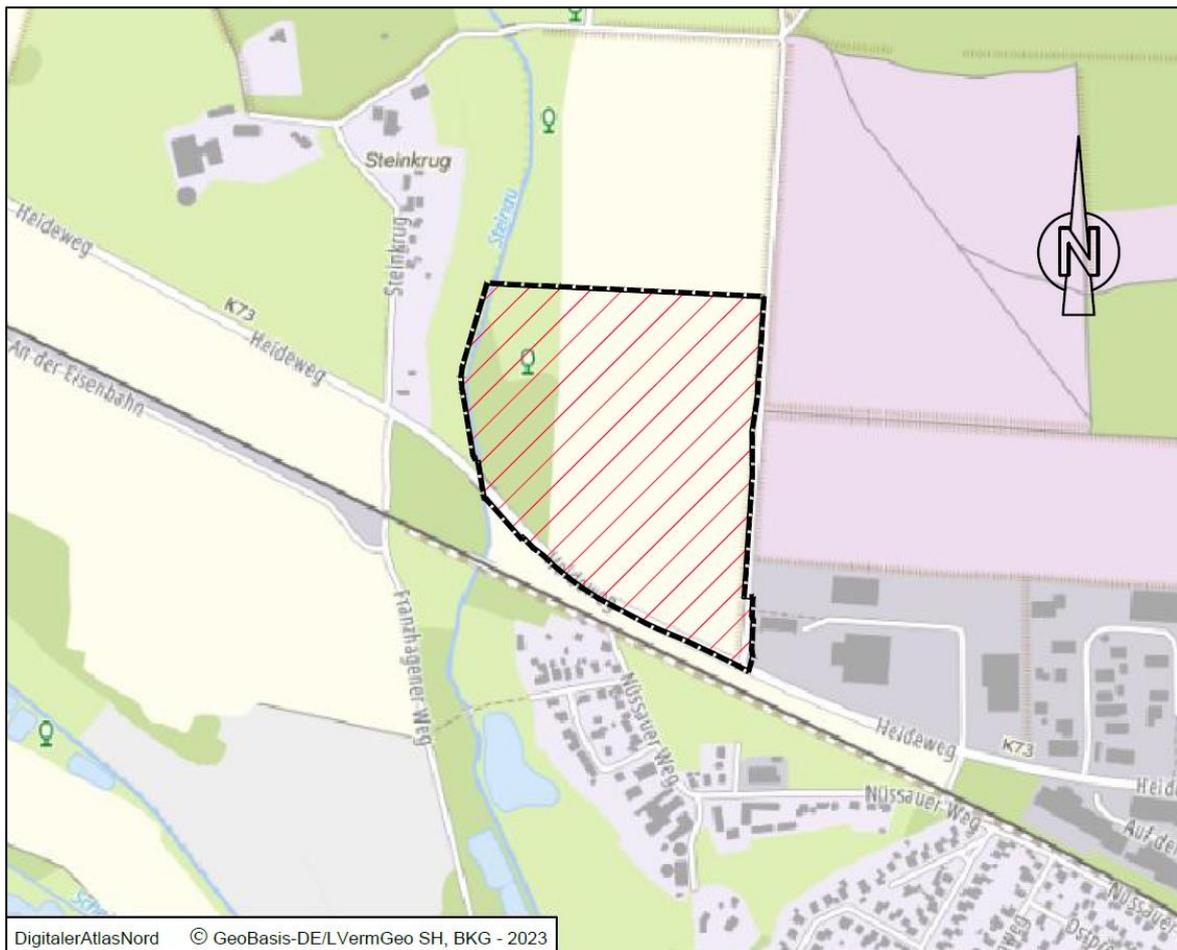


Gemeinde Büchen

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau,
nördlich der K 73“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand nach BauGB

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

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 22.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	4
3 Anlass der Planung	5
4 Allgemeines Planungsziel	5
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.....	6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I	13
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993).....	14
6 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes.....	15
6.1 Gewerbliche Entwicklungspotenziale	15
6.2 Gewerbeflächenstandortkonzept	16
7 Standortalternativenprüfung	20
8 Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes	24
9 Nachrichtliche Übernahme	24
10 Verkehrserschließung	25
11 Ver- und Entsorgung	25
12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall	28

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ sowie der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Plangebiete umfassen die Flächen östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau, nördlich der K 73. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen schafft auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Das künftige Gewerbegebiet kommt der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Büchen zu Gute. Durch die Einbeziehung des Uferbereiches östlich der Steinau erfolgt eine Einbindung der in diesem Bereich wertvollen ökologischen Flächen in die Gesamtkonzeption.

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

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen aufgestellt. Die Gemeinde Büchen folgt mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis 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 schriftlich sowie am über BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem 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 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.eu zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom sowie am 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 bis abzugeben.

Die Gemeindevertretung hat die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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-Umwelt GmbH, Kiel beauftragt.

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

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 6.473 Einwohner (Stand 31.12.2021, Quelle: www.statistik-nord.de). Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesene 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 33. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nördlich der Straße „Heideweg“ (K 73). Die künftigen gewerblichen Bauflächen liegen westlich des FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ sowie östlich des Steinautals.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 15,9 ha.

Die Flächenaufteilung innerhalb des Plangebietes setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Gewerbliche Bauflächen	ca. 12,9 ha
Maßnahmenflächen	ca. 3,0 ha

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau, nördlich der K 73.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen erfüllt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Um ihrer Funktion in diesem Zusammenhang nachzukommen, benötigt sie dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen. Die künftige gewerbliche Entwicklung ist mit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, Ausbildungs- sowie Praktikumsplätzen verbunden. Durch das entsprechende Angebot innerhalb der Gemeinde kann das Aufkommen der Auspendler aus der Gemeinde Büchen reduziert und das entsprechende Verkehrsaufkommen hinsichtlich einer Senkung der CO₂-Emissionen verringert werden.

Auf Grundlage einer durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden zwei Flächen in Richtung der Gemeinde Müssen in Betracht gezogen, die sich als Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen anbieten.

