

BEGRÜNDUNG

ZUR

22. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „JUGEND- UND BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

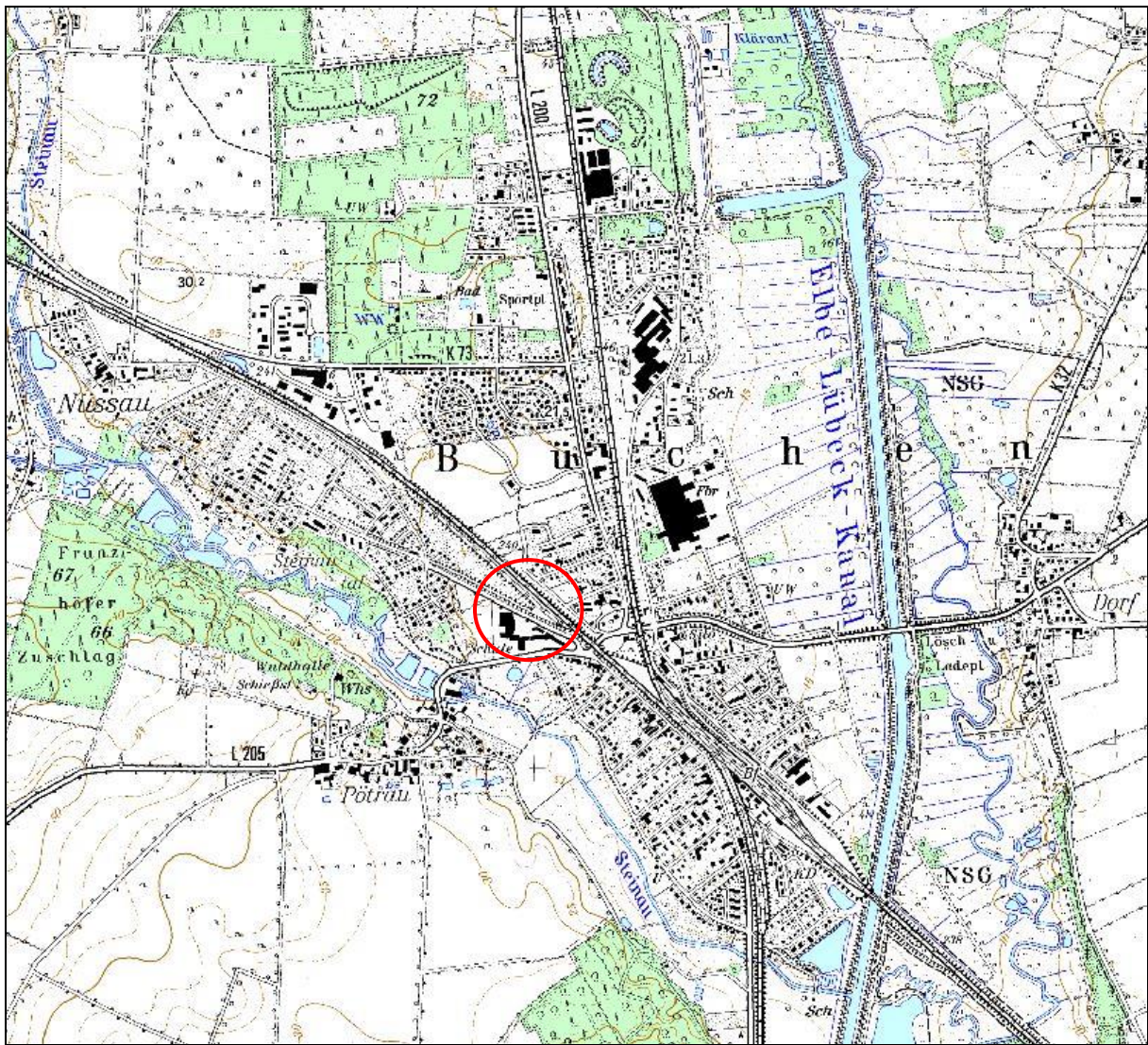
DER

GEMEINDE BÜCHEN KREIS HERZOTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

**TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL II:
UMWELTBERICHT**



**22. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Jugend- und Begegnungszentrum
 am Schulweg“
 der Gemeinde Büchen
 Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

27.08.2019

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§6



TEIL I:

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Planungsgrundlagen | 4 |
| 2. | Gebietsbeschreibung: | 5 |
| 3. | Anlass der Planung | 5 |
| 3.1 | Bedarf Schulsportflächen | 7 |
| 3.2 | Standort- und Variantenprüfung | 10 |
| 3.2.1 | Standortprüfung im Gemeindegebiet | 10 |
| 3.2.2 | Variantenprüfung im Plangebiet | 11 |
| 4. | Allgemeines Planungsziel | 13 |
| 5. | Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben | 14 |
| 5.1 | Landesentwicklungsplan – LEP (2010) | 15 |
| 5.1.1 | Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 | 15 |
| 5.2 | Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 | 18 |
| 6. | Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999) | 19 |
| 7. | 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen | 20 |
| 8. | Nachrichtliche Übernahmen | 20 |
| 9. | Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung | 20 |
| 10. | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 11. | Archäologie, Altlasten, Kampfmittel | 23 |
| 12. | Natur und Landschaft | 24 |

TEIL II: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Alternativenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, erstellt durch BBS Greuner Pönicke und GSP Ingenieurgesellschaft, 23.08.2019

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulzentrum“ beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem 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 werden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 19.02.2019 wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Am 19.02.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 18.03.2019 bis 19.02.2019 abzugeben.

Eine zusätzliche Kinder- und Jugendbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat am 19.03.2019 im Rahmen einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (TEIL II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro BBS, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt.

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 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). 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.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße "Schulweg" entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen, welche zwischenzeitlich zum Teil bereits als Schulgarten, der sogenannten „Ackerdemie“ genutzt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.

Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen, ein Kindergarten sowie der ZOB der Gemeinde an. Südwestlich des Plangebietes hat die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitere Wohnbauflächen entwickelt.

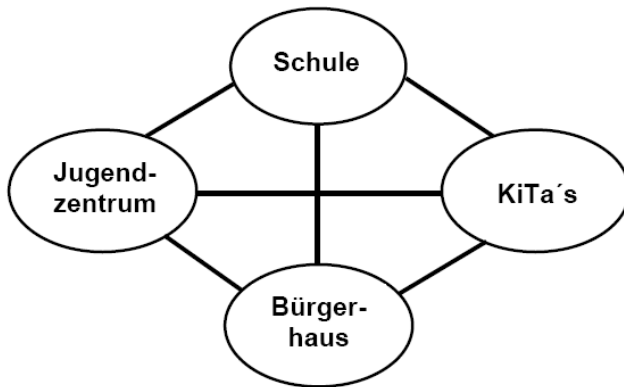
Das Vorhabengebiet liegt gut integriert im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

3. Anlass der Planung

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. 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), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.

Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des tägli-

chen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.



Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes, Quelle: OEK Büchen, 2016

Da das bestehende Jugendzentrum seit Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Gleichzeitig kommt die in Verbindung mit dem Jugend- und Begegnungszentrum geplante Einfeldhalle dem Bedarf eines weiteren Hallenteils für den Schulsport nach (vgl. Ziff. 3.1).

Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle den Schülern während der Unterrichtszeit sowie möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in möglichst großer Nähe zur Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen erforderlich.

Auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurden Bezugsradien in die Plankarte aufgenommen, um die Lage zum zentralen Bereich der Gemeinde und damit den „Zugriff“ auf die Infrastruktureinrichtungen zu verdeutlichen. Ausgangspunkt des zentralen Bereiches ist der ZOB/Schulzentrum der Gemeinde Büchen. Innerhalb des dargestellten 500 m Radius (Luftlinie) ist der zentrale Bereich der Gemeinde und damit der ÖPNV-Anschluss fußläufig zu erreichen.

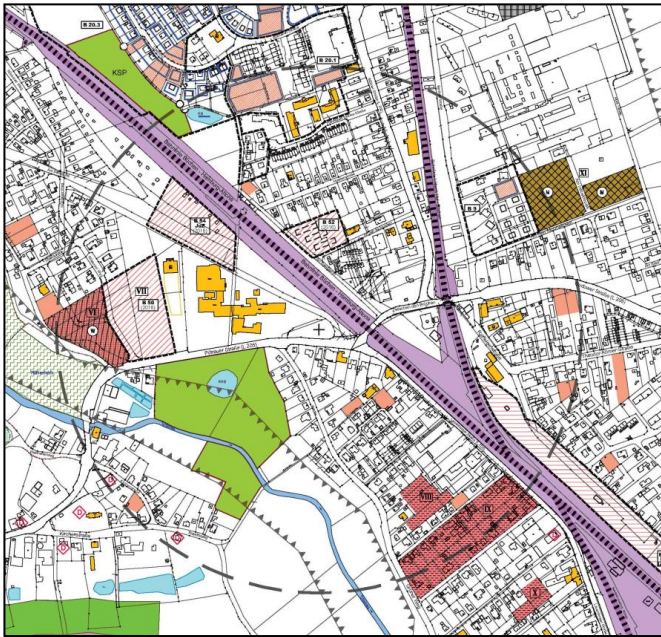


Abbildung 2: Ausschnitt OEK Gemeinde Büchen 2016, GSP Ingenieurgesellschaft

Ausgehend vom Standort des Schulzentrums wird ein entsprechender 500m Bereich (ca. 5 Gehminuten) als fußläufiger Radius zu Grunde gelegt, innerhalb dessen die künftige Einfeldhalle während der Unterrichtszeiten für den Schulsport zu erreichen ist.

Innerhalb des entsprechenden Bereich erfolgte eine Prüfung von möglichen Standortalternativen für eine mögliche bauliche Entwicklung des geplanten Vorhabens (vgl. Ziff. 3.2 und Anlage).

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in unmittelbarer Nähe der Gemeinschaftsschule und anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus und Kitas.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.1 Bedarf Schulsportflächen

Bestandteil einer funktionierenden sozialen Infrastruktur ist u.a. ein ausreichendes Platz- und Raumangebot des bestehenden Schulstandortes.

Der Schulverband Büchen hat den Schulentwicklungsplan für die Schuljahre 2019/20 – mit einem Ausblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen bis über das Jahr 2030 hinaus fortgeschrieben.

Auszug Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen

Im Schulverband Büchen und im Schulverband Müssen ist die Zahl für die Wohnbevölkerung in den Jahren 1995 bis 2017 von 12.498 auf 13.958 Personen (1.460: 11,7%) gestiegen. Eine solche Veränderung liegt oberhalb der durchschnittlichen Höhe der Steigerungsraten im Land, ebenso oberhalb der Kreisebene. Nachfolgend werden die Veränderungen der Bevölkerungszahlen dokumentiert. Nun sticht die aktuelle Entwicklung vor Ort deutlich hervor:

| Einwohnerentwicklung | | | | | | | | | | | | | Veränderung | |
|------------------------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|---|----------------|---------------|--|
| | 1995 | +/- 2000 | pa. in% | +/- 2005 | pa. in% | +/- 2010 | pa. in% | +/- 2015 | pa. in% | +/- 2017 | pa. in% | 1995-2017 | | |
| Schulverband Büchen | 12.498 | 13.053 | 0,9% | 13.366 | 0,5% | 13.507 | 0,2% | 13.738 | 0,3% | 13.958 | 0,8% | 1.460 | 11,7% | |
| Kreis Herzogtum Lauenburg | 170.058 | 179.848 | 1,2% | 186.471 | 0,7% | 186.874 | 0,0% | 192.999 | 0,7% | 196.074 | 0,8% | 26.016 | 15,3% | |
| Stadt Lauenburg | 11.778 | 11.834 | 0,1% | 11.678 | -0,3% | 11.220 | -0,8% | 11.398 | 0,3% | 11.485 | 0,4% | -293 | -2,5% | |
| Stadt Schwarzenbek | 12.247 | 14.090 | 3,0% | 14.906 | 1,2% | 15.074 | 0,2% | 15.933 | 1,1% | 16.374 | 1,4% | 4.127 | 33,7% | |
| Stadt Mölln | 17.996 | 18.361 | 0,4% | 18.478 | 0,1% | 18.487 | 0,0% | 18.856 | 0,4% | 18.928 | 0,2% | 932 | 5,2% | |
| Schleswig-Holstein | 2.725.461 | 2.789.761 | 0,5% | 2.832.950 | 0,3% | 2.834.259 | 0,0% | 2.858.714 | 0,2% | 2.889.821 | 0,5% | 164.360 | 6,0% | |
| Daten nach Statistischem Landesamt | | | | | | | | | | | Die Ergebnisse des Zensus sind zu berücksichtigen | | biregio, Bonn | |

Abbildung 3: Auszug Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen 2019, Seite 51, Quelle: biregio

(...)

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung vor Ort zeigt: in den Schulverbänden Büchen/Müssen hat sich die Wohnbevölkerung seit 2000 um 1.164 Personen von 13.053 auf 14.217 Einwohner verändert. Mit einer Zunahme um 8,9 % liegt die Bevölkerungsentwicklung oberhalb des Landesschnitts von 3,6%.

(...)

Zu den wichtigen Komponenten für die Prognosen der Bevölkerungszahlen gehören auch die Siedlungs- und Baulandkapazitäten. Nach dem aktuellen Planungsstand bezüglich des Wohnungsbaus kann in den Schulverbänden Büchen/Müssen die Fertigstellung und der Bezug von mittelfristig, bis zum Jahr 2024, von 777 und langfristig von weiteren 780 Wohneinheiten gerechnet werden; auf den notwendigen Vorbehalt des Erwartungshorizonts in Neubaugebieten ist hier zu achten.

(...)

Im Schulverband Büchen und im Schulverband Müssen insgesamt, hatte sich die Schülerzahl der Grundschulen bis zum Schuljahr 2013/2014 auf 551 Kinder in 29 Klassen erhöht. In den folgenden Jahren sind die Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2018/2019 um 6,4 % auf 586 Kinder in 27 Klassen weiter angestiegen. (...) Der Blick auf die Melderegister zeigt, dass die Zahlen vor Ort (ohne Einbezug von Neubautätigkeiten mit entsprechenden Zuzugseffekten!) eine Tendenz nach oben aufweisen. Dabei ist zu betonen, dass die Zahl der Schüler bereites zugenommen hat: in den Schuljahren seit 2013/14 um 6,4 %.

In Hinblick auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschulen ist neben der Entwicklung der Geburtenzahlen auch die des Wohnungsbaus bedeutsam; nach dem aktuellen Planungs-/Genehmigungsstand bzw. analog zu den wohl tatsächlichen Bauerwartungen könnten in den nächsten Jahren eine ganze Reihe neuer Wohneinheiten vor Ort realisiert werden: Ausgegangen wird hier bereits mittelfristig von 724 Wohneinheiten.

Der Blick auf die bisherigen und voraussichtlich künftigen Entwicklungen der Schülerzahlen in den Grundschulen schließt sich an. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar: In der Primarstufe sind mit Werten von bisher 6,4% (2013/14 bis 2018/19) und dann 10,9% (2018/19 bis 2024/25) steigende Schülerzahlen zu verzeichnen (2013/14 551, 2018/19 586, 2024/25 650). In den an dieser Stelle planerisch gebildeten Regionen weichen die Entwicklungsverläufe stark voneinander ab. Diese Tendenzen der Schülerzahlen zeigt eine Synopse:

| Synopsis der Entwicklung der Schülerzahlen | | | | | | | | | | | | Veränderung | |
|--|------------------|---------|---------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|-----------------|---------------|-------------|---------|
| Primarstufe | 2013/14 | | | 2018/19 | | | bisher | | | | 2024/25 | seit | |
| | Schüler | Klassen | Frequenz | Schüler | Klassen | Frequenz | +/-in % | Schüler | +/-in % | Jahrgangsbreite | Klassen | Züge | 2013/14 |
| Schulverband Büchen insg. | 438 | 23 | 19,0 | 425 | 19 | 22,4 | -3,0% | 513 | 20,7% | 128 | 23 | 5,7 | 75 |
| Gemeinde Müssen insg. | 113 | 6 | 18,8 | 161 | 8 | 20,1 | 42,5% | 137 | -14,9% | 34 | 6 | 1,5 | 24 |
| Primarschulen Σ° | 551 | 29 | 19,0 | 586 | 27 | 21,7 | 6,4% | 650 | 10,9% | 163 | 29 | 7,2 | 99 |
| \circ Rundungseffekte! | * trendg. Mittel | | Frequenz für die Schulen: | | | | 226 | | | | biregio, Bonn | | |

Abbildung 4: Auszug Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen 2019, Seite 79, Quelle: biregio

Die großräumigen wohnbaulichen Entwicklungen in der Gemeinde Büchen welche unter anderem im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp“ (2017) erfolgt sind sowie gegenwärtig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ geplant werden, führen zu einem Zuzug junger Familien mit Kindern. Den damit verbundenen steigenden Schülerzahlen muss die Gemeinde Büchen durch entsprechende Entwicklungen gerecht werden.

Der Schulentwicklungsplan führt folgende Empfehlungen aus:

1. Die Schulen benötigen eine Außenfläche für den Hof von 7.750 m². Da die Außenflächen zur DB hin nur Umlaufflächen mit Parkboxen sind und Teile des Spielplatzes für den Bau gebraucht werden, müssen die 5. Halleneinheit/ der Jugendtreff (zugleich Ganztagsräume!) außerhalb der Schulhoffläche platziert werden.

