

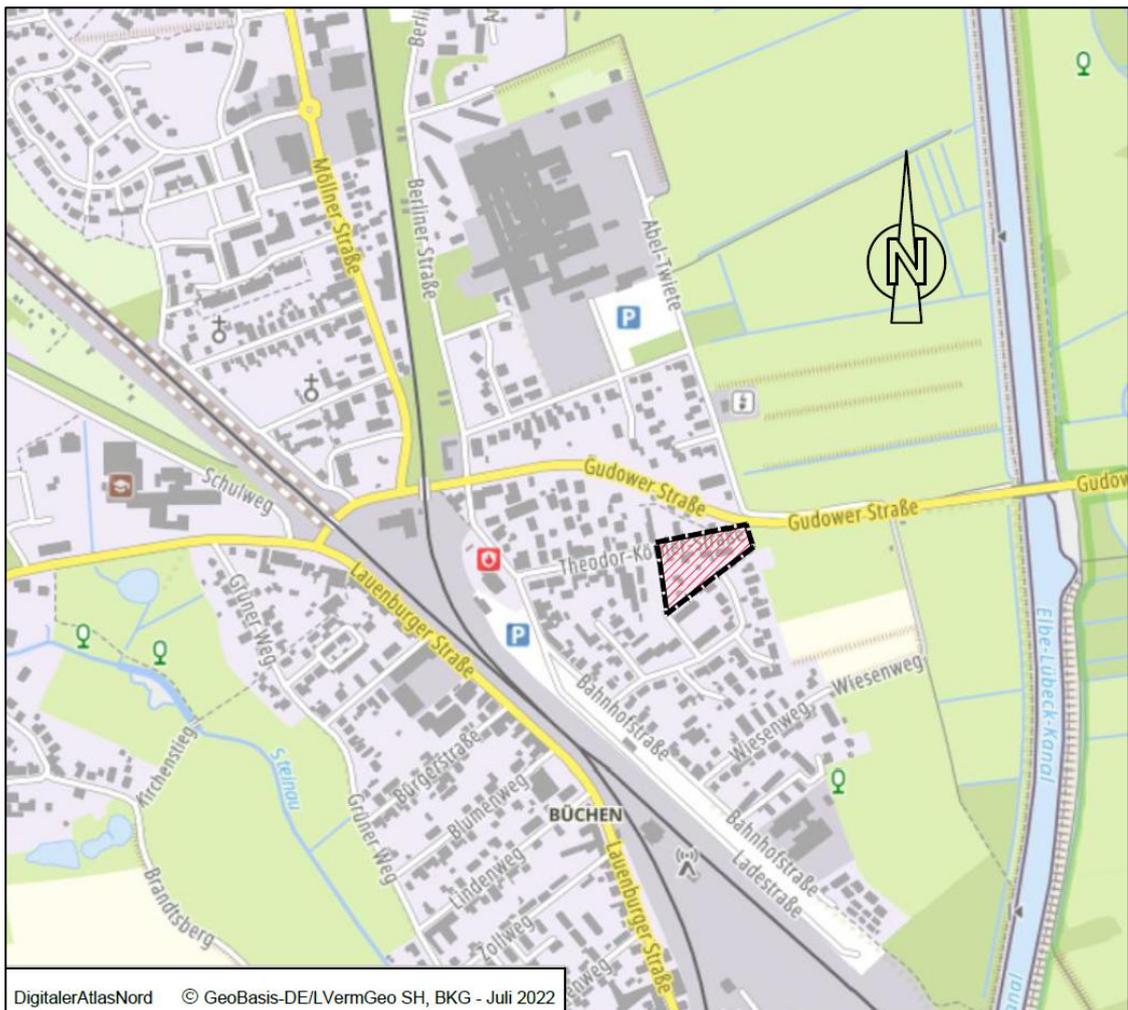
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 68

Teilbereich der Theodor-Körner-Straße

Begründung



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - Juli 2022

Verfahrensstand nach BauGB

15.04.2025

Bearbeitung:

§ 3(1)



§ 4(1)



§ 3(2)



§ 4(2)



§ 4a(3)



§ 10



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel.....	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.....	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III – 2. Entwurf 2025.....	12
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	14
5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen	14
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Bedingtes Baurecht	18
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	19
6.3.2 Bauweisen, Baugrenzen	20
6.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)	21
6.3.4 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl	21
6.4 Soziale Wohnraumförderung	21
6.5 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf.....	22
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.....	25
6.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	25
6.9 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	26
7 Artenschutz.....	28
8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	29
8.1 Bestand und Betroffenheiten.....	29
8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan	29
8.1.2 Störfallbetriebe	29
8.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild	30
8.1.4 Schutzgut Boden und Wasser	31

8.1.5	Schutzgut Pflanzen (Biotope)	31
8.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)	32
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	33
8.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	34
9	Umweltbelange	37
9.1	Schalltechnische Untersuchung	37
9.2	Emissionen Eisenbahnbetrieb	38
10	Verkehrerschließung	38
11	Nachrichtliche Übernahmen	39
12	Ver- und Entsorgung	40
13	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	42
14	Billigung	43

Anlagen:

- Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen, *erstellt Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Torsten Pöhler, 17.03.2023*
- Prognose von Schallimmissionen, Teilbereich der Theodor-Körner-Straße, *erstellt DEKRA, 19.02.2025*
- Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 68 Theodor-Körner-Straße, *erstellt BBS-Umwelt GmbH 19.03.2024*

Hinweis

Die geänderten und ergänzten Abschnitte sind farblich kenntlich gemacht.

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich Theodor-Körner-Straße“ für die Grundstücke „Theodor-Körner-Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.
 - Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bieten hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzung zum Teil die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung. Die Fläche des Vorhabengebietes ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 schafft die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere die rückwärtigen Gartenflächen im vertraglichen Umfang einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen zu können.
- mit dem Plan weniger als 20.000 m² Grundfläche entwickelt werden können.
 - Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 12.800 m², sodass die im Verfahren zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
 - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.
 - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben eine wohnbauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers innerhalb der Gemeinde Büchen ermöglicht wird, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 64 LVO v. 27.10.2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wurde eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB 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 Umweltaspekte zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschließlich 16.12.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am 26.03.2024 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2024 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 20.07.2024 bis 06.09.2024 abzugeben.

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 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle:

www.buechen.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Die Fläche des Plangebietes liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen und ist von der umgebenden Wohnbebauung geprägt.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst die Grundstücke „Theodor-Körner-Straße Nr. 12, 14, 16, 18 und 20“.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.400 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche	ca. 6.900 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.500 m ²

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen ergibt sich hinsichtlich der Funktion eines Unterzentrums die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um eine Bereitstellung von wohnbaulichen als auch gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Aufgrund der von außen einwirkenden reglementierenden Faktoren sind die Möglichkeiten der räumlichen Ausdehnung hierbei endlich. Aus diesem Grund stellen die Ausschöpfung und Bereitstellung baulicher Nachverdichtungen einen zentralen Aspekt der grundsätzlichen weiteren Siedlungsentwicklung dar.

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit Bereichen für eine potenzielle wohnbauliche Nachverdichtung auseinandergesetzt. Der Bereich südlich der Theodor-Körner-Straße bietet hinsichtlich seiner bestehenden Grundstücksgrößen zum Teil Potenziale für ergänzende wohnbauliche Entwicklungen. Gleichzeitig wurde das westliche Plangebiet zum Teil in einen Bereich für eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Möglichkeiten, die betreffenden Flächen zu Gunsten verschiedener Nutzungsansprüche wohnbaulich nachverdichten zu können. Die rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig durch die bestehende Bebauung nicht ausreichend vorgeprägt, um eine Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB zu begründen. Die Gemeinde Büchen folgt mit dem geplanten Vorhaben dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine entsprechende Entwicklung zu reduzieren.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Flächen des Vorhabengebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei soll den unterschied-

lichen Nutzungsansprüchen nachgekommen werden, wobei im Anschluss an die westlich des Plangebiets befindlichen Mischbauflächen (FNP) die Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen geschaffen werden und gleichzeitig im östlichen Teil eine Nachverdichtung der bestehenden kleinteiligeren Nutzungen vorgesehen wird.

Durch die Möglichkeit zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich der Gemeinde Büchen zu schaffen, kann der erforderliche Umfang der Überplanung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes des Unterzentrums reduziert 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 Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

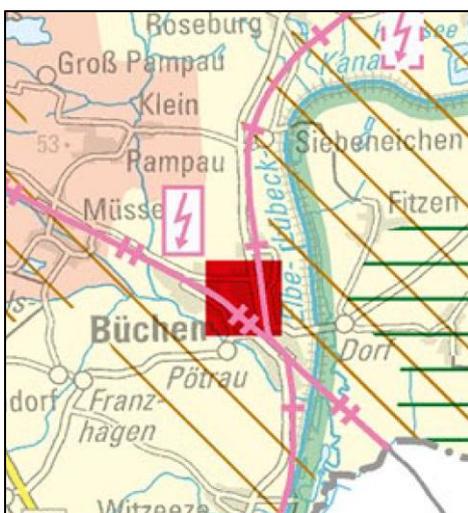
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und aus dem 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (Ziele und Grundsätze in Aufstellung).