Nach gemeindlicher Beschlussfassung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist seitens der Gemeinde Büchen eine gewerbliche Entwicklung in westliche Richtung über die Bereiche der Steinauniederung hinaus zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, die Fläche des Vorhabengebietes im Anschluss an das Gewerbegebiet an der Straße „Am Hesterkamp“ zu entwickeln. Die Flächen der Steinauniederung stellen im Zuge der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes den Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Bereich dar.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Straße Heideweg (K 73) baurechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Im Zuge der Planungen sieht die Gemeinde Büchen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 gemeinsam mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) als Vorhabenträger die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit hohen ökologischen Standards vor. Die festgesetzten Rahmenbedingungen für die künftige bauliche Entwicklung machen das künftige Gewerbegebiet zu einem Vorzeigeprojekt der nachhaltigen Bauleitplanung innerhalb der Gemeinde Büchen sowie des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die bestehende Steinauniederung. Der auf Höhe der gewerblichen Bauflächen bestehende Uferabschnitt der Steinauniederung wird im Zuge des Vorhabens in die Planung einbezogen, renaturiert und der ursprüngliche Verlauf somit wieder hergestellt.

Durch die Einbeziehung der entsprechenden Flächen erfolgt eine ökologische Aufwertung der Uferbereiche der Steinau innerhalb des Plangebietes. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können somit anteilig unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen werden. Die Flächen entlang der Steinau werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um Regelungen zum Schutz der Steinauniederung zu treffen und diese gleichzeitig in das wasserwirtschaftliche Konzept einzubinden.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB + § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestekkt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten ein Angebot gewerblicher Bauflächen zu schaffen.

Östlich des Plangebietes grenzt an den Verbindungsweg nach Klein Pampau das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ (FFH-Gebiet 2529-301) an. Besonderes Augenmerk liegt im Rahmen der Planung aus diesem Grund neben dem Schutz und der ökologischen Aufwertung der Steinau auf der Berücksichtigung der Erhaltungsziele der „Nüssauer Heide“, welche auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 67 durch entsprechend geeignete Festsetzungen berücksichtigt werden.

5 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 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 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

5.1 Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2020;
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Unterzentrum im ländlichen Raum

- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Westlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene (Elbe-Lübeck-Kanal)
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Zum Zentralörtlichen System / Unterzentren

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche 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. (3.1, 3Z und 3G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben. (3.1.3, 1Z und 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Im Zuge der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Gemeinde ihrer entsprechenden Aufgabe der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung nach.

Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

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

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (3.7, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit einer Prüfung alternativer Standortorte innerhalb des Gemeindegebietes befasst.

Hinsichtlich der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums besteht seitens der Gemeinde Büchen die Notwendigkeit der entsprechenden Gewerbeflächenausweisung, um ihrer Versorgungsfunktion in diesem Zusammenhang gerecht zu werden. Die Flächen des Vorhabengebietes grenzen räumlich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ an. Durch die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Büchen – Hamburg-Altona erfolgt eine Separierung gegenüber den bestehenden wohnbaulichen Nutzungen im Bereich Müssener Stieg.

Zur städtebaulichen Entwicklung

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 2 und 3 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,

- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,
- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,
- leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und
- Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Ein Flächenmanagement soll die verschiedenen Maßnahmen koordinieren und die notwendige Flächeninanspruchnahme optimieren. Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden soll durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung verbessert werden. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung von städtebaulich und ökologisch relevanten Grünflächen und innerörtlichen Grünachsen mit Übergang zur freien Landschaft sowie der Erhalt und die Verbesserung von Grünverbindungen und Freiflächen in ihrer Funktion als Frischluftschneisen und als wohnungsnaher Erholungsräume. Örtliche Grünzüge und städtebauliche Grünzäsuren sollen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange für die Naherholung gestaltet werden.

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5 und 6 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Es sollen ausreichend Flächen für die Umsetzung der Energiewende zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Gemeinden die Möglichkeit zur Nutzung von Erneuerbaren Energien (Kapitel 4.5) über die Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus durch geeignete Festsetzungen berücksichtigen. Im Aufstellungsverfahren sollen nach Möglichkeit Flächen für Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Planungsbereich festgesetzt werden. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten des Solarausbaus auf und an Gebäudeflächen ausgeschöpft werden. (3.9, 9 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die künftigen gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes „Steinkrüger Koppel“ schließen räumlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ an. Es erfolgt eine klare Gliederung gegenüber den innerhalb des Gemeindegebietes bestehenden wohnbaulichen Nutzungen. Gleichzeitig besteht durch den unmittelbaren Anschluss an die Straße „Heideweg“ (K 73) eine gute Anbindung an die regionale sowie überregionale Infrastruktur. Die innerhalb des Gewerbegebietes Hesterkamp bestehende Bushaltestelle bindet die künftigen Bauflächen zusätzlich an das Netz des ÖPNVs an. Ergänzend stellt der Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe ein wichtiges Bindeglied zur überregionalen Infrastruktur und somit einen wichtigen Standortvorteil für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Büchen dar. Neben einer Reduzierung des CO₂-Aufkommens durch die Berücksichtigung eines Anschlusses an das Netz des ÖPNV fördert die Gemeinde Büchen durch geeignete Festsetzungen die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des künftigen Gewerbegebietes. Auf Grundlage des durch die Gemeinde Büchen beschlossenen „Prüfkatalogs zur nachhaltigen Bauleitplanung“ erfolgt die Aufnahme von Festsetzungen, um im Zuge des Vorhabens verbindliche ökologische Standards für die bauliche Entwicklung vorzusehen.

Rad- und Fußverkehr

Der Rad- und Fußverkehr soll als wichtiger Bestandteil der umweltfreundlichen individuellen Mobilität im ganzen Land entwickelt werden. Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll deutlich erhöht werden.

Die Attraktivität und Sicherheit des Fahrradfahrens im Alltag, auf dem Weg zur Schule oder Arbeitsstätte, in der Freizeit und im Urlaub sollen erhöht werden. Dafür sollen Radverkehrsanlagen ertüchtigt und bedarfsgerecht neu-, um- und ausgebaut werden.

