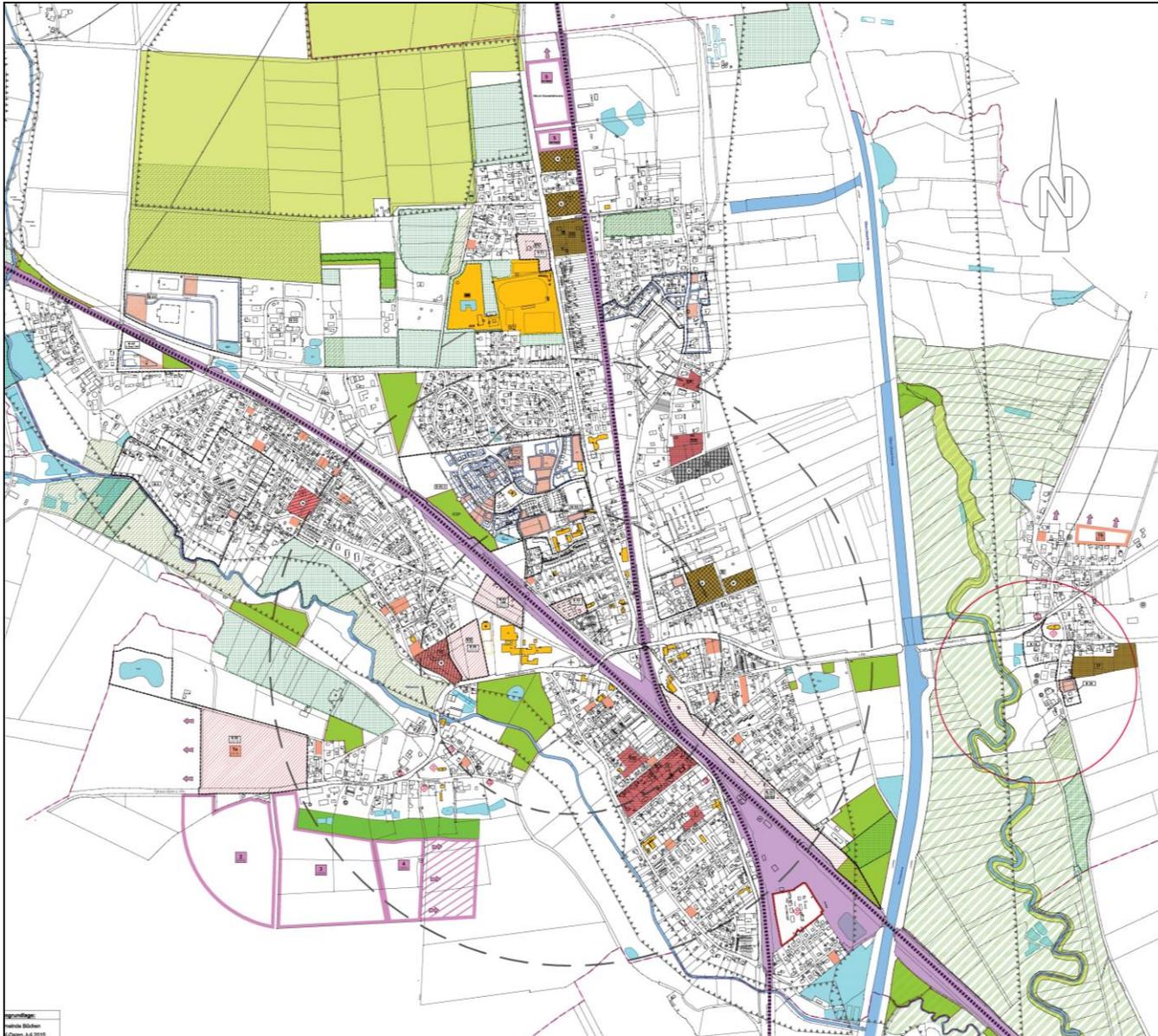


# **Standortalternativen auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes**

zur

## **23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen**

**Kreis Herzogtum Lauenburg**



Standortalternativen auf  
Grundlage des  
Ortsentwicklungskonzeptes

zur

23. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Büchen

Stand: 12.07.2017

Zur Deckung des bestehenden wohnbaulichen Bedarfs hat sich die Gemeinde Büchen ausführlich mit den potenziellen Entwicklungsflächen im Innenbereich der Gemeinde auseinandergesetzt. Größere Flächen, die zu einer Entlastung hinsichtlich der Wohnraum- und Gewerbeflächennachfrage führen könnten, wurden nicht ermittelt. Die auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehenen künftigen Siedlungsflächen sind bereits vollständig umgesetzt. Somit ist es seitens der Gemeinde Büchen erforderliche neue Flächen am Siedlungsrand der Gemeinde für eine weitere Siedlungsentwicklung zu erschließen.

