

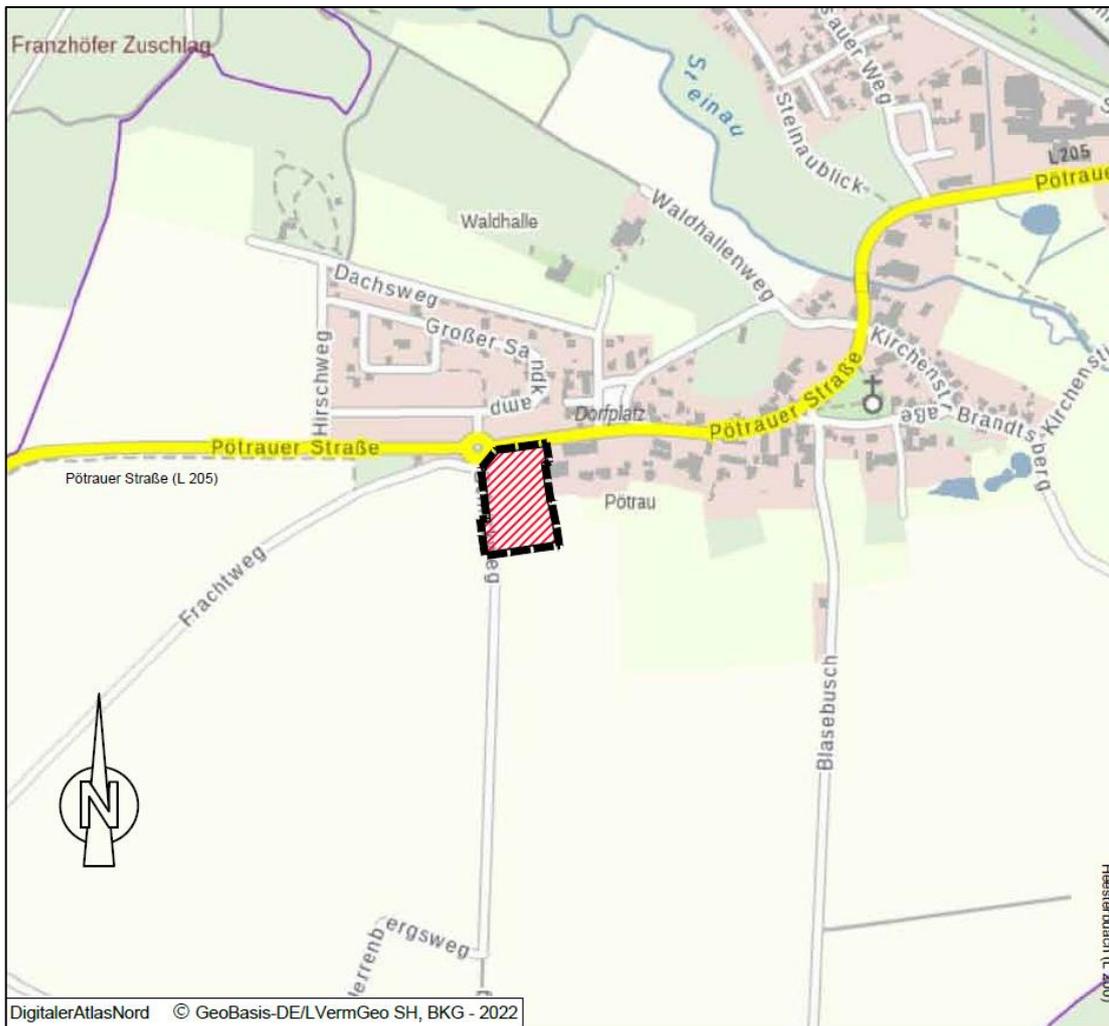
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64

„Pötrauer Tor“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

10.06.2022

Bearbeitung:

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 4a(3)

§ 10



**GSP**

GOSCH & PRIEWE

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 .....	6
2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	13
2.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	14
<b>3 Einzelhandelsentwicklung Gemeinde Büchen .....</b>	<b>15</b>
3.1 Einzelhandelskonzept Gemeinde Büchen 2019 .....	15
3.2 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020 .....	16
3.3 Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen .....	19
<b>4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der .....</b>	<b>22</b>
<b>5 Anlass der Planung .....</b>	<b>23</b>
<b>6 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>26</b>
<b>7 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen .....</b>	<b>26</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	28
7.3 Sozialer Wohnungsbau.....	30
7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	31
7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	32
7.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien .....	33
7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	33
7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen .....	34
<b>8 Grünordnung.....</b>	<b>35</b>
8.1 Private und Öffentliche Grünfläche .....	35
8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	36
8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	36
8.4 Zuordnungsfestsetzung.....	37
<b>9 Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO .....</b>	<b>37</b>

<b>10 Umweltbelange</b> .....	<b>40</b>
10.1 Schalltechnische Untersuchung .....	40
10.2 Landwirtschaftliche Emissionen .....	44
10.3 Artenschutz .....	44
10.4 Störfallbetrieb .....	45
<b>11 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>45</b>
11.1 Anbauverbotszone .....	45
11.2 Anbaubeschränkungszone .....	45
11.3 Gesetzlich geschützte Biotope .....	45
<b>12 Erschließung</b> .....	<b>46</b>
<b>13 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>47</b>
<b>14 Altlasten, Archäologie, Denkmalschutz, Kampfmittel</b> .....	<b>49</b>

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

**Anlage:**

- 1) Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pötrauer Tor“, *erstellt Procom Invest GmbH & Co.KG, 21.01.2022*
- 2) Entwurf Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor der Gemeinde Büchen, Stand 05.07.2022
- 3) Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen - Bestand Biotoptypen, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 19.01.2022*
- 4) Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen - Grünordnung, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 29.03.2022*
- 5) Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen – Planung und Minimierung, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 29.03.2022*
- 6) Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 29.03.2022*
- 7) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 64 der Gemeinde Büchen mit 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 17.01.2022*
- 8) Wirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen, *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, November 2019*
- 9) Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LAIRM CONSULT GmbH, 20.10.2021*
- 10) Baugrundgutachten - Neubau eines Einkaufszentrums mit Wohneinheiten „Pötrauer Tor“ „Einkaufen und Wohnen an der Pötrauer Straße“ in 21514 Büchen, *erstellt durch GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, 08.10.2019*

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen schafft unter Berücksichtigung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes sowie dessen Teilfortschreibung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes im Nahbereich der wohnbaulichen Entwicklungsflächen des Ortsteiles Pötrau.

Aufgrund der besonderen Standortsituation am Ortseingang der Gemeinde Büchen sowie der prägenden Wirkung auf das künftige Ortsbild erfolgt die Aufstellung des entsprechenden Bauleitplanverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Planzeichnung sowie die Begründung mit Anlagen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der vor Satzungsbeschluss von der Gemeinde sowie dem Vorhabenträger unterzeichnet wird. In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Flächen des Plangebietes im Zuge der 27. Änderung als Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ dar. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am 29.09.2020 beschlossene 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen für das Gebiet: „Südlich der Pötrauer Straße, östlich des Frachtweges, westlich der Straße Blasebusch“ mit Bescheid vom 10.02.2021, Az.: 512.111-53.020, nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) zuletzt geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ wurde im Rahmen eines Aushanges in der Zeit vom 27.04.2020 bis 29.05.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ wurde in der Zeit vom 08.04.2020 bis 29.05.2020 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 22.02.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich 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 vom ... bis .... abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS-Umwelt GmbH in Kiel beauftragt.

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

## **2 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 Schleswig-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

## 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans 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 ([www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)).