Insbesondere soll die Verknüpfung des Rad- und Fußverkehrs mit dem Öffentlichen Personenverkehr verbessert werden (Kapitel 4.3 Absatz 2, Kapitel 4.3.5 Absatz 2). (4.3.6, 1 und 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Fläche des Plangebietes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches die Ausweisung eines Wegenetzes, um die Möglichkeit zu bieten, die bewusst gestalteten Freiräume innerhalb des Gewerbegebietes wahrzunehmen und es zudem an das Wegenetz der Gemeinde Büchen anzubinden. Die bestehende fußläufige Wegeführung zum östlich des Plangebietes bestehenden Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ schließt die künftigen gewerblichen Bauflächen an die hier bestehenden Nutzungen sowie die ÖPNV-Haltestelle an. Zudem hat die Gemeinde Büchen im Juni 2022 ein gemeindliches Radverkehrskonzept beschlossen. Dieses berücksichtigt bereits den Anschluss der künftigen gewerblichen Bauflächen an das weitergehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen durch die Entwicklung von Radrouten. Insbesondere die Erreichbarkeit des Bahnhofes der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe wird durch diesen vorgesehenen Anschluss gestärkt. Zudem ist es beabsichtigt, neben den Lademöglichkeiten für die Elektromobilität auf den privaten Grundstücken auch im öffentlichen Raum entsprechende Optionen anzubieten, um die Nutzung zusätzlich zu stärken.

Zur Solarenergie

Die Potenziale der Solarenergie sollen in Schleswig-Holstein an und auf Gebäuden beziehungsweise baulichen Anlagen und auf Freiflächen genutzt werden. Bei der Solarenergienutzung werden zwei Anwendungsarten unterschieden: die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen und die Wärmeerzeugung mittels Solarthermieanlagen. (4.5.2, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen sieht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 67 eine verbindliche Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad vor. Der Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Lage zwischen der Steinauniederung und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ wird so Rechnung getragen. Die verbindliche Nutzung der Dachflächen durch entsprechende Anlagen wird seitens der Gemeinde Büchen als angemessene Berücksichtigung einer Vorgabe im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung angesehen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine nachhaltige Raumentwicklung soll zum Ressourcenschutz, zur effizienten Nutzung von Ressourcen, zur Verringerung des Energieverbrauchs und zum Ausbau der Erneuerbaren Energien beitragen. Dadurch soll der Ausstoß von Treibhausgasen soweit wie möglich reduziert werden.

Hierzu dient insbesondere die raumordnerische Vorsorge für

- eine energiesparende Siedlungsstruktur und -entwicklung (Kapitel 3),*
- eine energiesparende städtebauliche Entwicklung (Kapitel 3.9),*
- eine energiesparende und klimaverträgliche Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsentwicklung (Kapitel 4.3, 4.3.2, 4.3.5, 4.3.6),*
- eine klimaverträgliche Energieversorgung und -infrastruktur (Kapitel 4.5),*
- die Erhaltung und Vermehrung von Wald (Kapitel 4.8)*
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Ressourcen sowie für Natur-, Boden-, Landschafts- und Gewässerschutz (Kapitel 6). (6.1, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels soll durch kommunale und regionale Anpassungsstrategien und -maßnahmen begegnet werden, um bereits bestehende und zukünftige Gefährdungen zu vermeiden oder abzumildern.

Die Anpassungsstrategien und -maßnahmen betreffen in erster Linie

- die städtebauliche Entwicklung (Kapitel 3.9),*

- (...)

(6.1, 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Das Thema Klimaschutz bewegt die Gemeinde Büchen bereits seit vielen Jahren. Bereits 2014 wurde seitens des Amtes Büchen mitsamt seinen 15 Gemeinden ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Dessen Maßnahmen richten sich schwerpunkthaft an den öffentlichen Bereich und stellen keine verbindlichen Vorgaben für private Bauherren dar.

Hinsichtlich der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums verzeichnet die Gemeinde Büchen eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, sodass die Frage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von großer Bedeutung ist.

Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 getroffenen Festsetzungen tragen dem Ziel des Klimaschutzes auf vielfältige Weise Rechnung. Im besonderen Fokus liegt der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser. So ist es beabsichtigt, das gesamte im Plangebiet ankommende Niederschlagswasser in diesem oberirdisch zur Versickerung zu bringen, soweit die anstehenden Bodenverhältnisse dies ermöglichen, bzw. in die Steinau zu führen.

Zur Reduktion von Hitzeentwicklung im Plangebiet und zur Folgenminderung von aufgrund des Klimawandels zunehmend auftretenden Starkregenereignissen werden Festsetzungen zur Nutzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen getroffen. Als Überflutungsschutz ist die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss zudem mind. 20 cm über der Straßenverkehrsfläche anzulegen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe von > 15 m² im gesamten Plangebiet als Gründach herzustellen. Mit der Begrünung von Dachflächen wird der Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögert und ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Baugebiet geschaffen. Zudem reduziert Grünbedachung im Vergleich zu harten Bedachungen die Reflektion und die Wärmeentwicklung und verbessert die Bindung von Luftstäuben. Insgesamt tragen Gründächer so zu einer klimatisch stabilisierenden Funktion für das nähere Umfeld bei. Durch die entstehende Verdunstung und kühlende Wirkung wird zudem die Effizienz von Solarenergieanlagen gesteigert, welche in Kombination mit den Gründächern installiert werden können.

Zum Schutz der Bodenflora und -fauna, zum Schutz vor Lebensraumverlust von Pflanzen und um eine zusätzliche Erwärmung in den Sommermonaten zu verhindern, werden Stein-, Kies- und Schottergärten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zu einem gegenüber Extremwetterereignissen und Aufheizung weitgehend resilienten Quartier bei. Durch eine darüberhinausgehende klimaangepasste Gestaltung der Grundstücke, etwa durch eine energieeffiziente Gebäudeausrichtung, durch die Nutzung erneuerbarer Energien oder eine ökologisch hochwertige Grundstücksgestaltung können die vorgesehenen Maßnahmen weiter vervollständigt werden.

Natur und Umwelt

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. (...)

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer ursprünglichen Verbreitung und natürlichen Entwicklung geschützt werden. (...) (6.2, 1 und 2 G, LEP 2021).

Die künftigen gewerblichen Bauflächen liegen westlich des bestehenden FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ sowie östlich der Steinauniederung. Die besondere Lage des Plangebietes wird im Zuge des Verfahrens durch die Aufnahme geeigneter Festsetzungen berücksichtigt, um eine mögliche Beeinträchtigung auszuschließen. Gleichzeitig ist die Renaturierung des Gewässerverlaufes der Steinau und

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).

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für die gewerbliche Entwicklung entspricht der Funktion eines Unterzentrums zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Büchen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bereich der Steinauniederung wird mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in Verbindung mit einer Grenze des Erholungsschutzstreifens dargestellt.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche „Bund“ an das Plangebiet an.

Nördlich des Plangebietes ist eine oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt. Eine oberirdische Hauptversorgungsleitung besteht in der Örtlichkeit nicht.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 67 aufgestellt, um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

6.2 Gewerbeflächenstandortkonzept

Grundlage für die Festlegung von Entwicklungsbereichen stellt u.a. das Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn im Auftrag der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn und der Wirtschaftsförderung des Kreises Herzogtum Lauenburg dar.¹

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

2019 hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im HanseBelt eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die HanseBelt-Region erarbeitet. Dabei betrachtet die Gewerbeflächenbedarfsprognose sämtliche Gebietstypen des aktuellen und in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose erfolgt bis 2030, mit Ausblick auf das Jahr 2035 und stellt eine Einschätzung des regionalplanerisch relevanten Gewerbeflächenbedarfs dar. Der Bedarf ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse mit dem aktuellen sowie dem zukünftig verfügbaren Gewerbeflächenangebot im HanseBelt. Die bislang realisierten Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum von 2010 bis 2018 werden darin der Fortschreibung mit einem nachfrageorientierten bzw. trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell bis 2030/2035 gegenübergestellt.

[...]

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

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

¹ ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, April 2021

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

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

Abbildung 5: Auszug Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

[...]

Typen von Gewerbestandorten

Im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes wird gemäß dem LEP (2. Entwurf 2020²) zwischen den überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten sowie den überregionalen Standorten für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt u.a. anhand der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde und den Standortvoraussetzungen. Anhand dieser beiden definierten Standorttypen werden die von den Kommunen und Ämtern genannten gewerblichen Potenzialflächen im Untersuchungsraum kategorisiert. Weiterhin kennzeichnen sich beide Gewerbestandorttypen i.d.R. durch folgende weitere Eigenschaften aus:

überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort

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

überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

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

² 17.12.2021 in Kraft getreten

Planerische Bewertung der Fläche 16 – Gemeinde Büchen		
Siedlungsstruktur / Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbliche Entwicklung auf der TF Ost in siedlungsstrukturell sinnvoller Lage als Ergänzung des südöstlich bestehenden Gewerbegebietes TF West in siedlungsstrukturell exponierter Lage als bandartige Entwicklung zwischen den Siedlungskörpern Büchen und Müssen Beide Flächen direkt an der K73 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Berlin (TF West) Risiko einer bandartigen Entwicklung zwischen den Siedlungskörpern Büchen und Müssen 	
Verkehr / Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> mäßige überörtliche Verkehrsanbindung mit Lage an K73 und ca. 6 km mit Ortsdurchfahrten zur nächsten Bundesstraße (B209) Erschließung über K73 möglich Möglicher Bahnanschluss als Standortvorteil ÖPNV-Anbindung (regelmäßiger Regionalbus-Verkehr) in fußläufiger Entfernung 	 
Technische Infrastruktur / Oberflächenentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> neuer Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Breitband, Elektrizität, Gas) erforderlich Entwässerung TF West über RRB in TF Ost gedrosselten Einleitung über ein RRB in die westl. verlaufende Steinau zu prüfen unbekannte Bodenverhältnisse 	
Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Nutzung Östl. der TF Ost angrenzender Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (FFH-Gebiet) sowie im westlichen Bereich von Nord nach Süd verlaufende Biotophauptverbundachse im Osten der TF West verlaufende Biotophauptverbundachse Vorbelasteter Landschaftsraum durch Bahnanlage und K73 sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung 	 
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> Lärmvorbelastung durch Bahnanlage und K73 in TF West und somit sinnvolle Lärmbündelung In TF Ost Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe 	
Konkurrierende Flächenansprüche	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) FFH-Gebiet östlich von TF Ost angrenzend (Abstandsgebot) 	 
Planerische Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> TF Ost mit hohen Anforderungen an die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten potenziell geeignet für einen überörtlichen Gewerbestandort TF West aufgrund der siedlungsstrukturell exponierten Lage als qualitativ hochwertig gestalteter Sonderstandort mit verkehrstechnisch zukunftsorientiertem Anschluss ans Bahnnetz als möglicher großer Standortvorteil, da mäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 	 

Abbildung 6: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

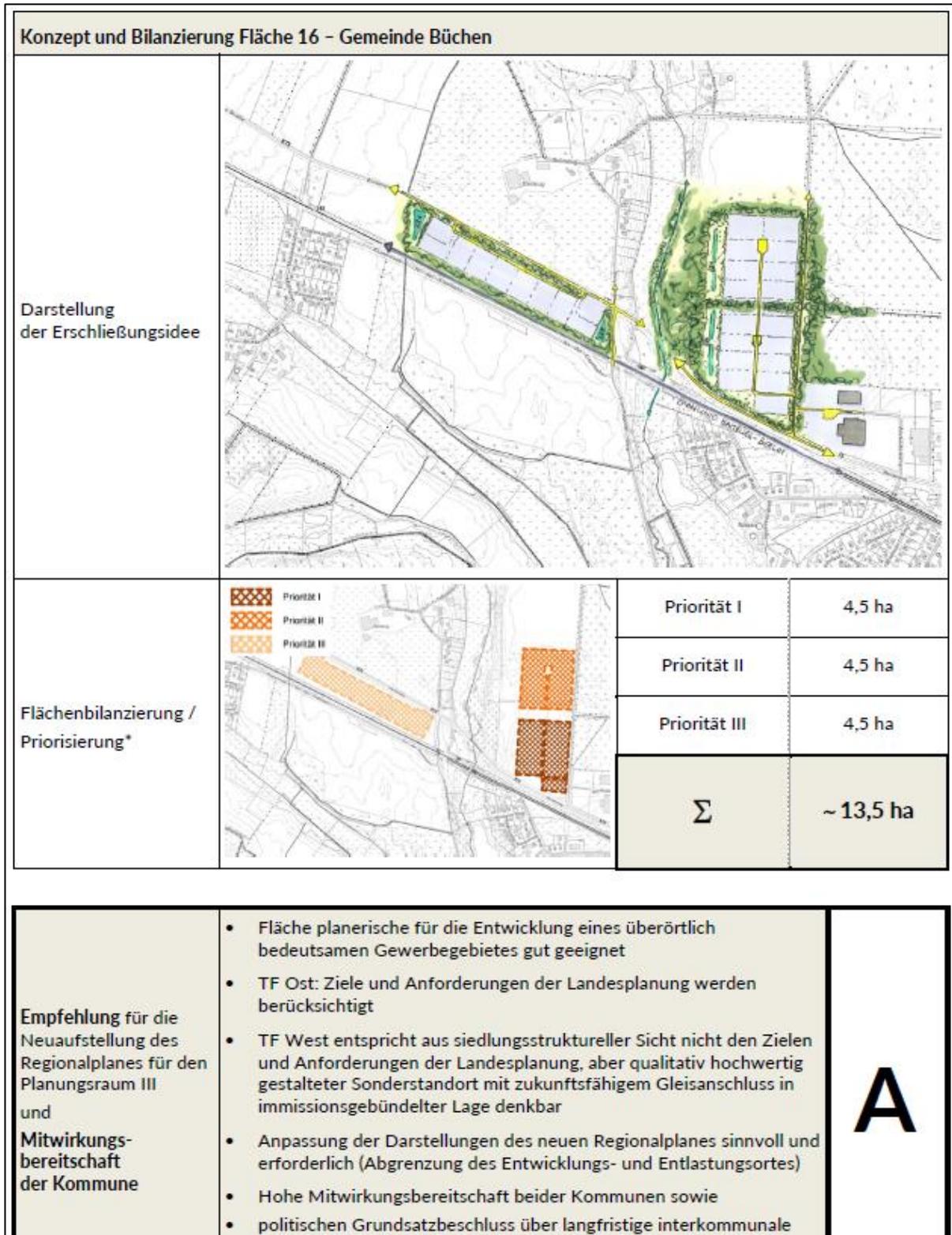


Abbildung 7: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

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

Im Zuge weitergehender Konkretisierungen der Planungen ist eine Anpassung der Flächenabgrenzung der Priorität I und II erfolgt. Die Abgrenzung der Priorität I wurde in nördliche Richtung erweitert, wobei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die grundsätzliche Gliederung durch einen zentralen Grünzug in der Struktur des Bebauungsplanes Nr. 67 beibehalten wird.

7 Standortalternativenprüfung

Die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Büchen umfassen keine ausreichende Potenziale, um dem Gewerbeflächenangebot eines Unterzentrums zu entsprechen.

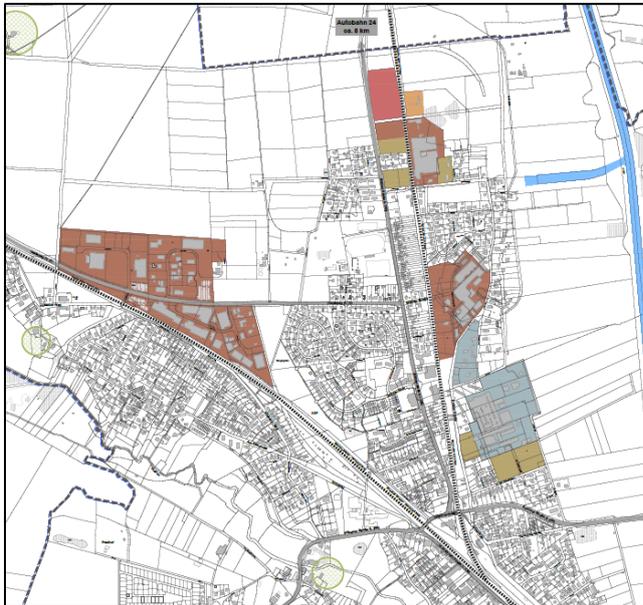


Abbildung 8: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieve Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Büchen ergeben sich gegenwärtig nur kleinräumige Entwicklungsflächen im Bereich bereits bestehender gewerblicher sowie mischgebietstypischer Nutzungen. Auch die Potenziale, welche der gemeindliche Flächennutzungsplan bereits umfasst, beschränken sich auf Flächen, welche sich im überwiegenden Umfang im Eigentum der jeweils angrenzenden Betriebe befinden, sodass die Ausweisung weiterer Flächen im Außenbereich erforderlich ist, um ein Gewerbeflächenangebot zu schaffen und so dem entsprechenden Bedarf nachzukommen.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Büchen ist stark von den örtlichen Gegebenheiten geprägt und beschränkt somit die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

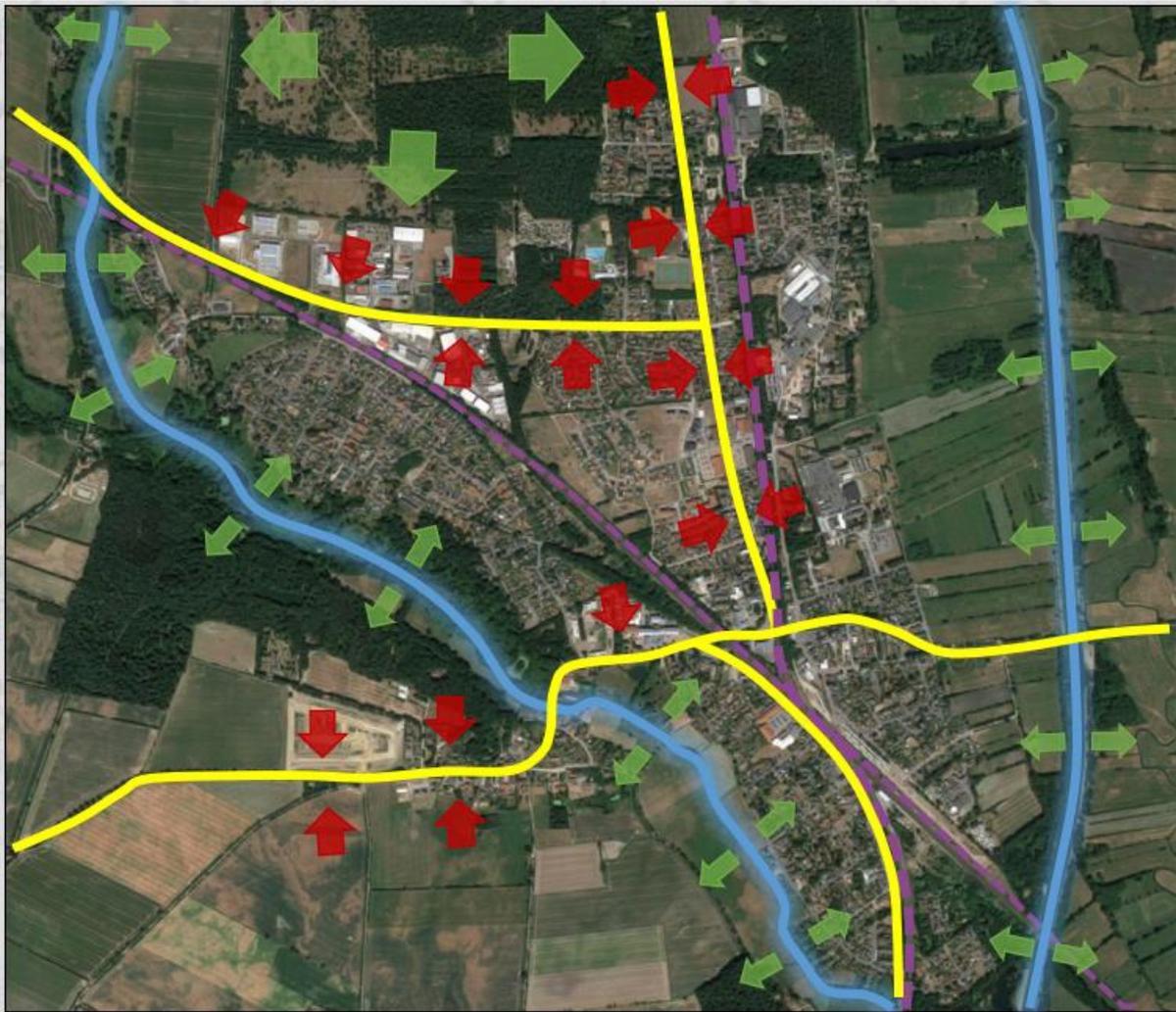


Abbildung 9: Entwicklungsstruktur Gemeinde Büchen, Quelle: maps.google.de + GSP Gosch & Prieve Ingenieurgesellschaft mbH 2021

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

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

Eine ähnliche Einschränkung bzw. natürliche Barriere für eine weitere Siedlungsentwicklung stellt das Steinautal am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde dar. Das bestehende Steinautal mit den hier anschließenden Freiflächen stellt einen Grüngürtel innerhalb des Gemeindegebietes dar, welcher als solcher gewahrt werden soll.

Im südlichen Teil des Gemeindegebietes umfasst der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen die Darstellung großräumiger Wohnbauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Eine Ausweisung großräumiger gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich würde zu Nutzungskonflikten mit den hier angedachten wohnbaulichen Entwicklungen führen. Gleichzeitig be-

stünde die Notwendigkeit das Verkehrsaufkommen der gewerblichen Nutzungen durch den Siedlungsraum der Gemeinde Büchen zu führen, um einen Anschluss an die überregionale Infrastruktur zu ermöglichen. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Siedlungsraumes und der hier bestehenden Nutzungen führen, sodass eine gewerbliche Entwicklung in südliche Richtung seitens der Gemeinde Büchen nicht beabsichtigt ist.

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

Somit ergibt sich aus städtebaulicher Sicht für eine großräumige gewerbliche Entwicklungsrichtung ausschließlich der Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbegebiete entlang des „Heideweg“.

Die Gemeinde Büchen hat sich mit dieser Möglichkeit im Zuge einer potenziellen Gewerbeflächenentwicklung in Verbindung mit der Gemeinde Müssen auseinandergesetzt, da die Flächenpotenziale innerhalb der Gemeinde Büchen begrenzt sind.

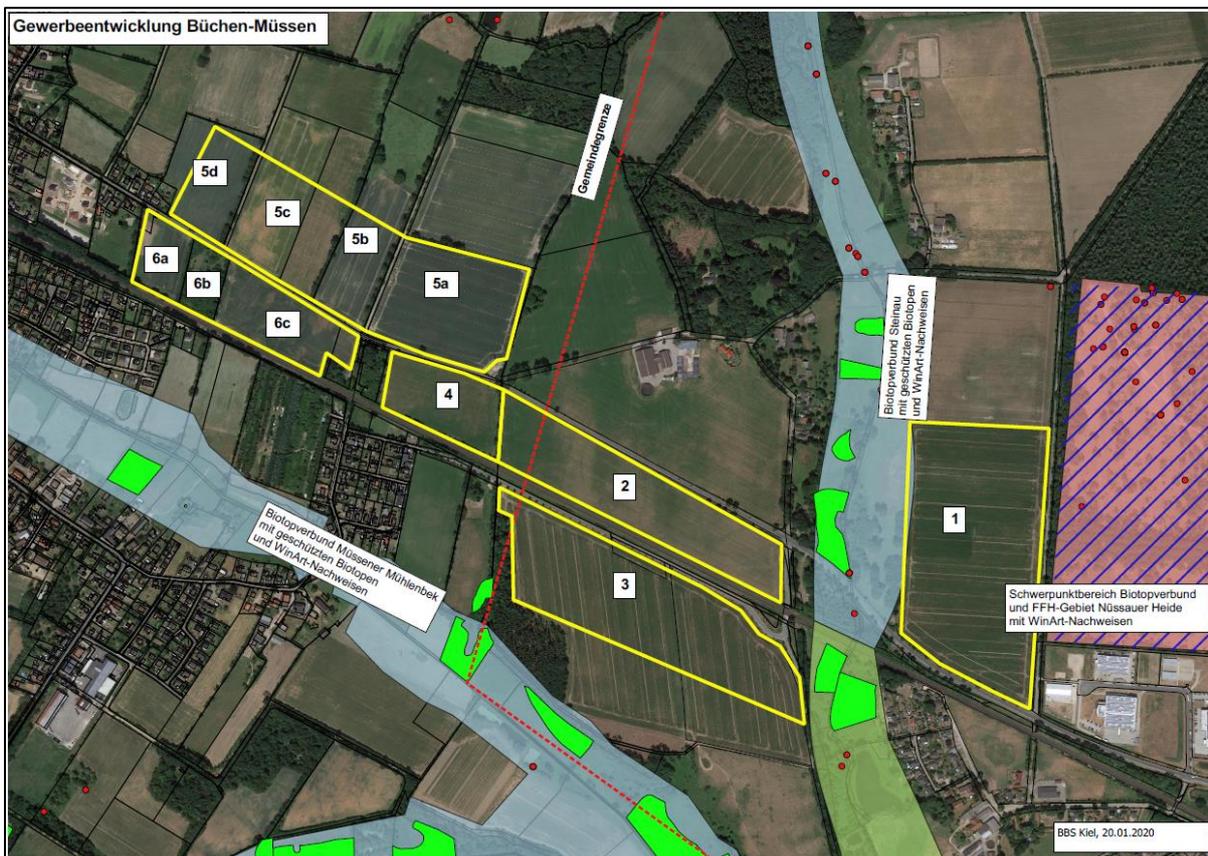


Abbildung 10: Prüfung Gewerbeflächenentwicklung Gemeinde Büchen, Quelle: BBS, 2020

Fläche 1

Für die allgemeine Bestandsaufnahme ist als positiv die große Flächengröße ohne gliedernde Elemente (z.B. Knicks) in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet zu nennen. Die Erschließung kann, ausgehend vom Heideweg, über eine separate Zufahrt erfolgen, so dass Anbauverbotszo-

nen und Zufahrten außerhalb geschlossener Ortschaften reduziert werden. Aufgrund dieser Eigenschaften ist die Fläche stadtplanerisch sehr gut geeignet. Eingrünung und Durchgrünung sind jedoch, insbesondere auch am Ortsrand, erforderlich, aber aufgrund der Flächengröße umsetzbar bei gleichzeitig großer verbleibender Nutzfläche. Bezüglich der naturschutzfachlichen Einstufung ist die Nutzung einer Ackerfläche ohne gliedernde Elemente grundsätzlich positiv zu bewerten. Die unmittelbare Nähe zu einem FFH-Gebiet und zur Steinauniederung in Bezug auf Naturschutz und Landschaftsbild stellt eine Herausforderung an die Planung in Bezug auf Abstandsflächen, Eingrünung und Ausgleich dar.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zu treffen, um eine ausreichende Eingrünung und Abstandsbereiche zu den schützenswerten Bereichen verbindlich zu sichern.

Zusammenfassende Bewertung: sehr gut geeignet

Fläche 2:

Der Vorteil der Fläche 2 ist die Lage zwischen Bahn und Straße (Vorbelastung), weitgehend ohne naturschutzfachliche Einschränkungen. Die Erschließung dieser relativ schmalen Fläche unmittelbar von der Kreisstraße aus ist entweder nur über Einzelzufahrten (pro Grundstück) oder über eine parallel zur Kreisstraße verlaufende Erschließung möglich. Beides würde den ohnehin für Gewerbe ungünstigen Flächenzuschnitt weiter verschlechtern, so dass eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. In Bezug auf Städtebau und Landschaftsbild wird die Zersiedelung weiter gefördert, da kein Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper besteht. Beides führt zu Abwertung bzw. Prüfbedarf.

Zusammenfassende Bewertung: gute Bewertung, jedoch aufgrund des Flächenzuschnitts wirtschaftlich nicht geeignet.

Fläche 3:

Vergleichbare Beschreibung und Bewertung wie Fläche 1, jedoch mit dem deutlich abwertenden Kriterium der weiteren Zersiedelung (kein Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper). Die bei Fläche 1 einschränkende Bewertung des Naturschutzes kommt bei Fläche 3 zwar auch, aber in geringerer Intensität (nur Biotopverbund Gewässer, kein FFH-Gebiet) zum Tragen. Dieses ist positiv zu bewerten.

Zunehmende Zersiedelung ist hier gegenüber der ggf. besseren naturschutzfachlichen Eignung abzuwägen

Zusammenfassende Bewertung: gut bis sehr gut geeignet

Die Flächen 4 und 5 liegen im Gemeindegebiet der Gemeinde Müssen, sodass die Aufstellung einer Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Vorbereitung seitens der Gemeinde Büchen nicht möglich ist.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde seitens der Gemeinde Büchen eine gewerbliche Entwicklung über die Steinau hinaus abgelehnt. Die zunächst als Potenzialflächen enthaltenen Darstellungen westlich der Steinau wurden aus den Planunterlagen genommen. Seitens der Gemeinde Büchen wurde zwischenzeitlich die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 70 gefasst,

um auf den Flächen 2 und 3 die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ stellt somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt die einzige Möglichkeit dar, um innerhalb der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial für Gewerbetreibende zu schaffen.

8 Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ umzusetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 sowie den östlich der künftigen gewerblichen Bauflächen bestehenden Verbindungsweg in Richtung Klein Pampau. Die Aufnahme der betreffenden Fläche erfolgt, da der derzeit wirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich die Darstellung eines Sondergebietes umfasst.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, um die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 zu ermöglichen.

Die westliche Teilfläche des Vorhabengebietes umfasst die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, um im Bereich der Steinauniederung Renaturierungsmaßnahmen sowie einen anteiligen Kompensationsnachweis vorzusehen.

Die klare Gliederung des Plangebietes sichert ausreichende Abstandsflächen der gewerblichen Nutzungen gegenüber der Steinauniederung, um eine Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung auszuschließen.

9 Nachrichtliche Übernahme

Wald

Östlich des Plangebietes der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen haben die Baugrenzen einen entsprechenden Abstand zu den bestehenden Waldflächen aufzuweisen.

10 Verkehrserschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verkehrsfläche des Verbindungsweges nach Klein Pampau sowie im weiteren Verlauf über die Straße „Heideweg“. Eine Anlage privater Zufahrten an den „Heideweg“ ist aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie des in diesem Bereich bestehenden „Steilhang im Binnenland“ als gesetzlich geschütztes Biotop erfolgt nicht.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle zum Plangebiet ist die Haltestelle „Hesterkamp“ in ca. 200 Entfernung, welche über die fußläufige Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar ist.

11 Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Im Zuge des Vorhabens erfolgt ein Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im erforderlichen Umfang. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Wasserversorgung

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

Geothermie

Die Fläche des Vorhabengebietes der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerkes der Gemeinde Büchen.

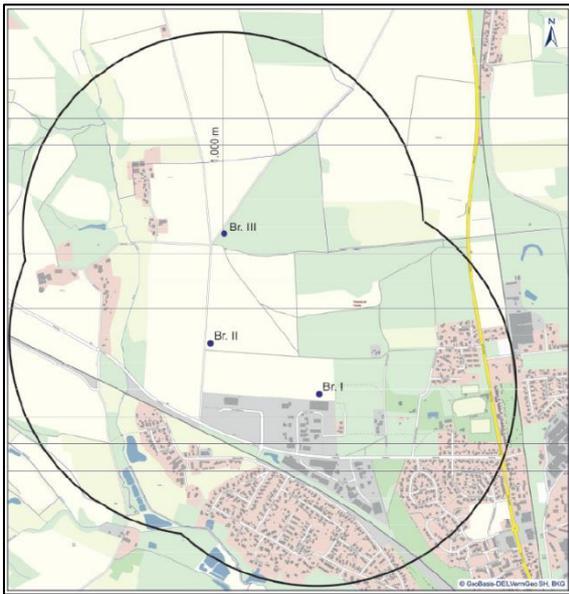


Abbildung 11: Lage der Brunnen des Wasserwerkes Büchen mit den 1.000 m-Radien um die Brunnen; Quelle: Geologisches Büro Dr. P. Hempel

In der nebenstehenden Abbildung ist für die drei Versorgungsbrunnen der 1.000 m-Radius angegeben, innerhalb dessen die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden nach derzeitigem Recht nur mit Einschränkungen erlaubt ist.

Kritisch für die dauerhaft unbedenkliche Gewinnung von Grundwasser sind Erdwärmesonden im Einzugsbereich der Brunnen zu betrachten, da sie punktuell die wasserhemmenden Deckschichten durchstoßen und die Möglichkeit über Umläufigkeiten im Ringraum der Bohrungen schaffen.

Über diesen Pfad kann Oberflächenwasser und oberflächennahes Grundwasser in die tiefen Grundwasserstockwerke gelangen und damit dauerhaft und unbemerkt Fremdstoffe bis in den Nutzhorizont eintragen.

An Standorten innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes sollten die Bohr- und Verpressarbeiten von Erdwärmesonden mit Bautiefen von mehr als rd. 50,00 m durch unabhängige Fachkräfte (Geologen/Ingenieure) überwacht werden. Eine solche Überwachung wird seitens des Landes (endvertreten durch die Untere Wasserbehörde) an Bohrstandorten innerhalb eines Radius von 1.000 m um jeden Brunnen herum gefordert. Dies ist als Minimalforderung anzusehen.

Die Errichtung vertikaler Erdwärmesonden ist aus diesem Grund innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Der Betrieb von Flächenkollektoren o.ä. zur alternativen Energieversorgung ist zulässig.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermengen sind über den Objektschutz sicherzustellen. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind ausreichende Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen zu gewährleisten.

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. Die Kapazitäten des Klärwerkes der Gemeinde Büchen werden gegenwärtig durch geeignete technische Maßnahmen erweitert, um u.a. eine Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Vorhabengebiet der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ zu gewährleisten.

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

Im Zuge der weiteren Planung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 eine entsprechende Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ sowie eine Konkretisierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung.

Hinweis: Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben bzw. für einen Bodenaustausch geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Müllentsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall

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

Nach dem Archäologie-Atlas SH liegt das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

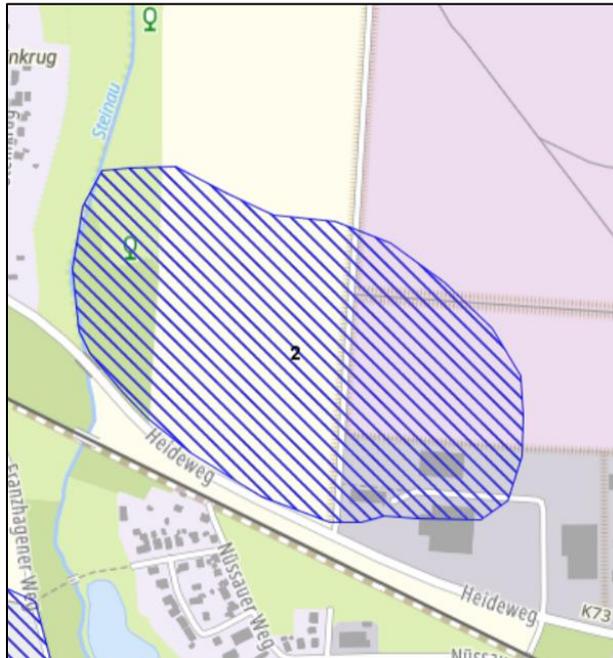


Abbildung 12: Archäologisches Interessengebiet;

Quelle: Digitaler Atlas Nord

Dabei handelt es sich um einen Bereich, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Eine Kontaktaufnahme mit dem archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ist zwischenzeitlich erfolgt, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

Kampfmittel

Die Gemeinde Büchen ist in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen gemäß Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein aufgeführt.

Mit Schreiben vom 18.07.2022 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass nach erfolgter Luftbildauswertung keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter und Gebäudeschäden) festgestellt wurden. Konkrete Bombenblindgängerhinweispunkte konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes um keine Kampfmittelverdachtsfläche, hier besteht für die durchzuführenden Arbeiten 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 der beabsichtigten Bauarbeiten.

Störfall

Störfallrelevante Betriebe bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.