Um der raumordnerisch zugewiesenen Funktion eines Unterzentrums mit der Zusatzaufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes nachzukommen, ist die Gemeinde gefordert sich langfristig mit ihrer künftigen Siedlungsentwicklung auseinander zu setzen und entsprechende Flächen vorzuhalten.

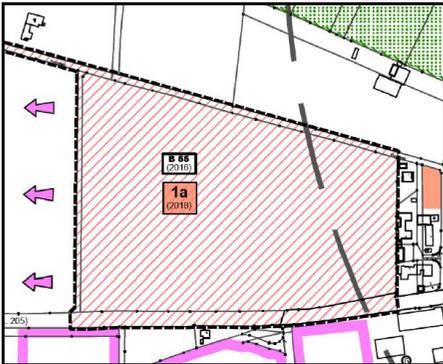
### **Grundsätzliche Standortkriterien für die Lage künftiger Wohnbauflächen**

- Gute Anbindung an den zentralen Bereich der Gemeinde,
- Keine dezentrale Entwicklung,
- Ausreichende Größe, um einem Teil des gegenwärtigen Bedarfs gerecht zu werden,
- Gemeindeeigene Fläche um eine kurzfristige Umsetzung zu gewährleisten,
- Keine direkte empfindliche Nutzung angrenzend,
- Naturschutzfachliche Situation

Im Folgenden werden die im Rahmen des Ortsentwicklungsplanes ermittelten langfristigen Entwicklungsflächen gegenüber gestellt, um die gegenwärtig geeignetste Fläche für eine großräumige Siedlungsentwicklung zu ermitteln.

## Standortwahl

### Standort 1a



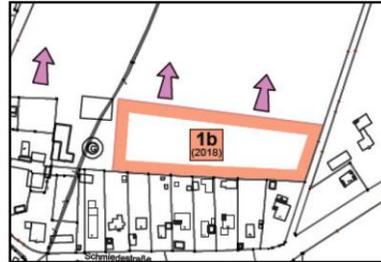
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, nördlich der Pötrauer Straße

- grenzt an 1000 m Radius um den ZOB der Gemeinde

→ südwestlich des zentralen Bereiches der Gemeinde, westlich bestehender Wohnbebauung

++

### Standort 1 b



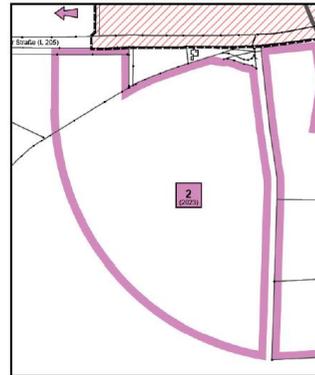
Büchen Dorf, nördlich Schmiedestraße

- Außerhalb des zentralen Bereiches, östlich des Elbe-Lübeck Kanals

→ östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, separierte Lage vom Siedlungskörper der Gemeinde

---

### Standort 2



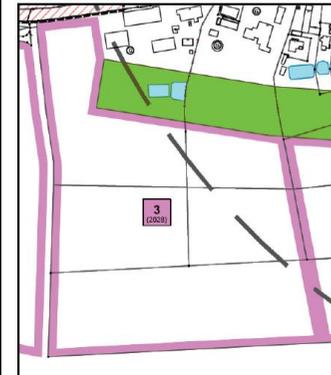
Südlich Pötrauer Straße, westlich Frachtweg

- Außerhalb des zentralen Bereichs

→ südwestlich des zentralen Bereiches der Gemeinde, südwestlich bestehender Wohnbebauung

+

### Standort 3



Südlich Pötrauer Straße, östlich Frachtweg

- grenzt an 1000 m Radius um den ZOB der Gemeinde

→ südwestlich des zentralen Bereiches der Gemeinde, südlich bestehender Wohnbebauung