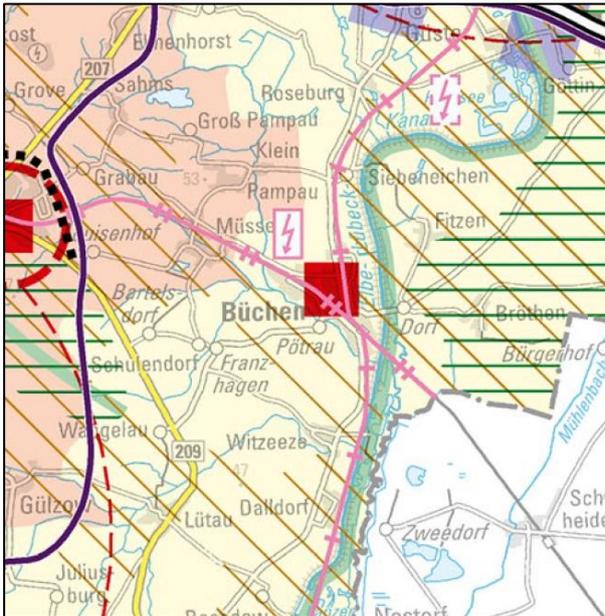


Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021; Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

#### Unterzentren

*Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. (3.1.3, 1Z, LEP Fortschreibung 2021)*

Die Gemeinde Büchen hat die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 kommt die Gemeinde Büchen durch die Schaffung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes der Versorgungsfunktion im südwestlichen Gemeinde- sowie Amtsgebiet nach.

#### Zur Wohnungsversorgung

*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. (3.6, 1 G, LEP Fortschreibung 2021)*

Neben der Errichtung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes umfasst das geplante Vorhaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen die Schaffung von Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen. Durch die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie ergänzende vertragliche Vereinbarungen umfasst der künftige Wohnraum anteilig Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Durch die Errichtung von Wohnungen oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen erweitert die Gemeinde Büchen zum einen das Wohnraumangebot und kommt gleichzeitig dem sparsamen Umgang durch Grund und Boden nach, da trotz der zusätzlichen Wohnraumschaffung keine erweiterte Flächeninanspruchnahme erfolgt. Eine großräumige Wohnraumentwicklung ist mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen nicht verbunden.

#### Zur städtebaulichen Entwicklung

*Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. (3.9, 2 G, LEP Fortschreibung 2021)*

*Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 3 G, LEP Fortschreibung 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, LEP Fortschreibung 2021)*

*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, 6 G, LEP Fortschreibung 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, LEP Fortschreibung 2021)*

Die Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 ist in Verbindung mit den Bebauungsplänen Nr. 55 und 58 Bestandteil der gegenwärtigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen. Die großräumigen Siedlungsflächen der Gemeinde Büchen sowie auch die weitere wohnbauliche Entwicklung erfolgt im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 64. Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 gliedert sich unmittelbar an den bestehenden Kreisverkehr im Verlauf der Pötrauer Straße an, sodass der Ausbau von Verkehrsflächen im Zuge des Vorhabens minimiert werden kann.

Die Gemeinde Büchen hat sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Standortfordernissen ergänzender Einzelhandelseinrichtungen auseinandergesetzt. Die besondere örtliche Lage der Gemeinde Büchen im Kreuzungsbereich der Bahnlinien Lübeck – Lüneburg sowie Hamburg – Berlin schränkt die Verkehrsverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes ein. Die einzige Querungsmöglichkeit der Bahntrasse im zentralen Bereich der Gemeinde über die Straße „Zwischen den Brücken“ ist aufgrund der erforderlichen Fahrten u.a. zu den Lebensmittelmärkten stark belastet. Die geplante Errichtung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 im Bereich Pötrau führt somit zu einer Entlastung des entsprechenden Knotenpunktes. Für die bestehenden Wohneinheiten westlich der Bahnlinie als auch für den wachsenden Bevölkerungsanteil durch die geplanten Wohnbauflächen stellt das Sonstige Sondergebiet südlich der Pötrauer Straße eine ergänzende Nahversorgungsmöglichkeit dar. Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im

Innenbereich der Gemeinde Büchen würde zu keiner entsprechenden Entlastung führen. Im Rahmen der Aufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes sowie der entsprechenden Teilfortschreibung wurden die Möglichkeiten von Standortalternativen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Siedlungsraum der Gemeinde Büchen geprüft. Aufgrund des erforderlichen Flächenumfangs der Einzelhandelseinrichtung sowie der entsprechenden Kundenstellplätze ergeben sich keine Flächenpotenziale, die für eine entsprechende Ansiedlung in Betracht kommen.

Durch die ergänzende Errichtung von Wohneinheiten oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt eine Reduzierung der entsprechenden Flächeninanspruchnahme sowie ein vielfältiges Nutzungsangebot innerhalb des Plangebietes.

Die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 sehen die verbindliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf der Dachfläche der künftigen Einzelhandelseinrichtung vor. Die entsprechende Festsetzung kommt der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz zu Gute.

#### Zum Einzelhandel

*Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. (3.10, 1 G, LEP Fortschreibung 2021)*

*In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden. (3.10, 2 G, LEP Fortschreibung 2021)*

*(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).*

*(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen. (3.10, 4 Z, LEP Fortschreibung 2021)*

*Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist*

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mitnahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*

- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mitnahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet. (3.10, 5 Z, LEP Fortschreibung 2021)

*(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). (3.10, 5 Z, LEP Fortschreibung 2021)*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden. (3.10, 10 G, LEP Fortschreibung 2021)*

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch für die Gemeinde Büchen beschlossen. Am 06.09.2021 wurde die Teilfortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Auf Grundlage des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes wurde der Bedarf der Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in der Ortslage Pötrau ermittelt. Die Teilfortschreibung bezieht die zwischenzeitlich im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ beabsichtigte Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit ein und aktualisiert die Inhalte unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung. Das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 ist aus diesem Grund als ergänzender Nahversorgungsstandort in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen enthalten.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen wurde seitens des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein eine positive Stellungnahme zu der Fortführung des Bauleitplanverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen übersendet.

*Den Inhalten der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen, hier die Ergänzung der Zentren- und Standortstruktur und des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Büchen um den Nahversorgungsstandort „Pötrauer Tor“ stehen keine landesplanerischen oder städtebaulichen Belange entgegen. Das gilt auch für die diesbezüglich ergänzten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Büchen. Die aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht unterhalb der Ebene der Zentralen Versorgungsbereiche erforderliche Aufwertung des Planstandortes „Pötrauer Tor“ über den Gebietsversorgungscharakter hinaus, wird mit den Inhalten der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausreichend umgesetzt. Die Inhalte der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen können insoweit aus hiesiger Sicht die Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 der*

*Gemeinde Büchen mit dem o.a. Plankonzept bilden. (Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 24.02.2021)*

Im Zuge des geplanten Vorhabens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ wurde die entsprechende Verträglichkeit mit dem zentralen Bereich der Gemeinde Büchen sowie den umliegenden Gemeinden ergänzend im Rahmen einer Auswirkungsanalyse überprüft (vgl. Kapitel 3.3). Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Eine entsprechende Verträglichkeit im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen ist somit gegeben.

#### Zur Solarenergie

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

*Bestehende Dach- und Gebäudeflächen beziehungsweise bauliche Anlagen sollen für Solaranlagen genutzt werden. Durch die Aufstellung von Bauleitplänen soll die Nutzung von solarer Strahlungsenergie an und auf baulichen Anlagen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ermöglicht werden. (4.5.2, 6 G, LEP Fortschreibung 2021)*

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen sieht die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auf der Dachfläche des künftigen Lebensmittelvollsortimenters vor.