2. Die Schulen benötigen 4,92 Hallenteile (Berechnung: 3,5 Stunden pro Klasse: teilweise Klassenaufteilung geschlechtergetrennter Unterricht, einige Stunden große Sportspiele, besondere Sek II-Angebote, 45 Wochenstunden Nutzung pro Hallenteil, ohne Schwimmstunden).

3. Der Zubau auf der Ostseite der Schule verschiebt die Tektonik. Die GrS rückt weit nach Osten in zum großen Teil völlig neue Räume, die GemS „in die Mitte“. Das Lehrerzimmer muss daher mit wandern.

Die Zahlen des Schulentwicklungsplanes belegen stichhaltig, dass am Schulstandort der Gemeinde Büchen Anpassungen erforderlich sind, um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig für die prognostizierten Schülerzahlen Vorbereitungen zu treffen.

Die Errichtung eines 5. Hallenteils ist eine Voraussetzung, um dem ermittelten Bedarf der Flächen für den Schulsport zu entsprechen und so durch eine entsprechende Bereitstellung der landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Die im Rahmen des Jugend- und Begegnungszentrums geplante Einfeldhalle führt zu einer Erweiterung des Nutzungsangebotes im Freizeitbereich und erfüllt zudem gleichzeitig den dringenden Bedarf eines ergänzenden 5. Hallenteils für den Schulsport im Schulverband Büchen.

Um eine entsprechende Berücksichtigung im Unterrichtszeitraum vorsehen zu können, ist die örtliche Nähe zwischen dem Schulstandort in der Gemeinde Büchen und der Lage des Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle eine grundlegende Voraussetzung.

3.2 Standort- und Variantenprüfung

Zur Nutzung der Synergieeffekte zwischen dem geplanten Jugend- und Begegnungszentrum mit Einfeldhalle und dem Schulstandort der Gemeinde Büchen mit direkter Anbindung an den ZOB ist eine entsprechende räumliche Nähe eine grundlegende Voraussetzung.

Im Rahmen einer zweistufigen Standortprüfung wurden innerhalb des räumlichen Umfeldes (Radius ca. 500 m um die Gemeinschaftsschule Büchen) mögliche Alternativstandorte für das beabsichtigte Vorhaben geprüft. Aufgrund des besonderen Schutzstatus der ermittelten Fläche eine Standortprüfung zur Lage des geplanten Gebäudes innerhalb des Plangebietes erarbeitet (Anlage).

Auf die vollständigen Ausführungen der zweistufigen Alternativenprüfung wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

3.2.1 Standortprüfung im Gemeindegebiet



Abbildung 5: Darstellung des 500m-Radius um die Gemeinschaftsschule Büchen, Quelle Grundlage: maps.google.de

Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes wurde das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich einer möglichen Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums geprüft.

Im Rahmen konkreter Planungen auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde das geplante Vorhaben aufgrund des bestehenden Bedarfs eines weiteren Hallenteils für den Schulsport der Gemeinde um die Errichtung einer Einfeldhalle ergänzt.

Standorte die außerhalb des Erreichbarkeitsraumes zur Nutzung der Sportflächen während der Unterrichtszeiten liegen (ca. 500 m Radius um die Gemeinschaftsschule) wurden von der durchgeführten Standortprüfung ausgeschlossen.

Neben der räumlichen Nähe zur Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen wurden weitere Kriterien zur Eignungsprüfung möglicher Planungsstandorte angesetzt.

Auf die vollständige Standortprüfung innerhalb des Gemeindegebietes, welche als Anlage der Begründung beiliegt wird an dieser Stelle verwiesen.

Aufgrund des besonderen Erfordernis einer guten und sicheren Erreichbarkeit des Jugend- und Begegnungszentrums um die geplante Einfeldhalle als 5. Hallenteil während der Unterrichtszeiten in den Schulsport integrieren zu können, sind die ermittelten möglichen Alternativstandorte im Vergleich zu der Fläche „Am Schulweg“ nicht im gleichen Umfang als geeignet zu bewerten.

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar.

Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Die Erreichbarkeit während der Unterrichtszeiten ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Gemeinschaftsschule gegeben und wird zudem nicht durch erforderliche Querungen größerer Verkehrswege erschwert.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit, ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auszug Alternativenprüfung (Teil A) - Fazit

Als Ergebnis der Variantenbewertung ergibt sich ein deutlich positives Ergebnis für den Standort 1 an der Schule, welcher insbesondere durch den Standortvorteil Schule und Schulwegsicherheit sowie die Bewertung der Schutzgüter überwiegend mit allgemeiner Bedeutung begründet ist. Eine negative Bewertung wird nur für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (hier geschützte Biotope) vergeben. Es wurde daher für die Standorte in einem Umkreis von 500 m im zentralen Bereich Büchens geprüft, ob hier weniger naturschutzfachlich nachteilige Alternativstandorte vorliegen.

Durch die Varianten 2 und 6, die in der Bewertung deutlich schlechter abschneiden, wären Eingriffe in geschützte Biotope vermeidbar (Vermeidbarkeit des Eingriffs gemäß § 13 BNatSchG). Die Überprüfung der Zumutbarkeit hat sich nicht nur nach naturschutzfachlichen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu orientieren.

Für das Schutzgut Mensch weisen beide Varianten deutliche Konflikte für die Schulwegsicherheit (von der Schule zu und von der Sportanlage) und Erreichbarkeit des JUZ auf. Weitere Konflikte sind durch Störung angrenzender Wohnbebauung zu erwarten. Für Standort 6 ist zudem die vorgesehene Realisierung des geplanten Bauhofs hier dann aufzugeben. Schulwegsicherheit, Akzeptanz und Erreichbarkeit des JUZ und Umsetzung der Bauhofplanung stellen die Zumutbarkeit in Frage.