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

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 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.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- 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)

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

Zum Zentralörtlichen System

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)

Die Gemeinde Büchen hat im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp“ und Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ eine großräumige wohnbauliche Siedlungserweiterung vorgesehen. Das geplante Vorhaben stellt ein zusätzliches Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer Nachverdichtung des Innenbereiches dar. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich Theodor-Körner-Straße“ dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB nachdem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat.

Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden, insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (3.6, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das

heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5). (...) (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen. (3.6.1, 2Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

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

Im Zuge des geplanten Vorhabens sieht die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Siedlungsraumes vor. Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 ist planungsrechtlich zum überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche überplant. Durch die verbindliche Überplanung des Plangebietes werden zusätzliche wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsraumes geschaffen, um dem bestehenden Wohnraumbedarf durch eine Verdichtung des Innenbereiches nachzukommen.

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 Gemeinde Büchen ermöglicht durch die verbindliche Überplanung des bestehenden Quartiers eine entsprechende bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur besteht kein Bedarf eines weitergehenden Ausbaus. Durch die gut angebundene Lage an die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde sowie an die Struktur des ÖPNV Netzes kann eine Reduzierung des CO²-Aufkommens erzielt werden.

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit der Schaffung ergänzender Wohnnutzungen, innerhalb des bestehenden Quartiers, reduziert sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich für die Wohnraumentwicklung.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung eine anteilig verpflichtende Nutzung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie für Dächer mit $\geq 30^\circ$ Dachneigung vor. Anderweitige Dachflächen sind mit Gründach zu versehen. Da eine kombinierte Nutzung von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) in Verbindung mit Anlagen zu solarer Strahlungsenergien möglich ist, stellt die getroffene Regelung keine Einschränkung hinsichtlich einer nachhaltigen wohnbaulichen Entwicklung dar.

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 östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die im zentralen Bereich der Gemeinde gelegenen Versorgungsstrukturen mit dem Rad zu erreichen.

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 Fläche des Vorhabengebietes umfasst ausschließlich private Wohnbaugrundstücke, welche bereits durch die entsprechende bauliche und gärtnerische Nutzung geprägt sind. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Im Zuge des Verfahrens ist die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgt, um die entsprechenden Belange im Zuge der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III – 2. Entwurf 2025

Die Regionalpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt.

Die Landesregierung hat am 8. April 2025 den zweiten Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Vom 8. Mai bis 8. August 2025 finden die Beteiligungsverfahren zu den zweiten Entwürfen statt. Die Verfahren werden am 30. April 2025 im Amtsblatt Schleswig-Holstein amtlich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Regionalplans enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

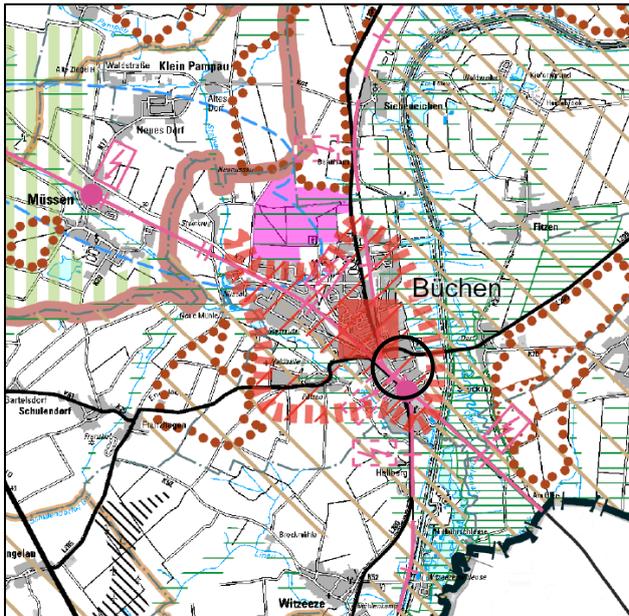


Abbildung 2: Ausschnitt Neuaufstellung Regionalplan Planungsraum III, 2. Entwurf 2025; Quelle: www.bolapla-sh.de

- Westlich sowie östlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft,
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz,
- Im Nahbereich des Siedlungsgebietes befinden sich Vorbehaltsgebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe,
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Entwicklungsgebietes für Tourismus und Erholung,
- Unterzentrum,
- Das Plangebiet liegt außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, aber innerhalb der Abgrenzung des Entwicklungs- und Entlastungsortes,
- Die Gemeinde umfasst einen Bahnhofspunkt,
- Ein Sondergebiet „Bund“ grenzt östlich an das Plangebiet an.

Nahbereich Büchen

Die Gemeinde Büchen übernimmt als Unterzentrum grundlegende Versorgungsfunktionen im östlichen Kreisgebiet. Sie ist Verwaltungssitz des Amtes Büchen. Aufgrund der guten Entwicklungsvoraussetzungen durch die günstige Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg–Berlin und Lübeck–Lüneburg nimmt Büchen darüber hinaus die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahr.

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die Bundesautobahn 24 zwischen Hamburg und 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.

Um der Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort auch zukünftig gerecht werden zu können, sollen im Zuge einer Interkommunalen Kooperation geeignete Gemeinden ermittelt werden, die im Rahmen einer abgestimmten Zielvereinbarung in die Entwicklung Büchens einbezogen werden.

Das Delvenau-Urstromtal sowie das Steinatal sollen von baulichen Nutzungen freigehalten und für die Naherholungszwecke gesichert werden. Hierbei sind die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Das erstmalig 2016 erstellte Ortsentwicklungskonzept für Büchen wurde 2022 fortgeschrieben. Die als Schlüsselprojekte in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Grün, Soziales und Verkehr identifizierten Handlungsbedarfe sollten umgesetzt werden.

Im Sinne einer Verbesserung der klimafreundlichen Mobilitätsoptionen wurde 2022 ein Radverkehrskonzept für Büchen erstellt. Konkrete Maßnahmen hierin sind insbesondere die Schaffung eines Veloroutennetzes sowie neuer Abstellanlagen im Gemeindegebiet.

In den Gemeinden Güster, Fitzen und Witzeze sind, zum Teil in Folge ehemaliger großflächiger Kiesabbaugebiete, Tourismus- und Naherholungsnutzung entstanden, die in ihrer Funktion weiterentwickelt werden sollten. Der Nahbereich ist darüber hinaus östlich des als Kernbereich für Erholung (siehe Kapitel 2.7) festgelegten Bereichs entlang des Elbe-Lübeck-Kanals durch den landschaftlich reizvollen Naturpark „Lauenburgische Seen“ geprägt. Die sich in diesen Gebieten ergebenden Potenziale einer naturnahen Nah- und Kurzzeiterholung sind zu nutzen, Belange des Naturschutzes und der Erholung sind abzustimmen.

Die Darstellungen sowie die Ziele und Grundsätze des 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Vielmehr stärkt die Gemeinde Büchen ihre Funktion als Unterzentrum und die damit verbundene Versorgungsfunktion durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nachhaltig.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

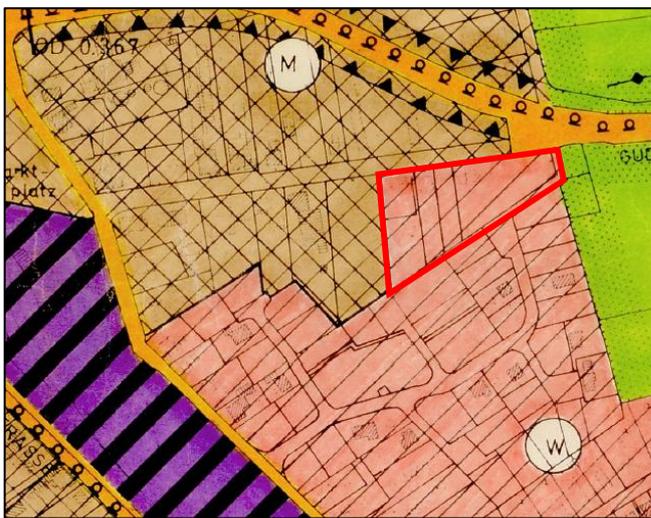


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dar.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB indem sie den Bebauungsplan Nr. 68 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes ist im Zuge des Vorhabens nicht erforderlich.