++

### Standort 4



Südlich Pötrauer Straße, westlich Blasebusch

- Innerhalb des 1000 m Radius um den ZOB der Gemeinde

→ südwestlich des zentralen Bereiches der Gemeinde, südlich bestehender Wohnbebauung

++

**Mögliche Erschließungssituation**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare Erschließung über die Pötrauer Straße (L 205)</li> <li>• Teilausbau des Friedhofsweges</li> <li>• Genehmigung eines zentralen Kreisverkehrsplatzes für die Anbindung der weiteren Siedlungsentwicklung</li> </ul> <p>++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung über die Fitzener Straße</li> </ul> <p>++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare Erschließung über die Pötrauer Straße (L 205)</li> <li>• Genehmigung eines zentralen Kreisverkehrsplatzes für die Anbindung der weiteren Siedlungsentwicklung</li> <li>• Ausbau des Frachtweg erforderlich</li> </ul> <p>→ isolierte Lage bei erstem Schritt der Siedlungsentwicklung</p> <p>++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare Erschließung über die Pötrauer Straße (L 205)</li> <li>• Genehmigung eines zentralen Kreisverkehrsplatzes für die Anbindung der weiteren Siedlungsentwicklung</li> <li>• Ausbau des Frachtweg erforderlich</li> </ul> <p>++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung über die vorangegangenen Siedlungsflächen</li> <li>• Ausbau der Straße Blasebusch als Haupteerschließung nicht möglich</li> </ul> <p>--</p>
---	--	---	---	--

**Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan**

<p>Landwirtschaftliche Fläche → Darstellung als Wohnbaufläche durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55</p> <p>--</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>--</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>--</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>--</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>--</p>
--	---	---	---	---

### Zur Verfügung stehende Grundstücksgröße

<p>Ca. 70.000 m<sup>2</sup> im Bereich der geplanten Wohnbaufläche</p> <p>(800 m<sup>2</sup>/ Grundstück inkl. Erschließungsfläche)</p> <p>→ entspricht ca. 88 Einfamilienhäusern</p> <p>+++</p>	<p>Ca. 10.000 m<sup>2</sup></p> <p>(800 m<sup>2</sup>/ Grundstück inkl. Erschließungsfläche)</p> <p>→ entspricht ca. 13 Einfamilienhäusern</p> <p>+</p>	<p>Ca. 90.000 m<sup>2</sup></p> <p>(800 m<sup>2</sup>/ Grundstück inkl. Erschließungsfläche)</p> <p>→ entspricht ca. 113 Einfamilienhäusern</p> <p>+++</p>	<p>Ca. 111.400 m<sup>2</sup></p> <p>(800 m<sup>2</sup>/ Grundstück inkl. Erschließungsfläche)</p> <p>→ entspricht ca. 140 Einfamilienhäusern</p> <p>+</p>	<p>Ca. 45.000m<sup>2</sup></p> <p>(800 m<sup>2</sup>/ Grundstück inkl. Erschließungsfläche)</p> <p>→ entspricht ca. 56 Einfamilienhäusern</p> <p>++</p>
--	---	--	---	---

### Realnutzung

Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
+	+	+	+	+

### Mögliche einwirkende Emissionen

<p>Verkehrslärm durch die Landesstraße 205 (L 205)</p> <p>- landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld, Staub etc. in der Erntezeit</p> <p>--</p>	<p>- landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld, Staub etc. in der Erntezeit</p> <p>-</p>	<p>Verkehrslärm der Landesstraße 205 (L 205) nur gering, durch weiteren Abstand</p> <p>- Staub etc. in der Erntezeit</p> <p>-</p>	<p>Verkehrslärm der Landesstraße 205 (L 205) nur gering, durch weiteren Abstand</p> <p>Staub etc. in der Erntezeit</p> <p>-</p>	<p>- landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld, Staub etc. in der Erntezeit</p> <p>-</p>
---	---	---	---	---

### **Darstellung Landschaftsplan 2003**

Keine Flächenhafte Darstellung (Landwirtschaft) / Optimierung der weniger gut ausgeprägten Knicks  +	Extensivierung der Ackernutzung  -	Keine flächenhafte Darstellung / Eingrünung des Ortsrandes  +	Keine flächenhafte Darstellung / Eingrünung des Ortsrandes  +	Keine flächenhafte Darstellung / Eingrünung des Ortsrandes  +
--	--	---	---	---