Die Gemeinde Büchen als Ort mit Zentrumsfunktion (Unterzentrum) und Schulstandort stellt die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen in den Vordergrund der Zumutbarkeitsbetrachtung. Das Erreichen der Sporthalle an Standorten, die mehrmals täglich von mehreren Schulklassen nur über erschwerte Wege (größere Straßen, Tunnel, Kreuzungen) zu erreichen sind, verbundenen mit erhöhtem Gefahrenpotenzial, Protesten von Eltern und von Nachbarn v.a. gegen Lärm des JUZ, werden als nicht zumutbare Alternativen bewertet.

Die Alternativenbewertung stützt damit den Standort 1 auch unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes des BNatSchG § 15. Die Vermeidung des Eingriffs in geschützte Biotope durch eine zumutbare Alternative mit geringerem Eingriff ist nicht möglich.

Es ist damit der Standort zulässig und „am Standort“ die weitergehende Prüfung der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs zu prüfen. Dieses erfolgt mit Teil B nachfolgend.

3.2.2 Variantenprüfung im Plangebiet

Der ermittelte Standort umfasst den ehemaligen Bahndamm sowie die Lindenallee entlang des Schulweges.

Aufgrund des Flächenbedarfs des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der ergänzenden Sporthalle ist die Wahl des geeigneten Standortes der Baukörper entscheidend, um auch die Außenbereiche des Plangebietes einer aktiven Nutzung zuführen zu können. Um den Eingriff in die bestehenden Biotope (Steilhang und Lindenallee) innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes innerhalb des ehemaligen Bahndammes und dem damit verbundenen Eingriff das gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG durchgeführt (Anlage).



Abbildung 6: Standortalternativen im Plangebiet.
Quelle Grundlage: www.bing.de

Entscheidend ist hierbei der Bereich und die Größe des Eingriffes in den bestehenden Bahndamm als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Die rückwärtigen Bereiche der Fläche weisen keine hohe naturschutzrechtliche Bedeutung auf, so dass der Standort der geplanten Einfeldhalle flexibel an das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrum angebunden werden kann.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen werden mit einem Abstand von 2,0 m zum nördlichen Hang des ehemaligen Bahndammes festgesetzt, so dass eine Beeinträchtigung der entsprechenden Flächen durch das künftige Gebäude vermieden wird. Eine weitergehende Prüfung des Standortes der rückwärtigen baulichen Anlagen erfolgt aus diesem Grund nicht.

Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.

Die Variantenprüfung innerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen kommt für die Lage des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums innerhalb des ehemaligen Bahndammes zu folgendem Fazit.

Auszug Alternativenprüfung (Teil B)

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Lindenallee entlang des Schulweges sowie dem Bahndamm zwei gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. In jedem der verschiedenen Szenarien werden Eingriffe in die bestehenden Biotope erforderlich. Somit ist in jedem Falle eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Hieraus ergibt sich keine erhebliche Entscheidungsvorgabe für die Varianten. Für die Lindenallee wird mit Minimierung und Ersatzpflanzung der Eingriff so weit irgend möglich minimiert, so dass eine Befreiung möglich ist.

Für den Steilhang ist in allen Fällen die Betroffenheit gegeben. Dabei ist die genaue Lage des Gebäudes weitgehend unerheblich, da immer eine Wallöffnung in einer Länge von 30-50 m erforderlich wird, andernfalls wäre die Öffnung geringer jedoch ein Durchgang erforderlich.

Die Lage des Gebäudes hinter dem Wall (Variante 4) verursacht den geringsten Eingriff in den Wall, eine repräsentative Öffnung und Sichtbarkeit des Gebäudes wie es für ein Jugend- und Begegnungs-

zentrum erforderlich ist, ist dann aber nicht gegeben. Aus diesem Grund wird die Variante nicht weiter verfolgt.

Die Lage des Gebäude im vorderen Wallbereich stellt zwar einerseits eine Minimierung des Eingriffs dar (nur vorderer Bereich), der hintere Bereich muss jedoch ebenfalls aufgrund der Bebauung verändert werden (Verlust der Bäume, Eingriff im Rahmen der Bauausführung), so dass eine Beeinträchtigung des Walls auf einer Länge von 30-50 m gegeben ist. Der Verzicht auf Freiflächen (hinterer Bereich nicht zugänglich) sowie der Verzicht auf Fenster im rückwärtigen Bereich, stellt ebenfalls eine deutliche Negativbewertung für die Nutzbarkeit dar, so dass auch diese Varianten (Nr. 2 und 3) ausgeschlossen werden.

Es verbleibt somit nur die Variante 1, deren Eingriff in den Wall nicht größer ist als bei den anderen Varianten und gleichzeitig eine bestmögliche Nutzung der hinter liegenden Freiflächen ermöglicht. Aufgrund der Dimensionierung des Gebäudes wird dieses exakt in Höhe und Tiefe in den Wall eingepasst und die Biotopvernetzung durch eine Dachbegrünung erhalten.



Abbildung 7: Potenzielle Standorte der Einfeldhalle.
Quelle Grundlage: maps.google.de

Die Varianten A und C sind ökologisch gleichwertig zu betrachten, Variante B ist nicht umsetzbar. Die Varianten A führt zu kleineren zusätzlichen Beeinträchtigungen in den Wall (Schatten), die Variante C führt zu deutlich größeren Eingriffen und Nutzungsintensivierung der Freiflächen. Da die Variante A hinsichtlich der Nutzbarkeit der Besuchergruppen und Zugänglichkeit auch für eingeschränkt mobile Personen sowie den Rettungsdienst ist, wird diese Variante zusammen mit der Variante 1 (Jugend- und Begegnungszentrum) als **Vorzugsvariante 1A** ausgewählt und in die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 54 übernommen.