5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 25.04.2023 die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes beschlossen. Im Zuge der 1. Fortschreibung hat sich die Gemeinde unter anderem mit den Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung des bestehenden Innenbereiches befasst.

Auszug 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, Stand Beschlussfassung 2023,

Neben einer Betrachtung der bestehenden Baurechte und Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes sind im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes die Potenziale der baulichen Nachverdichtungen sowie gegenwärtig definierte Grenzen der weiteren Entwicklung definiert worden.

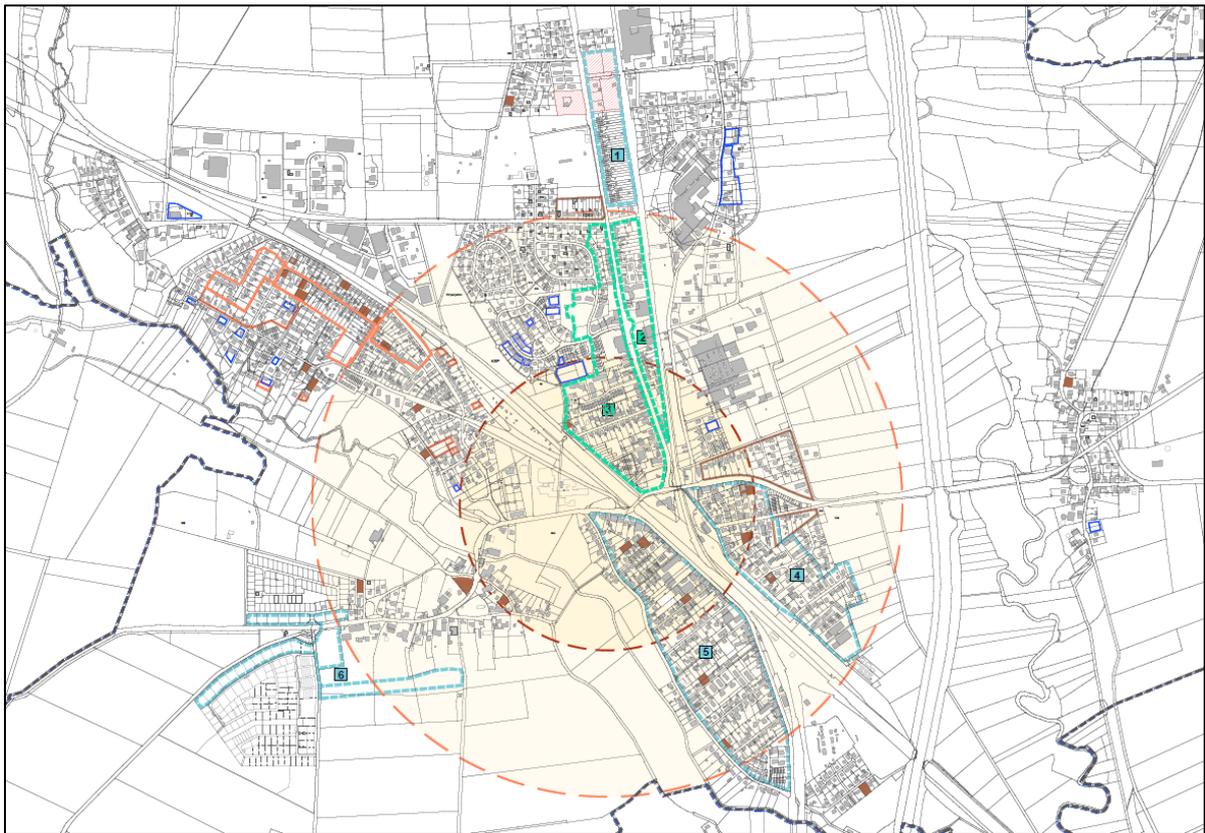


Abbildung 4: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, 2023

Nachverdichtung



Insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hat eine Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu erfolgen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Büchen damit auseinandergesetzt, Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes zu definieren, in denen die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung besonders gegeben sind.

Abbildung 5: Auszug Legende "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, 2023

Bestandteil einer wohnbaulichen Nachverdichtung ist unter anderem die Bereitstellung eines alternativen Wohnraumangebotes für die ältere Generation, um durch ein entsprechendes Angebot einen Generationswechsel innerhalb von Bestandsgebieten zu ermöglichen.

Verdichtungsbereiche

Auf Grundlage der „Lupenbetrachtung Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030 im Rahmen des Projektes: Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung“ des Instituts Raum und Energie hat sich die Gemeinde mit den unterschiedlichen Bedarfen von Wohnraum auseinandergesetzt.

Grundsätzlich befasst sich die Ausarbeitung damit, dass Kommunen schwerpunkthaft Einfamilienhausgebiete entwickeln, um insbesondere einen Zuzug von Familien in die Gemeinde zu ermöglichen. In den meisten Kommunen stellt diese Nutzergruppe keine wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt dar. Oftmals kann der Wohnungsbedarf von Familien von Bestandsimmobilien gedeckt werden. Der Generationswechsel im Wohnungsbestand hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Siedlungsbestandes und sollte bei der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinden berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung alternativer Wohnungsangebote für derzeitige BewohnerInnen u.a. in Form von kleineren, barrierearmen Wohnungen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen (ggf. mit Unterstützungsangeboten für Seniorinnen und Senioren).

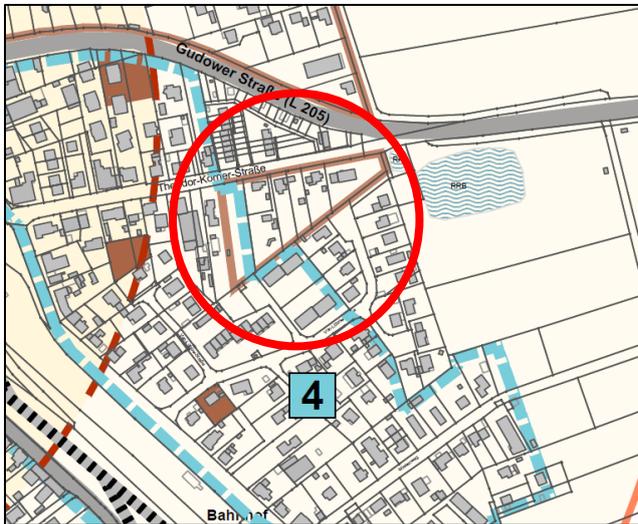


Abbildung 6: Ausschnitt Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 21.06.2022

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 68 bietet sich zum einen hinsichtlich der bisherigen Grundstücksausnutzung für eine bauliche Nachverdichtung an und zum anderen grenzt sie unmittelbar an einen Verdichtungsbereich auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes an. Zum Zeitpunkt der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes waren Teilflächen des Plangebietes noch unter baulicher Nutzung, sodass eine Abgrenzung auf dieser Basis erfolgt ist.

Die entsprechende Flächenabgrenzung ist nicht flächenscharf zu betrachten, sodass sich auch die unmittelbar anschließenden Flächen für eine derartige Nutzung anbieten.

In Abstimmung mit dem betreffenden Flächeneigentümer sieht die Gemeinde Büchen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 auf der Teilfläche im westlichen Geltungsbereich eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer betreuten Wohnform vor. Somit schafft die Gemeinde Büchen ein zusätzliches Wohnraumangebot, um innerhalb des Siedlungsraumes einen Generationswechsel in den Bestandsquartieren zu ermöglichen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 68 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf einer Teilfläche südlich der Theodor-Körner-Straße, welche bislang planungsrechtlich nicht überplant ist. Durch die Aufstellung der entsprechenden Bauleitplanung werden unter

Berücksichtigung des bestehenden Umfeldes zusätzliche wohnbauliche Entwicklungspotenziale definiert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Nutzungskatalog gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen, es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Nach § 4 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler).

Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig. Von der Rechtsprechung als nicht gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Wochenendhäuser, Schlossereien, Tischlereien, Fleischereien mit Schlachtbetrieben, Sexshops, Fuhrunternehmen, Diskotheken, KFZ-Reparaturen, Autohandelsbetriebe, Vergnügungsstätten. Als gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe (z.B. Kioske, Friseure, Bäckereien, Fleischereien, Klempner) sowie Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 68 zum Einfügen der geplanten Nachverdichtung in das bestehende Quartier eine geringfügig abweichende Definition der zulässigen Nutzungen vor.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgebietes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Im Bereich der im Plangebiet entstehenden und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso erfolgt ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, da auch diese Nutzungen zu einem erhöhten und wechselnden Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes sowie dessen Umgebung führen können. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden Gewerbebetriebe sind

hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Büchen, um im Falle einer potenziellen Ansiedlung eine Verträglichkeit mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen sicherstellen zu können.

Im Zuge der geplanten Entwicklung sieht die Gemeinde Büchen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in Abstimmung mit dem betreffenden Grundstückseigentümer die Errichtung einer betreuten Wohnform mit kleineren Wohneinheiten vor. Eine verbindliche vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Büchen und dem betreffenden Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

6.2 Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße" genehmigten Bestandes erst zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Die Gemeinde Büchen schafft im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 68 die planungsrechtliche Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grundstücke umfassen zum Teil große Gartenflächen, welche sich für die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes anbieten. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung ist mit einer weitergehenden Versiegelung von Grund und Boden verbunden. Eine Aufnahme von zusätzlichem Niederschlagswasser über die bestehende Kanalisation ist nicht möglich, sodass eine bauliche Nachverdichtung nur auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung und dem Nachweis einer Versickerung des Niederschlagswassers zulässig ist.

Da es sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) um Grundstücke mit bestehender Wohnnutzung handelt, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 68 auf eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenverhältnisse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) verzichtet. Mit der baurechtlichen Überplanung des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Bauvorhaben verbunden. Die Gemeinde schafft ausschließlich ein Angebot für die derzeitigen Anlieger, sodass ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch eine Baugrunduntersuchung im Rahmen beabsichtigter Planungen seitens der Bauherren als vertretbar angesehen wird.

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wurde im Zuge des Verfahrens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes schafft den zulässigen baulichen Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Hierbei erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in zwei Teilbereiche, um den unterschiedlichen wohnbaulichen Ansprüchen planungsrechtlich zu begegnen.

6.3.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Gebäudehöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten). Durch die v.g. Anlagen ist eine Überschreitung um maximal 1,50 m zulässig.

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt.

Der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von verdichtetem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern folgend, erfolgt für die westliche Teilfläche (Allgemeines Wohngebiet 1) die Festsetzung eines Mindest- bzw. Höchstmaßes von zwei bis drei Vollgeschossen [II-III]. Durch die verbindliche Umsetzung von zwei bis drei Vollgeschossen [II-III] innerhalb eines Teilbereiches des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist auf den entsprechenden Flächen die Umsetzung von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten planungsrechtlich besonders berücksichtigt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Fläche ist auf 27,50 m ü NHN begrenzt was einer realen Gebäudehöhe von 10,50 m entspricht, um eine Umsetzung der verdichteten Wohnform zu ermöglichen. Durch die Begrenzung ist die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses nicht gegeben.

Der östliche Teil des Plangebietes wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25,00 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 8,50 m und ermöglicht die Umsetzung von zwei Vollgeschossen [II], deren Zulässigkeit entsprechend festgesetzt ist. Auch hier ermöglicht die Begrenzung der Gebäudehöhe keine Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses.

Die Gliederung des Gebietes ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung im Bestand und berücksichtigt zudem eine Abstufung der künftigen Bebauung gegenüber den westlich des Plangebietes bestehenden, stärker verdichteten Bauformen.

Durch die ergänzende Festlegung der Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses 20 cm oberhalb des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße erfolgt gleichzeitig die Berücksichtigung möglicher Starkregenereignisse. Durch die erhöhte Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird eine Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Übertritt der Entwässerungseinrichtungen ausgeschlossen.

6.3.2 Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise 1 [a1] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis max. 60,0 m zulässig sind.

Im Bereich der abweichenden Bauweise 2 [a2] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 103/4 mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Auch die Form der Bauweise wird für die Fläche des Vorhabengebietes aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchmischten Nutzungsangebotes differenziert festgesetzt.

Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen, um eine bestmögliche Ausnutzung und Flexibilität der baulichen Entwicklung zu ermöglichen. Im Zuge des Verfahrens wird insbesondere eine bauliche Entwicklung der rückwärtigen Gartenflächen planungsrechtlich ermöglicht, sodass sich die künftigen Baufenster bis in den südlichen Teil des Plangebietes erstrecken. Hier, sowie entlang der Straßenbäume der Theodor-Körner-Straße, werden Abstände zu den festgesetzten Grünstrukturen berücksichtigt.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist für die Entwicklung von verdichteten Wohnformen vorgesehen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Definition einer verdichteten Wohnform, um Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände umsetzen zu können.

Die östliche Teilfläche des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet 2) ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung im Bereich der kleinteiligen Bestandsbebauung. Hier sind die Vorgaben der offenen Bauweise unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände zu berücksichtigen. Eine Ausnahme hierbei stellt das Flurstück 103/4 dar, deren Bestandsbebauung gegenwärtig nicht den Mindestabstand von 3,0 m zur bestehenden Grundstücksgrenze aufweist. Zur Absicherung der baulichen Strukturen erfolgt im nördlichen Teilbereich des Flurstückes 103/4 aus diesem Grund die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit entsprechend verringerten Grenzabständen. Im weiteren Verlauf umfasst die festgesetzte Baugrenze einen Abstand von mindestens 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) erfolgt die Festsetzung eines grundstücksübergreifenden Baufensters. Innerhalb der Teilfläche bestehen entlang der Theodor-Körner-Straße bereits wohnbauliche Nutzungen, sodass im Zuge des geplanten Vorhabens insbesondere eine bauliche Entwicklung der rückwärtigen Gartenflächen ermöglicht wird. Da es in diesem Zusammenhang keine städtebauliche Notwendigkeit der konkreten Lage der künftigen Baukörper gibt, erfolgt ein Verzicht auf die Festlegung einzelner Baufelder.

6.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des gem. § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch ergänzende Wohnnutzungen zu entwickeln.

6.3.4 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung. Die Fläche des Vorhabengebietes bietet sich hinsichtlich des bestehenden Umfeldes im westlichen Teil für verdichtete Wohnformen als auch für kleinräumige Nachverdichtungen auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes an.

Die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist zwischenzeitlich abgängig. Hinsichtlich der bestehenden Flächenverfügbarkeit bietet diese Fläche sich für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer verdichteten Wohnform unter Einbeziehung der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Ziff. 6.4) an. Zur Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr (Kfz/Rad) entsprechend der „Satzung der Gemeinde Büchen über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge“ (vgl. Ziff. 11) ist eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 ist hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung des Innenbereiches zur Verringerung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vertretbar. Der Umfang der wohnbaulichen Entwicklung ist hierbei relevant für den Umfang der vertraglich verbindlich vorgesehenen betreuten Wohnform und eine Erweiterung des Grades der zulässigen Versiegelung somit begründbar. Gleichzeitig berücksichtigt die Gemeinde Büchen durch die Erweiterung der zulässigen Versiegelung die Bereitstellung der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem entsprechenden Grundstück, um den Straßenraum der Theodor-Körner-Straße von einer Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs freizuhalten.

6.4 Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15% der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für die Wohnungen im Bereich der verdichteten Bauweise des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnungen als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigen und barrierefreien Wohnraum nachzukommen. Eine entsprechende Prüfung der Einbindung erfolgt grundsätzlich in den verbindlichen Bauleitplanungen der Gemeinde Büchen.

In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen, passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg, wie Büchen, besonders. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes bietet sich die Fläche des Vorhabengebietes aufgrund der Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen für eine entsprechende Entwicklung von Wohnraum an.

Verbindliche Regelungen zur Umsetzung werden im Zuge vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger vorgesehen.

6.5 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind alle Wohnungen altengerecht und barrierefrei zu errichten. Zulässig sind altengerechte, barrierefreie Wohnungen.

Altengerecht sind Wohnungen, wenn sie mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- *Wege zu Gebäuden müssen mindestens eine Breite von 1,50 m aufweisen,*
- *Wege zu Gebäuden und Wohnungszugängen müssen schwellen- und stufenlos sein, Niveauunterschiede sind erforderlichenfalls mit Rampen zu überwinden,*
- *Sämtliche begehbaren Oberflächen müssen eben, rutschhemmend und gesichert ausgeführt werden,*
- *Treppen außerhalb und innerhalb von Gebäuden sind beidseitig mit Handläufen zu versehen,*
- *Flure und sonstige horizontale Verkehrsflächen außerhalb der Wohnung müssen mindestens 1,20 m breit sein. In den Wohnungen muss ein Wohn- oder Schlafräum die Größe von mindestens 14 m² aufweisen,*
- *Der Sanitärraum soll mindestens 1,80 m x 2,20 m groß sein. Ausnahmsweise sind folgende Bewegungsflächen ausreichend: Vor den einzelnen Sanitärobjekten muss jeweils bezogen auf das Sanitärobjekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 90 cm Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein,*
- *Der Abstand zwischen den Sanitärobjekten oder seitlichen Wand muss mindestens 25 cm betragen,*
- *Gebäudezugänge müssen gut beleuchtet sein Die Montagehöhe der Bedienelemente muss zwischen 85 cm und 1,05 m liegen.*

Die Gemeinde Büchen schafft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 auf der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer verdichteten wohnbaulichen Entwicklung.