#### Zur Land- und Fortwirtschaft, Fischerei

*Die Landwirtschaft soll in allen Teilen des Landes als ein raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und nachhaltig weiterentwickelt sowie in ihrer ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktion gesichert werden. (4.8, 1 G, LEP Fortschreibung 2021)*

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Notwendigkeit der Errichtung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes innerhalb der Gemeinde befasst. Aufgrund der trennenden Funktion der Bahnlinie innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich das Erfordernis, im Rahmen der großräumigen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung im Bereich Pötrau einen ergänzenden Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Pötrauer Straße kann die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Ansiedlung der geplanten Nutzung minimiert werden.

#### Entwicklung der Daseinsvorsorge

*Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in*

*den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden. (5, 1 G, LEP Fortschreibung 2021)*

*Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs soll möglichst wohnortnah erfolgen. Hierzu sollen auch eine aktive Ortskernentwicklung und neue, am örtlichen Bedarf orientierte Modelle der Nahversorgung beitragen. (5, 5 G, LEP Fortschreibung 2021)*

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen befindet sich südwestlich des zentralen Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen im Bereich Pötrau. Das Umfeld des Plangebietes umfasst die gegenwärtigen wohnbaulichen Entwicklungsflächen (Bebauungspläne Nr. 55 und 58) sowie die weiteren Wohnbauflächen im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der künftige ergänzende Nahversorgungsstandort innerhalb des Plangebietes ist Bestandteil der gesamtträumlichen Konzeption von künftigen Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Kita innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58) sowie den bereits bestehenden Siedlungsflächen im Bereich Pötrau.

### Klimaschutz und Klimaanpassung

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

*Hierzu dient insbesondere die raumordnerische Vorsorge für*

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

Die bauliche Entwicklung im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen berücksichtigt eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Die Errichtung ergänzenden Wohnraums oberhalb der geplanten Einzelhandelseinrichtungen erweitert das Nutzungsangebot innerhalb des Plangebietes und reduziert eine weitere Flächeninanspruchnahme zu Gunsten einer wohnbaulichen Entwicklung an anderer Stelle. Durch die direkte Lage entlang der Pötrauer Straße erfolgt eine Minimierung des Verkehrsflächenausbaus. Die unmittelbare Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebotes führt zur Stärkung einer entsprechenden Nutzung und somit zur Reduzierung von Co<sup>2</sup>-Emissionen. Die verbindliche Nutzung von erneuerbaren Energien durch entsprechende Anlagen auf der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimenters reduziert die Inanspruchnahme fossiler Energieträger.

## Natur und Umwelt

*Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. [...] (6.2, 1 G, LEP Fortschreibung 2021)*

Im Zuge des Vorhabens erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Eine dem Schutzanspruch (Knickschutzstreifen) des Redders entlang des Schlickwegs gerecht werdende bauliche Entwicklung würde zu einer deutlich erweiterten Flächeninanspruchnahme führen. Der Teilausbau des Schlickwegs ermöglicht keinen Erhalt der östlichen Redderstruktur. Die künftigen Bauflächen werden durch bepflanzte Böschungen zur offenen Landschaft eingefasst und so ins Landschaftsbild eingebunden.

### 2.2 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:

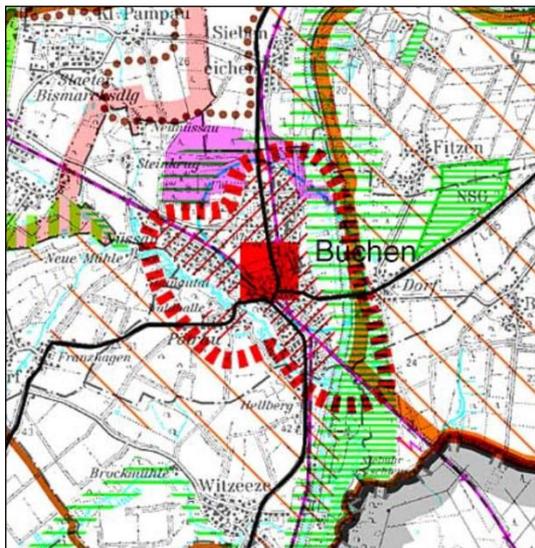


Abbildung 2 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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- und 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 A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).*

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben die bestehende Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes sowie dessen Teilfortschreibung stärkt und durch einen ergänzenden Nahversorgungsstandort im Bereich Pötrau weiter ausbaut.

### 2.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes zwischenzeitlich bereits als Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen dar“.

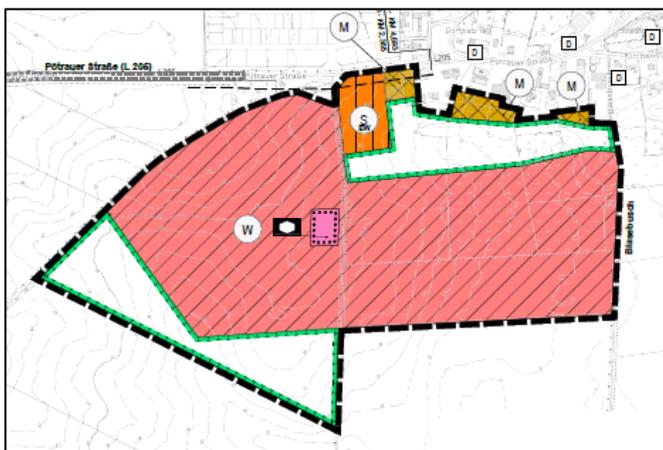


Abbildung 3: Darstellung 27. Änderung Flächennutzungsplan, Quelle: Amt Büchen

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 sowie die angrenzenden Flächen, die auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) für die weitere langfristige Siedlungsentwicklung definiert wurden.

Zur Klarstellung erfolgte die Aufnahme der Bestandsflächen bis an die Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen heran. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am 29.09.2020 beschlossene 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen für das Gebiet: “Südlich der Pötrauer Straße, östlich des Frachtweges, westlich der Straße Blasebusch“ mit Bescheid vom 10.02.2021, Az.: 512.111-53.020, nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.

### **3 Einzelhandelsentwicklung Gemeinde Büchen**

---

#### **3.1 Einzelhandelskonzept Gemeinde Büchen 2019**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Gemeinde Büchen beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Das vollständige Einzelhandelskonzept kann auf der Seite des Amtes Büchen eingesehen werden.

Das durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellte Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen kommt unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu dem Ergebnis, *dass solitäre Nahversorgungsstandorte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein können, wenn sich die Standorte in integrierte Wohn- und Mischgebietslagen befinden und dort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen.*

*Zu den bislang nicht ausreichend nahversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche Pötrau und Steinatal sowie Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf. Für diese Bereiche wäre grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers wünschenswert. Während für den Bereich Berliner Straße/Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf, also die Bereiche östlich der Bahnlinien, aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Nachfragebasis die Realisierbarkeit eines konventionellen Lebensmittelnahversorgers wenig realistisch erscheint, bestehen im Bereich Pötrau konkrete Ansätze für eine Neuansiedlung, da hier zukünftig auch ein wesentlicher Anstieg der Bevölkerungszahl, d.h. der Nachfragebasis zu erwarten ist (Einzelhandelskonzept, Gemeinde Büchen,18.06.2019)*

*Des Weiteren sollen in Zukunft Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitpläne der Gemeinde Büchen übernommen werden und gemeindliche Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren.*

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 schafft die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Ergebnisse des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes umzusetzen.

Da innerhalb der Gemeinde Büchen kein Drogeriemarkt angesiedelt ist, haben sich im Zuge konkretisierender Planungen Überlegungen ergeben, eine entsprechende Entwicklung innerhalb des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 vorzusehen. Die Prüfung möglicher

Standortalternativen im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche führte zu keiner entsprechenden Ansiedlungsmöglichkeit.

