     keine Angaben

Weitere Anmerkungen:  
 • Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2023 geplant

Abbildung 14 Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

**Fläche Nr.: 3**

**Lage:** Pötrauer Straße



Abbildung 47 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

**Flächenkategorie:** langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2028

**Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan:** landwirtschaftliche Fläche

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

**Rechtskräftiger Bebauungsplan:** nicht vorhanden

**Flächengröße:**  
Ca. 11,4 ha

**Realnutzung:**  
Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:  
 500 m Radius – ZOB     1000 m Radius-ZOB     außerhalb des zentralen Bereichs

**Mögliche einwirkende Faktoren:**  
 Anbauverbotszone  
 Besondere Immissionsproblematik:  Lärm     Geruch     Staub     Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop):  trifft zu  
 Knicks entlang der Flurstücksgrenzen:  trifft zu     nicht geprüft

Verfügbarkeit:  verfügbar     derzeit nicht verfügbar     keine Angaben

- Weitere Anmerkungen:
- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2028 geplant
  - Grünpuffer zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung

Abbildung 15: Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

**Fläche Nr.: 4**

**Lage:** Pötrauer Straße

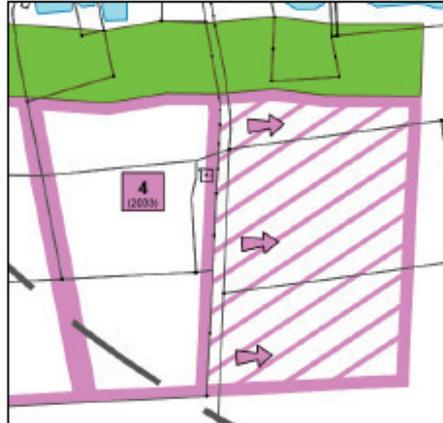


Abbildung 48 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

**Flächenkategorie:** langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2033

**Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan:** landwirtschaftliche Fläche

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

**Rechtskräftiger Bebauungsplan:** nicht vorhanden

**Flächengröße:**

Ca. 4,5 ha

**Realnutzung:**

Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:

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

**Mögliche einwirkende Faktoren:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik:  Lärm     Geruch     Staub     Licht

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

Knicks entlang der Flurstücksgrenzen:  trifft zu     nicht geprüft

Verfügbarkeit:  verfügbar     derzeit nicht verfügbar     keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2033 geplant
- Langfristige Entwicklung Richtung Osten nur bis zu dem bestehenden Hang vorgesehen

Abbildung 16: Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

#### 4.2 Alternativstandorte für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

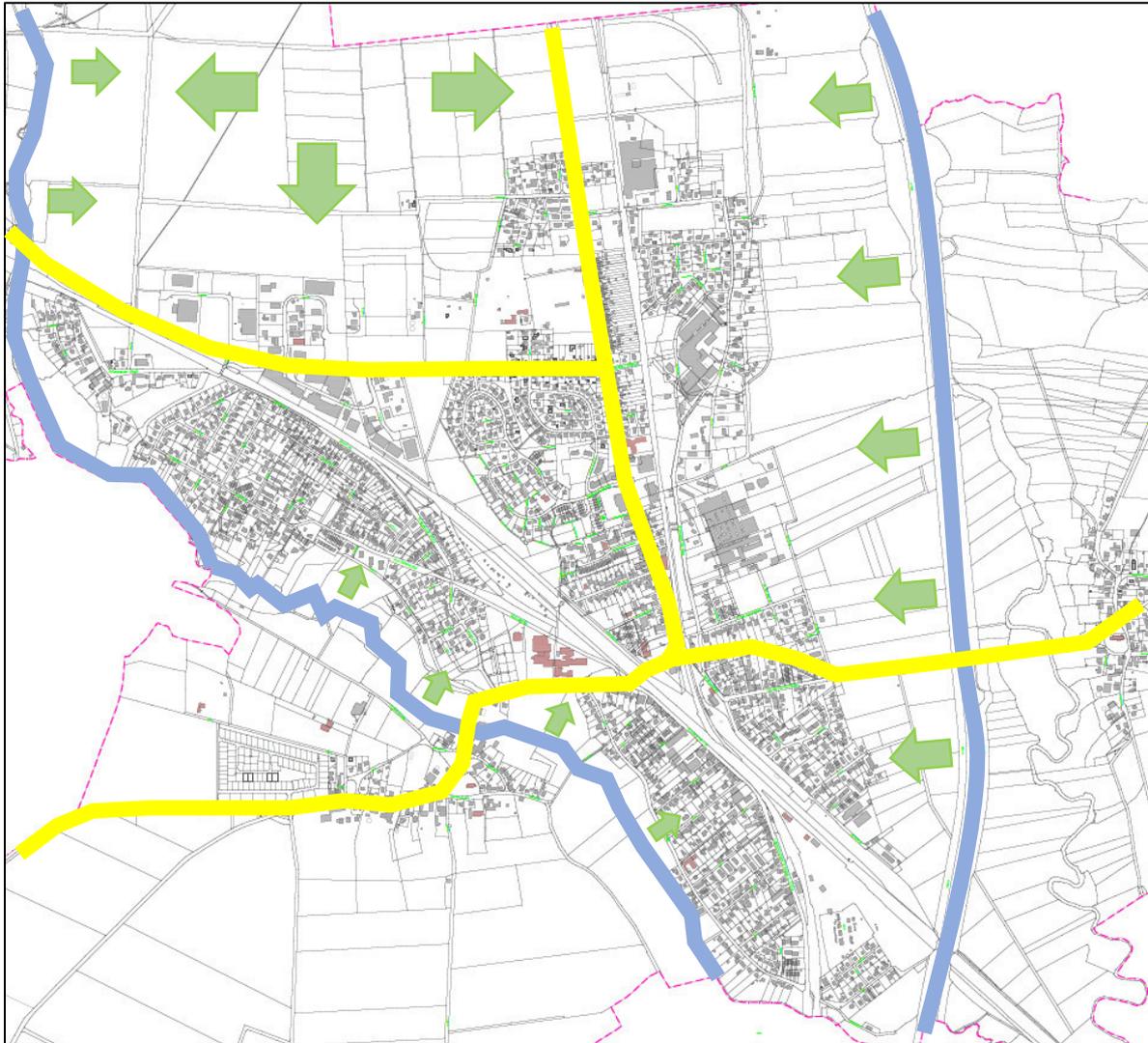


Abbildung 17: ALK-Grundlage Büchen, Quelle: Kreis Herzogtum Lauenburg

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

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

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

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

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

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

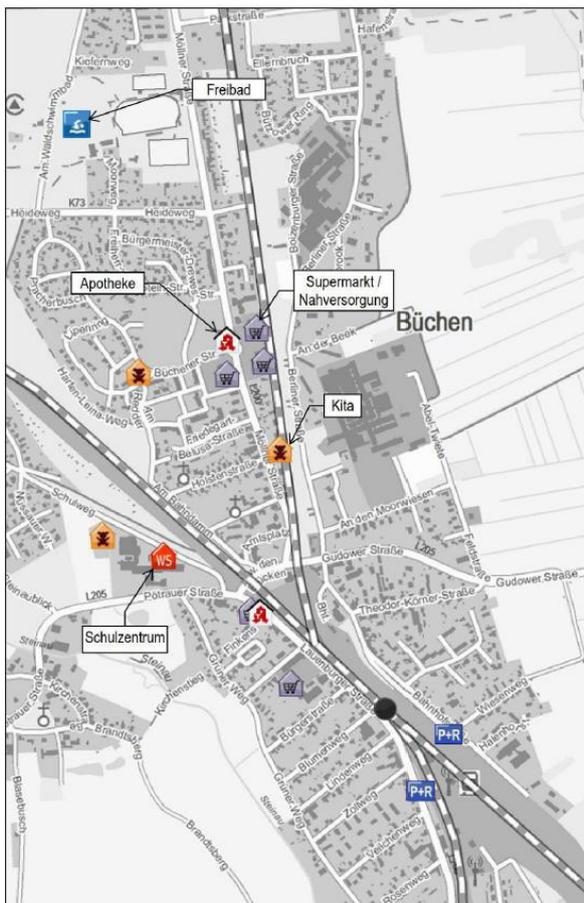


Abbildung 18: Vorhandene Nutzungen in der Gemeinde Büchen, Quelle: Verkehrsuntersuchung zum Kreuzungsbereich L 200/ L 205, Quelle: SBI Beratende Ingenieure

Die besondere örtliche Lage der Gemeinde Büchen im Kreuzungsbereich der Bahnlinien Lübeck – Lüneburg sowie Hamburg – Berlin schränkt die Verkehrsverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes ein. Die einzige Quermöglichkeit der Bahntrasse im zentralen Bereich der Gemeinde über die Straße „Zwischen den Brücken“ ist aufgrund der erforderlichen Fahrten u.a. zu den Lebensmittelmärkten stark belastet. Die geplante Errichtung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes innerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Pötrau führt somit zu einer Entlastung des entsprechenden Knotenpunktes. Für die bestehenden Wohneinheiten westlich der Bahnlinie als auch für den wachsenden Bevölkerungsanteil durch die geplanten Wohnbauflächen stellt das Sonstige Sondergebiet südlich der Pötrauer Straße eine alternative Einkaufsmöglichkeit dar.

Somit führt die geplante Siedlungsentwicklung gleichzeitig zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zu Gunsten der Allgemeinheit.

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

Eine dezidierte Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten sowie städtebauliche Überplanung der weiteren Potenzialflächen erfolgt im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Büchen.

## **5 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

---

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup> 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde südlich der Pötrauer Straße. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 38,3 ha, die sich wie folgt zusammensetzt:

Wohnbaufläche	ca. 28,0 ha
Sonderbaufläche	ca. 1,1 ha
Gemischte Baufläche	ca. 0,3 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,3 ha
Maßnahmenfläche	ca. 8,6 ha

Das Plangebiet liegt

- südöstlich des Frachtweges
- westlich der Straße Blasebusch
- sowie südlich und südwestlich der bestehenden Bebauung an der Pötrauer Straße

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie hieran anschließende Wirtschaftswege entlang von Knick- und Redderstrukturen.

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt unmittelbar südlich an den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde Büchen im Ortsteil Pötrau an.

## **6 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 30 min) sowie nach Berlin (ca. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen bietet als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr (Bahnlinien: Lübeck – Lüneburg sowie Hamburg Berlin) und dem nicht schienengebundenen ÖPNV eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit, deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), die auch durch die umliegenden Gemeinden aufgrund der guten Anbindung in Anspruch genommen werden kann. Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

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

Weiterführende Erläuterungen zum Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen sind dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen sowie der Ziff. 7 dieser Begründung zu entnehmen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Die Gemeindevertretung hat die entsprechenden Unterlagen am 29.11.2016 beschlossen.

## **7 27. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

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

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

### Wohnbaufläche

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den zentralen Bereich des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, um so die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ gefasst, um die Flächen westlich des Schlickweges verbindlich für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen durch Allgemeine Wohngebiete sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ zu entwickeln.

### Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Wohnbaufläche erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB, um die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen im Bereich der künftigen Wohnbauentwicklung zu erweitern.

Aufgrund der geplanten langfristigen Siedlungsentwicklung hat sich die Gemeinde mit dem sich aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ergebenden Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung auseinandergesetzt. Durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf kommt die Gemeinde Büchen den entsprechenden Anforderungen frühzeitig nach.

### Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

Der zentrale Bereich mit Anschluss an den Kreisverkehrsplatz entlang der Pötrauer Straße (L 205) wird gemäß 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ dargestellt. Die dargestellte Fläche des Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen im westlichen Gemeindegebiet von Büchen und kommt zudem gleichzeitig dem Bedarf des Wohnungsbaus nach.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat am 02.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ beschlossen.

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen (Stand: Beschlussfassung 18.06.2019, Seite 57) *ist eine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente zur wohnortnahen Versorgung ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zulässig, wenn folgende Kriterien (kumulativ) erfüllt sind:*

- *Siedlungsstrukturell integrierter Standort in Wohn- oder Mischgebietslage (fußläufige Nahversorgungsfunktion),*
- *Möglichst mit ÖPNV-Anbindung,*
- *Vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach,*
- *Und bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.*

Die Voraussetzungen für eine Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen nahversorgungsrelevanter Sortimente wird durch die Lage der Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ als Teilfläche der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erfüllt.

Die Fläche des künftigen Einzelhandelsstandortes schließt an die Wohnnutzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie der bestehenden Ortslage Pötrau an. Weitere Wohnbauflächen werden gegenwärtig durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/ Schlickweg“ sowie langfristig über die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen.

Unmittelbar nördlich der Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ befindet sich die HVV-Haltestelle „Pötrauer Straße“ der Buslinie 8840, welche den künftigen Einzelhandelsstandort an das Netz den ÖPNV anbindet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung und geeignete Festsetzungen eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Büchen sicherzustellen.

Die Ortslage Pötrau umfasst bislang keine nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen.

*Zu den bislang nicht ausreichend nachversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche Pötrau und Steinatal sowie Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf. Für diese Bereiche wäre grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers wünschenswert (Einzelhandelskonzept Gemeinde Büchen, Stand 18.06.2017, S. 25).*

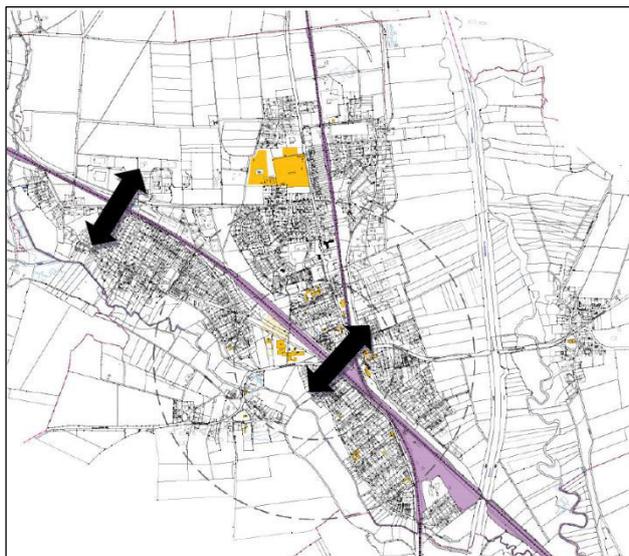


Abbildung 19: Örtliche Barrieren in der Gemeinde Büchen, Ortsentwicklungskonzept Büchen 2016

Durch die bestehende Einzelhandelsunterversorgung westlich der Bahnlinie erhöht sich die Belastung auf die Knotenpunkte im zentralen Bereich. Die Einzelhandelsmärkte an der Möller Straße und Lauenburger Straße können nur über diese aus dem westlichen Gemeindegebiet erreicht werden.

Die große Mobilität und gute Erreichbarkeit, die von der Gemeinde Büchen aufgrund der Anbindung an den ÖPNV der Bahn gegeben ist, stellt innerhalb der Gemeinde Büchen gleichzeitig ein örtliches Hemmnis dar. Die durch die Gemeinde Büchen verlaufenden Bahntrassen unterteilen das Siedlungsgebiet in drei Bereiche.

Lediglich an zwei Stellen lassen sich die Bahntrassen queren. Die Überquerungsmöglichkeit am nordwestlichen Siedlungsrand erfordert von den Bewohnern einen großen Zeitaufwand, um den Bahndamm kreuzen und so die Einzelhandelseinrichtungen östlich der Bahn erreichen zu können.

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Der entsprechende Knotenpunkt an der Straße „Zwischen den Brücken“ ist aus diesem Grund durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen schafft durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ die planungsrechtliche Voraussetzung, um den Bebauungsplan Nr. 64 zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Teilen des Gemeindegebietes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Die Umsetzung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen führt somit nicht nur zu einer Verbesserung und langfristigen Stärkung der Nahversorgungssituation, sondern entlastet durch die Reduzierung der erforderlichen Fahrbeziehungen zu den bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen zusätzlich den zentralen Knotenpunkt im zentralen Bereich der Gemeinde.

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der südwestliche sowie der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Die entsprechenden Flächen stellen einen Abstand zu den angrenzenden Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen dar und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, Eingriffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

Die in der östlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestehenden Waldflächen werden nicht in die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Eine entsprechende Waldentwicklung in diesem Bereich würde die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen aufgrund gesetzlicher Schutzabstände im weiteren Verlauf einschränken und ist seitens der Gemeinde Büchen an dieser Stelle nicht beabsichtigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Falle einer konkreten Überplanung eine Waldumwandlung vorgesehen. Die bestehenden Gehölzstrukturen befinden sich innerhalb der v.g. Maßnahmenflächen und können über diese in ihrem Bestand gesichert werden.

#### Gemischte Baufläche

Für einen unmittelbaren Anschluss an die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überplanten Flächen werden drei Teilflächen im Bereich der Pötrauer Straße entsprechend ihres Bestandes als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO dargestellt.

### **8 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen**

---

Durch die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Zur Prüfung der Einzelhandelssituation wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen erstellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in der Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch für die Gemeinde Büchen beschlossen. Der entsprechende Beschluss ist am 15.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das vollständige Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

### Auszug Einzelhandelskonzept

*Die weitere Siedlungsentwicklung Büchens wird sich zukünftig schwerpunktmäßig im westlichen Gemeindegebiet im Bereich des Ortsteils Pötrau vollziehen. Hierzu ist mit dem Großen Sandkamp nördlich der Pötrauer Straße bereits ein neues Wohngebiet für rd. 350 Personen erschlossen. Südlich der Pötrauer Straße entstehen in zwei Abschnitten weitere Baugebiete für zusätzlich etwa 1.000 Personen. Somit leben absehbar künftig allein rd. 1.700 Personen in einem 10 Minuten-Gehzeitradius um einen potenziellen Nahversorgungsstandort im Bereich der neuen Wohngebiete an der Pötrauer Straße. Rechnet man noch die Bevölkerung Steinautals sowie der angrenzenden Nahbereichsgemeinden Schulendorf und Witzeze hinzu, für welche der genannte Standort die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit darstellen würde, so würde dieser Standort perspektivisch für rd. 3.600 Personen die nächst erreichbare Versorgungsmöglichkeit für Lebensmittel darstellen.*

[...]

*Unabhängig vom Betriebstyp – Lebensmittelvollsortimenter oder –discounter – erscheint für den Standortbereich Pötrauer Straße eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.600 m<sup>2</sup> sinnvoll. Denn diese Größe würde für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (1.250-1.400 m<sup>2</sup>) sowie ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.) ausreichen.*

Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes wurden die Flächen südlich der Pötrauer Straße als Siedlungsentwicklungsflächen definiert.

Um für die in diesem Bereich bereits bestehenden sowie künftigen Wohnbauflächen eine Einzelhandelsversorgung gewährleisten zu können, sieht die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich der Pötrauer Straße vor.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen**

---

Das Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen liegt im Nahbereich der Landesstraße 205 (L 205). Die Lage der Ortsdurchfahrtsgränze ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 29 Abs. 1a Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) gelten folgende Anbauverbote bzw. –beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

### **9.1 Anbauverbotszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

## 9.2 Anbaubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

## 9.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen eine Vielzahl von Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen, diese werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Kirche Büchen-Pötrau	Kulturdenkmal
Das Gebäude Pötrauer Straße 19	Kulturdenkmal
Die Allee im Zuge der L 206	Potentiellles Gründenkmal
Der Dorfplatz in Pötrau	Potentiellles Gründenkmal
Ein Schalenstein, Blasebusch 1	Archäologisches Kulturdenkmal
Das Gebäude Pötrauer Straße 10	Zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen
Das Gebäude Pötrauer Straße 16	Zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen

## 10 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt an aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zudem ist südlich der Pötrauer Straße (Nr. 21) ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung gelegen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

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

## 11 Verkehr

Die Flächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes werden über die Pötrauer Straße (L 205) sowie im weiteren Verlauf über den nördlichen Teil des Schlickweges angebunden. Im Rahmen des Bbauungsplanes Nr. 55 ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes entlang der L 205 als zentraler Knotenpunkt für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen erfolgt.

## **12 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

### Energieversorgung

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

### Fernmeldeversorgung

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

### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

Es ist beabsichtigt, das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Eine Detaillierung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

### Müllentsorgung

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

## **13 Altlasten, Archäologie und Denkmalschutz, Kampfmittel**

---

### Altlasten

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

### Archäologie und Denkmalschutz

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

befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

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

Der vorliegenden Planung wird seitens des Archäologischen Landesamtes zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 58 und dem Archäologischen Landesamt wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen im westlichen Teilbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Sommer 2019 durchgeführt wurden, geschlossen.

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

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

Mit Schreiben vom 20.08.2020 wurde der nachfolgende Stand der eingetragenen Kulturdenkmale im Umfeld des Plangebietes der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg mitgeteilt.