Um sicherzustellen, dass das entsprechende Wohnraumangebot der bestehenden Nachfrage von altengerechten und barrierefreien Wohnungen entspricht, erfolgt eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Die Gemeinde Büchen definiert im Zuge der textlichen Festsetzung für das geplante Vorhaben die Anforderungen an altengerechte Wohneinheiten, sodass eine Zulässigkeit ausreichend bestimmt ist.

Ergänzend zu der Festsetzung von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf erfolgt der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, um für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) eine zusätzliche Absicherung der künftigen Wohnnutzungen als „betreute“ Wohnformen vorzusehen.

Die Gemeinde Büchen kommt im Zuge der wohnbaulichen Nachverdichtung des Innenbereiches somit der Wohnraumnachfrage dieser speziellen Wohnform für altengerechte und barrierefreie Wohnnutzungen nach.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Zufahrten zu Garagen, überachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit $\leq 30^\circ$ Dachneigung sowie die Dächer von Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports)) ab einer Größe von $\geq 15 \text{ m}^2$ als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen.

Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-1 Fledermäuse:

Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb der Gebäude auszugleichen, werden Fledermaushöhlen in der Nähe des Vorhabengebietes installiert. Um den Besitz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln (insbes. Meisen) zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum auch ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen (s.a. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 unter Hinweise). Sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Fledermausquartiere sind vor Abriss der Gebäude anzubringen.

Summe der erforderlichen Ersatzkästen für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1):

3 x Nischenbrüterkasten, 3 x Meisenkasten, 3 x Nistkasten Gartenrotschwanz,

2 x Fledermausgroßraumhöhle, 1 x Fledermausgroßraumröhre, 3 x Fledermaushöhle

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 2,0 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten, Vogelarten und Fledermäusen in Baugebieten geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermische Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung. Wie bereits unter Abs. 6.5 erläutert soll in Verbindung mit Ziffer 9 auf einem Solar-Gründach die ökologische Leistungsfähigkeit von Gründächern mit alternativen Energiequellen kombiniert werden.

Der Ausschluss von Schotter-, Kies- oder Splittflächen außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten gewährleistet zusätzlich, dass die künftigen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch genutzt werden. Die Anlage von sogenannten „Kiesgärten“ führt zu einer erhöhten Versiegelung innerhalb des Plangebietes und hat somit negative Auswirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt sowie die Vielfalt und Lebensraumfunktion heimischer Fauna und Flora. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen führt zu einer zusätzlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch auf befestigten Nebenflächen.

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. Um dem Erlass nachzukommen, erfolgt für die privaten Grundstücksflächen die Festsetzung einer verbindlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Für die Flächen des Vorhabengebietes ist eine verbindliche Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei liegt für die Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im Zuge des Bauleitplanverfahrens bereits eine Baugrunduntersuchung zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit vor. Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist eine weitergehende bauliche Entwicklung

nur zulässig, wenn ebenfalls auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nachgewiesen werden kann.

Die Festsetzungen entsprechen zudem den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 8).

6.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dächer der Hauptgebäude mit $\geq 30^\circ$ Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auf den Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Berücksichtigung von wirtschaftlich nicht tragfähigen Bereichen ist hiervon ausgenommen. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie des Klimaschutzes. Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 68 um ein Angebot der Gemeinde Büchen für die Umsetzung planungsrechtlich vorbereiteter Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, wird die getroffene Festsetzung als vertretbar angesehen. Die bestehenden Wohngebäude unterliegen dem Bestandsschutz und sind von der entsprechenden Festsetzung zunächst ausgenommen.

Die verbindliche Grünbedachung beschränkt sich hierbei auf die Dächer der Hauptgebäude, welche aufgrund ihrer Dachneigung nicht ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand für die Verwendung von Grünbedachungen mit lebenden Pflanzen in Betracht kommen. Durch die gegliederte Festsetzung kommt die Gemeinde Büchen somit in beiderlei Hinsicht dem Gedanken der ökologischen Bauweise nach.

6.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Ab einer Grundstücksgröße von 400 m² sowie je weitere 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.

Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 11.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 11.2 angerechnet werden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,0 m breite und min. 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Verschiebung um 1-2 m ist zulässig. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.

Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² bzw. 15 m³ durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.

Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.

Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 9.1 angerechnet werden.

Die getroffenen Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen führen zu einer Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen sowie des Straßenraumes. Die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen stellt eine klare Gliederung gegenüber den angrenzenden Nutzungen dar.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 8).

6.9 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Die Flächen des Vorhabengebietes grenzen im Westen an Mischbauflächen auf Ebene des gemeindlichen Flächennutzungsplanes. Im Zuge des Verfahrens ist die Erstellung einer Prognose von Schallimmissionen durch die DEKRA Automobil GmbH erfolgt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Gemeinde übernimmt die im Gutachten formulierten Empfehlungen von Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen, um durch die entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Auszug Prognose von Schallimmissionen

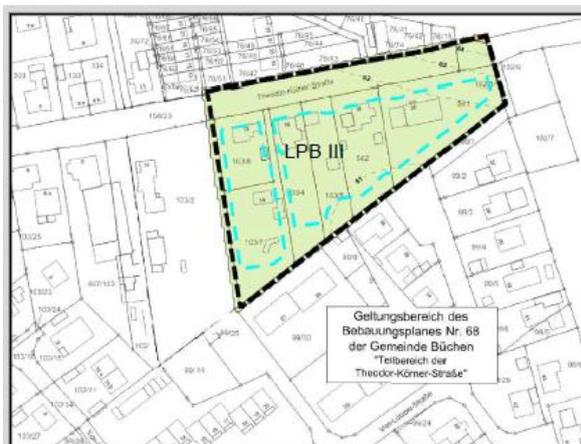
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 19.02.2025, Az.: 521467038-B01.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

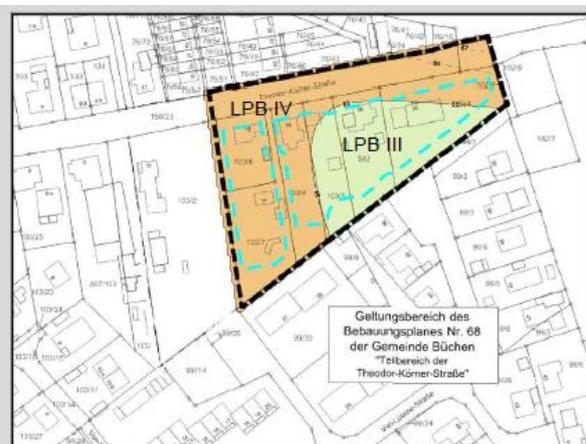
Festsetzungen

Innerhalb der in unten stehender Abbildung gekennzeichneten festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle ausgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a ausulegen:

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1	
Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [in dB(A)]
III	65
IV	70



Maßgeblicher Außenlärmpegel Tageszeitraum:
Anhang 5.1



Maßgeblicher Außenlärmpegel Nachtzeitraum:
Anhang 5.2

aus schalltechnischer Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 19.02.2025, Az.: 521467038-B01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1

(Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens gemäß DIN 4109-2 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV schalldämpfende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Zusatz:

Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

7 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen wurde eine faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS-Umwelt GmbH durchgeführt.

Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei.

Auszug Zusammenfassung

Die artenschutzfachlichen Untersuchungen zum B-Plan Nr. 68 der Gemeinde Büchen haben gezeigt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ein Maßnahmenkonzept notwendig ist.

Zu dem Maßnahmenkonzept gehören neben verschiedenen Bauzeitenregelungen und Schutzmaßnahmen zur Verhinderung des Tötens von Vögeln und Fledermäusen durch Gebäudeabriss oder Baufeldfreimachung auch Maßnahmen zum Erhalt der Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen. Ersatzmaßnahmen sind tws. vor Baubeginn umzusetzen. Dies sind die Maßnahmen für Fledermäuse. Maßnahmen für Vögel erfolgen nachfolgend vor Beginn der Brutzeit.

Der Zeitpunkt der Umsetzung des B-Planes (Abriss oder Umbau/Bau von Gebäuden) ist derzeit noch nicht bekannt. Für das östliche Baufenster können Baumaßnahmen auch in mehreren Jahren über Bauanträge erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind dann auf Bauantragsebene erneut zu überprüfen.

Bei fach- und zeitgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber. Für spätere Eingriffe durch Bauanträge ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen mit dieser Artenschutzprüfung vorbereitet, die Umsetzung ist mit Bauanträgen zu regeln.

Eine Ausnahme wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die im Gutachten genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als verbindlicher Bestandteil in den Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde aufgenommen.

8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

Die Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wurde durch das Büro BBS-Umwelt GmbH aus Kiel erstellt.

8.1 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Realisierung einer dann möglichen Nachverdichtung als sog. Hinterlandbebauung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Kurzfristige Baumaßnahmen sind im Bereich der Flurstücke 103/7 und 103/8 durch den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern im betreuten Wohnen geplant. Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich somit sowohl auf dieses Neubaufvorhaben als auch auf einen maximal möglichen Endzustand, dessen zeitliche Umsetzung perspektivisch zu betrachten ist.

8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ziel der Bauleitplanung ist die bauliche Nachverdichtung der derzeit relativ lockeren Bebauung südlich der Theodor-Körner-Straße.

Die Kanal- und Delvenauniederung, die unmittelbar östlich der Bebauung beginnt, ist Teil des landesweiten Biotopverbundsystems (Entfernung ca. 50 m). Die weiter östlich liegenden Flächen der Delvenau (Entfernung ca. 500 m) sind sowohl Naturschutzgebiet als auch FFH-Gebiet „Stecknitz-Delvenauniederung“ ausgewiesen. Die Niederungsgebiete haben eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild, für die dortige Flora und Fauna und auch für die Naherholung.

Da die Planungen innerhalb der bestehenden Bebauung liegen und von allen Seiten ebenfalls durch Wohnbebauung umgeben sind, sind Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Ziele des Biotopverbundsystems nicht beeinträchtigt. Zuwegungen der Naherholung werden nicht verändert. Für NSG- und FFH-Gebiet, östlich des Elbe-Lübeck-Kanals besteht aufgrund der Entfernung und der trennenden Wirkung des Kanals keine Betroffenheit.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche (Ostteil) bzw. als gemischte Baufläche (Westteil) ausgewiesen. Umliegend befindet sich vergleichbare Bebauung.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

8.1.2 Störfallbetriebe

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

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet (Verdichtung) vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

8.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung (überwiegend Einzelhausbebauung), Nebenanlagen und größeren Gärten. Alle Grundstücke sind bebaut. Insbesondere die Flurstücke 103/6 und 103/7 weisen große unbebaute Freiflächen auf, die als Gartenflächen genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Theodor-Körner-Straße. Hierbei handelt es sich um eine reine Wohnstraße zur inneren Erschließung, ausgewiesen als Tempo-30-Zone. Durchgangsverkehr Richtung Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Büchen ist aber anzunehmen. Diese Nähe (Entfernung ca. 500 m Fußweg zum Bahnsteig) stellt einen bedeutsamen Standortfaktor für diese Siedlung dar, da für Pendler besonders attraktiv. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Kanalniederung gute Möglichkeiten der Naherholung. Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Gemeindeverwaltung) sind über die Bahntunnel (Gudower Straße und Möllner Straße) zu erreichen.

Besondere Belastungsfaktoren hinsichtlich Lärm und Verkehr liegen z.T. vor. Die in Büchen vorhandene Belastung durch Schienenlärm ist in diesem Bereich durch Bebauung zwar gemindert, aber deutlich vorhanden. Der Abstand zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin beträgt ca. 200 m.

Die Gemeinde Büchen ist eine kleinere Gemeinde mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und verfügt aufgrund der Lage im erweiterten Hamburger Einzugsgebiet über ein hohes Zuzugspotenzial. Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen im mittleren Preissegment (Eigentumswohnungen, Häuser) sowie für Mietwohnungen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Für alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Dieses führt zu einer verhältnismäßigen Veränderung des Quartiers, passt sich aber in die umliegende, bereits verdichtete Bebauung ein. Zugunsten von zusätzlicher Wohnbebauung durch größere Gebäude oder auch weitere Gebäude der sog. Hinterlandbebauung gehen Grün- und Gartenflächen verloren. Die sichtbare Veränderung betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft, insbesondere durch neue Gebäude und neue Nachbarn aber auch durch zusätzlichen Verkehr.

Die geplante Nachverdichtung orientiert sich an den bisherigen baulichen Vorgaben in der Umgebung (Gebäudehöhe, Art der Gebäude) führt aber grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung dieses Teilbereichs. Für das westliche Grundstück wird von der sonst festgesetzten Bebauung mit Einzel-Doppelhäusern abgewichen. Hier sind auch größere Gebäude möglich mit dem Ziel eine betreute Wohnanlage zu errichten. Mit Rücksicht auf den ruhenden Verkehr wird daher auch eine verbindliche Stellplatzanlage vorgesehen. Eine Erheblichkeit ist somit insgesamt nicht zu erwarten, da Regelungen zur Baudichte und zum ruhenden Verkehr über den Bauleitplan vorgesehen werden.

Die bauliche Verdichtung dient darüber hinaus dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und ist somit ein wichtiger Baustein der Wohnraumentwicklung in Büchen.

8.1.4 Schutzgut Boden und Wasser

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Da im Untersuchungsraum keine landwirtschaftlich genutzten Böden vorhanden sind, liegen keine Ergebnisse aus der landesweiten Bodenbewertung vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten sowie der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude und Zuwegungen bestehen die daraus resultierenden typischen Bodenbelastungen. Es liegt damit Boden allgemeiner Bedeutung vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 m (Böden ohne echten Grundwassereinfluss).

Der Abstand zum Elbe-Lübeck-Kanal beträgt ca. 400 m, der zugehörige Niederungsbereich (v.a. Grünland) beginnt östlich des Geltungsbereiches und liegt ca. 7 m tiefer als dieser. Direkt östlich liegt ebenfalls ein naturnahes Regenrückhaltebecken, welches sowohl für die Entwässerung der Siedlung als auch für die Mobilitätsdrehscheibe angelegt wurde. Hier hat sich eine abwechslungsreiche Feuchtwegvegetation entwickelt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und -gewinnungsgebieten. Der obere Grundwasserkörper El19 ist ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als gefährdet eingestuft.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 40% des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen bis 0,7 möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht. Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Wasserrückhaltung und Versickerung sind vorgesehen und werden über Festsetzungen geregelt.

8.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Die Flächen des Geltungsbereiches sind vollständig gärtnerisch überprägt. Ehemals vorhandene große Nadelholzbestände (v.a. große Fichten) wurden im Winter 2022 gefällt. Auf diesen Flächen hat sich in 2022 Brachevegetation entwickelt. Die übrigen Gärten sind durch Rasenflächen, Ziergehölze und Beete geprägt. Die südliche Begrenzung bildet ein Gehölzstreifen aus Ziergehölzen sowie größeren Fichten und Eichen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die entlang der Theodor-Körner-Straße vorhandenen großen Linden (Stammdurchmesser 60-80 cm) stehen nur sehr lückig und sind nicht als geschützte Allee zu bewerten. Jeder Baum für sich ist aber aufgrund seiner Größe erhaltenswert.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einem erheblichen Verlust begrünter Gartenfläche. Die vorhandenen Biotope sind zwar weitgehend anthropogen überprägt und genutzt, es konnten sich aber teilweise größere Bäume und Gebüsche entwickeln.

Je nach Art der Bauausführung und Verdichtung gehen die beschriebenen Strukturen großteils bis vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, so dass nur kleinere Grünflächen verbleiben. Vorhandene Gehölze können aufgrund der geplanten Baufenster im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Die südliche Gehölzreihe und die Linden an der Theodor-Körner-Straße werden aber zum Erhalt festgesetzt. Für die Grundstücke selbst sowie die geplante Stellplatzanlage ist eine Durchgrünung vorgesehen.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust von Biotopfläche kein Ausgleich zu erbringen. Durch die Festsetzung einer GRZ wird jedoch das Maß der Versiegelung (GRZ = 0,4, zzgl. Nebenanlagen bis 0,7) begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt.

8.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

Aufgrund der relativ großen Gärten sowie der Nähe zur Kanalniederung hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope. Aus diesem Grund wurde in 2022 eine vereinfachte Kartierung für Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis dieser Daten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Alle potenziell vorkommenden Arten sind sowohl nach § 44 BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Als Rote-Liste-Art (RL 3) wurde der Star nachgewiesen. Als potenziell vorkommende streng geschützte Art ist der Grünspecht zu erwarten.

Die Kartierung erfolgt zu folgenden Terminen: 01.05.2022 // 10.05.2022 // 15.06.2022

Es werden die typischen Arten der Siedlungsbiotope nachgewiesen. Neben Brutvögeln der Gehölze und Staudenfluren kommen aber auch Brutvögel der Gebäude vor. Es werden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen (hier an den Neststandorten) abgehandelt. Für nähere Ausführungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

Für folgende potentiell vorkommende Vogelarten ist eine Einzelartbetrachtung erforderlich: Star

Es werden folgende Gruppen/ Gilden ungefährdeter Brutvogelarten betrachtet:

- Gehölzfreibrüter und Star (direkt/indirekt betroffen)
- Gehölzhöhlenbrüter (indirekt betroffen (z.B. Lärm))
- Gebäudebrüter (indirekt betroffen (z.B. Lärm; Mehlschwalbe Nachbarhaus; Türkentaube auf Dach))
- Bodennahbrütende Vögel der Gras- und Staudenfluren (direkt betroffen)
- Nahrungsgäste und Rastvögel

Fledermäuse:

Alle potenziell vorkommenden Arten sind nach § 44 BNatSchG streng geschützt.

Die Kartierung erfolgt zu folgenden Terminen: 08.05.2022 // 02.07.2022 // 24.07.2022 // 28.08.2022

Es wurden Fledermausaktivitäten vor allem im Bereich der südlichen Grundstücke per Detektor nachgewiesen. Hier werden vor allem die Obstwiese mit Gehölzen und Freifläche als Jagdreviere genutzt. Weitere Aktivitäten wurden im Bereich der Bäume Theodor-Körner-Straße nachgewiesen.

Sowohl die Linden und Eichen als auch die Obstbäume weisen vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden.

Entsprechend der Kartierung ist auch die Nutzung der Gebäude als Quartiere möglich (Tagesverstecke, ggf. Balzquartier). Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Für weitere Fledermäuse, der umliegenden Grünflächen (ELK-Niederung mit u.a. Teichfledermaus und Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus) ist das Gebiet allenfalls untergeordnet als Jagdhabitat von Bedeutung. Beleuchtung und Störungen durch u.a. Verkehr stellen hier deutliche Einschränkungen dar. Bedeutsame Vernetzungsstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, da die umliegenden Strukturen durch Bebauung dominiert werden.

Sonstige Arten:

Für die Zauneidechse bieten sich aufgrund der intensiven Nutzung, Begrünung und Versiegelung keine geeigneten Lebensraumbedingungen, daher wird diese Art hier ausgeschlossen. Gleichsam sind auch für die Haselmaus keine geeigneten Strukturen und Vernetzungselemente (zu geeigneten Lebensräumen) vorhanden. Weitere europäische geschützte Arten sind aufgrund der fehlenden Habitateignung nicht möglich.

Als besonders geschützte Arten ist das Vorkommen von Reptilien und Amphibien möglich, z.B. Waldeidechsen, ggf. Ringelnattern und Erdkröten. Darüber hinaus sind in größeren, älteren Gärten Insekten, Weinbergschnecken und Kleinsäuger (v.a. Mäuse) zu erwarten.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch die Nachverdichtung gehen potenziell Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum- und Gebäude-Fledermäuse verloren. Darüber hinaus sind Störungen und Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden daher Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung hergeleitet werden. Eine Zusammenfassung der Maßnahmen erfolgt in Kap. 9.3. Diese Maßnahmen regeln derzeit nur den Ausgleich für das westliche Grundstück, da hier unmittelbare Bauarbeiten geplant sind. Für die östlichen Grundstück sind vergleichbarer Regelungen absehbar, die dann im Rahmen der jeweiligen Bauanträge konkretisiert werden müssen.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Grünordnerische Festsetzungen sind vorgesehen und damit Teil der Eingriffsminimierung (vgl. Kap. 6.4 und 6.6):

- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken,
- Ausschluss von „Schottergärten“ sowie Festsetzung eines Mindestanteils begrünter Gartenfläche von mind. 10% der Grundstückgröße,

- Dachbegrünung,
- Festsetzung von Bäumen pro Grundstück und auf den Stellplatzanlagen,
- Erhalt und Festsetzungen von Heckenstrukturen (Eingrünung),

8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-1

Bauzeitenregelung:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Gebäudeabriss, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Fahrzeugen, Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen September und Ende Februar, stattfinden.

Bei Negativnachweis, wenn durch Biologen nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind, wäre eine abweichende Bauzeit möglich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-2 Gehölzbrüter

Bauzeitenregelung:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem Gehölzfällarbeiten und Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutperiode, also zwischen 1. Oktober und Ende Februar, stattfinden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-3 Fledermäuse

Bauzeitenregelung:

Gebäude:

Alle Eingriffe in Gebäude erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres, sofern nicht durch Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere in Gebäuden vorkommen.

Gehölze:

Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Tagesquartiere) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres); Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartierseignung) sind hier aktuell nicht betroffen. Wenn die Fällung von Bäumen mit mehr als 50cm Durchmesser anstehen

sollte, ist vorab im September/Oktober die Überprüfung von Höhlen auf Fledermäuse erforderlich. Bei Negativnachweis sind Höhlen, wenn vorhanden, zu verschließen. Die Fällung ist dann nach Verschluss bis Ende Februar möglich.

Gehölze mit weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. **AV-2**).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-4** Fledermäuse:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten, die Leuchtkörper in geringer Höhe installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert). Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze (Allee Theodor-Körner-Straße) frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben (im Vergleich zum Ist-Zustand vor Planungsumsetzung), um die hier verbleibenden Quartiere, z.B. westlich angrenzend, sowie installierte Ersatzquartiere (vgl. CEF-2) nicht zu entwerten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-1** Nischen- und Höhlenbrüter:

Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden unterschiedliche Nistkästen für Vögel erforderlich.

Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-2**

Gehölzvögel:

Im Baufenster im westlichen Grundstück wurden bereits Gehölze gefällt. Der vor Ort noch liegende Bestand zeigt, dass das Grundstück insgesamt deutlich gehölzbestanden gewesen ist. Der Verlust umfasst ca. 1.300 m² Gehölzfläche, für die ein externer Ausgleich im Umfang 1:1 erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-3**

Vögel der Staudenfluren:

Im Baufenster im mittleren Grundstück wurden bereits Gehölze gefällt. Die Gartennutzung war hier weniger intensiv, so dass auch Staudenfluren vorhanden waren. Der Verlust umfasst ca.

300 m² Staudenfluren, für die ein externer Ausgleich im Umfang 1:1 erforderlich ist, der im Zusammenhang mit AA-1 erfolgen sollte (Summe externer Ausgleich 1.600 m²).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-1 Fledermäuse:

Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb der Gebäude auszugleichen, werden Fledermaushöhlen in der Nähe des Vorhabengebietes installiert. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln (insbes. Meisen) zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum auch ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen (s.a. AA1). Sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Fledermausquartiere sind vor Abriss der Gebäude anzubringen.

Summe der erforderlichen Ersatzkästen für das Allgemeine Wohngebiet 1:

3 x Nischenbrüterkasten

3 x Meisenkästen,

3 x Nistkästen Gartenrotschwanz

2x Fledermausgroßraumhöhle

1 x Fledermausgroßraumröhre

3 x Fledermaushöhle

Die Fledermauskästen sind als CEF-Maßnahmen vorgezogen, d.h. mind. 1 Aktivitätsperiode vorher aufzuhängen. Alle Kästen sind in der Nähe des Vorhabengebietes aufzuhängen.

Summe der externen Ausgleichsflächen für das Allgemeine Wohngebiet 1:

1.300 m² Gehölzfläche

300 m² Staudenfläche

Als Kompensation für den Artenschutz wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.600 m² Fläche ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz (Ausgleichsagentur) Schleswig-Holstein über die Fläche des **Ökokontos Farve-2 (Nr. ÖK 148-02)**.



Für die weiteren Baufenster sind Baumaßnahmen noch nicht bekannt. Dies ist über Bauanträge später gesondert zu bewerten.

9 Umweltbelange

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes wurde im Zuge des Verfahrens eine Prognose von Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Schiene) sowie der gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebietes erstellt.

Eine Betrachtung des Verkehrslärms auf den umliegenden Straßen ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erfolgt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Quartiers handelt und die künftige Bebauung insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes von den entsprechenden Verkehrslärmquellen weiter abrückt, kann im Zuge der weiteren Entwicklung ebenfalls von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Auf die weitergehenden Ausführungen der Prognose von Schallimmissionen wird ergänzend verwiesen.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Eine derzeit bereits teilbebaute Fläche im Bereich der Theodor-Körner-Straße soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der aktuelle Planentwurf sieht zwei Baufenster vor, in denen Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und 8,0 m über Straßenniveau errichtet werden dürfen.

Eine Tischlerei befindet sich in der Theodor-Körner-Straße 8 und befindet sich westlich vom Plangebiet. Eine weitere Tischlerei ist in der Theodor-Körner-Straße 2 vorhanden und weist einen Abstand von etwa 120 m zum westlichen Plangebietsrand auf. Nördlich und südlich zum Plangebiet ist 1 ½-geschossige Wohnbebauung vorhanden.