Aus diesem Grund wurde das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen fortgeschrieben, um die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des Plangebietes vertiefend einzubinden.

### **3.2 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die vollständige Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kann auf der Seite des Amtes Büchen eingesehen werden.

Die Teilfortschreibung bezieht die zwischenzeitlich im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ beabsichtigte Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit ein und aktualisiert die Inhalte unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung.

Im Zuge der Teilfortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes ist eine vertiefte Standortalternativenprüfung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Büchen erfolgt. Die möglichen Standortalternativen im Bereich Möllner Straße, Lauenburger Straße sowie Büchener Straße stellen keine Ansiedlungsoption für einen Drogeriemarkt dar. *Unter Berücksichtigung der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche ist der Standort „Pötrauer Tor“ als zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort die bestmögliche Alternative für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Büchen (cima Beratung+Management GmbH).*

#### Auszug Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020

*Im ursprünglichen Einzelhandelskonzept, das von der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 18.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, wurde eine Empfehlung zur Errichtung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im westlichen Gemeindegebiet (im Bereich des Ortsteils Pötrau) abgegeben, um für die sich dort vollziehende Siedlungsentwicklung eine wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeit zu schaffen. Außerdem hat eine ergänzende, vertiefende Untersuchung bestätigt, dass im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche Büchens keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorhanden sind. Der Standort Pötrauer Tor wurde daher auch als favorisierter Standort für einen Drogeriemarkt gesehen. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens wurden die städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für einen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt am Standort Pötrauer Tor ermittelt. Im Anschluss wurden mit der Landesplanungsbehörde die raumordnerisch verträglichen Obergrenzen sowie weitere Voraussetzungen für die Realisierung des Standortes Pötrauer Tor abgestimmt. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Integration des Planstandortes in die konzeptionelle Gesamtdarstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen.*

*Dieser Anforderung wird mit der vorliegenden Teilfortschreibung entsprochen.*

[...]

#### Ergänzender Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor (in Planung)

Der Standort Pötrauer Tor befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Büchen, westlich anschließend an den gewachsenen Ortsteil Pötrau und integriert in die dort entstehenden neuen Wohngebiete Großer Sandkamp (B-Plan Nr. 55) und Frachtweg / Schlickweg (Entwurf B-Plan Nr. 58). Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept dargestellt, wird sich die weitere Siedlungsentwicklung in Büchen schwerpunktmäßig in diesem westlichen Bereich des Gemeindegebietes vollziehen. Der Standortbereich an der Pötrauer Straße wurde daher im Einzelhandelskonzept 2018 als am besten geeignet für die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes identifiziert (vgl. Kap. 3: Nahversorgungskonzept). Hinsichtlich eines geeigneten Betriebstyps hat die *cima* einen Lebensmittelvollsortimenter empfohlen, da es bisher in Büchen zwar bereits drei Lebensmitteldiscounter, aber nur einen Lebensmittelvollsortimenter gibt.

Außerdem wurde bereits im EHK 2018, unter anderem im Rahmen der Befragungen zum Einkaufsverhalten (siehe Kap. 1.3), der Bedarf zur Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Büchen deutlich. Wie viele andere Gemeinden auch hatte Büchen bedingt durch die Insolvenz des Schlecker-Konzerns im Jahr 2012 den einzigen Drogeriemarkt im Gemeindegebiet verloren. Bei den Befragungen zum Einkaufsverhalten hatten rd. 54 % aller Befragten angegeben, dass sie das Angebot eines Drogeriemarktes in Büchen vermissen – dies war die Top-Antwort aller vermissten Angebote.

Die *cima* hat sich ausführlich mit den Flächenverfügbarkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen Möllner Straße und Lauenburger Straße auseinandergesetzt. In beiden Bereichen gibt es keine größeren Freiflächen, die für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit den heutigen Flächenanforderungen für Verkauf und Parken geeignet wären. Die geplante Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Pötrau bietet daher aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht die beste Möglichkeit, einen Drogeriemarkt in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Büchener Gemeindegebiet anzusiedeln.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren für den Standort Pötrauer Tor wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, in der die Auswirkungen des neuen Standortes auf die bestehenden Strukturen in Büchen, also insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße, untersucht wurden. Außerdem gab es im Anschluss eine Abstimmung mit der Abteilung Landesplanung Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein. Im Ergebnis wurden folgende Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingeordnet:

- Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind, abgesehen von temporären Verkaufseinrichtungen auf dem Parkplatz (z.B. Spargelstand, Erdbeerstand, Hähnchengrillwagen, Weihnachtsbaumverkauf u.ä.), keine weiteren zentrenprägenden Nutzungen wie Dienstleistungsangebote, Gastronomie oder öffentliche und soziale Einrichtungen an dem Standort geplant. Der Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor wird also hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion deutlich hinter der Vielfältigkeit der beiden zentralen

Versorgungsbereiche zurückbleiben. Das bedeutet, dass für andere Besorgungen über den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf hinaus die Kunden auch weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße aufsuchen müssen und sollen.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes Pötrauer Straße werden in absehbarer Zukunft (nach Fertigstellung des Wohngebietes Frachtweg / Schlickweg) rd. 1.600 Menschen wohnen, für die der Standort eine wohnortnahe, d.h. fußläufig erreichbare Nahversorgung sicherstellen wird. Darüber hinaus wäre der Standort auch für die Wohnbevölkerung der westlich angrenzenden Gemeinden Müssen, Schulendorf und Wangelau die am nächsten gelegene Nahversorgungsmöglichkeit. Da an dem Standort der einzige Drogeriemarkt Büchens entstehen soll, ist außerdem davon auszugehen, dass auch Verbraucher aus dem übrigen Gemeindegebiet von Büchen sowie aus den sonstigen Gemeinden des Büchener Nahbereichs den Standort mit gewisser Regelmäßigkeit aufsuchen würden.

Somit wird dem Standort absehbar eine Versorgungsfunktion zukommen, die über die wohnortnahe Versorgung des fußläufigen Umfelds deutlich hinausgeht. Andererseits wird es sich wie beschrieben nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handeln und der Standort soll sich auch zukünftig nicht zu einem dritten zentralen Versorgungsbereich von Büchen weiterentwickeln. Er wird daher als **ergänzender Nahversorgungsstandort** Pötrauer Tor definiert und soll in dieser Funktion planungsrechtlich abgesichert werden.

[...]

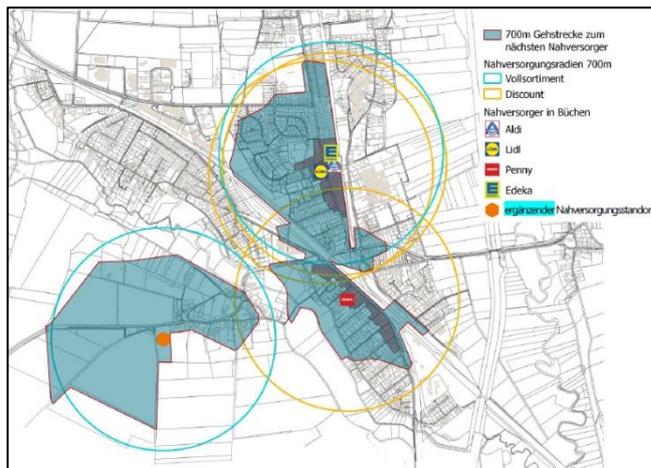


Abbildung 4: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Büchen (Geplanter Zustand nach Realisierung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor); Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen - Teilfortschreibung 2020

#### Ansiedlungsvoraussetzungen am ergänzenden Nahversorgungsstandort

Der ergänzende Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor dient primär der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im westlichen Gemeindegebiet von Büchen sowie der Schaffung eines geeigneten Standortes für die Ansiedlung eines – bislang im Gemeindegebiet nicht vorhandenen – Drogeriemarktes. Weitere Ziele sind die Entlastung des bislang einzigen Lebensmittelvollsortimenters im Gemeindegebiet, welcher aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich Möllner Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten hat und die Verbesserung der Nahversorgung für das Steinautal sowie die westlich an Büchen angrenzende Nahbereichsgemeinde Schulendorf, für welche das Pötrauer Tor den an schnellsten erreichbaren Nahversorgungsstandort darstellen wird.

Zur Erreichung dieser Ziele sind am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor

- **Ein Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) inkl. Bäcker mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie**
- **Ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

zulässig vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept. Diese Verkaufsflächenobergrenzen sind Ergebnis eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens sowie einer Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde. Bei Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenzen ist demnach die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt. Über die oben genannten Einzelhandelsbetriebe hinaus sollen am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen. Auch die Realisierung von Dienstleistung oder gastronomischen Angeboten oder sonstigen zentrenprägenden Einrichtungen ist nicht geplant. Auf diese Weise soll das Entstehen eines zusätzlichen, dritten zentralen Versorgungsbereiches in Büchen unterbunden werden. Gleichzeitig wird durch die geringe Vielfalt der Nutzungen verhindert, dass dieser Standort einen zu starken Wettbewerbsdruck auf die zentralen Versorgungsbereiche Möllner Straße und Lauenburger Straße aufbauen kann. Für Erledigungen, die über den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf hinausgehen, sollen die Verbraucher auch weiterhin die beiden zentralen Versorgungsbereiche von Büchen aufsuchen.

In Abhängigkeit der weiteren Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Büchen und im Nahbereich kann bei den zukünftigen turnusmäßigen Fortschreibungen des Einzelhandelskonzeptes (ca. alle 8-10 Jahre) geprüft werden, ob und in welchem Umfang weitere Angebotsergänzungen am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor mit den Zielen Einzelhandelskonzept vereinbar sind.

Die Gemeinde Büchen setzt mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Inhalte des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes sowie der entsprechenden Teilfortschreibung zur Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes im Bereich Pötrau um.

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde eine ergänzende „Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen“ erstellt.

### **3.3 Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen**

Im Zuge der geplanten Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine „Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen“ erstellt.

Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ als Anlage bei.

Seitens der CIMA Beratung + Management GmbH wird eine Reduzierung der ursprünglich geprüften Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von 2.000 m<sup>2</sup> auf 1.650 m<sup>2</sup> sowie eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 800 m<sup>2</sup> auf 650 m<sup>2</sup> empfohlen.

Für temporäre Verkaufseinrichtungen (ca. 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen kann nach Beurteilung der CIMA generell eine städtebauliche Verträglichkeit unterstellt werden.

Seitens der Gemeinde Büchen werden die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen als Maß der baulichen Nutzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen festgesetzt.

#### Auszug Auswirkungsanalyse

*Mit einer Verkaufsflächengröße von 2.300 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem Planvorhaben zweifelsfrei um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant.*

*In diesem Kapitel wird das Vorhaben dahingehend bewertet, ob es mit den raumordnerischen Zielen des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein vereinbar wäre.*

*Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle lediglich eine fachliche Einordnung aus Sicht des Gutachters erfolgen kann. Die verbindliche raumordnerische Beurteilung obliegt der Landesplanungsbehörde.*

#### Zentralitätsgebot

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen [...] sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)*

*Die Gemeinde Büchen ist raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft. Es handelt sich somit um einen zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.*

**Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**

#### Beeinträchtungsverbot

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)*

*Die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kap. 1.1) hat ergeben, dass durch das ursprünglich geplante Vorhaben mit 2.800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche wesentliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen wären. Die CIMA hat daher eine Reduzierungsempfehlung abgeleitet, bei deren Berücksichtigung wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtungsverbot nicht zu erwarten wären.*

**Bei Berücksichtigung einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.650 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter und 650 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt kann das Beeinträchtungsverbot als erfüllt bewertet werden.**

### Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind [...] Unterzentren [...] mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben. [...]“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)

Mit maximal 2.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche würde das reduzierte Vorhaben deutlich unterhalb der zulässigen Grenze von 4.000 m<sup>2</sup> bleiben.

**Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**

### Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage zwischen dem historisch gewachsenen Ortsteil Pötrau im Osten und den neu entstehenden Wohngebieten Großer Sandkamp im Norden sowie Frachtweg/Schlickweg im Westen (vgl. Abb. 4). Der Ortsteil Pötrau gehört mit seinen neuen Wohngebieten zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Kernortes Büchen.

**Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**

### Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. [...]“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um zentrenrelevante, sondern um nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

**Das städtebauliche Integrationsgebot kann als erfüllt bzw. als nicht tangiert bewertet werden.**

[...]

**Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrauer Tor in der reduzierten Form. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m<sup>2</sup> für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt sollten nicht überschritten werden.**

Die Aufstellung der Auswirkungsanalyse ist im Jahr 2019 auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein sowie des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen erfolgt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt ergänzend die beabsichtigte Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des Vorhabengebietes, sodass die Auswirkungsanalyse den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes sowie dessen Teilfortschreibung entspricht. Die grundsätzliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den beiden zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Büchen ist somit unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächengrößen gegeben.

Die Gemeinde Büchen folgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse, sodass eine Begrenzung der Verkaufsflächengrößen von 1.650 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Vorkassen-Bäcker) sowie 650 m<sup>2</sup> für den geplanten Drogeriemarkt verbindlich festgesetzt wird.

#### **4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen 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 km<sup>2</sup> 6.140 Einwohner (Stand: 1. Quartal 2020, 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.

Innerhalb des Ortsteiles Pötrau ist in den vergangenen Jahren durch die zwischenzeitlich erfolgte wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie des in Umsetzung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 die weitere großräumige Siedlungsentwicklung vorbereitet worden. Auch die weiteren wohnbaulichen Siedlungsentwicklungen, welche im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde bestehen, sind im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ verortet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Pötrauer Straße.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha, von denen ca. 440 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsfläche des „Schlickweges“ entfallen.

Das Plangebiet liegt

- Südlich der Pötrauer Straße,
- Östlich des Schlickweges,
- Nördlich landwirtschaftlicher Flächen,

- Westlich der bestehenden Bebauung entlang der Pötrauer Straße.

Es umfasst die Flurstücke 245, 246, 250, 244 sowie 167 und 248 jeweils teilweise, Flur 5, Gemarkung Pötrau der Gemeinde Büchen.

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen hieran anschließenden Wirtschaftsweg entlang von Knick- und Redderstrukturen. Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 schließt unmittelbar an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ sowie 58 „Frachtweg/ Schlickweg“ an.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 als 1. Schritt der langfristigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße erfolgt.

Der zwischenzeitlich errichtete Knotenpunkt stellt die gemeinsame Anbindungsstelle des Bebauungsplanes Nr. 55, 58 sowie der geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 an die Pötrauer Straße dar. Durch die geplante Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes wird der Ortseingang der Gemeinde Büchen, wie durch die bereits erfolgte Wohnbebauung im Bereich Pötrau, weitergehend geprägt.

## **5 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 30 min) sowie nach Berlin (ca. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr und dem nicht schienengebundenen ÖPNV bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden kann. Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

Im Rahmen der Schaffung von bisherigen und zukünftig geplanten weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Pötrau besteht eine wachsende Nachfrage für die Ansiedlung eines weiteren Nah-

versorgungsmarktes in der Gemeinde Büchen. Da innerhalb der Gemeinde Büchen zudem kein Drogeriemarkt besteht, ist in diesem Zusammenhang eine ergänzende Ansiedlung innerhalb des Vorhabengebietes beabsichtigt.