Die Bilanzierung der nicht weiter vermeidbaren und minierbaren Eingriffe erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der dann auch den erforderlich gleichwertigen bzw. gleichartigen Ausgleich/Ersatz darstellt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die brachliegende Grünfläche nördlich der Gemeinschaftsschule Büchen, rückwärtig des ehemaligen Bahndammes und südlich der Bahnlinie HH – Berlin, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen darzustellen.

Auf Grund der Forderung vieler Büchener Jugendlicher nach einem Jugendhaus, wurde 1995 in Büchen mit der offenen Jugendarbeit begonnen.

Das bis zum Sommer 2018 in der Parkstraße am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen ansässige JUZ ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde. Das umfangreiche und vielseitige Freizeitangebot hat bislang einen großen Besucherkreis angesprochen.

Seit Juni 2018 befindet sich ein Container-Provisorium des JUZ zwischen der Sporthalle der Gemeinschaftsschule und der Wiesenkita. Trotz der begrenzten Räumlichkeiten und dem

damit derzeit verbundenen verkleinerten Angebot findet das JUZ auch an seinem Übergangstandort einen großen Zuspruch der Jugendlichen. Das Provisorium im Bereich der Gemeinschaftsschule macht deutlich, dass durch die geplante Errichtung des Jugend- und Begegnungszentrums im Bereich des alten Bahndammes große Synergieeffekte zwischen der schulischen - und der Freizeitbetreuung erfolgen können. Der künftige Bildungscampus der Gemeinde Büchen kann durch das örtliche Zusammenspiel der verschiedenen Altersgruppen in der geplanten Nähe in allen Bereichen profitieren.

Dem im Rahmen des Schulentwicklungsplanes 2019 ermittelten Bedarf eines weiteren Hallenteils für den Schulsport in der Gemeinschaftsschule kann durch die Errichtung der geplanten Einfeldhalle nachgekommen werden, um so die soziale Infrastruktur und den Schulstandort im Unterzentrum dauerhaft zu stärken (vgl. Ziff. 3.1).

Die deutliche Verbesserung der Lage des Jugendzentrums im Vergleich zu seinem Altstandort ist ein großer und positiver Schritt, den die Gemeinde in seiner sozialen Infrastruktur durch das geplante Vorhaben macht.

Die Errichtung der geplanten Einfeldhalle kommt zudem nicht nur dem Freizeitangebot in der Gemeinde zu Gute, sondern kommt zudem auch dem Schulstandort durch weitere Flächen für den Schulsport zu Gute.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches. Im rückwärtigen Bereich erfolgt die bauliche Ergänzung durch die Errichtung einer Einfeldhalle für das Jugend- und Begegnungszentrum.

Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Grünfläche und dem Bereich der baulichen Nutzungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

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 Gemeindegebietes. 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 I (Fortbeschreibung 1998).

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

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

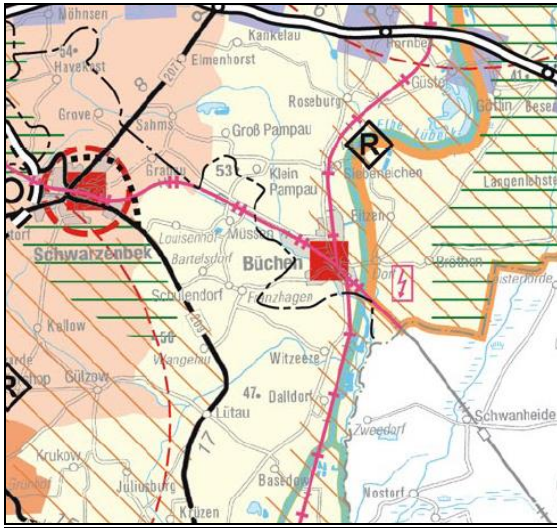


Abbildung 8 Ausschnitt LEP 2010. Quelle:
www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks
- (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

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 (2.2, 5G, LEP 2010).

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 (2.2.3, 1Z, LEP 2010).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

5.1.1 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, Heraus-

forderungen 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).

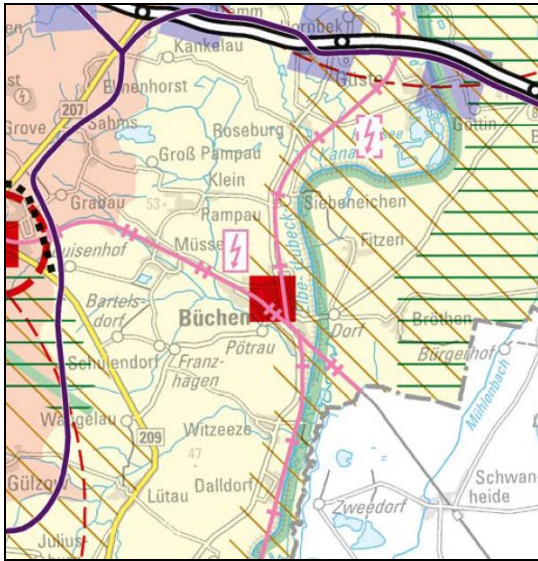


Abbildung 9 Fortschreibung LEP-Entwurf 2018, Quelle: www.bolapla-sh.de

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein hat am 18.12.2018 begonnen.

Die Gemeinde Büchen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Unterzentrum im ländlichen Raum,
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene,
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- Im Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken, dargestellt.

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 (3.1.3, 1Z, Entwurf LEP 2018).

Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden (5, 1 G, Entwurf LEP 2018).

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes, wohnort- oder arbeitsplatznahes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflege zur Verfügung stehen (5.2, 1G, Entwurf LEP 2018).

Kinderkrippen, Kindergärten und Grundschulen sollen zusammenarbeiten und den Übergang zwischen den Einrichtungen verbessern. Außerdem sollen sie mit Einrichtungen und den Trägern der Jugendhilfe sowie bei Bedarf mit Förderzentren, Beratungsstellen und Familienzentren kooperieren. Das Angebot von Familienzentren soll weiter gestärkt und ausgebaut werden (5.2, 2G, Entwurf LEP 2018).