Die Schienenstrecke 1121, 1150 und 6100 verlaufen westlich vom Plangebiet auf einem etwa 3 m höher gelegenen Bahndamm und werden durch etwa 1,5 – 2,0 m hohe Lärmschutzwände bzw. 2,0 – 3,0 hohe Lärmschutzwälle flankiert. Der Abstand zwischen den Schienenstrecken und dem Plangebiet beträgt mindestens 200 m. Zwischen den Schienenstrecken und dem Plangebiet ist Wohnbebauung vorhanden.

Da im Plangebiet schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen zulässig sein werden, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Geräuschimmissionen durch die angrenzende Anlagennutzung sowie umliegende Verkehrswege zu prüfen.

[...]

Die Prognose von Schallimmissionen führt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen auf, welche zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als verbindlicher Bestandteil in den Teil B-Text des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich Theodor-Körner-Straße“ aufgenommen werden. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen ist die geplante wohnbauliche Nachverdichtung mit den im Umfeld des Plangebietes befindlichen Nutzungen als auch Verkehrswegen verträglich.

9.2 Emissionen Eisenbahnbetrieb

Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Schienenwegen wurde seitens der DB AG – DB Immobilien im Zuge des Bauleitplanverfahrens der nachfolgende Hinweis vorgebracht.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Büchen wird durch die bestehenden Schienenwege gequert. Der Abstand zwischen der Schienenstrecke und den Flächen des Plangebietes beträgt ca. 200 m. Im Zuge des geplanten Vorhabens ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung des Bahnbetriebes erfolgt. Aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes mit geringerem Abstand zu den Bahnlinien bestehenden Wohnnutzungen werden die anderweitigen zu erwartenden Immissionen seitens der Gemeinde Büchen im Zuge der geplanten Entwicklung als verträglich angesehen.

10 Verkehrserschließung

Die Fläche des Plangebietes umfasst bestehende Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Über die Theodor-Körner-Straße sowie im weiteren Verlauf über die Gudower Straße sind die Flächen des Plangebietes gut an die Einrichtungen der Gemeinde Büchen angebunden. Der Bahnhof der Gemeinde Büchen befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtungsflächen.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Theodor-Körner-Straße sowie im weiteren Verlauf über die Raiffeisenstraße bzw. die Gudower Straße. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten auf, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen der künftigen Wohnnutzungen aufnehmen zu können.

ÖPNV

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen.

Der Bahnhof der Gemeinde Büchen ist in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit gelegen und bindet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 in dieser Weise an den schienengebundenen ÖPNV an. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ebenfalls am Bahnhof (ca. 550 m) der Gemeinde Büchen sowie im Bereich der Amtsverwaltung (ca. 500 m) entlang der Möllner Straße. Eine unmittelbare Befahrung der Straßen im Bereich des Plangebietes erfolgt nicht.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 10.10.2023 eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge erlassen.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 68 sind die betreffenden Vorgaben der Stellplatzsatzung anzuwenden.

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	hiervon zusätzlich für Besucherinnen und Besucher v.H.	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder	hiervon zusätzlich für Besucherinnen und Besucher v.H.
1	Wohngebäude mit Mehrfamilienhäuser				
1.1	Wohngebäude				
	je Wohnung bis 40 m ²	1		1	
	je Wohnung zwischen 41 - 50 m ² Wohnfläche	1		1	
	je Wohnung zwischen 51 - 85 m ² Wohnfläche	1,5		2	
	je Wohnung über 85 m ² Wohnfläche	2		2	
	je sozialgeförderter Wohnung bis 40 m ² Wohnfläche	1		1	
	je sozialgeförderter Wohnung zwischen 41 bis 50 m ² Wohnfläche	1		1	
	je sozialgeförderter Wohnung zwischen 51 - 85 m ² Wohnfläche	1		2	
	je sozialgeförderter Wohnung über 85 m ² Wohnfläche	2		2	
1.2	Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen (Whg.) und sonstige Gebäude mit Wohnungen		10		0
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen, Wohnanlagen für betreutes Wohnen	0,7 je Wohnung	20	1 je Wohnung	
1.4	Altenwohnheime, Pflegewohnheime, Altenpflegeheime	1 je 12 Betten, jedoch mindestens 3	75	1 je 10 Betten	50

Abbildung 7: Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Die im Zuge der Satzung festgelegten Regelungen für den ruhenden Verkehr werden seitens der Gemeinde als ausreichend angesehen. Weitergehende Regelungen im Zuge der geplanten Innenraumverdichtung werden nicht vorgesehen.

12 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde im Plangebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Für die Zuwegungen zu den rückwärtigen Gebäuden sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

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.

Glasfaser

Die Stadtwerke Geesthacht GmbH (bzw. die Glasfasernetz GmbH) versorgen bereits einen Teilbereich mit Lichtwellenleiterkabel und können das Gebiet der geplanten Nachverdichtung an unser Glasfasernetz anschließen.

Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde rechtzeitig einzureichen.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet. Die abwassertechnische Erschließung mit Schmutzwasser ist durch den in der Theodor-Körner-Straße liegenden Schmutzwasserkanal gesichert.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengengewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie- wende, 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 Abwei- chungen 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 Regenwas- sereinleitungen zu vermindern.

Für die Flächen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines bedingten Baurechtes. Die zusätzliche Einleitung oder Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in das vorhandene Kanalnetz der Ge- meinde ist unzulässig. Eine bauliche Entwicklung oder die Versiegelung von zusätzlichen Flächen inner- halb des Geltungsbereiches ist nur dann zulässig, wenn aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse das anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung gebracht werden kann.

Der Bestandsschutz für bereits bestehende Gebäude und Anlagen bleibt unberührt. Durch die Umset- zung des Bebauungsplanes entsteht somit keine Mehrbelastung der vorhandenen Entwässerungsein- richtungen der Gemeinde Büchen. In Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz erfolgt eine Verschiebung zwischen der Verdunstung, Versickerung und dem Oberflächenabfluss. Hierbei kommt es zu einer Ab- nahme der Verdunstung des Oberflächenabflusses sowie einer Zunahme der Versickerung. Der Nach- weis der Grundwassererhöhung durch die Versickerung gilt als erbracht, wenn die Versickerungsein- richtung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 bemessen, gebaut und betrieben wird. Unter der Vorausset- zung das der mittlere höchste Grundwasserstand mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Entwässerungseinrichtungen liegen. In Bezug auf DWA-A 102 ist das Niederschlagswasser, das auf den zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen anfällt (Wohnbebauung), der Kategorie 1 zuzuordnen und damit nicht behandlungsbedürftig. Gemäß DWA A 138 ist bei einer unterirdischen Versickerung von Parkplatz, Hof- und Wegeflächen dennoch eine Vorbehandlung erforderlich.

Die Festsetzungen wurden dabei in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Krei- ses Herzogtum Lauenburg erarbeitet und abgestimmt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenver- kehrsflächen der „Theodor-Körner-Straße“.

Im Zuge baulicher Nachverdichtungen der rückwärtigen Grundstücksflächen sind im Bereich der Be- standsgrundstücke ausreichende Flächen für das temporäre bereitstellen der Müllsammelbehälter vorzuhalten.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusam- menhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

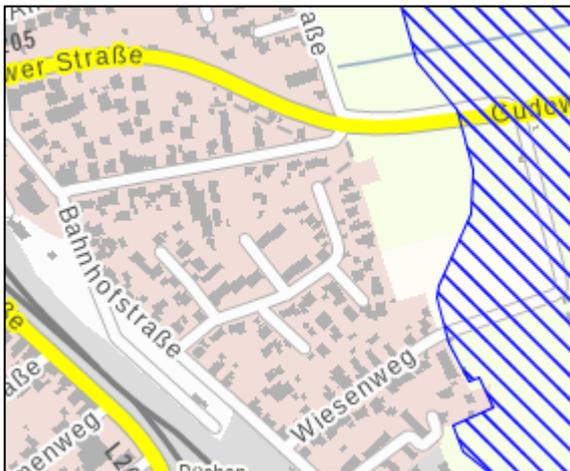
13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht erfasst.

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.



Die östlich der Gemeinde Büchen befindlichen archäologischen Interessengebiete grenzen nicht an die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“ an.

Abbildung 8: Ausschnitt archäologische Interessengebiete Büchen; Quelle: www.danord.gdi-sh.de

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 wird in der Anlage zur Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt.

Mit Schreiben vom 22.08.2022 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass auf der Fläche keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Entsprechend der Auswertung handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes besteht für die durchzuführenden Arbeiten 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.

14 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Büchen, den

Aufgestellt durch:

GSP

G O S C H & P R I E W E

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
Email: oldesloe@gsp-ig.de

Der Bürgermeister

Siegel



BBS-Umwelt GmbH

Russeer Weg 54
24111 Kiel