Von Seiten der Gemeinde Büchen wurde ein Einzelhandelskonzept sowie eine entsprechende Teilfortschreibung beschlossen, welche sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes aussprechen.

Die Ortslage Pötrau umfasst bislang keine nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen. Westlich der Bahnlinie stellt sich das Vorhabengebiet künftig als ergänzender Nahversorgungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Büchen dar. Die erstellte Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen erbringt den Nachweis der Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Büchen sowie den umliegenden Ortschaften (vgl. Kapitel 3.3).

Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 als Anlage bei.

Die geplante Errichtung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes im westlichen Siedlungsgebiet kommt mit Blick auf die verkehrliche Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zusätzlich einem deutlich größeren Nutzerkreis zu Gute.



Abbildung 5: Vorhandene Nutzungen in der Gemeinde Büchen,  
Quelle: Verkehrsuntersuchung zum Kreuzungsbereich L 200/ L 205,  
Quelle: SBI Beratende Ingenieure

Die besondere örtliche Lage der Gemeinde Büchen im Kreuzungsbereich der Bahnlinien Lübeck – Lüneburg sowie Hamburg – Berlin schränkt die Verkehrsverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes ein. Lediglich an zwei Stellen lassen sich die Bahntrassen queren. Die Überquerungsmöglichkeit am nordwestlichen Siedlungsrand erfordert von den Bewohnern einen großen Zeitaufwand, um den Bahndamm kreuzen und so die Einzelhandelseinrichtungen östlich der Bahn erreichen zu können.

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Der entsprechende Knotenpunkt an der Straße „Zwischen den Brücken“ ist aus diesem Grund durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet.

Die geplante Errichtung eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 im Bereich Pötrau führt somit zu einer Entlastung des entsprechenden Knotenpunktes.

Für die bestehenden Wohneinheiten westlich der Bahnlinie als auch für den wachsenden Bevölkerungsanteil durch die Bebauungspläne Nr. 55 und 58 sowie die geplanten Wohnbauflächen im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Sonstige Sondergebiet südlich der Pötrauer Straße eine alternative Einkaufsmöglichkeit dar.

*Im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes Pötrauer Straße werden in absehbarer Zukunft (nach Fertigstellung des Wohngebietes Frachtweg / Schlickweg) rd. 1.600 Menschen wohnen, für die der Standort eine wohnortnahe, d.h. fußläufig erreichbare Nahversorgung sicherstellen wird. Darüber hinaus wäre der Standort auch für die Wohnbevölkerung der westlich angrenzenden Gemeinden Müssen, Schulendorf und Wangelau die am nächsten gelegene Nahversorgungsmöglichkeit. Da an dem Standort der einzige Drogeriemarkt Büchens entstehen soll, ist außerdem davon auszugehen, dass auch Verbraucher aus dem übrigen Gemeindegebiet von Büchen sowie aus den sonstigen Gemeinden des Büchener Nahbereichs den Standort mit gewisser Regelmäßigkeit aufsuchen würden. (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020, Beschlussexemplar 06.09.2021, S. 44 ff.).*

Somit führt die geplante Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung gleichzeitig zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zu Gunsten der Allgemeinheit.

## **6 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Pötrauer Straße für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Drogeriemarktes sowie die Unterbringung von weiteren Wohnungen durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen (SO-EW) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich vorzubereiten.

## **7 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

---

Sämtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ sind darauf ausgerichtet, die baulichen Anlagen des künftigen ergänzenden Nahversorgungsstandortes in die bestehenden Siedlungsflächen der Gemeinde einzubinden und gleichzeitig eine stimmige Abgrenzung zur offenen Landschaft zu gestalten. Durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächengrößen ist des Weiteren eine Beeinträchtigung der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Büchen sowie der umliegenden Gemeinden ausgeschlossen wird. Durch die geplante Entwicklung ergibt sich eine Neugestaltung des bestehenden Ortseinganges im Bereich Pötrau.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

#### Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

*Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> zulässig.*

*Allgemein zulässig sind:*

- großflächiger Einzelhandel inklusive Vorkassenbäcker und Drogeriemarkt im Erdgeschoss,*
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 60 m<sup>2</sup>,*
- Außensitzbereich des Vorkassenbäckers auf der Kundenstellplatzanlage,*
- Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, zu den Wohnungen gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,*
- Räume für freie Berufe.*

Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ ist erforderlich, da es sich bei der Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters sowie in Agglomeration mit dem Drogeriemarkt um großflächigen Einzelhandel (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 und § 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Als Ergänzung zu den Einzelhandelseinrichtungen sind auf der Kundenstellplatzanlage temporäre Verkaufsflächen (Spargelstand o.ä.) sowie ein Außensitzbereich des Vorkassenbäckers zulässig. Die betreffenden Außenflächen stellen ein stimmiges Angebot für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen dar.

Neben dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässigen großflächigen Einzelhandel schafft die zulässige Wohnnutzung oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Vorhabengebietes ein ergänzendes Angebot in der Gemeinde Büchen.

Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosebene wird der starken Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes entsprochen. Allgemeine Wohnnutzungen in der Ebene der geplanten Einzelhandelseinrichtungen würden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen.

Gleichzeitig würden großflächige Einzelhandelsnutzungen oberhalb der Erdgeschosebene aufgrund des hohen Kundenverkehrs mit Einkaufswagen zu einem unnötig erschwerten Kundenstrom führen und die entsprechenden Nutzungen ggf. unattraktiv machen.

Durch die Trennung der verschiedenen Nutzungen zwischen den Geschossebenen sollen Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Die Entwicklung der Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ dient der Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Umfeld des Plangebietes auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen und der entsprechenden Teilfortschreibung sowie gleichzeitig der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur in gut erreichbarer Lage der Gemeinde Büchen.

Hinweis:

*Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04. und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.*

Die Aufnahme der Sortimentsliste der Gemeinde Büchen erfolgt im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 nicht, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen ergänzenden Nahversorgungsstandort zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen handelt. Die Verträglichkeit ist auf Grundlage der erstellten Auswirkungsanalyse belegt worden (vgl. Kapitel 3.3).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die künftigen Gebäude auf 0,35 begrenzt.

Es erfolgt eine klare Abgrenzung der zulässigen Versiegelung für die geplanten Baukörper sowie die erforderliche Versiegelung für eine ausreichende Zahl von Kundenstellplätze und der Stellplätze für die Wohnnutzungen. Somit wird sichergestellt, dass das Vorhabengebiet nicht durch eine höhere Grundflächenzahl und verdichtete Baukörper überbeansprucht wird und eine qualitätsvolle Gestaltung der Kundenstellplatzanlage durch ein ausreichendes Platzangebot geschaffen wird. Es wird ergänzend auf die weiteren Ausführungen des Kapitels 7.2.2 verwiesen

### **7.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.*

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 zugelassen.

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen ergänzenden Nahversorgungsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>3</sup> und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr begründet.

### **7.2.3 Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

*Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.*

Als Bauweise für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Neuansiedlung der künftigen Einzelhandelseinrichtungen umsetzen zu können.

Die Baufenster des geplanten Vorhabens werden entsprechend der Hochbauplanung zum Vorhaben des Büros *SKAI Siemer Kramer Architekten Ing.* festgesetzt. Da die geplante Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen bauplanungsrechtlich im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet wird, besteht keine Notwendigkeit grundstücksübergreifende Baufenster festzusetzen. Gleichzeitig stellt die Gemeinde Büchen durch die konkrete Positionierung der Baufenster im südlichen Teil des Plangebietes sicher, dass der Ortseingang mit der bestehenden Lindenallee durch die Freihaltung von Hochbauten in seiner Wirkung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird. Im Nahbereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen hat sich das Ortsbild durch die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre stark verändert. Die bauliche Umsetzung des Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Pötrauer Straße, das zwischenzeitlich umgesetzte Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 (nördlich der Pötrauer Straße) sowie das derzeit in Umsetzung befindliche Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 (westlich des Vorhabengebietes) haben Einfluss auf den Ortseingang der Gemeinde Büchen. Auch die baulichen Nachverdichtungen gemäß § 34 BauGB haben zu einer Veränderung des Ortsteiles Pötrau geführt. Durch die Verortung der Kundenstellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes treten die Gebäude der künftigen Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Wirkung zurück und sind dennoch von der Pötrauer Straße aus gut einzusehen und zu erreichen. Zudem schafft die Lage am südlichen Geltungsbereichsrand einen größeren Abstand zwischen den ergänzenden Wohnnutzungen oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen sowie der Emissionen des Verkehrslärms der Pötrauer Straße.

### **7.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

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

*Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.)*

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) und Anlagenhöhen. Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:*

*Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.*

*Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.*

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um die geplante Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes eindeutig nachvollziehen zu können. Aufgrund der abfallenden Geländetopografie in südliche Richtung ist eine Aufschüttung des Plangebietes erforderlich, um eine ungehinderte Nutzung der Kundenstellplatzanlage sowie der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen.

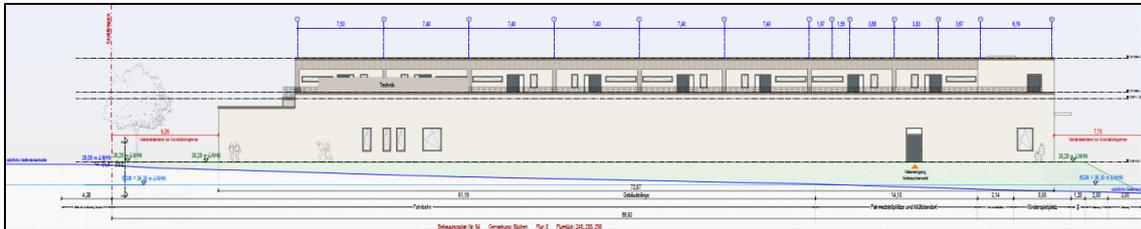


Abbildung 6: Geländeschnitt A, Vorhabenplanung; Quelle: SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure Partnerschaft mbB, 26.10.2021

Die zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/-Schlickweg“ auf Höhe des Vorhabengebietes umfassen eine zulässige Höhe von ca. 49,00 m über NHN, was innerhalb des Wohngebietes einer Höhe von 9,50 m über Fahrbahnrand entspricht. Durch die Wahl der einheitlichen Höhenfestsetzungen kann im Zuge der baulichen Entwicklung ein stimmiges Ortsbild geschaffen werden.

In Verbindung mit der oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen vorgesehenen Wohnnutzungen erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse. Der Bereich, welcher nicht durch Wohnnutzungen überbaut wird, wird mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Höhe von 45,50 m ü. NHN begrenzt, dies entspricht unter Berücksichtigung der geplanten Geländeangleichung einer Gebäudehöhe von ca. 7,0 m über künftigem Gelände.

Die zur künftigen Stellplatzanlage ausgerichteten Gebäudeteile sind für die Errichtung von Wohnnutzungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Entsprechend erfolgt die Abgrenzung der Baufenster in diesem Bereich mit einer erhöhten Gebäudehöhe sowie differenzierten Zahl von Vollgeschossen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei [II] bei einer maximalzulässigen Gebäudehöhe von 48,50 m über Normalhöhennull begrenzt, was nach der erforderlichen Geländeangleichung einer Gebäudehöhe von ca. 10,0 m entspricht. Durch die klare Gliederung der Baukörper in Verbindung mit der vorliegenden Hochbauplanung, welche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 Bestandteil der Unterlagen wird, ist sichergestellt, in welcher Weise sich die künftigen Baukörper innerhalb des Plangebietes platzieren werden.

### 7.3 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.*

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnungen als sozialer Wohnraum vorzusehen. Von den 12 geplanten Wohnungen werden mindestens 2 Wohnungen so errichtet, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

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

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

Entsprechend verbindliche Regelungen zur Umsetzung werden im Zuge des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger vereinbart.

#### **7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von KFZ-Stellplätzen nur in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung“ (St-Wo) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.*

*Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.*

*Die KFZ-Stellplätze in der festgesetzten Fläche der „Stellplätze Wohnnutzung“ (St-WO) sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Für Stellplätze mit Ladeenergie und Behindertenstellplätze ist eine Vollversiegelung zulässig.*

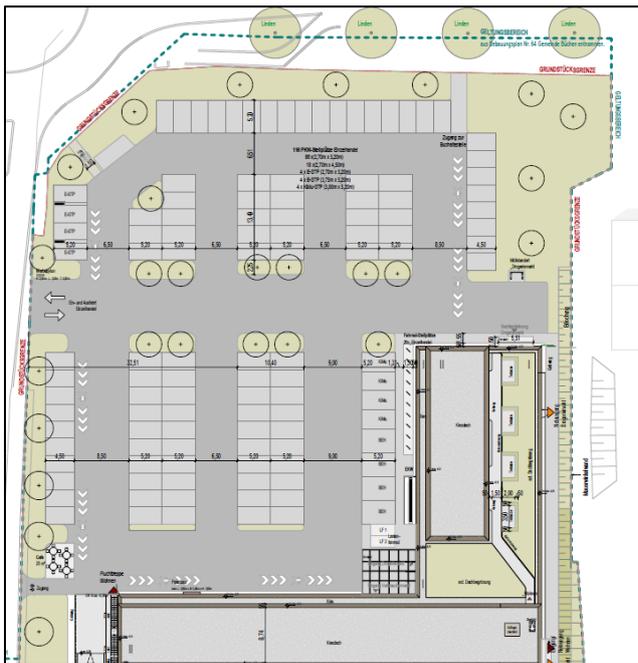


Abbildung 7: Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan, SKAI Siemer Architekten Ingenieure Partnerschaft mbB, Stand: 21.01.2022

Die Lage der künftigen Stellplätze der Einzelhandelseinrichtungen sowie der Wohnnutzungen wird innerhalb des Vorhabengebietes verortet. Durch die Lage der Kundenstellplätze entlang der Pötrauer Straße sowie der Wohnnutzungs-Stellplätze rückwärtig der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt eine klare Trennung der Verkehre. Die Stellplatzanlage ist zentriert im nördlichen Teil des Plangebietes angeordnet, um die Einsehbarkeit in das Gebiet sowie die Übersichtlichkeit auf der Stellplatzanlage zu ermöglichen.

Die Vorhabenplanung sieht zudem eine Markierung der fußläufigen Wegebeziehungen auf der Kundenstellplatzanlage vor, um die Aufmerksamkeit der Kfz-Teilnehmer zu erhöhen.

Insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohngebiete des nördlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 55 sowie des westlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 58 ist mit einem hohen Aufkommen von Fußgängern unter anderem von Kindern zu rechnen. Eine verbindliche Umsetzung der Markierung wird über den Vorhaben- und Erschließungsvertrag sowie den Durchführungsvertrag abgesichert.

Die rückwärtigen Stellplätze der Wohnnutzungen sind durch eine separate Zufahrt über den Schlickweg angebunden. Durch die Trennung der künftigen Stellplatzanlage werden Nutzungskonflikte untereinander vermieden.