### **Voraussichtlicher Eingriff in die Natur**

Versiegelung von Boden und Biotopen allgemeiner Bedeutung (Acker)  -	Versiegelung von Boden und Biotopen allgemeiner Bedeutung (Acker)  -	Versiegelung von Boden und Biotopen allgemeiner Bedeutung (Acker)  -	Versiegelung von Boden und Biotopen allgemeiner Bedeutung (Acker)  -	Versiegelung von Boden und Biotopen allgemeiner bis mittlerer Bedeutung (Acker und Grünland, Aufforstung)  --
--	--	--	--	---

### **Voraussichtlicher Eingriff in geschützte Biotope**

Eingriff in Knicks  -	Vor. Eingriff in Knicks, Wertgrünland prüfen  --			
-----------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--

### **Eigentumsverhältnisse**

Gemeinde Büchen  +++	Privater Eigentümer  ---	Privater Eigentümer  ---	Privateigentümer  ---	Privater Eigentümer  ---
----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

## Wertung

12 + 6 -	4 + 12 -	8 + 8 -	7 + 8 -	6 + 12 -
-------------	-------------	------------	------------	-------------

+++ sehr gut	- ungünstig
++ gut	-- schlecht
+ mäßig gut	--- sehr schlecht

## Fazit

Nach Abschluss der Variantenbewertung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung am Ortsrand) stellt die Fläche 1a, welche auch durch den vorliegenden B-Plan Nr. 55 überplant werden soll, die geeignetste Fläche dar. Auch unter Nicht-Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, die jedoch Grundlage für eine tragfähige Planung sein müssen, liegt hier eine deutliche Positivbewertung vor. Die Aspekte des Artenschutzes, dessen Bestand im Rahmen von Kartierungen erfasst wurde, weisen für diese Fläche kein besonderes Konfliktpotenzial auf. Die typischen Arten offener Ackerstandorte konnten nicht nachgewiesen werden und unterstützen somit die Eignung der Fläche.

Insbesondere die Flächen 1b und 4 weisen eine deutliche Negativ-Bewertung auf, die nicht zuletzt durch die Lage am Ortsrand (Fläche 1b), die fehlende Erschließung (Fläche 4) sowie bei beiden Flächen durch Naturschutzgesichtspunkte begründet ist. Vorerst sind diese beiden Flächen daher für eine Siedlungserweiterung nur bedingt geeignet.

Die Flächen 2 und 3 weisen eine ausgeglichene Positiv-Negativ-Bilanz auf, welche sich bei Klärung der Eigentumsverhältnisse ins Positive bewegt. Eine zukünftig vorgesehene Siedlungsentwicklung auf diese Flächen ist daher städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvoll.

Die Flächen 1a, 2 und 3 überplanen Ackerflächen mit insgesamt einer geringen Biotopbewertung. In den Randstrukturen sind vergleichbar überall Knicks vorhanden, die durch Zufahrten etc. zumindest teilweise überplant werden müssten. Dieses stellt Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in geschützte Biotope dar, ist aber bei allen drei Flächen in vergleichbarem Umfang erforderlich, sofern hier Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Im Rahmen der Detailplanung/Bauleitplanung können Eingriffe gemindert und ggf. teilweise vermieden werden. Die Ausgleichsfähigkeit für nicht vermeidbare Eingriffe ist nach naturschutzfachlicher Einschätzung für die Flächen 1a gegeben und erscheint auch für die Flächen 2 und 3 umsetzbar.

Aufgrund des nachweislich hohen Bedarfes von Wohnbauflächen in der Gemeinde ist eine mittel- aber auch langfristige Umsetzung der Potenzialflächen von Erfordernis. Aus diesem Grund werden die bestehenden Eigentumsverhältnisse in die Betrachtung der weiteren zeitlichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde miteinbezogen. Nicht bestehende Verkaufsabsichten der betreffenden Grundstückseigentümer können zu einer Verzögerung bzw. Blockade der weiteren gemeindlichen Entwicklung führen.

Nicht zuletzt durch die Flächenverfügbarkeit der Fläche 1a (Eigentum der Gemeinde Büchen) wird aber zunächst diese Fläche in die Bauleitplanung eingestellt.

Aufgestellt durch:



**BBS** Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54  
24111 Kiel