- Lindenallee zwischen Franzhagen und Pötrau
- Pötrauer Kirche mit Ausstattung
- Pötrauer Straße 10, Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Einfriedung
- Kirchenstraße 2, Fachhallenhaus
- Brandtsberg 2, Fachhallenhaus
- Blasebusch 1, Schalenstein, Archäologisches Kulturdenkmal

Die Bewertung des lindenumstandenen Dorfplatzes an der Pötrauer Straße ist bislang nicht abschließend.

Maßnahmen an Kulturdenkmalen und in deren Umgebung sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 12 Abs. 1 DSchG SH).

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die historisch gewachsene Ortslage von Pötrau als „erhaltenswerter Ortsteil von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung“ dar. Um eine Beeinträchtigung der charakteristischen Ortslage Pötrau durch die künftige bauliche Entwicklung zu vermeiden, sind die Hochbauten der Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ mit einem Abstand zur Pötrauer Straße vorzusehen sowie die Grünstrukturen in diesem Bereich fortzuführen.

#### Kampfmittel

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

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

# **UMWELTBERICHT**

## **TEIL II DER BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER**

**die**

**27. ÄNDERUNG  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**DER  
GEMEINDE BÜCHEN**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**

# Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

## **Vorhabenträger:**

Gemeinde Büchen  
Amtsplatz 1  
21514 Büchen

## **Verfasser:**

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



Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



Kiel, den 15.01.2020 (Abschließender Beschluss)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung .....	5
1.2 Grünkonzept .....	6
<b>2 Grundlagen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage .....	7
2.1.1 Ortsentwicklungskonzept .....	7
2.1.2 Erschließungsvarianten .....	9
2.1.3 Lage des Sondergebietes .....	9
2.1.4 Nullvariante .....	10
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	10
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht .....	10
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz .....	11
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben .....	12
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen .....	13
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz .....	14
2.2.6 Naturräumliche Gliederung .....	14
<b>3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b>	<b>15</b>
3.1 Bauphase .....	15
3.2 Anlagen- und Betriebsphase .....	15
<b>4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB .....</b>	<b>16</b>
4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	16
4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	17
4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	17
4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen .....	18
4.2.3 Schutzgut Tiere .....	21
4.2.4 Biologische Vielfalt .....	22
4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche .....	23
4.2.6 Schutzgut Wasser .....	24
4.2.7 Schutzgut Klima und Luft .....	26
4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild .....	26

4.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	27
4.2.10	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7 .....	28
4.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	28
4.3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	29
4.3.3	Schutzgut Tiere und Artenschutz .....	31
4.3.4	Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG .....	31
4.3.5	Schutzgut Boden und Fläche .....	32
4.3.6	Schutzgut Wasser .....	32
4.3.7	Schutzgut Klima und Luft .....	33
4.3.8	Landschaft und Landschaftsbild .....	33
4.3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
4.4	Wechselwirkungen .....	34
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh .....	35
4.6	Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden .....	37
4.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	37
4.6.2	Darstellung des Ausgleichsbedarfs .....	37
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>37</b>
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	37
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	38
<b>6</b>	<b>Nicht technische Zusammenfassung .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>40</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Übersicht Lage und Geltungsbereich.....	4
Abb. 2: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016).....	7
Abb. 3: Standortvarianten .....	8
Abb. 4: Biotoptypen und Randstreifen (R1 bis R5).....	18
Abb. 5: Biotopverbund .....	23
Abb. 6: Einzugsgebiete und Oberflächengewässer (Umweltatlas SH), .....	25
Abb. 7: Denkmalschutz .....	27

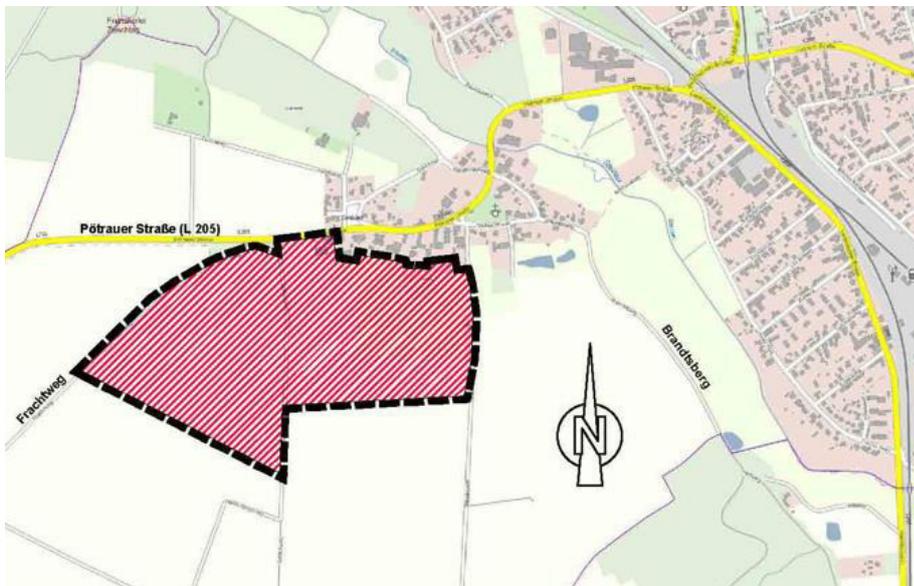
## **Anlage zur Begründung**

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen

# 1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die großflächige Ausweisung von Neubaugebieten für Wohnzwecke westlich der derzeitigen Ortsgrenze und unmittelbar südlich des Bebauungsplanes Nr. 55 in Büchen-Pötrau. Zur Zeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Dieser Umweltbericht umfasst nur die Änderung zum Flächennutzungsplan und betrachtet den Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 38,3 ha. Die parallel bereits begonnene Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst nur einen Teil der 27. F-Plan-Änderung und ist nicht Teil dieses Umweltberichtes. Fachliche Aussagen werden aber stellenweise übernommen.



**Abb. 1: Übersicht Lage und Geltungsbereich**

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Die Flächen werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

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

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

### Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Büchen. Der bestehende Ortsrand soll damit sowohl nach Westen als auch nach Süden verlagert werden.

### Bedarf an Grund und Boden:

Größe der Planänderung: 38,3 ha.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Realbestand beschreibt ebenfalls überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden, angrenzend an die bestehende Nutzung, liegen auch bereits Wohnhäuser bzw. kleinere Wald- und Gewässerflächen.

**Tabelle 1: Bestand, Planung und Konfliktpotenzial**

<i>Festsetzung/ gepl. Nutzung</i>	<i>Fläche in ha gerundet</i>	<i>Realer Bestand</i>	<i>Möglicher Konflikt nach BauGB</i>
Fläche für Gemeinbedarf	0,3 ha	Acker	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Wohnbauflächen	26,6 ha	Acker, teilw. Intensivgrünland	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Gemischte Bauflächen	0,8 ha	Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude	Bestandsfestsetzung geringes Konfliktpotenzial
Sonderbaufläche Einzelhandel und Wohnen	1,2 ha	Acker	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Fläche für Maßnahmen „Naturschutz“	9,4 ha	Acker, Wald, Gewässer	Bestandsfestsetzung bzw. Neuanlage von Grünflächen/ Naturschutzflächen geringes Konfliktpotenzial

### Beschreibung der Festsetzungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den zentralen Bereich des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, um so die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern.

Innerhalb der Wohnbaufläche erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB, um die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen im Bereich der künftigen Wohnbauentwicklung zu erweitern. Konkret ist hier im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 die Ansiedlung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Früh-

zeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat für den B-Plan Nr. 58 bereits stattgefunden.

Der südwestliche sowie nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Die entsprechenden Flächen stellen einen Abstand zu den angrenzenden Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen sicher (Eingrünung) und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, Eingriffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Die Nutzung der Fläche soll vorrangig dem Naturschutz dienen, alle anderen Nutzungen (Naherholung, Entwässerung) müssen sich diesem Ziel unterordnen.

Die bereits vorhandene bauliche Erweiterung der Hofstellen und Wohngebäude an der Pötrauer Straße wird durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen in diesem Bereich bauplanungsrechtlich korrigiert.

Im Bereich der Pötrauer Straße erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen (SO-EW) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO zur Sicherstellung einer gewissen Versorgung durch Einrichtungen des Einzelhandels. Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen für diese Fläche wurde bereits gefasst.

### **Konflikte Naturschutz F-Plan:**

Die Nutzung i.S. von Mischgebieten im Norden stellt keine Veränderung zum heutigen Bestand dar. Die vorgesehenen geänderten Flächennutzungen Allgemeines Wohngebiet, Einzelhandel und Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) bedeuten die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker/Grünland). Die Erhaltung der landschaftlich besonders bedeutsamen Knicks und landwirtschaftlichen Wege ist für die verbindliche Bauleitplanung teilweise bereits vorgesehen. Ergänzt werden diese durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten sowie im Südwesten, auf denen es gegenüber der Ackernutzung zu einer Entwicklung von vielfältigeren/naturnäheren Strukturen kommt. Die nördliche Grünfläche stellt gleichzeitig einen Pufferstreifen zum gewachsenen alten Ortskern von Pötrau dar.

Die Ausweisung von Neubaugebieten verursacht allgemein ein hohes Maß an Neuversiegelung und insgesamt hohe Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt.

Darüber hinaus kommt es zu einer stärkeren Nutzung durch Wohnen, Gärten, Verkehr und Einkaufen, d.h. zu stärkerer Präsenz von menschlicher Aktivität gegenüber der bisherigen intensiven Landwirtschaft, die für Tiere und Pflanzen ein geringes Lebensraumangebot bedeutet hat, jedoch auch nur ein allgemein geringes Maß an täglichen Störungen im Naturhaushalt verursacht hat.

## **1.2 Grünkonzept**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist vorgesehen, die Knicks nach Möglichkeit zu erhalten und die im F-Plan bereits vorgesehenen Maßnahmenflächen als ortsbildtypische Grünflächen mit Naturschutz- und Erholungsfunktion sowie für die Regenrückhaltung zu entwickeln. Die detaillierten Regelungen zur Eingrünung und Durchgrünung erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

#### 2.1.1 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Büchen hat ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben (GSP, 2016) welches neben einer Bedarfsanalyse (Wohnraum) auch Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung aufzeigt. Die Neuausweisung des vorliegenden Neubaugebietes stellt nun den zweiten Schritt der Siedlungsentwicklung Richtung Westen dar und fußt unmittelbar auf den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes (Fläche 2 bzw. 3).

Die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes greift diese Flächen auf. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Büchen (B-Plan 55 bereits vollständig verkauft und weitgehend bebaut) hat sich die Gemeinde für eine Vergrößerung der Wohnbauflächen Richtung Süden entschieden und die zeitliche Umsetzung angepasst.

Das Konfliktpotenzial Naturschutz wird auf diese Weise nicht erheblich bzw. zusätzlich erhöht, da eine Wohnnutzung hier vorgesehen war. Die wesentlichen Belange von Natur und Landschaft werden auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Aus diesem Grund geht die 27. F-Plan-Änderung auch über die der verbindlichen Bauleitplanung hinaus, um hier bereits mögliche Konfliktpunkte und Minimierungsmöglichkeiten aufzeigen zu können.

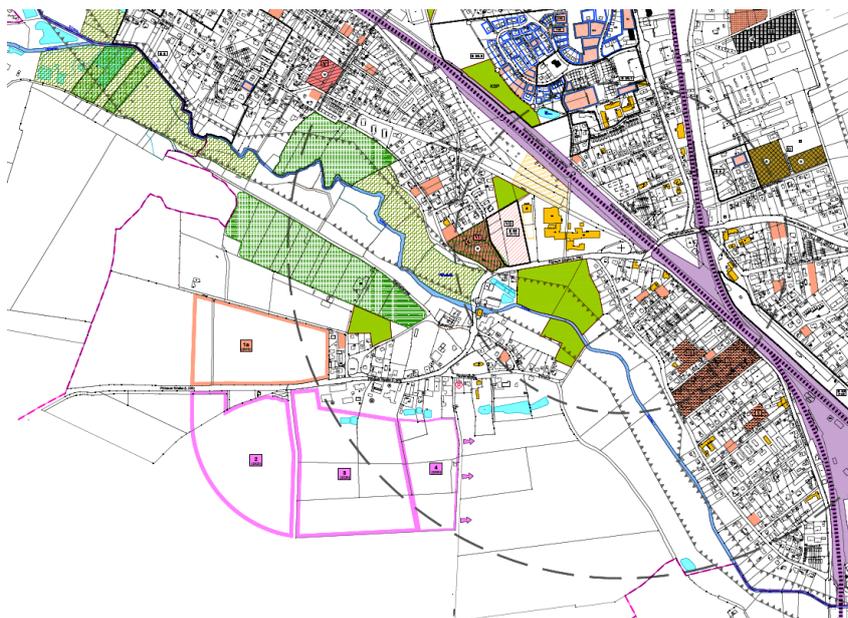
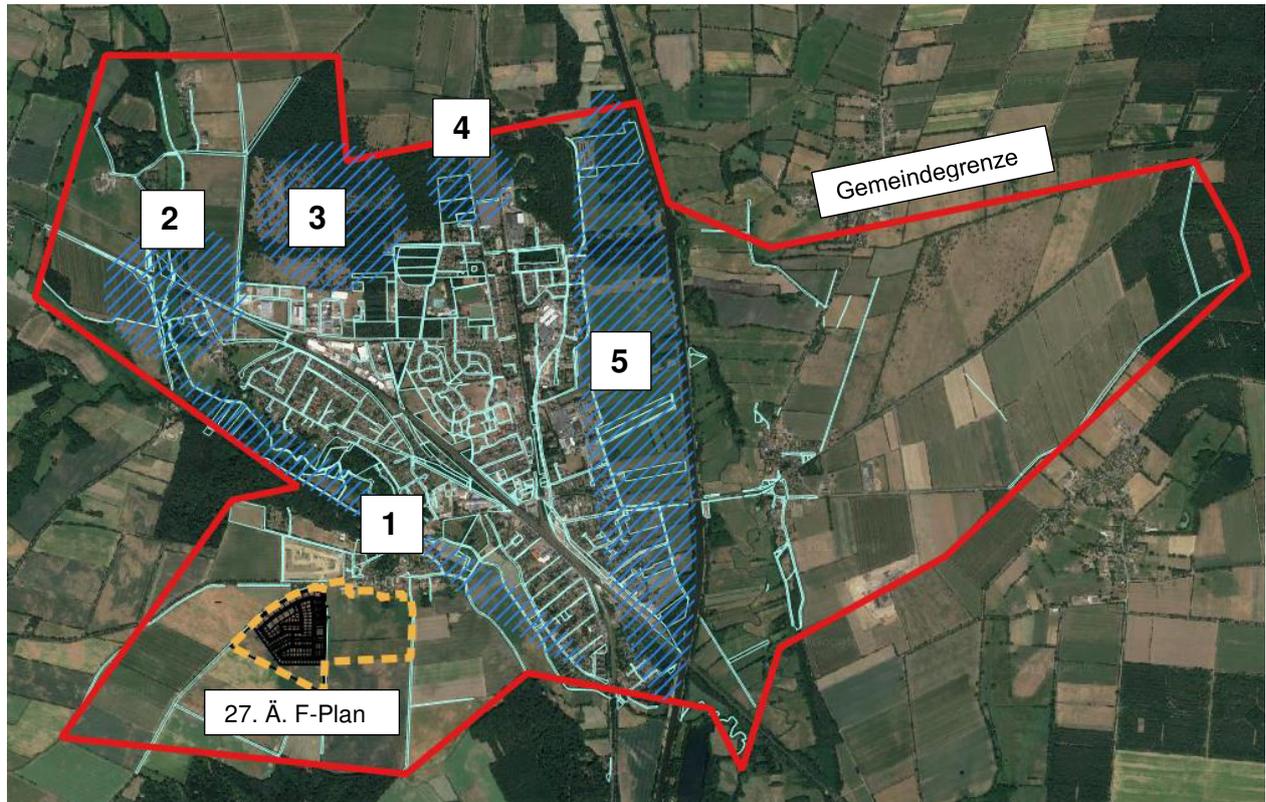


Abb. 2: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016)

Bereits auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass vergleichbar große Flächen im Gemeindegebiet am Rande der Bebauung nicht zur Verfügung stehen bzw. u.a. deutlich größere naturschutzrechtliche Konflikte (Steinau-/Kanalniederung, Sanderflächen) verursachen. Die Nachverdichtung der innerörtlichen Bauflächen wird parallel zur Ausweisung von Neubauflächen in Büchen kontinuierlich fortgesetzt, ist jedoch grundsätzlich abhängig von der Bereitschaft der Flächeneigentümer.

Nachfolgend werden die größeren Freiflächen (vergleichbar gepl. Wohnbauflächen) am Rande der Bebauung in Büchen noch einmal einzeln dargestellt und bewertet.



**Abb. 3: Standortvarianten**

**Fläche 1:** Hierbei handelt es sich um die Steinauniederung, welche weitgehend frei von Bebauung ist und auch aus naturschutzfachlicher und hydrogeologischer Sicht so erhalten werden soll. Die Bebauung endet weitgehend oberhalb der Talraumkanten. Der Niederungsbebereich stellt darüber hinaus ein wertvolles Landschaftselement und einen wichtigen Naherholungsraum dar. Eine Bebauung würde hier somit vielfältige Konflikte hervorrufen.

**Bewertung:** großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich.

**Fläche 2:** Die hier zu betrachtenden Freiflächen grenzen ebenfalls an die Steinauniederung an (Argumentation analog Fläche 1) und liegen in unmittelbarer Nähe zu Gewerbeflächen, welche ein Konfliktpotenzial hinsichtlich Lärm- und Verkehrsbelastung verursachen. Nördlich liegt das FFH-Gebiet Nüssauer Heide, welches aus naturschutzrechtlicher Sicht eine Tabufläche darstellt (siehe Fläche 3). Ausreichend große Flächen sind somit in Ortsrandlage nicht vorhanden und befinden sich erst westlich der Steinau. Dieser „Sprung“ macht aus gestalterischer Sicht zur Zeit keinen Sinn und führt zu einer weiteren Zersiedlung zwischen Büchen und Müssen.

**Bewertung:** großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich.

**Fläche 3:** FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“: Eine Bebauung dieser Natura 2000-Flächen ist aufgrund des europäischen Schutzstatus nicht möglich.

**Bewertung:** großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich.

**Fläche 4:** Eine Erweiterung des nördlichen Ortsrandes bis zur Gemeindegrenze ist nur noch in geringem Umfang möglich. Hier ist durch den B-Plan Nr. 59 bereits die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen vorgesehen. Einschränkungen in der Flächenverfügbarkeit bestehen darüber hinaus durch das angrenzende FFH-Gebiet Nüssauer Heide sowie von Waldflächen mit hohem naturschutzfachlichem Konfliktpotenzial.

**Bewertung:** großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich.

**Fläche 5:** Hierbei handelt es sich um die Niederung von Elbe-Lübeck-Kanal und Delvenau, welche weitgehend frei von Bebauung ist und auch aus naturschutzfachlicher, geologischer und hydrogeologischer Sicht so erhalten werden soll. Die Bebauung endet westlich und östlich davon bewusst überwiegend an der geomorphologischen Kliffkante. Der Niederungsbebereich stellt darüber hinaus ein wertvolles Landschaftselement und einen wichtigen Naherholungsraum dar. Eine Bebauung würde hier somit vielfältige Konflikte hervorrufen.

**Bewertung:** großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich.

**Flächen Büchen-Dorf:** Die Flächen östlichen des Kanals bzw. im Bereich Büchen-Dorf stehen aus Sicht der Entwicklung von zentralen Orten und Stärkung vorhandener Infrastruktur bei gleichzeitiger Erhaltung von Freiflächen nicht sinnvoll zur Verfügung. Konfliktpotenzial besteht zusätzlich durch dörflich/landwirtschaftlich verursachte Immissionsbelastung.

**Bewertung:** großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich.

### 2.1.2 Erschließungsvarianten

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

Hinsichtlich der inneren Erschließung hatte die Eingriffsminimierung und damit der Erhalt der Landschaftsbild bestimmenden Knicks (geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG) oberste Priorität. Eine Erschließung des Baugebietes über die auszubauenden Wirtschaftswege, welches einen zumindest einseitigen Verlust der Knicks zu Folge gehabt hätte, wurde daher im Vorfeld der Planungen bereits vermieden. Die innere Erschließung ist dann Teil der verbindlichen Bauleitplanung.