Integration, Inklusion, ehrenamtliches Engagement und gesellschaftliche Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen soll in allen Teilen des Landes sichergestellt werden. Einrichtungen,

die Angebote für Kinder und Jugendliche vorhalten, sollen in allen Zentralen Orten vorhanden sein. In den ländlichen Räumen soll auch bei zurückgehenden Nutzerinnen- und Nutzerzahlen ein möglichst wohnortnahes Angebot aufrechterhalten werden (5.2, 3G, Entwurf LEP 2018).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes indem sie durch das geplante Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Jugend- und Begegnungszentrums in unmittelbarer Nähe zu der Gemeinschaftsschule sowie dem Kindergarten der Gemeinde Büchen schafft und somit zum einen die soziale Infrastruktur dauerhaft stärkt und zum anderen den Schulstandort in der Gemeinde Büchen durch weitere Flächen für den Schulsport ergänzt.

5.2 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:

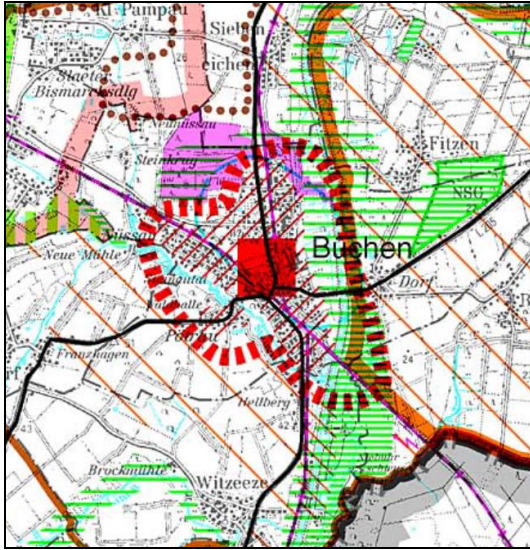


Abbildung 10 Ausschnitt RP 1,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- 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 See“
- Büchen liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L 200/ L 205)
- 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).

Die Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (...) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (...) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen (RP I, 4.2, 3 Z).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

Der zwischen Büchen und Büchen Dorf bestehende regionale Grünzug bleibt von dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 unbeeinträchtigt. Die Errichtung des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums erfolgt im öffentlichen Interesse in gut erreichbarer Lage im zentralen Bereich der Gemeinde und weist somit ausreichenden Abstand zu den großräumigen Grünzügen außerhalb der Gemeinde auf.

Die Funktion als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung bleibt durch die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes ebenfalls ausgenommen, da die entsprechend landschaftlich reizvollen Erholungsbereiche einen ausreichenden Abstand zu dem Plangebiet aufweisen. Vielmehr leistet das geplante Jugend- und Begegnungszentrum einen zusätzlichen Beitrag zu dem Freizeitangebot in der Gemeinde Büchen.

6. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999)

Die Gemeinden/Städte sind verpflichtet eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

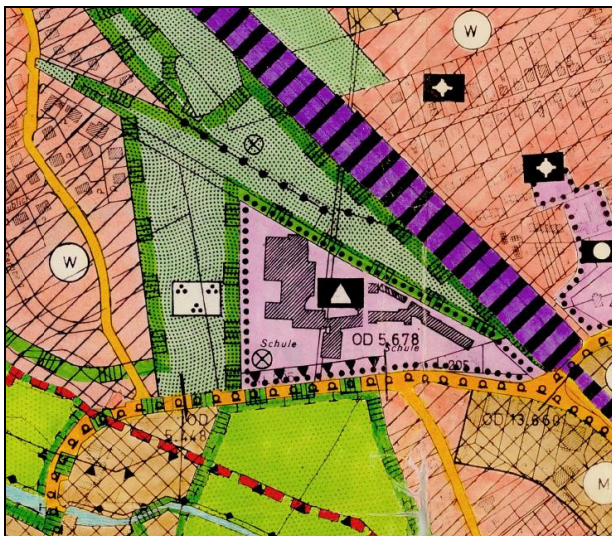


Abbildung 11 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt.

Die besondere ökologische Wertigkeit der Flächen wird seitens der Gemeinde Büchen benannt und im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erforderlich.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt den zentralen Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB dar. Der westliche Geltungsbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnispark gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 4 BauGB dargestellt.

Der östliche Geltungsbereich wird als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche dargestellt.

Der Bereich des ehemaligen Bahndammes sowie die Lindenallee entlang der Straße Schulweg werden als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30BNatSchG, in die Unterlagen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

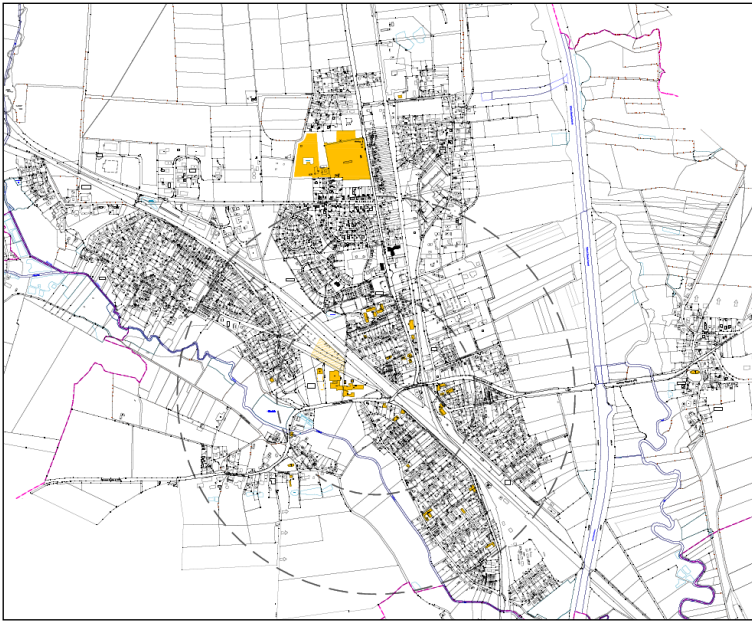
Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Biotope (Lindenallee, Steilhang) werden entsprechend ihrer Eigenschaft als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG, in die Darstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft, vgl. Ziffer 3.2 sowie die entsprechenden Anlagen.

Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt. Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 54 stellen hinsichtlich der innergemeindlichen Lage und der **damit verbundenen Erreichbarkeit der Gemeinschaftsschule**, der Größe die bestgeeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugend- und Begegnungszentrums dar.

Um den Eingriff in die bestehenden Biotope innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes auf der Fläche durchgeführt (Anlage). Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.



Die Gemeinde Büchen plant die Errichtung eines neuen Jugend- und Begegnungszentrums (JUZ) mit ergänzender Einfeldhalle innerhalb des zentralen Bereiches (500m-Radius um das Zentrum). Das bestehende Jugendzentrum befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Büchen (Parkstraße) und ist somit für einen Großteil der Jugendlichen nicht ohne weiteres zu erreichen.

Abbildung 12 Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept, Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Das künftige Jugendzentrum wird eine Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Kulturen zur Förderung des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugendzentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen leicht für jeden zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

Durch die Errichtung einer Einfeldhalle kann das Kursangebot aufgrund der neuen räumlichen Möglichkeiten deutlich erweitert werden. **Gleichzeitig kann die geplante Einfeldhalle mit Blick auf die örtliche Nähe zur Gemeinschaftsschule als dringend erforderlicher 5. Hallenteils für den Schulsport genutzt werden und kommt somit dem ermittelten Bedarf des Schulentwicklungsplanes in der Gemeinde Büchen zu Gute.**

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 zu können.

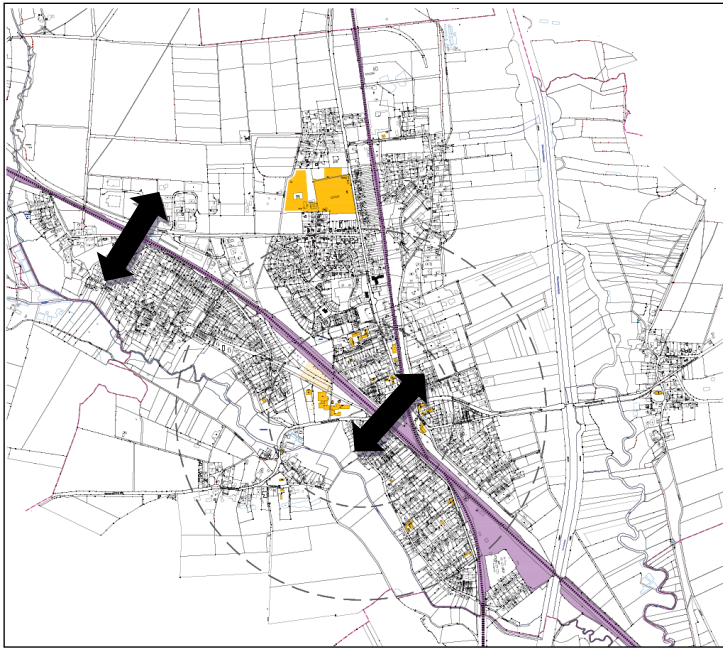


Abbildung 13
Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen.
Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Durch die Ansiedlung des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums in diesem Bereich besteht eine verstärkte Erreichbarkeit der Einrichtung. Die erforderliche Größe der Außenanlage von ca. 2.500 m² mit einem verhältnismäßigen Gebäude kommt für eine entsprechende Umsetzung lediglich eine geeignete Fläche für das v.g. Vorhaben innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen in Betracht.

Das künftige Vorhabengebiet überplant eine größtenteils brachliegende Fläche in unmittelbarer Nähe der Bahndämme, die zwischenzeitlich noch durch 2-3 Kleingartenparzellen genutzt wird.

Die Fläche befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit vieler bestehender sozialer Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Büchen, wie das Schulzentrum, Kitas sowie verschiedene Ärzten. Durch die Lage an der zentralen Querungsstelle der Bahngleise und die Nähe zum Bahnhof sowie des ZOBs ist das künftige Jugend- und Integrationszentrum sowohl für die Bewohner der Gemeinde Büchen als auch die umliegenden Gemeinden problemlos zu erreichen.

10. 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 wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten.

Nach erneuter Prüfung ist es vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten.

Müllentsorgung

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

11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Auf § 15 DSchG wird 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 Aufwendung 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.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Eintragungen im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbebetriebe) vor und im Kataster für Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) sind derzeit ebenfalls keine Eintragungen vorhanden. Allerdings bestand im Bereich des Alten Bahndamms einmal eine Abbaufäche. Diese wurde mit unterschiedlichen Böden ggf. auch anderen Materialien aufgefüllt bis zur heutigen Form. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein können. Aus Vorsorgegründen ist daher bei Baumaßnahmen im Bereich des Bahndammes der folgende Hinweis zu beachten: Werden während der Ausführung der Baumaßnahmen wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 10.02.2016 wurde seitens des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluft-

bilder auf der benannten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden können.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

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

Die Lustbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsflugbildern durchgeführt, welche von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsflugbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechnik können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der hiesigen Dienststelle erforderlich.

12. Natur und Landschaft

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Plangebiet umfasst eine brachliegende Grünfläche sowie einen ehemaligen Bahndamm und wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dargestellt werden.

Mit der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen dem aktuellen Bedarf an ein Jugend- und Begegnungszentrum angepasst.

Der mit der Planänderung einhergehende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die artenschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht detailliert erfasst und bewertet.

Teil I aufgestellt durch:

