Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 51a

„Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg“

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

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

GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

Stand: 18.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 4

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung ... 6

3 Anlass der Planung ... 6

4 Allgemeines Planungsziel ... 7

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben ... 7

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein ... 7

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 ... 13

5.2.1 Neuaufstellung Regionalplan Schleswig-Holstein Planungsraum III – 3. Entwurf ... 14

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan ... 16

5.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020 ... 16

5.5 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen ... 19

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 21

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 21

6.1.1 Urbanes Gebiet ... 21

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet ... 23

6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 24

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse ... 24

6.3 Bauweisen, Baugrenzen ... 25

6.4 Grundflächenzahl (GRZ) ... 26

6.5 Vollgeschosse, Geschossfläche ... 26

6.6 Soziale Wohnraumförderung ... 26

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 27

6.8 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 ... 28

6.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ... 29

7 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung ... 30

7.1 Bestand und Betroffenheiten ... 30

7.2 Grünordnerische Festsetzungen ... 34

7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 34

8 Umweltbelange 36

8.1 Schalltechnische Untersuchung 36

8.1.1 Festsetzungen 39

8.2 Emissionen Eisenbahnbetrieb 40

9 Örtliche Bauvorschriften 42

10 Verkehrserschließung 42

11 Nachrichtliche Übernahmen 43

12 Ver- und Entsorgung 44

13 Archäologie, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel 47

14 Billigung 49

Anlagen:

- Baugrunderkundung in Büchen Lauenburger Straße 19-20,
  erstellt vom Büro für Bodenprüfung GmbH, 25.06.2019
- Erschütterungstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 51a in der Gemeinde Büchen, *erstellt MÜLLER-BBM Industry Solutions GmbH, 14.05.2025*
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51a der Gemeinde Büchen,
  erstellt LAIRM Consult GmbH, 21.11.2025
- 40. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung im Verfahren gem. § 13a BauGB,
  erstellt GSP Gosch & Priewe mbH, 07.08.2024

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51a „Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 51a der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung in Form von wohnbaulichen als auch gewerblichen Nutzungen im südlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 51a 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 bauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers schafft.

  → Die Gemeinde Büchen setzt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 51a die Zielvorstellung der 1. Fortschreibung um, welche für den entsprechenden Bereich zum einen entlang der Lauenburger Straße einen zentralen Versorgungsbereich als auch im gesamten Umfeld einen Bereich für eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung definiert.

- Mit dem Plan weniger als 20.000 m² Grundfläche entwickelt werden können.

  → Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 11.800 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 sowie eines urbanen Gebietes nicht vorbereitet.

- Im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernsten 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 sowie eines urbanen Gebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung sowie eine Stärkung der gewerblichen als auch sozialen Infrastruktur 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), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, 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 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Da die Fläche des Vorhabengebietes unmittelbar an bestehende Nutzungen angrenzt, sieht die Gemeinde Büchen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vor, um alle für das Verfahren relevanten Informationen zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 51a wurde in der Zeit vom 01.10.2024 bis 15.11.2024 durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 51a wurde in der Zeit vom 18.10.2024 bis 22.11.2024 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am … wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51a gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am … ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom … aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum … bis … 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 6.718 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Die Fläche des Plangebietes liegt im südlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen und ist von den gewerblichen Nutzungen entlang der Lauenburger Straße sowie den rückwärtigen Wohnnutzungen geprägt.

Die Fläche des Plangebietes umfasst die straßenseitigen Grundstücke entlang der Lauenburger Straße im Bereich zwischen Bürgerstraße und Blumenweg sowie die entsprechend rückwärtigen Grundstücksflächen.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.800 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche	ca. 4.900 m²
Urbanes Gebiet	ca. 4.200 m²
Verkehrsflächen	ca. 2.700 m²

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 aus diesem Grund im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit potenziellen Bereichen für verdichtete Wohnformen befasst und entsprechende Gebiete definiert. Die Fläche des Vorhabengebietes bietet sich aufgrund der bestehenden zum Teil untergenutzten Grundstücksflächen sowie der Lage im Nachbereich des Bahnhofs (Mobilitätsdrehscheibe) für eine verdichtete Wohnform an. Zudem definiert das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen den Bereich entlang der Lauenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich, dessen bauliche Entwicklung zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Siedlungsgebietes sowie des Bahnhofsumfeldes beitragen kann.

Die Gemeinde Büchen folgt mit dem geplanten Vorhaben dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine entsprechende Entwicklung zu reduzieren. Gleichzeitig setzt sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a die Zielvorstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes um.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Flächen des Vorhabengebietes entlang der Lauenburger Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 5a BauGB als Urbanes Gebiet sowie die rückwärtigen Flächen 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 und zudem die Versorgungsstruktur der Gemeinde Büchen zu stärken.

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, dem Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 und aus der Neuaufstellung des Regionalplans Schleswig-Holstein für den Planungsraum III (3. Entwurf, 2026).

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

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein

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:

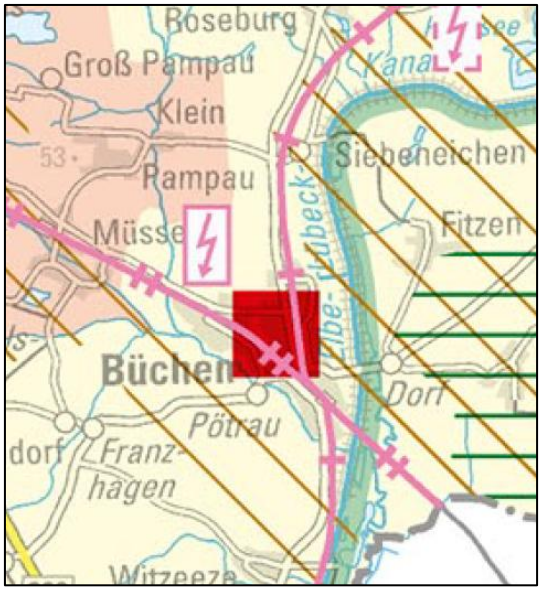

Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2020; Quelle: www. schleswig-holstein.de

- 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)

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 kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“ ihrer Funktion als Unterzentrum nach, indem sie entlang der Lauenburger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Gebietes schafft und somit den definierten zentralen Versorgungsbereich stärkt. Gleichzeitig folgt die Gemeinde Büchen mit dem geplanten Vorhaben dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, nachdem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat, da im Zuge der Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken geschaffen wird.

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 Bedarfes 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. 51a umfasst für eine wohnbauliche Nachverdichtung die rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Lauenburger Straße sowie zum Teil die Grundstücke entlang der „Bürgerstraße“ und „Blumenweg“. Durch die verbindliche Überplanung des Vorhabengebietes werden erweitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, welche auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben sind. Die Gemeinde kommt so dem bestehenden Wohnraumbedarf durch die Verdichtung des Innenbereiches nach.

<u>Zur städtebaulichen Entwicklung</u>
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 Flächenneuinanspruchnahme 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

- flächensparende 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 wohnungsnahe 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)

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 51a steht den Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung durch die verbindliche Überplanung des Teilabschnittes zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg nicht entgegen. Durch die Definition der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird Entwicklung innerhalb des Plangebietes gegenüber einer Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erweitert. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entlang der Lauenburger Straße stärken den über das Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich im unmittelbaren Umfeld des Büchener Bahnhofs (Mobilitätsdrehscheibe). Aufgrund der Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde sowie zur überregionalen Infrastruktur (Schiene) bietet sich die Fläche des Plangebietes zudem für eine wohnbauliche Nachverdichtung an, wie die Gemeinde Büchen es bereits in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes festgelegt hat.

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, insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof der Gemeinde Büchen, kann eine Reduzierung des CO^2-Aufkommens erzielt werden.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung eine anteilig verpflichtende Nutzung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie für Dächer 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.

<u>Rad- und Fußverkehr</u>

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 im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die im Umfeld gelegenen Versorgungsstrukturen mit dem Rad zu erreichen.

<u>Natur und Umwelt</u>

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wieder hergestellt 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 entlang der Lauenburger Straße gewerblich genutzte Grundstücke sowie in den Seitenstraßen „Bürgerstraße“ und „Grüner Weg“ baulich nicht ausgelastete private Grundstücksflächen, welche durch die entsprechenden baulichen Nutzungen geprägt sind. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

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

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

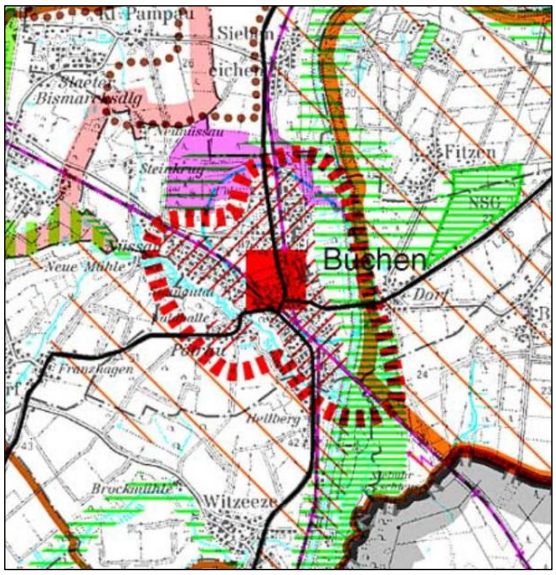

Abbildung 2: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schlesiwg-holstein,de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen-Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- u. Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen

- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteilen angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die planungsrechtliche Überplanung des bestehenden Siedlungsgebietes wird der Umfang der möglichen Nachverdichtung erweitert und so dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Die zusätzlichen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des urbanen Gebietes stärken den zentralen Versorgungsbereich entlang der Lauenburger Straße. Durch die zusätzlichen wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Wohnraumbereitstellung reduziert.

Die Regionalpläne Schleswig-Holstein werden gegenwärtig neu aufgestellt. Bis zum Inkrafttreten der Neuaufstellungen gelten die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes von 1998 weiterhin.

Die Inhalte der Neuaufstellung sind gegenwärtig als Ziele und Grundsätze „in Aufstellung“ zu berücksichtigen.

5.2.1 Neuaufstellung Regionalplan Schleswig-Holstein Planungsraum III – 3. Entwurf

Die Regionalpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt.

Die Pläne sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Die Landesregierung hat am 14. April 2026 den dritten Entwürfen für die neuen Regionalpläne zugestimmt. Vom 29. April 2026 bis einschließlich 29. Juni 2026 erfolgt zu diesen ein öffentliches Beteiligungsverfahren, in dem zu den Änderungen gegenüber den zweiten Planentwürfen Stellung genommen werden kann.

Der 3. Entwurf des Regionalplans enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

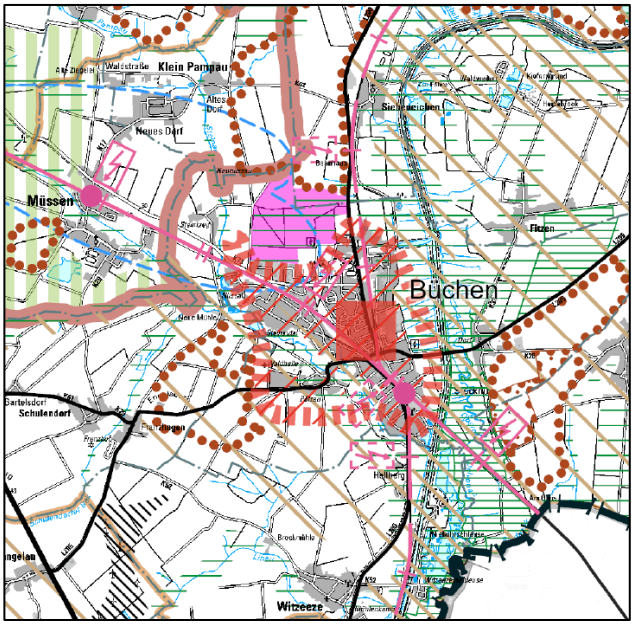

Abbildung 3: Ausschnitt Neuaufstellung Regionalplan Planungsraum III - 3. Entwurf 2026; Quelle: www.bolapla-sh.de

- Westlich sowie östlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft,
- 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 Bahnhaltepunkt,

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 Ortzentrums 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 Steinautal 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 Witzeeze 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 3. Entwurfs des Regionalplans für den Planungsraum III stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 51a der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die getroffenen Festsetzungen besteht die Möglichkeit den Innenbereich der Gemeinde Büchen baulich nachzuverdichten und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu folgen.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

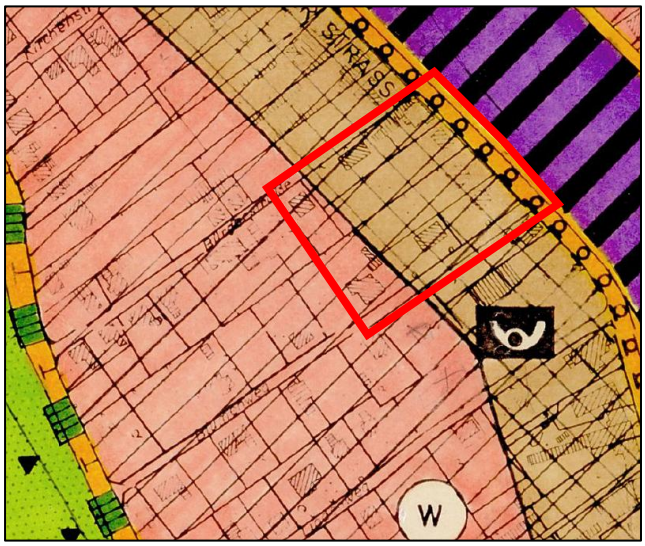

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes entlang der Lauenburger Straße gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Mischbaufläche dar. Der rückwärtige Bereich ist gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

Um im Zuge des geplanten Vorhabens dem Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, ist hinsichtlich der Gebietsabgrenzung eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vor.

5.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020

Die Gemeinde Büchen hat im Jahr 2020 das gemeindliche Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Das vollständige Konzept kann auf der Internetseite des Amtes Büchen eingesehen werden.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen definiert den Bereich entlang der Lauenburger Straße als zentraler Versorgungsbereich.

Auszug Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020

Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

Der ZVB Lauenburger Straße befindet sich im südlichen Büchener Gemeindegebiet, entlang der Lauenburger Straße. Er erstreckt sich über eine relativ lange Strecke von rd. 800 Metern, beginnend an der Pötrauer Straße/Schulzentrum im Norden bis ungefähr an den Veilchenweg im Süden.

Ankerbetrieb des periodischen Bedarfs ist im ZVB Lauenburger Straße ein PENNY Lebensmitteldiscounter. Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs sind ein Getränkemarkt, ein Bäcker und eine Weinhandlung. Eine ehemals hier ansässige Apotheke hat ihren Standort zwischenzeitig in ein neu entstandenes Versorgungszentrum „Zwischen den Brücken" verlagert, die Räumlichkeiten der früheren Apotheke werden zu einem Kosmetikstudio umgebaut und werden somit künftig nicht mehr durch Einzelhandel genutzt. Darüber hinaus war hier ehemals ein kleinflächiger EDEKA-Markt ansässig, der jedoch aufgrund der geringen Größe und des baulichen Zustands geschlossen wurde. An dieser Stelle ist mittlerweile eine betreute Wohneinrichtung entstanden.

Im aperiodischen Bedarf ist der ZVB Lauenburger Straße deutlich stärker aufgestellt als der ZVB Möllner Straße. Hier sind ein Schuh- und Sport- Fachgeschäft (Fischer), ein Kik Bekleidungsfachmarkt, zwei Schreibwarengeschäfte, ein Postenmarkt, ein Uhren- und Schmuckfachgeschäft sowie ein weiteres Fachgeschäft für Schmuck und Accessoires ansässig.

Damit entfallen auf den ZVB Lauenburger Straße rd. 35,1 % der Büchener Gesamtverkaufsfläche bzw. rd. 47,1 % der Verkaufsflächen im aperiodischen Bedarf, aber nur rd. 24 % der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf.

Unter den ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen ist insbesondere der Büchener Bahnhof herauszustellen, dessen zahlreiche Fahrgäste ein erhebliches Kundenpotenzial für den ZVB Lauenburger Straße bergen. Einige Dienstleister (Bankfiliale, Stadtwerke, Kosmetikstudio, Textilpflege usw.), medizinische Versorgung, Gastronomie (Gasthof, Imbisse, Eisdiele) sowie soziale Einrichtungen ergänzen die Zentrenfunktion.

Der ZVB Lauenburger Straße ist überwiegend geprägt von kleineren Läden, die sich teilweise in Wohnhäusern befinden. Aufgrund der sehr schmalen durch Wohnbebauung und die Bahntrasse eingeengten Struktur stehen Flächen für größere Neuansiedlungen gegenwärtig und auch in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung. Im ZVB Lauenburger Straße ist daher ein signifikantes Flächenwachstum des Einzelhandels nicht realisierbar. Auch ein Drogeriemarkt, wie er für den ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor geplant ist, kann im ZVB Lauenburger Straße nicht untergebracht werden.

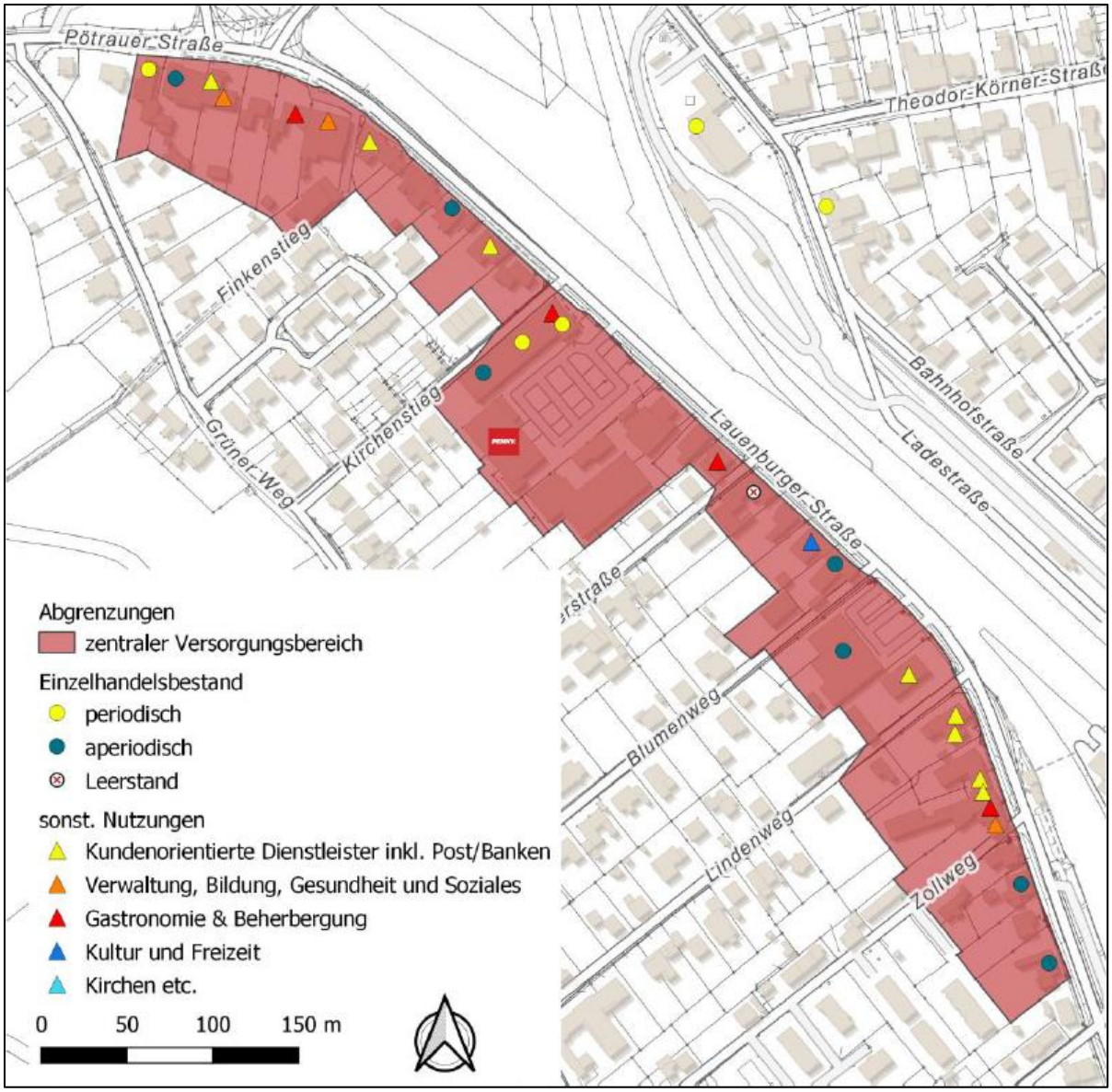

Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Lauenburger Straße; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen - Teilfortschreibung 2020

Die Gemeinde Büchen berücksichtigt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a die Inhalte des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes Teilfortschreibung 2020. Die Abgrenzung des urbanen Gebietes entspricht der Definition des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Lauenburger Straße. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Lauenburger Straße erweitert, was zu einer langfristigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes führt.

5.5 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.

Das vollständige Konzept kann auf der Internetseite des Amtes Büchen eingesehen werden.

Auszug 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, Stand Beschlussfassung 2023

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen erfolgt die Übernahme der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

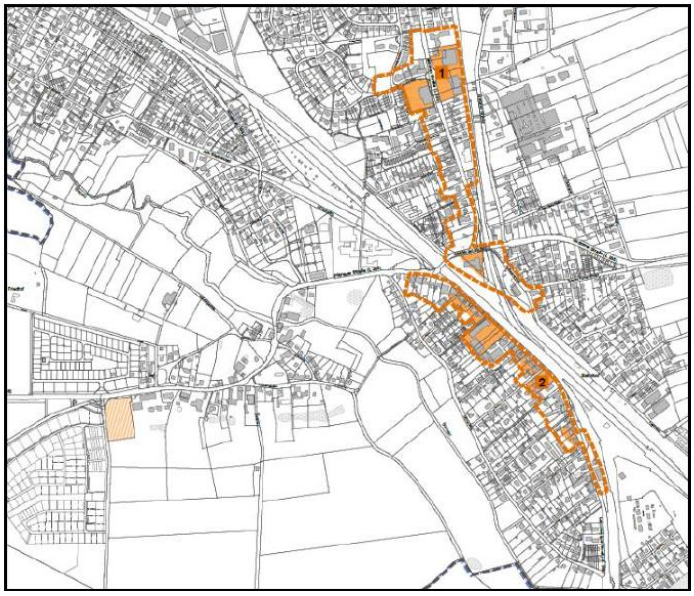

Abbildung 6: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungskarte"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, 2023

Definierte Entwicklungsbereiche der Gemeinde Büchen

Einzelhandel in Umsetzung (VE-Plan 64)

1 Abgrenzung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes

Aufgrund der bereits in diesem Bereich bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie kleingewerblicher Nutzungen bieten sich die betreffenden Bereiche für eine weitergehende Konzentration an. Durch die Lage an den Hauptverkehrszügen „Möllner Straße“ und „Lauenburger Straße“ ist eine Belastung der umliegenden Wohngebiete durch ein erhöhtes Kundenaufkommen ausgeschlossen.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche umfassen gleichzeitig die definierten Verdichtungsbereiche für eine wohnbauliche Nutzung entlang der entsprechenden Straßenzüge. Eine Kombination beider Nutzungen bietet sich im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung an und wird seitens der Gemeinde Büchen weitergehend verfolgt.

[…]

Definierte Entwicklungsbereiche

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.

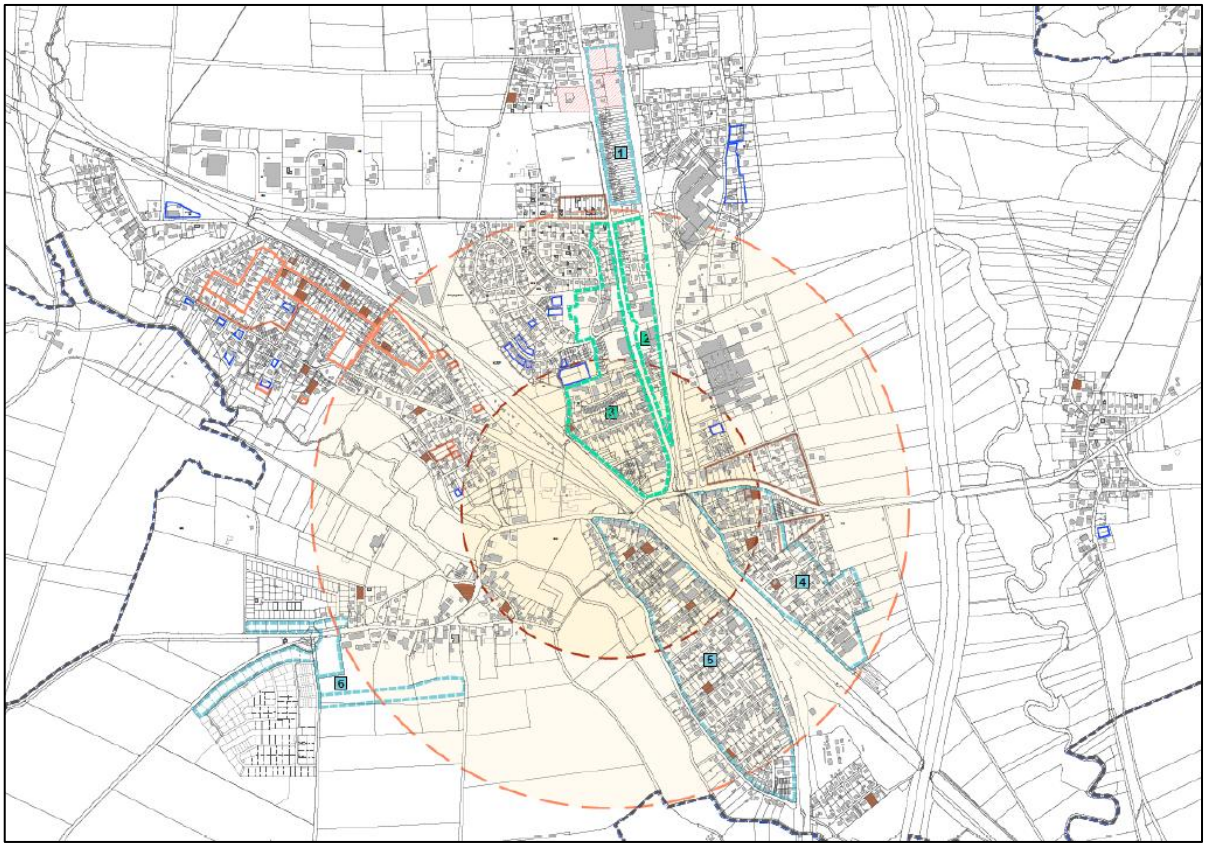

Abbildung 7: Auszug Themenkarte "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2023

Nachverdichtung

Definierte Entwicklungsbereiche der Gemeinde

- 2 3 — potenzielle wohnbauliche Verdichtungsbereiche mit Nummer
- Rechnerisch ermittelte Nachverdichtungsbereiche (Grundlage: ALK und Planungsrecht)
- Überschlägig ermittelte Nachverdichtungsbereiche (Grundlage: Luftbild)
- 1 — langfristige Siedlungsentwicklung mit Nr.
- zentraler Bereich besondere Konzentration / Verdichtung (Radius 500 und 1000 m, Ausgangspunkt ZOB)
- 1 — Ortsbildprägende Bereiche mit Nr.
- Festlegung Grenze Siedlungsrand

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.

[...]

1	verdichtete wohnbauliche Entwicklung
2	Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung
3	Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung
4	verdichtete wohnbauliche Entwicklung
5	verdichtete wohnbauliche Entwicklung
6	verdichtete wohnbauliche Entwicklung

Abbildung 8: Auflistung Verdichtungsbereiche; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

Die vorgesehenen Verdichtungsbereiche sind in der Themenkarte der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung dargestellt.
Sie orientieren sich an den bestehenden Hauptverkehrszügen innerhalb des Gemeindegebietes sowie an den bestehenden Versorgungsbereichen im Bereich Möllner Straße, Bahnhofstraße, Lauenburger Straße sowie Pötrauer Straße.

Die Form der baulichen Verdichtung und der somit beabsichtigten Umsetzung von kleinerem Wohnraum stellt die Voraussetzung eines Generationswechsels im baulichen Bestand und als Folge dessen einen reduzierten Bedarf von Neubaugebieten zu Gunsten der Umsetzung von Einfamilienhäusern dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a kommt die Gemeinde Büchen ihrer Entwicklungsplanung auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes nach, indem sie durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes den bestehenden zentralen Versorgungsbereich in ihrer Siedlungsentwicklung berücksichtigt, absichert und somit langfristig stärkt. Gleichzeitig schafft sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung des Innenbereiches in einem der definierten Verdichtungsbereiche.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 51a schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um entlang der Lauenburger Straße sowie in deren rückwärtigen Bereich eine bauliche Nachverdichtung in einer verträglichen Kombination von gewerblichen sowie wohnbaulichen Nutzungen zu ermöglichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6, 4 und 6a BauNVO)

Die Fläche des Vorhabengebietes wird entsprechend der Zielsetzung mit zwei differenzierten Gebietsnutzungen festgesetzt.

6.1.1 Urbanes Gebiet

Für die Fläche entlang der Lauenburger Straße erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO.

Innerhalb des urbanen Gebietes (MU) sind Wohnungen straßenseitig nur oberhalb der Erdgeschossebene (EG) zulässig.

Urbane Gebiete dienen gleichrangig dem Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gewerbebetriebe und andere Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Nutzungen entsprechen mit Ausnahme von Gartenbauarbeiten, Tankstellen und Vergnügungsstätten dem Mischgebiet.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO bestehen in urbanen Gebieten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes besondere Möglichkeiten zur Vorgabe der Gebäudegliederung.

Die Grundstücke entlang der Lauenburger Straße werden entsprechend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt. *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungen das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO jedoch, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.* (Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger BauGB Kommentar)

Die Gebietsform des urbanen Gebietes bietet sich hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für die Teilfläche des Plangebietes an. Ihre Abgrenzung definiert sich über den im gemeindlichen Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich entlang der Lauenburger Straße. Die Gebietsform des urbanen Gebietes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch eine ergänzende Ansiedlung entsprechender Unternehmen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verdichteten Wohnraum zu entwickeln und so dem Wohnraumbedarf der Gemeinde durch Nachverdichtungsmöglichkeiten nachzukommen. Aufgrund der Lage entlang der Lauenburger Straße, welche durch gewerbliche - sowie Einzelhandelsnutzungen geprägt ist, sieht die Gemeinde Büchen im Zuge des geplanten Vorhabens eine horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes vor. Wohnnutzungen sind straßenseitig nur oberhalb der Erdgeschossebene (EG) zulässig. Mit dieser Gliederung sichert die Gemeinde Büchen den Anspruch der Privatsphäre für mögliche Wohnnutzungen innerhalb des urbanen Gebietes. Die Lauenburger Straße stellt eine Hauptverkehrsachse innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Die bestehenden Gebäudefronten im Umfeld sind zum Teil von Ladenfronten mit großen Fenstern geprägt. Die Ansiedlung einer Wohnnutzung würde somit durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen mit entsprechenden Kundenverkehr beeinträchtigt werden. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung innerhalb des straßenseitigen Erdgeschosses werden dem Recht auf ausreichend Privatsphäre im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des urbanen Gebietes nachgekommen. Die klare Gliederung stärkt zudem die angestrebte Nutzungsdurchmischung. Die Lage von Wohnnutzungen oberhalb der straßenseitigen Erdgeschossebene werden seitens der Gemeinde Büchen als verträglich hinsichtlich der Lage und der vorgesehenen Nutzungsdurchmischung gesehen. Rückwärtig von den Straßenseiten können Wohnnutzungen aufgrund der bestehenden Abschirmung innerhalb des urbanen Gebietes auch innerhalb der Erdgeschossebene vorgesehen werden.

Weitere Anpassungen des Nutzungskataloges gemäß § 6a BauNVO werden seitens der Gemeinde Büchen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a nicht vorgesehen, da die mögliche Nutzungsdurchmischung der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Lauenburger Straße zugutekommt. Aufgrund der unmittelbaren Lage entlang der Lauenburger Straße stellen auch die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten und Tankstellen keinen Nutzungskonflikt bzw. Widerspruch zu der geplanten baulichen Entwicklung dar. Ihre Zulässigkeit unterliegt der Einzelfallprüfung durch die Gemeinde, sodass ihre Ansiedlung einer entsprechenden Zustimmung bedarf, sofern sie hinsichtlich ihres Umfanges der erforderlichen Nutzungsdurchmischung innerhalb des urbanen Gebietes sowie der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches nicht entgegenstehen.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die rückwärtige Fläche entlang der „Lauenburger Straße“ sowie die Grundstücke im Bereich der „Bürgerstraße“ und „Blumenweg“ werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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. 51a zum Einfügen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in das bestehende Umfeld eine geringfügig abweichende Definition der zulässigen Nutzungen vor.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (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 Fläche des Allgemeinen Wohngebietes stellt den Übergang zu dem künftigen urbanen Gebiet entlang der Lauenburger Straße sowie

den bereits bestehenden Wohnnutzungen entlang der „Bürgerstraße“ und „Blumenweg“. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um einen stimmigen Nutzungsübergang zwischen den entsprechenden Teilbereichen zu schaffen. Der Umfang der im Plangebiet entstehenden und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung verträglichen Nutzungen könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Die Ansiedlung der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen hat vorwiegend innerhalb des urbanen Gebietes zu erfolgen, da sie mit einem möglicherweise erhöhten Kundenverkehr verbunden sind und somit zu einer Beeinträchtigung der Bestandsnutzungen führen kann. Da die Grenze der beiden Gebietsformen sich an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert, kann eine übergreifende Entwicklung sich dennoch in das bestehende Umfeld einfügen, wenn das entsprechende Verkehrsaufkommen nicht in die angrenzenden Straßen geführt wird. 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.

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. Eine Ansiedlung hat in dem unmittelbar angrenzenden urbanen Gebiet entlang der Lauenburger Straße zu erfolgen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird für die Teilbereiche innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

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

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend 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 bzw. der Oberkante der Attika.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines durchmischten Gebietes entlang der Lauenburger Straße, als auch einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf den rückwärtigen Flächen, erfolgt für die Fläche des Plangebietes im Bereich der Lauenburg Straße als auch im zentralen Bereich die Festsetzung einer Zulässigkeit von drei [III] Vollgeschossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe

von 29,00 m über Normalhöhennull (üNHN) entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 11 m und ermöglicht so die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses.

Im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) die Festsetzung einer maximalen Zulässigkeit von zwei [II] Vollgeschossen in Verbindung mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 25,50 m. Diese ermöglicht keine Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses sodass das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) den Übergang zwischen der künftigen Entwicklung als auch den bestehenden wohnbaulichen Strukturen bildet.