### 2.1.3 Lage des Sondergebietes

Das geplante Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen wird direkt an die Pötrauer Straße angeordnet. Diese Lage ist zur guten Einsehbarkeit und Auffindbarkeit des Einzelhandelsstandortes zwingend erforderlich. Die verkehrliche Anbindung wird zudem durch den vorhandenen Kreisverkehrsplatz leistungsfähig abgewickelt.

Eine Verschiebung des Sondergebietes weiter Richtung Süden in das Wohngebiet hinein führt zu einer deutlichen Zunahme der Verkehrsströme im Wohngebiet, was dem Charakter von „ruhigem Wohnen“ widerspricht. Die Auffindbarkeit des Marktes wäre zusätzlich eingeschränkt. Dieses wird auch dadurch erschwert, da im B-Plan 58 der Erhalt der Knicks oberste Priorität hat und somit eine geradlinige, gut einsehbare Erschließung Richtung Süden

nicht vorgesehen ist.

Zur Einbindung des Marktes in den Ortsrand von Pötrau ist jedoch bereits auf F-Plan-Ebene vorgesehen, östlich und südlich Grünachsen festzulegen. Auf B-Plan-Ebene erfolgt darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Ortsrandgestaltung und dem Denkmalschutz (alter Ortskern Pötrau). Hier sind gestalterische Maßnahmen vorzusehen, die die besondere Bedeutung des Ortskerns Pötrau sowie die Lindenallee Richtung Schulendorf (Kulturdenkmal) berücksichtigen.

Eine Verlagerung des Marktes an andere Standorte in Büchen macht aufgrund der dezentralen Nahversorgungsfunktion keinen Sinn.

#### **2.1.4 Nullvariante**

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

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

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

### **2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

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

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

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

## **Berücksichtigung in der Planung**

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

### **2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz**

#### **§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:**

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

#### **§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich im Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in 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 dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

#### **§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:**

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

*Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Berücksichtigung in der Planung**

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Diese erfolgt detailliert erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird nur die grundsätzliche Durchführbarkeit geprüft.

**2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben**

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

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LForstG NRW),

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG NRW),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird jedoch nur die grundsätzliche Durchführbarkeit geprüft, die auf B-Plan-Ebene weiter detailliert werden muss.

## **2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen**

### **Landschaftsplan:**

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

Folgende Entwicklungsziele werden formuliert:

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

### **27. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

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

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

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Um die vorliegende Planung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes anzupassen, ist somit eine Änderung erforderlich.

Die Planungen widersprechen der Zielsetzung des Landschaftsplanes. Vor über 15 Jahren war die Entwicklung des Wohnstandortes Büchen in dieser Form jedoch noch nicht absehbar. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden daher in diesem Umweltbericht Schutzgutbezogen untersucht. Die besondere Bedeutung des alten Ortskerns Pötrau wird berücksichtigt. Folgende wesentliche Punkte werden daher in diesem Umweltbericht eingehender untersucht:

- Auswirkung der Planung auf die Vielfalt des Ortsrandes in Verbindung mit der Möglichkeit der Anreicherung der im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungsziele (Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild),
- Auswirkungen der Planung auf die Erholungsnutzung (Schutzgut Mensch),

- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund (Schutzgut Biologische Vielfalt),
- Auswirkungen der Planung auf die besondere Bedeutung des Ortskerns Pötrau und auf geschützte Denkmäler und Kulturdenkmale (Schutzgut Kulturgüter).

### **2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz**

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

#### **Berücksichtigung in der Planung**

---

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

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

### **2.2.6 Naturräumliche Gliederung**

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

#### **Berücksichtigung in der Planung**

---

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

### 3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

#### 3.1 Bauphase

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet im Wesentlichen die großflächige Ausweisung von Wohnbauflächen und eines Sondergebietes (Einzelhandel) südlich der Pötrauer Straße vor. Durch den Bau eines Wohngebietes kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich auch, je nach Baudurchführung der Bauherren, über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Der in Wohngebieten typische Versiegelungsgrad von 30-40 % der Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) führt zu Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Der Boden steht nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

Im Rahmen der noch folgenden verbindlichen Bauleitplanung sind Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung bzw. zum Erhalt von Grünstrukturen zu formulieren, um die o.g. Wirkungen zu mindern.

#### 3.2 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.

**Tabelle 2: Flächennutzung**

<i>Flächennutzung</i>	<i>Fläche in ha gerundet</i>
Fläche für Gemeinbedarf	0,3 ha
Wohnbauflächen	26,6 ha
Gemischte Bauflächen	0,8 ha
Sonderbaufläche Einzelhandel und Wohnen	1,2 ha
Fläche für Maßnahmen „Naturschutz“	9,4 ha

Die Siedlungsfläche von Büchen wird durch die Planungen deutlich vergrößert und die Grenze der Bebauung nach Westen und Süden verschoben. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der Wechselwirkungen untereinander, hervorgerufen durch anthropogenes Nutzungsverhalten, Versiegelungen und Landschaftsveränderung werden somit ebenfalls vergrößert bzw. nach Süd-Westen hin ausgedehnt. Der Ortsrand von Büchen wird sowohl in der Lage als auch in der Gestaltung zukünftig verändert.

Durch Wohnbebauung mit Gartenflächen entstehen Lebensräume für Siedlungsfolger der Tier- und Pflanzenwelt. Die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Geschößwohnungsbau hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Teilflächen werden überwiegend dem Naturschutz und der Wasserwirtschaft zugeführt bzw. als Grünflächen entwickelt, hier ist, zumindest teilweise eine Nutzungsextensivierung gegenüber der Ackernutzung zu erwarten.

## **4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB**

### **4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

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

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

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

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

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

## **4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

### **4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

#### **Regionale und gemeindliche Einordnung:**

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

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

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

#### **Nutzungen im Geltungsbereich:**

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

Entlang der Pötrauer Straße besteht Wohnbebauung, teilweise Neubauten im „Stadtvielencharakter“, teilweise aber auch noch typische dörfliche Siedlungsstrukturen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Stallungen/Hallen.

Die Entwässerung erfolgt über zwei verrohrte Gräben Richtung Steinau (Nordwestteil) bzw. Richtung Linau (Ost-/Südteil).

#### **Vorsorgender Gesundheitsschutz / Lärm:**

Lärmbelastungen sind in besonderem Maße durch die Pötrauer Straße vorhanden, welche als Haupteinfahrstraße für Büchen aus Richtung Westen fungiert. Hier liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 1.800 Kfz/24h vor.

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

#### **Störfälle/Katastrophenschutz:**

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

**Bewertung:**

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

**4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen**

Grundlage für die Beschreibung der Biotopstruktur im Bereich der 27. F-Plan-Änderung ist eine Kartierung des Biotopbestands vom 28.03.2019 (siehe Abb.).



**Abb. 4: Biotoptypen und Randstreifen (R1 bis R5)**



Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes Schleswig-Holstein (2019). Die großen Flächen sind im Bestand als Acker (AAy) zu beschreiben und umfassen ca. 70 % des Änderungsbereiches.

Ein Teilbereich im Süden wird als Einsaatgrünland bzw. artenarmes Wirtschaftgrünland genutzt (GAy).

Entlang der Pötrauer Straße ist eine einreihige Bebauung (SDs) vorhanden, die teilweise im Rahmen der Bauverdichtung und Hinterlandbebauung nach Süden erweitert wurde. Am westlichen Rand der Bebauung liegt eine ehemalige Hofstelle. Die Bebauung wird zur freien Landschaft hin durch Gärten, Gehölzstrukturen, Stillgewässer sowie ein Nadelgehölz abgeschlossen. Das Stillgewässer (FXy) dient der Regenrückhaltung und fließt mit Überlauf in den verrohrten Graben Nr. 1.37. Bei dem Nadelgehölz handelt es sich um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur aus Tannen und Fichten verschiedener Arten. Das Gehölz (ABw/WFn) wird als Wald im Sinne des LWaldG eingestuft.

Weiter südlich sowie entlang der Straße Blasebusch stellen Knicks bzw. Gehölzstrukturen die gliedernden Elemente dar. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Blasebusch) liegt ein Einzelhaus, eingebettet in Gehölzbestände aus größeren Laub- und Nadelbäumen sowie Obstbäumen und Grünland (SDr/SGg).



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

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

Wege und Äcker werden im Geltungsbereich durch Randstreifen, Gehölzstreifen oder Knicks eingefasst, die nachfolgend beschrieben werden (siehe auch Nr. in Abb. 4)



**R1:** Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein Ackerrandstreifen mit Ruderalflur bzw. Grasflur (RHm/RHg) sowie Einzelgehölzen. Dabei handelt es sich um Ahorn und Eiche mit Stammdurchmessern von 30-50 cm und kleinere Holunderbüsche.



**R2:** Teilweise sehr lückiger Gehölzknick am Frachtweg ohne Knickwall, jedoch teilweise mit kleiner Kante zum höher liegenden Acker.

Einzelne junge Eichen und alte Obstbäume vorhanden.



**R3:** Gebüschknicks beidseitig des Schlickweges (Redder) mit niedrigem Knickwall, überwiegend Haselsträucher, einzelne junge Eichen und Buchen, teilweise Weide, Holunder, Brombeeren, Birke. Fast keine echten Überhälter.

Mehrere kleinere und größere Lücken im Knick, teilweise genutzt als Feldzufahrt, teilweise mit Hochstauden bewachsen.



**R4:** Gebüschknick, teilweise lückig (Arten vergl. Knick 3), 2 größere Bäume.

**R5** (ohne Foto): lückiger Gehölzstreifen entlang der Straße Blasebusch, kein Knickwall, mehrere Eichenüberhälter sowie alte Obstbäume.

### **Bewertung:**

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

### 4.2.3 Schutzgut Tiere

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

Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 (westlicher Teilbereich) bereits erstellt und liegt in der Anlage bei. Die dort durchgeführte Kartierung umfasst auch den Geltungsbereich der 27. F-Plan-Änderung bzw. ist auf diesen vergleichbar übertragbar.

#### Vögel

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

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

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

Alle Vogelarten unterliegen dem besonderen Schutz nach § 44 BNatSchG.

#### Fledermäuse

Die Knicks stellen für Fledermäuse wichtige Leitlinien dar. Diese und die daran angrenzenden Freiflächen können als Nahrungshabitate dienen. Aufgrund der umgebenden Strukturen ist mit einem vielfältigen Arteninventar zu rechnen, das den Geltungsbereich als Flugstrecke oder zur Nahrungsaufnahme nutzt.

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

#### Weitere Säugetiere:

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

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

#### Reptilien/Amphibien:

Das Vorkommen der in Büchen weit verbreiteten Zauneidechse ist aufgrund des dichten Bewuchses bzw. der einförmigen Ackerstruktur auszuschließen. Auch sandige Ruderalstreifen zwischen Acker und Knicks fehlen. Weitere streng geschützte Amphibien- und Reptilienarten

sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auch für sonst relativ häufige und besonders geschützte Arten wie z.B. Erdkröte, Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse sind nur wenige Gehölzrandstrukturen vorhanden.

Im Bereich der Stillgewässer (südlich der Bebauung Pötrauer Straße) sind anspruchslose und häufige Amphibienarten wie Erdkröte und Grasfrosch zu erwarten, die in den Gärten und angrenzenden Gehölzstrukturen ihre Landlebensräume finden. Aufgrund der relativ isolierten Lage der Gewässer und der umgebenden Nutzung sind anspruchsvollere Arten auszuschließen.

### **Insekten:**

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

### **Hinweise zum Artenschutz:**

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

### **Bewertung:**

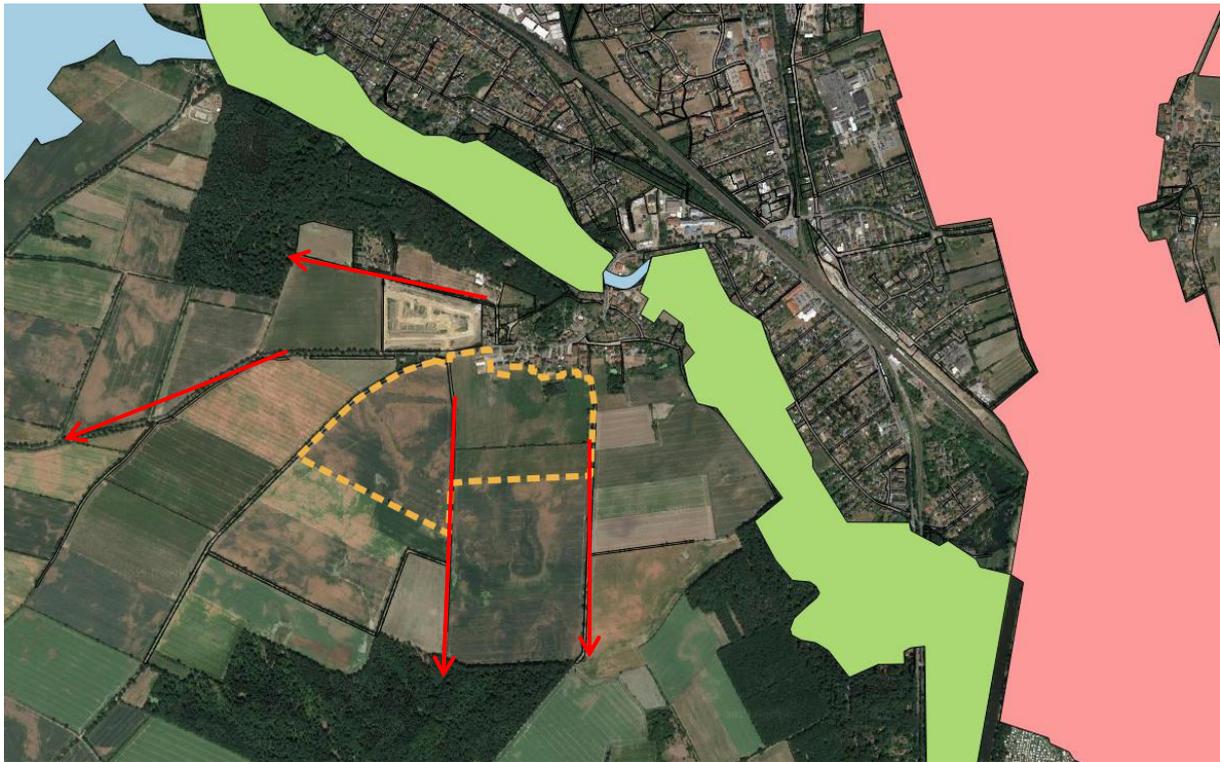
---

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

## **4.2.4 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Knicks geprägt ist. Die Strukturen sind als eher einförmig zu beschreiben und relativ typisch für eine dörfliche Feldrandlage. Trotzdem haben die Knicks mit Obstbäumen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild, die großen landwirtschaftlichen Flächen stellen Bereiche verarmter Vielfalt dar.

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



**Abb. 5: Biotopverbund**

**Bewertung:**

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

#### 4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche

**Übergeordnete Einordnung:**

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

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Pseudogley-Braunerden und Kolluvisole vorhanden sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebedecksande über Schmelzwassersanden (Weichsel-Kaltzeit über Saale-Kaltzeit).

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

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

**Bodenuntersuchung:**

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

Auch wenn diese Ergebnisse nicht auf den gesamten Bereich der 27. F-Plan-Änderung übertragen werden können, ist doch voraussichtlich großflächige keine Versickerung möglich.

**Topographie:**

Die Fläche ist deutlich nach Südosten geneigt, der höchste Punkt liegt im nördlichen Bereich der Ackerfläche (ca. 44 mNN). Der Höhenunterschied beträgt fast 10 m. Weiter nach Osten bzw. Süden fällt das Gelände bis auf ca. 32 mNN ab.

**Fläche:**

Die Fläche des Änderungsbereiches ist bisher kaum durch Gebäude oder anderweitige Versiegelungen überprägt, die Böden konnten sich auf großen Flächenanteilen weitgehend ungestört entwickeln. Einzige Vorbelastung stellt die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung dar. Als Hauptbodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG ist die Nutzungsfunktion (Standort für die Landwirtschaft) zu beschreiben. Untergeordnet sind die natürlichen Funktionen vorhanden, die durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind (Erosion, Stoffeinträge). Eine Archivfunktion für Überreste früherer Siedlungstätigkeit ist vorhanden.

**Bewertung:**

- Intensiv landwirtschaftlich genutzter Sand- bzw. Lehmboden (Boden allgemeiner Bedeutung), Archivfunktion
- sehr geringer Versiegelungsanteil, geringe Vorbelastungen.

**4.2.6 Schutzgut Wasser****Grundwasser:**

Die überwiegend sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Im Bereich der Lehmböden bzw. unterlagerten Geschiebelehmabänder ist die Bildung von Stauwasserhorizonten vorhanden. Das Grundwasser fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter EI 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist nur teilweise abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper).

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

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt im westlichen Bereich Richtung Süden zur Blasebuschbek (Einzugsgebiet Linau), im östlichen Teil nach Osten zur Steinau (s. Abb. Oberflächengewässer).

Grundwasser wurde im Rahmen der Bodensondierungen des B-Plan Nr. 58 in fast allen Bohrlöchern erbohrt und mit Wasserständen von bis zu 1,0 m unter Gelände eingepegelt. Teilweise sind jedoch auch deutlich tiefere Grundwasserstände (bis zu 7 m unter Gelände) gemessen worden. Es ist jedoch niederschlags- und jahreszeitenbedingt von Schwankungen von  $\pm 1,5$  m zu rechnen. Die Entwässerung erfolgt Richtung Steinau (nordöstlicher Teil) bzw. Richtung Linau (südlicher bzw. westlicher Teil).

### Oberflächengewässer:

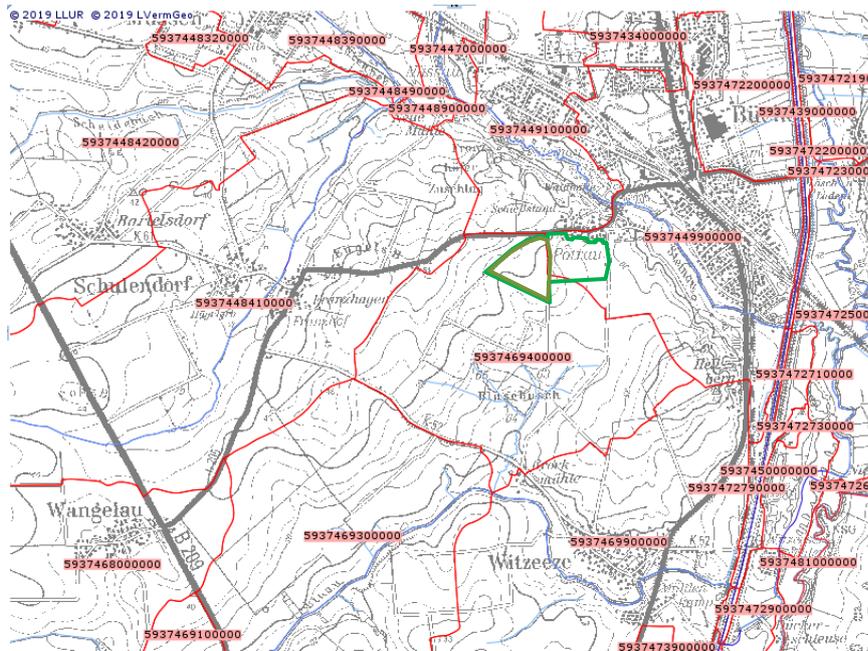


Abb. 6: Einzugsgebiete und Oberflächengewässer (Umweltatlas SH),

Im nördlichen Bereich der F-Plan-Änderung (südlich der Bestandsbebauung) liegen mehrere kleinere Stillgewässer, die der Regenrückhaltung dienen. Als Überlauf fungiert das verrohrte Gewässer Nr. 1.37 mit Anschluss an die Steinau. Der Zustand der Leitung ist nach Aussage der Gemeinde fragwürdig und wird als nicht leistungsfähig eingestuft.

Im südwestlichen Bereich quert eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft den Geltungsbereich und entwässert innerhalb des Waldes als dann offener, naturnaher Graben Nr. 1.26 in die Blasebuschbek (Vorflut der Linau). Der Zustand der Rohrleitung ist nach Auskunft des Verbandes sanierungsbedürftig.

Weiter südlich des Waldes wurde die Blasebuschbek 2009 renaturiert. Sandfrachten, v.a. aus der Flächenentwässerung stellen eine deutliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgemeinschaften in der Blasebuschbek dar.

### Bewertung:

- überwiegend allgemeine Bedeutung für das Schutzgut,
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden, kleinere Stillgewässer mit hoher Nutzungsprägung südlich der Bebauung Pötrauer Straße.
- Hohe Bedeutung der naturnahen Blasebuschbek als Vorfluter mit Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

#### 4.2.7 Schutzgut Klima und Luft

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

##### Überregionales Klima

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

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

##### Lokales Klima/Luftqualität:

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

##### Bewertung:

---

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

#### 4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild

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

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

Als prägendes Landschaftsmerkmal ist der alte Ortskern von Pötrau mit Kirche zu nennen, der aufgrund der Topographie (Lage auf dem Berg) vom Plangebiet aus gut sichtbar ist. Nach Süden hin erstrecken sich in der Entfernung kleinere Waldbereiche, so dass hier keine Blickbeziehungen bestehen. Gleiches gilt aufgrund der Knicks auch für Blickbeziehungen

Richtung Schulendorf und Büchen/Hellberg. Knicks begleiten ein landwirtschaftliches Wegenetz der Kulturlandschaft, das auch zur Erholung genutzt wird.

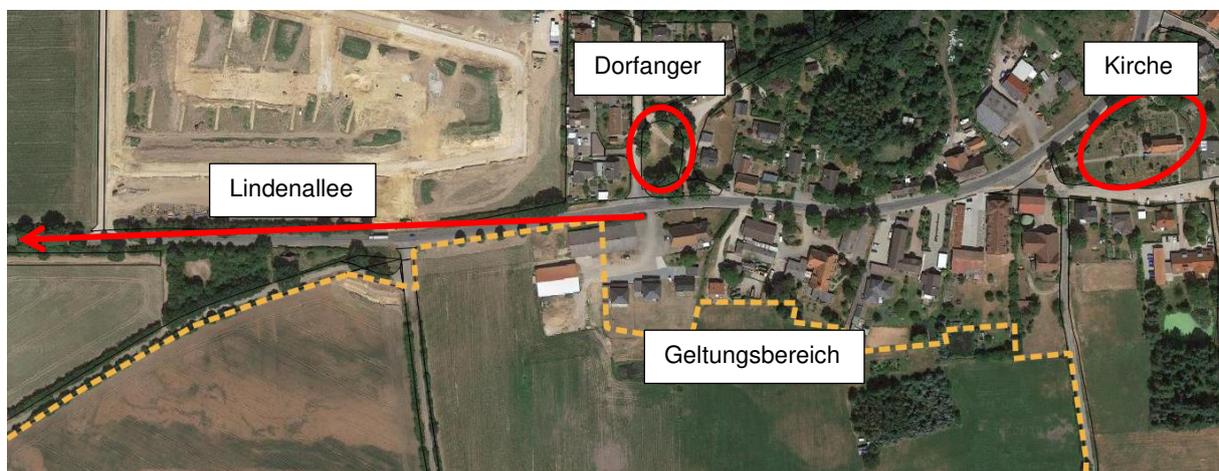
#### Bewertung:

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

#### 4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Kirche in Pötrau ist als Denkmalschutzobjekt eingestuft, weitere Gebäude in Pötrau sowie der Dorfanger stehen auf der Prüfliste. Die alte Lindenallee an der Pötrauer Straße Richtung Franzhagen stellt ein bedeutsames Kulturdenkmal dar. Die Länge der geschützten Allee reicht bis in den Ort hinein und geht damit flächenmäßig auf den Biotopschutz hinaus.



**Abb. 7: Denkmalschutz**

Im Planungsraum des B-Plan Nr. 58 (westlicher Bereich der F-Plan-Änderung) fanden bereits archäologische Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege in Schleswig-Holstein statt. Aufgrund der zahlreichen Funde im Gebiet B-Plan Nr. 55 wurden die Untersuchungen unmittelbar im Anschluss an diese Arbeiten nach Süden hin fortgesetzt. Die Funde südlich der Pötrauer Straße legen in mehreren Teilbereichen größere Siedlungstätigkeiten fest. In 2020 sollen die Bereiche, die unterhalb der zukünftigen Wohnbauflächen liegen, näher untersucht und gesichert werden.

Auch das landwirtschaftliche Wegenetz mit Knicks/Reddern ist als Teil der Kulturlandschaft von Bedeutung.

Sachgüter besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Wohnhäuser haben einen wirtschaftlichen und ideellen Wert.

#### **Bewertung:**

---

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

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

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

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

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die möglichen Auswirkungen entsprechend dem derzeit vorliegenden Planungsstand teilweise stichwortartig formuliert. Es werden Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung formuliert, die teilweise für den Bebauungsplan Nr. 58 (westliche Teilfläche) bereits übernommen werden konnten.

##### **4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

###### **Störungen während der Bau- und Anlagenphase:**

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

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

### **Anlagen- und Betriebsphase:**

- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf teilweise wenig ertragreichen bzw. feuchten Böden,
- Bereitstellung von Wohnbauflächen (Neubaugebieten) und damit Verbesserung des Angebotes für Büchen,
- Zusätzliche Belastungen durch baugebietsinduzierten Lärm und Verkehr sind im Bereich Pötrauer Straße zu erwarten, jedoch voraussichtlich nicht erheblich. Die Pötrauer Straße selbst wirkt auf das Baugebiet ein. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. Eine Voruntersuchung liegt für den B-Plan 58 bereits vor, teilweise ist passiver Schallschutz erforderlich.
- Veränderung des Reitwege- und Naherholungsnetzes. Zum Schutz der landschaftlich reizvollen, Gehölz bestandenen Wirtschaftswege ist in der verbindlichen Bauleitplanung ein Gesamtkonzept erforderlich, welches Verkehrswege für PKW sowie Fußgänger/Radfahrer/Reiter regelt.
- Veränderung der Erholungseignung des Ortsrandes durch großflächige Ausweisung von Baugebieten und Straßen. Auch hier ist in der weiteren Planung ein Grünkonzept erforderlich. Die Ausweisung von Maßnahmenflächen Naturschutz bietet auch Möglichkeiten für die Naherholung zur Anlage von naturbezogenen Wanderwegen, die Anlage von Obstwiesen, Entwässerung und die allgemeine Eingrünung der Neubebauung.
- Veränderung der Lebensmittelversorgung in Büchen durch Ansiedlung eines Nahversorgers. Eine Untersuchung zum Einzelhandel in Büchen (CIMA, 2019) stellt den Bereich Pötrau als nicht „ausreichend versorgt“ dar. In wieweit die Ansiedlung eines Nahversorgers, evtl. mit Drogerie Auswirkungen auf die übrigen Versorger in Büchen hat, muss vorhabenbezogen (B-Plan Nr. 64) untersucht werden.
- Verbesserung des Angebotes an Kinderbetreuung in Büchen durch Ausweisung einer Fläche für eine Kindertagesstätte. Die im Baugebiet zu erwartenden Familien können ihren Bedarf somit direkt im Umfeld decken.

### **Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Bereitstellung von Bauland eher eine Verbesserung erreicht. Zum Schutz des Naherholungsraumes ist in der weiteren Planung ein Grünkonzept erforderlich. Die Festsetzung von Maßnahmenflächen Naturschutz (F-Plan) sowie der Erhalt der Knicks (im B-Plan 58 vorgesehen) stellen dabei wichtige Minimierungsmaßnahmen dar. Als weitere Fachgutachten sind eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Untersuchung zum Einzelhandel erforderlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist dann nicht gegeben.

### **4.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

#### **Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

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

zur bestehenden Bebauung an der Pötrauer Straße.

- Beeinträchtigung/Verlust von Wald (Weihnachtsbaumkultur). Diese Fläche wird in die geplante Maßnahmenfläche Naturschutz integriert. Die genaue Entwicklung der Fläche erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung, ggf. ist eine Waldumwandlung erforderlich.

### **Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

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

Für den Verlust von Lebensraum sind Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die voraussichtlich nur teilweise im Geltungsbereich umgesetzt werden können. Aufgrund der überwiegend allgemeinen Biotopbedeutung ist die Ausgleichsfähigkeit gegeben. Eingriffe in geschützte Biotope erfolgen immer dann, wenn Knicks betroffen sind. Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren, wie es im B-Plan Nr. 58 bereits vorgesehen ist (weitgehender Knickerhalt). Die gleiche Vorgabe gilt dann auch für die weiter östlich liegenden Flächen.

Im Rahmen eines Grünkonzeptes sowie einer Planung für die südlichen und nördlichen Maßnahmenflächen sind die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes (Eingrünung Ortsrand, Knickerhalt, Anlage von Obstwiesen) zu berücksichtigen. Die Eingrünung nach Süden hat dabei besonders eine Bedeutung für die zukünftige Ortsrandgestaltung und sollte möglichst vielfältig gestaltet werden.

Im Norden grenzen die geplanten Neubaugebiete an einen gewachsenen, alten Ortskern an. Insbesondere in Bezug auf den geplanten Einzelhandel ist hier auf eine ortstypische Eingrünung (insbesondere auch entlang der Pötrauer Straße) zu achten.

Für beide Maßnahmenflächen stehen die naturschutzfachlichen Ziele im Vordergrund. Andere naturverträgliche Nutzungen (Erholung, Entwässerung) sind zwar zulässig, dürfen aber nur untergeordnet berücksichtigt werden. Dieses ist in der verbindlichen Bauleitplanung so vorgesehen.

Je nach Entwicklungskonzept ist ggf. kleinflächig die Umwandlung von Wald gemäß § 9 LWaldG erforderlich. Der vorhandene Baumbestand soll aber in die Planungen integriert werden. Eine besondere Schutzbedürftigkeit besteht für den Wald nicht, da es sich um eine standortfremde, durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur handelt. Im Falle einer Waldumwandlung ist Ausgleich erforderlich.

Bei Umsetzung der Planung ist der naturschutzrechtliche Eingriff zwar erheblich aber nicht vermeidbar. Die beschriebenen Empfehlungen stellen jedoch wichtige Minimierungsmaßnahmen dar und sind zwingend zu berücksichtigen.

### 4.3.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz

#### Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

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

#### Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:

Wie bereits in den vorhergehenden Kapiteln stellt der Erhalt von Knicks eine bedeutsame Minimierungsmaßnahme dar. In Bezug auf den Artenschutz werden Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern und Haselmäusen weitgehend minimiert, so dass kleinflächig erforderliche Durchfahrten mit einer Bauzeitenregelung umsetzbar sind. Die Leitlinien für Fledermäuse bleiben vollständig erhalten.

Der Verlust von Offenland stellt den großflächigen Verlust von Bruthabitaten für die Feldlerche dar. Hier ist Ausgleich erforderlich, der aufgrund der Ansprüche keinesfalls im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

Da die Nachsuche geeigneter Ausgleichsflächen in Büchen und Umgebung bisher keine verfügbaren Flächen ergeben hat, ist für den B-Plan 58 vorgesehen, Ausgleichsflächen der Stiftung Naturschutz im Duvenseer Moor zu nutzen (Entfernung ca. 25 km).

Für die verbindliche Bauleitplanung ist die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Die Artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan Nr. 58 (westlicher Teilbereich der 27. F-Plan-Änderung) liegt diesem Umweltbericht bei. Genauere Angaben zum Arteninventar und den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Regelungen sind diesem Gutachten zu entnehmen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird für den B-Plan 58 hinsichtlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen und Ausgleich weiter konkretisiert und überarbeitet. Die grundsätzliche Funktionsfähigkeit der Maßnahmen wurde aber nachgewiesen.

### 4.3.4 Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG

#### Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

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

**Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

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

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

**4.3.5 Schutzgut Boden und Fläche****Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Vergrößerung des Dorfteils Pötrau durch ein großes Neubaugebiet am Ortsrand und vorgesehene Versiegelung durch Ausweisung von Wohnbauflächen auf ca. 26 ha.
- Herstellung von Straßen.

**Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG großflächig und vollständig verloren und werden zugunsten der Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung und Erholung) umgewandelt.

Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und kann multifunktional über den Biotopausgleich erfolgen.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche im Bebauungsplan (GRZ) wird sicher gestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen. Durch die Ausweisung eines Neubaugebietes wird der großen Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen. Die Innenverdichtung in Büchen wird, sofern möglich, ebenfalls parallel fortgeführt, kann diesen Bedarf aber nicht decken. Die Flächen für Wohngebiete werden in Büchen durch ein Ortsentwicklungskonzept sowie übergeordnet durch die Landesentwicklungsplanung gesteuert.

**4.3.6 Schutzgut Wasser****Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Naturnahe Oberflächengewässer nicht vorhanden und nicht unmittelbar betroffen.
- Eine Betroffenheit der naturnahen Blasebuschbek durch Regenwassereinleitung muss verhindert werden, hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zur Rückhaltung zu treffen, da Versickerung voraussichtlich nicht möglich sein wird.
- Schädliche Einträge in das Grundwasser sind in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist. Die Belastung des Grundwassers durch Nährstoffe (Düngemittel) und Pestizide wird sich reduzieren.

**Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nur dann nicht zu erwarten, wenn eine naturnahe Regenrückhaltung erfolgt, so dass Auswirkungen auf die Blasebuschbek vermieden werden.

**4.3.7 Schutzgut Klima und Luft****Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

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

**Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

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

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

**4.3.8 Landschaft und Landschaftsbild****Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

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

**Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

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

müssen jedoch schutzgutübergreifend erhalten werden (Minimierungsmaßnahmen). In der verbindlichen Bauleitplanung ist daher ein Grünkonzept erforderlich.

Ein Ausgleich, der über den multifunktionalen Biotopausgleich hinaus geht ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die wird im B-Plan geregelt.

#### **4.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Veränderung des Ortsrandes von Pötrau mit Wirkung auf Denkmalschutzobjekte (Kirche Pötrau) sowie denkmal- und kulturhistorisch wertvolle Bereiche in Pötrau.
- Beeinträchtigung von Knicks und kleinen Wirtschaftswegen als typische Elemente der Kulturlandschaft.
- Abgrabung und Überbauung von archäologisch bedeutsamen Flächen.
- Keine wesentlichen Auswirkungen auf Sachgüter. Der Wohnstandort Büchen mit Nahversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen wird gestärkt.

##### **Fazit und Empfehlung für die verbindliche Bauleitplanung:**

Der Geltungsbereich ist archäologisch und denkmalschutzrechtlich bedeutsam. Die frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes mit Untersuchung der westlichen Teilfläche (B-Plan 58) konnte hier bereits zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen führen.

Zur Minimierung im Sinne des Denkmalschutzes sind wertgebende Elemente in Pötrau, die teilweise auch innerhalb des Geltungsbereiches liegen, in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dazu sind Eingrünungen und Gestaltungsvorgaben, insbesondere für den geplanten Nahversorger am Pötrauer Kreisel erforderlich. Das geplante Gebäude soll dabei möglichst weit von der Straße abgerückt und nach ortsbildtypischen Kriterien gestaltet werden (Giebelbauweise, Klinker o.ä.). Für den Parkplatz ist eine Eingrünung und Begrünung erforderlich, die ebenfalls die typischen Elemente eines alten Dorfkernes mit großen Bäumen und Pflasterflächen aufnimmt.

Darüber hinaus stellt der Erhalt der Knicks an landwirtschaftlichen Wegen eine wichtige schutzgutübergreifende Minimierungsmaßnahme dar. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können auf diese Weise vermieden werden.

#### **4.4 Wechselwirkungen**

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

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

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Nahrungsgrundlage für den Menschen, Versickerung

und Speicherung von Regenwasser,...) in einem Wohngebiet nur begrenzt möglich. Die im B-Plan erforderliche Durchgrünung sowie der Erhalt von Grünstrukturen, insbesondere der Knicks stellen aber wichtige Maßnahmen für alle Schutzgüter dar. Da Versickerung voraussichtlich nicht möglich sein wird, kommt der Regenwasserrückhaltung eine zentrale Bedeutung zu.

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

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

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotop und Arten erforderlich und vorgesehen, Großflächig erfolgt eine Neuversiegelung von Boden, alle anderen Ressourcen sind nicht relevant betroffen.	Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich umgesetzt. Regelungen zur Entwässerung erforderlich. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Lichtemissionen werden minimiert. Lärmimmissionen werden minimiert. Sonstige Auswirkungen nicht relevant.	nicht erheblich
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Erschließungsmaßnahmen).	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird Zurückgehalten (RRB).	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt:  - schutzgutbezogene Bewertung	Kulturelles Erbe wird gesichert bzw. teilweise überbaut, alle anderen Risiken nicht erheblich bzw. nicht relevant	Nicht erheblich bzw. nicht relevant.  Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Ge-	nicht erheblich bzw. nicht relevant.

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
- Unfälle oder Katastrophen,  - Nutzung von Energie		nehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf (Heizung) wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	Entwicklung von großen Neubaugebieten am westlichen Ortsrand von Pötrau, jedoch Umsetzung gemäß Gesamtkonzept / Ortsentwicklungskonzept.  Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht verursacht.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	nicht relevant	nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen.	nicht erheblich
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

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

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

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

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

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

### **4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bei der Betrachtung der Schutzgüter formuliert und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) gegeben.

Im B-Plan sind somit insbesondere folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Begrünung bzw. Eingrünung der Baugebiete unter Berücksichtigung von Denkmalschutz, Naturschutz (Landschaftsplan), Landschaftsbild und Erholung, insbesondere in Bezug auf die Maßnahmenflächen Naturschutz und die Gestaltung des Nahversorgers.
- Entwässerung und Regenrückhaltung unter Berücksichtigung des besonderen Schutzes der Blasebuschbek.
- Erhalt und Förderung der vorhandenen Knicks/Randstreifen.
- Erstellung eines Grünkonzepts/Grünordnungsplanes für das gesamte Gebiet.
- Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz, u.a. Bauzeitenregelung.

### **4.6.2 Darstellung des Ausgleichsbedarfs**

Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich für folgende Eingriffe erforderlich:

- Teilverlust eines Knicks durch Straßenbaumaßnahmen (Eingriff in geschützte Biotope),
- Versiegelung von Boden auf allen Bauflächen,
- Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Gehölzbrüter und Offenlandbrüter, Haselmaus.

Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich zum Teil auf den Maßnahmenflächen darzustellen. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Feldlerche) ist eine externe Fläche erforderlich.

## **5 Zusätzliche Angaben**

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

Kenntnislücken in Bezug auf Boden, Entwässerung und Lärm werden derzeit untersucht und für die verbindliche Bauleitplanung aufgearbeitet. Hinsichtlich Archäologie bestehen Voruntersuchungen, so dass dieser Bereich gut abgebildet werden kann.

Das von der Gemeinde Büchen erstellte Ortsentwicklungskonzept wurde bereits in den Planungsprozess mit einbezogen. Die Darstellung von Alternativstandorten, Grünachsen und baulicher Entwicklung konnte so über den Bauleitplan hinaus Berücksichtigung finden.

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung für den

B-Plan Nr. 58 vor. Aussagen können qualitativ und quantitativ auch für den hier zu untersuchenden größeren Bereich übernommen werden. Der Detaillierungsgrad, insbesondere für die östliche Fläche muss jedoch hier dann vorhabenbezogen angepasst werden. Dieses gilt auch für die Aufarbeitung der Biotoptypenkartierung (zum B-Plan).

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

Monitoringmaßnahmen werden auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) formuliert. Der Überwachung der Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen kommt hier jedoch eine zentrale Bedeutung zu.

## **6 Nicht technische Zusammenfassung**

Die Gemeinde Büchen plant die 27. Änderung des F-Planes südlich der Pötrauer Straße. Hier soll auf einer Fläche von ca. 38 ha überwiegend Wohnbauflächen entstehen. Im Bestand sind landwirtschaftliche Nutzflächen, dörfliche Siedlungsstrukturen sowie Knicks vorhanden. Die Versiegelung von Acker/Wirtschaftsgrünland ist in diesem Bereich wenig konfliktrichtig, bei gleichzeitiger Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Büchen.

Als bedeutsame Landschaftselemente und Flächen von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind die Knicks einzustufen. Hier sind Minimierungsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung dieser Biotope erforderlich. Für die Feldlerche als nachgewiesener Brutvogel des Offenlandes sind geeignete Ausgleichsflächen extern nachzuweisen.

Auf der südlichen und nordwestlichen, nicht für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilfläche, werden Flächen für die Regenwasserversickerung sowie für Ausgleich und Eingrünung bereitgestellt. Die genaue Festlegung und Regelung von Begrünungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im B-Plan.

Es ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG verbleiben bzw. durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen regelbar sind.

## **7 Quellenangaben**

- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- BRIEN, WESSELS, WERNING (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Büchen

- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
- GOSCH, SCHREYER, PARTNER (2016): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2015): Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2016): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein
- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)
- SÜDBECK, P., ANDETZKE, H., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

## Billigung

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

am 29.09.2020 gebilligt.

Büchen, den 12.04.2021



Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

**Teil I**

**Teil II**

**GSP**  
Gosch & Prieve  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe



**BBS** Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54  
24111 Kiel