Die Gemeinde sieht mit der planungsrechtlichen Überplanung des Geltungsbereiches dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach, indem sie für die entsprechenden Flächen eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Diese Zielsetzung wurde bereits auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes für das Plangebiet und dessen Umfeld definiert.

6.3 Bauweisen, Baugrenzen

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

Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden innerhalb des urbanen Gebietes (MU) entlang der Flurstücksgrenzen zum Flurstück 515 (Lauenburger Straße L200) mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.

Für die Flächen des urbanen Gebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die bestehenden Gebäude entlang der Lauenburger Straße weisen einen verringerten Grenzabstand gegenüber der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum auf. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 u.a. die Zielsetzung der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen verfolgt wird, besteht keine Notwendigkeit zur Ortsbildgestaltung straßenseitig größere Vorgärten planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grund orientiert sich die festgesetzte Baugrenze entlang der Lauenburger Straße an den bestehenden Gebäuden. Für ein stimmiges Ortsbild erfolgt eine Vereinheitlichung des Abstandes gegenüber der jeweils betroffenen Grundstücksgrenze von 1,5 m. Die Bestandsgebäude außerhalb des festgesetzten Baufensters unterliegen dem Bestandsschutz.

Für die weiteren Teilflächen des Plangebietes sind sowohl innerhalb des urbanen Gebietes als auch des Allgemeinen Wohngebietes die regulären Abstandsregelungen der offenen Bauweise [o] einzuhalten.

Da keine städtebauliche Notwendigkeit für die konkrete Lage der künftigen Gebäude besteht, erfolgt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines grundstücks- sowie gebietsübergreifenden Baufensters. So besteht die Möglichkeit, die Fläche des Plangebietes flexibel hinsichtlich der jeweiligen Anforderungen zu nutzen und ggf. eine gebietsübergreifende bauliche Entwicklung vorzusehen, um dem Gedanken der Nachverdichtung bestmöglich zu folgen.

6.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des urbanen Gebietes ist mit einer 0,6 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad bietet die Möglichkeit die Fläche des Teilgebietes zu verdichten und stellt dennoch keine zu massive Entwicklung gegenüber dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet dar. Dessen Flächen werden entsprechend des gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um auch auf diesen Flächen eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund des unmittelbaren Überganges zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet erfolgt entlang der Lauenburger Straße keine Ausschöpfung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt bestehen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des baulichen Siedlungsgebietes handelt, ist der Grad der geplanten Versiegelung für eine starke Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich begründ- und auch vertretbar.

6.5 Vollgeschosse, Geschossfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 17, 20, 21a BauNVO)

Innerhalb des urbanen Gebietes (MU) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung als Tiefgarage / für Stellplätze überwiegt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sowie der Baumasse bleibt die Fläche sowie Baumasse der Stellplätze des Untergeschosses (UG) unberücksichtigt.

Die Flächen einer potenziellen Stellplatzanlage innerhalb des Untergeschosses werden im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nicht mit herangezogen. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ) unter Einbeziehung des Vollgeschosses würde die Möglichkeit eröffnen, ein entsprechendes größeres Bauvolumen oberhalb der Geländeoberfläche zu errichten. Gleichzeitig ist die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen eine Möglichkeit die Nutzungseffizienz der künftigen Bauflächen hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu erhöhen.

6.6 Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei (2) Wohneinheiten mindestens eine (1) Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für die Wohnungen innerhalb des Plangebietes ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnungen als sozialer Wohnraum vorzusehen.
Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigem 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.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m 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.

Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des urbanen Gebietes (MU) sind die Dächer der Hauptgebäude mit ≤ 30° Dachneigung sowie die Dächer von Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports)) ab einer Größe von ≥ 15 m² als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen.

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

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.

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. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Form der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg vorabgestimmt.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 7).

6.8 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 ≥ 30 ° 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 ≥ 30°. 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. 51a um ein Angebot der Gemeinde

Büchen für die Umsetzung planungsrechtlich vorbereiteter Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, wird die getroffene Festsetzung als vertretbar angesehen.

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.

Hinweis: Gesetzliche Regelungen, die den Umfang der verbindlich nachzuweisenden Photovoltaikanlagen über die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus definieren, sind weitergehend anzuwenden.

6.9 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)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je 400 m² Grundstücksfläche mind. ein (1) Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein (1) hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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 getroffenen Festsetzungen führen zu einer Durch- sowie Eingrünung des Plangebietes, um dieses in das bestehende Ortsbild einzubinden.

Durch jeweils getroffene Verhältniszahlen ist sichergestellt, dass sich der Umfang der Bepflanzungen an den baulichen Entwicklungen orientiert, sodass ein attraktives Wohnquartier innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen entsteht.

Bei Neupflanzungen von Bäumen im Straßenbereich sind die Pflanzflächen bzw. die Gehölze gegen Beschädigungen z. B. durch den Kfz-Verkehr zu sichern (z. B. Poller, Baumschutzbügel).

7 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

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

7.1 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkbereich 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. Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich somit auf einen maximal möglichen Endzustand, dessen zeitliche Umsetzung perspektivisch zu betrachten ist sowie die damit verbundenen Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen.

Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ziel der Bauleitplanung ist die bauliche Nachverdichtung entlang der Lauenburger Straße in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof in Büchen.

Ca. 200 m südwestlich des Geltungsbereiches liegen die Steinauwiesen, welche hier zusammen mit der Steinau selbst als Biotopverbundsystem ausgewiesen sind. Die Niederungsgebiete haben eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild, für die dortige Flora und Fauna und auch für die Naherholung. Die Steinau selbst wurde vor einigen Jahren hier renaturiert.

Weitere Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohn- bzw. Mischgebietsfläche ausgewiesen. Umliegend befindet sich vergleichbare Bebauung.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

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

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung (überwiegend Einzelhausbebauung), Nebenanlagen und größeren Gärten, entlang der Lauenburger Straße, aber auch größere Gebäude mit Einzelhandel.

Alle straßenseitigen Grundstücke sind bebaut, im inneren Bereich liegen größere Freiflächen. Im weiteren Verlauf der Lauenburger Straße schließt sich weiterer Einzelhandel und Kleingewerbe an. Die Stichstraßen Richtung Steinauniederung werden dann im weiteren Verlauf jeweils durch kleinteilige Bebauung geprägt.

Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an den Bahnverkehr, sodass diese Wohngegend sehr gut für Pendler geeignet ist. Gleichzeitig sind aber sowohl durch die Bahn, aber auch durch den Straßenverkehr, Lärmbelastungen vorhanden.

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 und passt sich in die umliegende, bereits verdichtete Bebauung ein. Der Vorrang der Nachverdichtung insbesondere im Bereich des Bahnhofes und der Zufahrtsstraßen wird daher auch im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (2023) favorisiert.

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), lässt aber auch Geschossigkeiten bis zu 3 Geschossen sowie eine abweichende Bauweise zu. Dieses führt grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung dieses Teilbereichs.

Eine Erheblichkeit ist somit insgesamt nicht zu erwarten, da Regelungen zur Baudichte und zum ruhenden Verkehr über den Bauleitplan vorgesehen werden bzw. über die Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt werden.

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

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 zur Steinau beträgt ca. 250 m, der zugehörige Niederungsbereich (v.a. Grünland) beginnt ca. 200 m südwestlich des Geltungsbereiches und liegt bis zu 5 m tiefer als dieser.

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% bis 60 % des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen, möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht. Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Wasserrückhaltung und Versickerung sind vorgesehen und werden über Festsetzungen geregelt.

Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend versiegelt oder gärtnerisch überprägt. Größere Baumbestände oder naturnahe Bereiche mit Ruderalflur oder Hecken sind nur kleinteilig vorhanden.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Foto 1: Parkplatz an der Bürgerstraße, im Hintergrund Rasenfläche sowie die größeren Gehölzbestände Richtung Blumenweg.

Foto 2: Kleinteilige Ruderalflur an der Lauenburger Straße.

Foto 3: Ansicht vom Blumenweg aus, Gärten mit Hecken und Obstgehölzen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

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

Je nach Art der Bauausführung und Verdichtung gehen die beschriebenen Strukturen großteils bis vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, sodass nur kleinere Grünflächen verbleiben. Vorhandene Gehölze können aufgrund der geplanten Baufenster im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Für die Grundstücke selbst sowie für Stellplatzanlagen 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 begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt.

Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

Die Gehölze/Bäume des Geltungsbereiches dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Straßenverkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate. Weitere Bruthabitate für Vögel der Gebäude sowie Nischenbrüter sind an den vorhandenen Gebäuden möglich.

Für Fledermäuse weisen einige Bäume, aber auch Verschalungen an den Gebäuden zumindest Tagesversteckpotenzial auf. Die unbebauten Flächen dienen als Flug- und Nahrungsgebiete und leiten über zu den größeren Jagdgebieten in der Steinauniederung. Die Strukturen des Geltungsbereiches lassen ein Vorkommen von Zauneidechsen und Haselmäusen nicht erwarten. Alle Vögel und Fledermäuse unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG.

Als typische, besonders geschützte Arten der Siedlungsgebiete sind Igel und Maulwurf sowie diverse Mäusearten und die Weinbergschnecke, insbesondere im südwestlichen Bereich zu erwarten. Insgesamt hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche. Die großen Bäume dienen als Lebensraum. Aufgrund der Nähe zur Steinauniederung können zeitweise anspruchsvollere Nahrungsgäste vorkommen.

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 Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend hergeleitet werden.

Darüber hinaus werden für den Verlust von Bruthabitaten für Gehölzbrüter und Brutvögel der Gartenbiotope Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über das Ökokonto „Kanalniederung/Obstbaumwiese, Fläche Ö2“ ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf beträgt 600 m² und wird damit im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Das entsprechende Ökokonto ist aufgrund seines Entwicklungszieles: Herstellung einer extensiv genutzten Wiese mit alten Obstbaumsorten geeignet, die entsprechenden Verluste auszugleichen. Der Ausgleich befindet sich zudem im Gemeindegebiet und ist bereits hergestellt.

Weiterhin sind für Gebäude- und Nischenbrüter ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da auch hier Potenzialannahmen getroffen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt über einen Kastenausgleich im Verhältnis 1:2. Bei einer Annahme von 5 Fortpflanzungs- und Ruhestätten je abgerissenem Gebäude ist somit ein Ausgleich von 10 Kästen (Nisthilfen für Gebäudebrüter) erforderlich, die an den neuen Gebäuden angebracht werden müssen.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Grünordnerische Festsetzungen sind vorgesehen und damit Teil der Eingriffsminimierung (vgl. Kap. 6):

- Ausschluss von „Schottergärten“ und Anlage wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Dachbegrünung,
- Festsetzung von Bäumen pro Grundstück und auf den Stellplatzanlagen,
- Festsetzungen von Heckenstrukturen (Eingrünung),
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.

7.3 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** 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).

Gehölze mit weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. **AV-1**).

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-1***

Ausgleich für Gehölzbrüter:

Als Ausgleich für Gartenbereiche mit einem hohen Bewuchs- (Gehölz-)Anteil wird ein Ausgleich für Brutvögel erforderlich. Der Ausgleichsbedarf beträgt 600 m² und wird über das Ökokonto Ö2-Obstbaumwiese der Gemeinde Büchen ausgeglichen.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-2***

Ausgleich für Gebäudebrüter:

Als Ausgleich für Gebäudebrüter an den bestehenden Gebäuden ist pro abgerissenem Haus ein Ersatz durch Nischen- und Gebäudebrüterkästen (z.B. Hasselfeld Naturschutz, Kasten NBFK, H-35, NBH oder vergleichbar) erforderlich. Anzahl pro Haus: 10 Ersatzkästen.

8 Umweltbelange

8.1 Schalltechnische Untersuchung

Die Flächen des Vorhabengebietes befinden sich im Nahbereich zu dem Bahnhof der Gemeinde Büchen. Im Zuge des Verfahrens ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erfolgt, um innerhalb des Plangebietes sowie in dessen schutzbedürftigen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51A will die Gemeinde Büchen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und dabei ein allgemeines Wohngebiet (WA) im südwestlichen Be-reich und ein urbanes Gebiet (MU) im nordöstlichen Bereich ausweisen.

Die in Aussicht genommene Flächen wird im Nordwesten durch die Bürgerstraße, im Nord-osten durch die Lauenburger Straße und im Südosten durch den Blumenweg begrenzt. Südwestlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Brennstoffhandel. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich nordwestlich und südöstlich des Plangeltungsbereichs. Nordöstlich der Lauenburger Straße verläuft die Schienenstrecke 6100 Müssen – Büchen bzw. 1121 und 1150 Lübeck – Büchen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutz-rechtlichen Auswirkungen für das Vorhaben aufgezeigt und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung an-hand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms aus öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grund-lage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Die Mischgebietsflächen nordwestlich und südöstlich des Plangebiets entlang der Lauen-burger Straße wurden über einen Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in den Berechnungen berücksichtigt.

Die zusammengestellten Betriebsdaten für den Brennstoffhandel Heitmann wurden für die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 51 (LAIRM Consult GmbH) vom Betreiber aus dem Jahr 2017 zur Verfügung gestellt. Damals wurden neben Heizöl auch Holzpellets verladen. Zudem wurden diese Holzpellets auf dem Gelände hergestellt.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wurden die Betriebsdaten von Seiten des Betreibers auf den Stand 2025 aktualisiert. Demnach entfällt die gesamte Holzpellet-Verladung sowie die Herstellung der Holzpellets, da dieser Betriebsteil inzwischen ausgelagert wurde.

Innerhalb der Baugrenzen des urbanen Gebiets ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Somit werden die Orientierungswerte für urbane Ge-biete von 60 dB(A) tags, die Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags sowie die Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu verzeichnen. Somit wird der Orientierungswert/Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Anforderungen der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts erfüllt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

<u>Verkehrslärm</u>

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrs-lärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Lauenburger Straße berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV – durchschnittlicher tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) auf der Lauenburger Straße wurden auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Verkehrsbelastungen ermittelt.

Für die Straßen Blumenweg und Bürgerstraße lagen keine aktuellen Verkehrsbelastungen vor. Die Verkehrserzeugung für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde gemäß aktueller Fachliteratur abgeschätzt.

Alle Verkehrszahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2040/2045 hochgerechnet.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Zugzahlen sowie weitere Parameter) wurden vom Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG [21] zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Im Bereich des urbanen Gebiets wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tags überwiegend überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags wird in weiten Teilen eingehalten. Lediglich für den Bereich im Nordosten treten bis zu einem Abstand ca. 27 m zur Mitte der Lauenburger Straße Überschreitungen auf. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) überall überschritten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden sowohl der Orientierungswert von 55 dB(A) tags als auch 45 dB(A) nachts überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird zum Teil

eingehalten. Für den Bereich im Nordosten ergeben sich bis zu einem Abstand von etwa 79 m zur Mitte der Lauenburger Straße Überschreitungen. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) überall überschritten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung bis zu einem Abstand von etwa 30 m zur Mitte der Lauenburger Straße erreicht. Hieraus ergeben sich besonders hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz, um den Lärmschutz im Gebäude sicherzustellen. Dies gilt insbesondere in den Bereichen, wo die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten werden.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz zum Schutz der Wohnbebauung im Nordost entlang der Lauenburger Straße ist nicht möglich, da für die Bereiche, in dem bereits Bebauung vorhanden ist, die Errichtung von aktivem Lärmschutz aufgrund von Belegenheitsgründen nicht möglich. Entlang der Bahnstrecke besteht bereits eine Wall-Wand-Kombination von etwa 5 m über der Höhe der Lauenburger Straße. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand ist nicht möglich. Weiterer Lärmschutz müsste innerhalb des Plangeltungsbereichs errichtet werden. Daher müsste zum Schutz der Obergeschosse ebenso ein aktiver Lärmschutz eine erhebliche Höhe aufweisen und ist somit aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht umsetzbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie Obergeschossen können auf-grund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenwerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) [8], [9].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außen-lärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in der Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von größer als 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags überall eingehalten. Innerhalb des urbanen Gebiets wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 10 m überschritten.

In den Obergeschossen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 79 m zur Mitte der Lauenburger Straße überschritten. Innerhalb des urbanen Gebiets wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags bis zu einem Abstand von bis zu 27 m zur Mitte der Lauenburger Straße überschritten.

Somit sind bei Neu-, Um-, und Ausbauten befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen innerhalb der entsprechenden Abstände in geschlossener Gebäudeform oder an der der Lauenburger Straße abgewandten Gebäudeseite zu-lässig.

Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

8.1.1 Festsetzungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Bau-freistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außen-lärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Aus-gabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

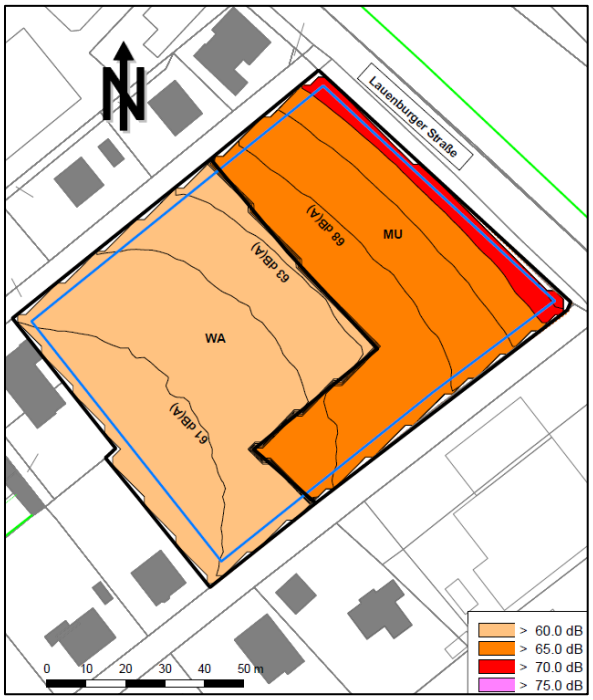

Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume; Quelle: Schalltechnische Untersuchung LairmConsult Abb. 1, Nov. 2025

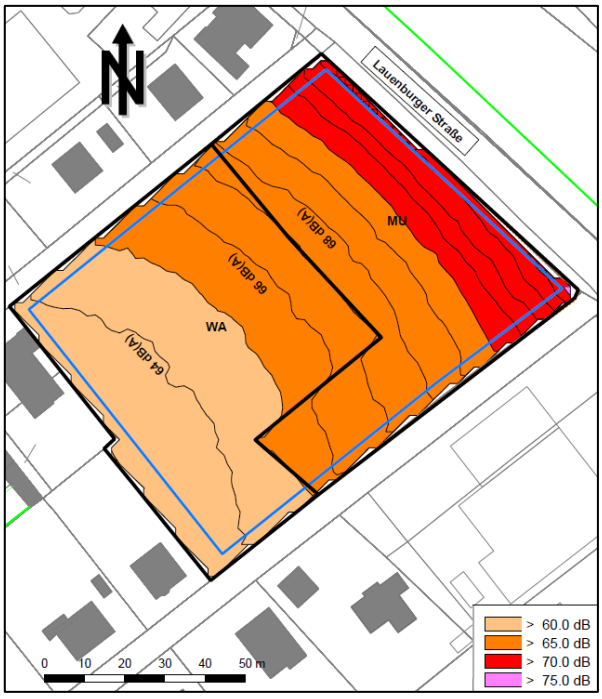

Abbildung 10: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden; Quelle: Schalltechnische Untersuchung LairmConsult Abb. 2, Nov. 2025

15278.02 bericht.docx 21. November 2025 LAIRM CONSULT GmbH gedruckt: 21. November 2025

6.2. Festsetzungen

a) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Bau-freistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außen-lärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Aus-gabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind ebenerdige Außenwohnbereiche innerhalb des urbanen Gebiets bis zu einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte der Lauenburger Straße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind befestigte Außenwohnbereiche in den Obergeschossen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets bis zu einem Abstand von etwa 79 m zur Mitte der Lauenburger Straße und innerhalb des urbanen Gebiets bis zu einem Abstand von etwa 27 m zur Mitte der Lauenburger Straße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Offene Außenwohnbereiche, sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere An-forderungen an den Schallschutz resultieren.

Die Festsetzungsempfehlungen werden als verbindlicher Bestandteil in den Teil B-Text des Bebauungsplanes Nr. 51a der Gemeinde Büchen übernommen, um innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umgebung im Zuge der Entwicklung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

8.2 Emissionen Eisenbahnbetrieb

Die Fläche des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe der durch die Gemeinde Büchen verlaufenden Bahnlinie. Aus diesem Grund ist im Zuge der geplante baulichen Nachverdichtung die Erstellung einer erschütterungstechnischen Untersuchung erfolgt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

<u>Auszug Erschütterungstechnische Untersuchung</u>

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51a befindet sich südwestlich der Lauenburger Straße zwischen den Straßen Blumenweg und Bürgerstraße westlich der DB-Strecke 6100 Hamnburg- Berlin bzw. 1150 Lüneburg – Büchen. Der Bebauungsplanentwurf sieht beginnend ab 30m von dem nächstgelegenen Bahngleich die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) zur Nachverdichtung der vorhandenen

Bebauung vor. Im Anschluss an das vorgesehene MU-Gebiet sieht der Bebauungsplanentwurf die Ausweisung einer weiteren Fläche als Allgemeines Wohngebiet vor.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu untersuchen, ob ausgehend von den DB-Strecken Erschütterungs- oder sekundäre Luftschallimmissionen das Plangebiet Nr. 51a im Sinne der DIN 4150 Teil 2 bzw. TA Lärm beeinträchtigen und daher für Bereiche der Plangebiete Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen getroffen werden müssen.

Die durchgeführte erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Erschütterungen

An den Messpunkten Mp1 und Mp3 werden die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 für urbane Gebiete gemäß Tabelle 4 Zeile 3, am Messpunkt Mp4 werden die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 für allgemeine Wohngebiete gemäß Tabelle 4 Zeile 4 nicht eingehalten.

An den Messpunkten Mp5 und Mp6 werden die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 für allgemeine Wohngebiete gemäß Tabelle 4 Zeile 4 eingehalten.

Sekundärer Luftschall

Die prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen überschreiten die Anforderungen unter ungünstigen baudynamischen Parametern an allen Messpunkten.

Damit können die Anforderungen für beide Immissionsarten nur mit Hilge von Maßnahmen eingehalten werden.

Konstruktive Vorgaben für die geplanten Gebäude

Für Gleisabstände unterhalb von etwa 67 m können die Anforderungen nur mit Hilfe einer speziell anzupassen, elastischen Gebäudelagerung eingehalten werden.

Für Gleisabstände im Bereich zwischen 67 m und 95 m ist für jedes zu verwirklichende Tragwerk individuell zu prüfen, ob die Anforderungen nur mit Hilfe einer Gebäudelagerung eingehalten werden können oder konstruktive Maßnahmen (Bauteil-/Estrichkombination) ausreichen.

Für Gebäude mit Gleisabständen im Bereich größer als 95 m wird empfohlen, die ersten Decken-Eigenfrequenzen in einen Bereich unter 30 Hz zu legen. Bei Realisierung dieser Vorgaben können folgende sekundäre Luftschallimmissionen für den bewertungsrelevanten Nachtzeitraum erreicht werden:

- $L_{max,prog}$ (Nacht) = 19 bis 32 dB(A) ≤ 35 (TA Lärm)
- $L_{m,prog}$ (Nacht) = 12 bis 22 dB(A) ≤ 25 (TA Lärm)

Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden die Anhaltswerte für den Mittelungspegel L_m und die Spitzenschalldruckpegel L_{max} der sekundären Luftschallimmissionen eingehalten.

Die konstruktiven Vorgaben der erschütterungstechnischen Untersuchung werden als verbindlicher Bestandteil in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51a der Gemeinde Büchen aufgenommen, um sicherzustellen, dass im Zuge der geplanten Entwicklung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Schienenwegen wird ergänzend auf Folgendes hingewiesen.

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. 20 m. Aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes mit vergleichbarem Abstand zu den Bahnlinien bestehenden Wohnnutzungen werden die weiteren zu erwartenden Immissionen (Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) seitens der Gemeinde Büchen im Zuge der geplanten Entwicklung als verträglich angesehen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist zu öffentlichen Straßen mit lebenden Laubholzhecken in einer Höhe von mindestens 1,00 m auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3-4 Pflanzen je laufenden Meter zu verwenden, sodass eine geschlossene Pflanzung entsteht. Vor den Hecken sind grundstücksseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zulässig sind hier Pfeiler und Tore.

Die einheitliche Vorgabe der Grundstückseinfriedungen mit Hecken in Verbindung mit zusätzlichen Zäunen gewährleistet ein einheitliches sowie durchgrüntes Straßenbild innerhalb des Plangebietes.

10 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Fläche des Plangebietes umfasst bislang gewerblich sowie wohnbaulich genutzte Grundstücke im Bereich „zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“ im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen. Die Flächen des urbanen Gebietes sind über die Lauenburger Straße (L200) erschlossen und so an das regionale als auch überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind sowohl über die „Bürgerstraße“ als auch „Blumenweg“ sowie im weiteren Verlauf ebenfalls über die „Lauenburger Straße“ angebunden.

Die Lauenburger Straße weist als Landesstraße ausreichende Kapazitäten auf, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Entwicklung aufnehmen zu können.

ÖPNV

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen.

Die Bushaltestelle „BF. Büchen Lauenburger Straße“ ist in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit gelegen und bindet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51a in dieser Weise an den ÖPNV (Straße) optimal an. Zudem befindet sich der Bahnhof der Gemeinde Büchen in fußläufiger Erreichbarkeit und schließt die Flächen des Plangebietes somit zusätzlich an das Netz des ÖPNV (Schiene) an.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen 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.

Seitens der Gemeinde Büchen werden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 51a keine über die gemeindliche Stellplatzsatzung hinausgehenden Vorgaben in diesem Zusammenhang gemacht.

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 m²	1		1	
	je Wohnung zwischen 41 - 50 m² Wohnfläche	1		1	
	je Wohnung zwischen 51 - 85 m² Wohnfläche	1,5		2	
	je Wohnung über 85 m² Wohnfläche	2		2	
	je sozialgefördeter Wohnung bis 40 m² Wohnfläche	1		1	
	je sozialgefördeter Wohnung zwischen 41 bis 50 m² Wohnfläche	1		1	
	je sozialgefördeter Wohnung zwischen 51 - 85 m² Wohnfläche	1		2	
	je sozialgefördeter Wohnung über 85 m² Wohnfläche	2		2	
1.2	Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen (Whg.) und sontige 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 11: Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Kulturdenkmal

Das Postamt in der Lauenburger Straße 25 ist ein eingetragenes Kulturdenkmal (ONR 37509) gem. § 8 DSchG S-H.

Gemäß §12 Abs. 1. Nr. 3 DSchG-SH bedürfen baulichen Maßnahmen bei der der die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Umgebungsschutz bezieht sich auf die Grundstücke an der Lauenburger Straße und Blumenweg. Als Fassadenfarben ist Weiß nicht genehmigungsfähig. Dacheindeckungen in Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht genehmigungsfähig.

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.

Erdwärme

Eine erste Vorprüfung hat ergeben, dass die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig wären und der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Lichtwellenleiterkabel

Die Stadtwerke Geesthacht GmbH (bzw. die Glasfasernetz GmbH) beabsichtigt, die geplante Neubebauung mit Lichtwellenleiterkabel zu versorgen und an unser bereits vorhandenes Netz anzuschließen.

Für die Leitungstrassen ist zu beachten, dass diese von Baumpflanzungen freizuhalten sind und keine Überbauung zulässig ist.

Fernmeldeversorgung

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

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

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.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises kann im Zuge der geplanten Entwicklung auf die rechnerische Nachweisführung gemäß A-RW 1 verzichtet werden. Die geplante Form der Niederschlagswasser ist mit der UWB vorabgestimmt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde in den Einzugsflächen zu den Sandfängen der Einleitstellen E16 und E25 mit unterschiedlichen Flächenanteilen. Letzten Endes findet hier die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer Steinau statt.

Zielsetzung:

Im Folgenden wird die im Bestand bebaute Fläche mit der zukünftigen bebauten Fläche im Zuge der Umsetzung des B-Plans Nr. 51 a in Bezug auf die abflusswirksame Fläche (Ared) verglichen.

Ermittlung der bereits berücksichtigten versiegelten Flächenanteile für die Einleitstellen

E16 & E25:

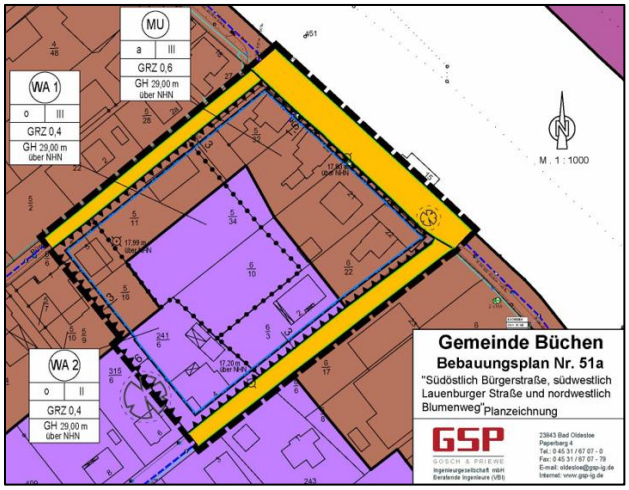

Abbildung 12: Planzeichnung mit Darstellung der Flächenanteile E 16 (lila) und E 25 (braun); Quelle: GSP Gosch & Priewe

Im Zuge der Planung der Sandfangschächte wurde vom Büro „Sass und Kollegen“ 2018 ein Abflussbeiwert von 0,40 für die Einleitstelle E16 (lila) und ein Abflussbeiwert von 0,50 für die Einleitstelle E25 (braun) ermittelt. Da der B-Plan Nr. 51a die Gesamtfläche in drei Teilbereiche WA1, WA2 und MU aufteilt, erfolgte die Ermittlung der versiegelten Fläche ebenfalls auf Grundlage der Teilflächen. Zudem wird die Maßnahmenfläche durch die vorhandenen Kanalsysteme der Einleitstellen E16 und E25 beziehungsweise deren Einzugsflächen nochmals geteilt.

Das Ergebnis der Flächenermittlung des Bestandes für die Einleitstelle E16 ist, dass eine befestigte Fläche (Ared) von 0,175 ha in der Auslegung des Sandfangschachtes der Einleitstelle bereits berücksichtigt wurde. Für die Einleitstelle E25 beträgt die berücksichtigte befestigte Fläche (Ared) hingegen 0,239 ha.

Ermittlung der zukünftig versiegelten Flächenanteile für die Einleitstellen E16 & E25:

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 51a kommt es zu einer Änderung des Versiegelungsgrades. Für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 beträgt die GRZ zukünftig 0,40 und für das Urbane Gebiet 0,60.

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 51a wurde die zukünftig befestigte Fläche neu berechnet. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben beträgt der maximale Versiegelungsgrad für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 0,60 und für das Urbane Gebiet 0,80. Es wurde zudem die Annahme getroffen das die Nebenanlagen sich in Carports ca. 20 % und Zuwegungen, Terrassen usw. 80 % aufteilen. Für die Berechnung des Regenwasserabflusses der befestigten Flächenanteile wurden die Abflussbeiwerte Cs aus der DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke (Dez. 2016), Seite 61, Tabelle 9 angesetzt.

Unter Einhaltung der wasserwirtschaftlich relevanten Vorgaben der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 51a ergibt sich ein Abflussbeiwert von 0,437 für die Einleitstelle E16 innerhalb des Plangebietes. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von 0,196 ha (siehe: Anlage 4, Seite 3).

Für die Einleitstelle E25 hingegen ergibt sich ein Abflussbeiwert von 0,500. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von 0,239 ha.

Ergebnis:

Durch die Bildung der Differenz der abflusswirksamen Flächen des Bestandes und der zukünftig möglichen Versiegelung, ergibt sich eine abflusswirksame Fläche über die sich ein Regenwasserrückhaltevolumen oder entsprechende Versickerungseinrichtungen berechnen lassen. Für die Einleitstelle E16

beträgt die noch nicht berücksichtigte versiegelte Fläche rechnerisch **213 m²** und für die Einleitstelle E25 **2 m².**

Beispiel einer fiktiven Mulde:

Die Unterlagen 05-01 ist als Beispiel für eine Versickerungsmulde bei einem angenommenen kf-Wert von 1*10-5 m/s sowie einer Niederschlagswahrscheinlichkeit von n=0,03 zu verstehen. Da die unberücksichtigte versiegelte Fläche für die Einleitstelle E25 lediglich 2 m² beträgt, wurden die Flächen in dem genannten Beispiel addiert.

Die fiktiv berechnete Mulde ersetz weder die im Rahmen der Umsetzung erforderliche Detailplanung noch die weitere Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg).

Hinweis:

Im Bericht der Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, Saatkamp 21, 21335 Lüneburg für die Grundstücke Lauenburger Str. 19-20 wird ein oberflächennaher Grundwasserstand angezeigt, der in der Bauphase eine Wasserhaltung notwendig werden lassen kann.

Eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung stellt eine Benutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf aufgrund dessen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Diese ist bei mir als zuständiger unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Lauenburger Straße“, der „Bürgerstraße“ sowie der Straße „Blumenweg“.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang 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, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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.

Denkmalschutz

Das Postamt in der Lauenburger Straße 25 ist ein eingetragenes Kulturdenkmal (ONR 37509).

Der Schutz von Kulturdenkmalen wird in § 8 (1) in Verbindung mit § 2 (2) DSchG festgelegt.

Dadurch ist der Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals betroffen. Somit bedürfen baulichen Maßnahmen bei der der die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen gemäß §12 Abs. 1. Nr. 3 DSchG-SH einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht erfasst.

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 06.03.2023 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass es sich bei der angefragten Fläche zum Teil um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.

Abbildung 13: Überprüfung Kampfmittelbelastung; Quelle: Kampfmittelräumdienst S-H, 06.03.2023

Blau eingestufter Status

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann vorläufig noch nicht ausgeschlossen werden. Hintergrund sind mögliche Einflussfaktoren, wie Verschattungen, mangelnde Bildqualität, Schutt- oder Bodenüberlagerung durch explodierte Bomben, lückenhafte Dokumentation am Kriegsende u.a., welche die Identifizierung von Bombenblindgänger-Hinweispunkten westlich erschweren können. Demzufolge muss auf der angefragten Fläche der geplanten baulichen Anlage bzw. der bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können.

Grün eingestufter Status:

In diesem Bereich können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Entsprechend handelt es sich bei der grünen Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche, hier besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

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

14 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ……. gebilligt.

Büchen, den …….

…….

Der Bürgermeister Siegel

Aufgestellt durch:

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de

BBS-Umwelt GmbH
Biologen und Umweltplaner
Russeer Weg 54 · 24111 Kiel
Tel. 0431 - 69 88 45
www.BBS-Umwelt.de