## 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

*Das festgesetzte Leitungsrecht mit der Ziffer 2 besteht zu Gunsten der geplanten Verlegung einer Bestandsleitung im Privatbesitz (Flurstück 248). Eine Verfestigung und Überdeckung der entsprechenden Fläche zu Gunsten der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) ist zulässig.*

Die betreffende Bestandsleitung verläuft zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Bereich der festgesetzten Baufenster. Durch die Vorbehaltsfläche des festgesetzten Leitungsrechtes ist gewährleistet, dass im Bereich der geplanten Verlegung keine Überdeckung durch bauliche Anlagen erfolgt. Eine Verfestigung zur Nutzung der Stellplätze der Wohnnutzung ist zulässig.

Das festgesetzte Leitungsrecht mit der Ziffer 1 umfasst den künftigen Endschaft des verrohrten Gewässers 1.37. Die betreffende Leitung endet bislang innerhalb des Plangebietes im Bereich der künftigen Baufenster. Im Zuge des geplanten Vorhabens ist eine entsprechende Umverlegung der Leitung in Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungsverband Steinau-Büchen.

Bei den festgesetzten Leitungsrechten handelt es sich um Vorbehaltsflächen, die eine Bebauung in den jeweiligen Bereichen ausschließen. Die Sicherung der Leitungsrechte hat ergänzend auf privatrechtlicher Ebene zu erfolgen.

## **7.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

*Auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sind auf mind. 50 m<sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Eine Verschiebung und Vergrößerung der festgesetzten Fläche auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel ist zulässig.*

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). 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. Aufgrund der verbindlichen Errichtung einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> zur Nutzung von solarer Energie erfolgt keine übermäßige Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie des Klimaschutzes.

Zusätzlich zu der verbindlichen Errichtung von einer mindestens 50 m<sup>2</sup> großen Fläche mit Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik/Solarthermie hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Büchen verpflichtet ein weitergehendes Konzept zur Nutzung des erneuerbaren Stroms zu erarbeiten. Die verbindliche Flächengröße zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ erweitert.

Ergänzend zur der Photovoltaik-/Solarthermieanlage auf dem Dach des Lebensmittelvollsortimenters sieht die Vorhabenplanung die Errichtung von 4 öffentlichen Elektroladesäulen im Bereich der Kundenstellplatzanlage sowie 3 Elektroladesäulen im Bereich der Miterstellplätze vor, um einen weitergehenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## **7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.*

*Innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Ziffer 2 (aktive Schallschutzmaßnahmen) auf der privaten*

*Grünfläche „Gestaltungsgrün“ entlang des Schlickwegs ist die Einrichtung einer 1,2 m hohen Lärmschutzeinrichtung zulässig.*

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

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist und ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der neuen Bauflächen erforderlich sind. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet daher folgende Aufgabenstellung:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus der im Plangeltungsbereich geplanten gewerblichen Nutzung;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm (Straße)

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb Plangebietes sowie für die umliegenden schützenswerten Nutzungen gewahrt. Auf die Ausführungen unter Kapitel 10.1 sowie auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

## **7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

*Innerhalb des Plangebietes ist eine Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 38,80 m ü.NHN (Normalhöhennull) zulässig.*

Die bestehende Geländetopografie innerhalb des Plangebietes fällt in südliche Richtung hin ab, sodass für eine barrierefreie Nutzung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen eine Angleichung des Geländes zulässig ist. Der betreffende Höhenunterschied umfasst eine Höhe von ca. 2,50 m, welche in den Randbereichen durch eine bepflanzte Böschung zur freien Landschaft abgefangen wird. Aufgrund der östlich angrenzenden Nutzung entlang der Pötrauer Straße erfolgt die Abfangung des Geländes in Teilbereichen des nördlichen Plangebietes in Form einer Stützwand mit geringer Höhe (ca. 0,5 m Höhe).

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

## **8 Grünordnung**

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

### **8.1 Private und Öffentliche Grünfläche**

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### Private Grünfläche „Gliederungsgrün“

Zur Vergrößerung des Abstandes der künftigen Einzelhandelseinrichtungen zur Pötrauer Straße wird die in diesem Bereich festgesetzte öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ durch eine private Grünfläche „Gliederungsgrün“ erweitert.

Der Abstand der künftigen Kundenstellplatzanlage zur Verkehrsfläche der Pötrauer Straße umfasst somit eine Breite von ca. 20 m, wodurch die Wirkung der bestehenden Lindenallee (Kulturdenkmal) erhalten bleibt.

Gleichzeitig erfolgt im Bereich der bislang bestehenden Knickstrukturen am westlichen Geltungsbereichsrand die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Der Erhalt der bislang bestehenden Knickstrukturen ist aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung sowie dem erforderlichen Ausbau des Schlickwegs nicht gegeben. Die Berücksichtigung von Knickschutzstreifen würde zu Minderung der bebaubaren Flächen und zu der Notwendigkeit einer weitergehenden Inanspruchnahme von Flächen führen.

#### Private Grünfläche „Abschirmgrün“

Die erforderliche Böschung zur Abfangung der Geländeangleichung entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird als private Grünfläche „Abschirmgrün“ festgesetzt. Die natürlichen Böschungen mit den entsprechend geplanten Bepflanzungen führen zu einer Einfassung der künftigen baulichen Nutzungen gegenüber der freien Landschaft.

#### Private Grünfläche „Spielplatz“

Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes wird als private Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt, um für die künftigen Wohnnutzungen oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Weitergehende Freiflächen mit Aufenthaltsqualität bestehen innerhalb des westlich angrenzenden Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 und somit in fußläufiger Erreichbarkeit.

#### Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Entlang der Pötrauer Straße erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“. Der entsprechende Bereich gewährleistet einen Abstand der künftigen Nutzungen der Einzelhandelseinrichtungen zu der entlang der Pötrauer Straße bestehenden Lindenallee und nimmt sich somit gegenüber dem dörflichen Ortsbild zurück.

## **8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Die südliche Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ (ASG) ist als südexponierte Böschung anzulegen. Die aus dem zu entfernenden Knick am Schlickweg zu entnehmenden Stubben sind fachgerecht einzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind zu beachten.*

*Die Grünfläche „Spielplatz“ ist als unversiegelte Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie Bepflanzungen sind zulässig. Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.*

*Alle Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ (GG) sind mit einer Blühwiesenmischung (Kräuteranteil mind. 50 % herzustellen. Die Pflege erfolgt gemäß den Vorgaben aus dem GOP. Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.*

*Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss darf hierbei 5 l/s nicht überschreiten.*

Die getroffenen Festsetzungen führen zu einer Einfassung der künftigen Einzelhandelseinrichtungen gegenüber der freien Landschaft.

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss darf hierbei 5 l/s nicht überschreiten. Auf die weitergehenden Ausführungen des Kapitels 13 „Ver- und Entsorgung“ wird ergänzend verwiesen.

## **8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

*Im Bereich der festgesetzten Fläche der "Kundenstellplätze" (St-K) sind mind. 12 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.*

*Im Bereich der festgesetzten Fläche der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) und des Spielplatzes sind mind. 3 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.*

*In den Bereichen der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) sind insgesamt mind. 18 Laub- und Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen.*

*Die Flächen mit Anpflanzgebot sind als geschlossene, mehrreihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen. Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflege erfolgen gemäß GOP. Im südlichen Bereich ist die Festsetzung 9.1 zu beachten.*

*Alle Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Nachpflanzung in gleicher Art und Qualität erforderlich. Von den festgesetzten Baumstandorten kann kleinräumig (max. 5 m) abgewichen werden.*

Die bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen werden durch neuanzupflanzende Bäume ergänzt und führen so zu einer Gesamtdurchgrünung des Einzelhandelsstandortes. Auf die Verortung und verbindliche Festsetzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wird zu Gunsten einer flexiblen Gestaltung verzichtet. Die Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume ist zu Gunsten einer gewissen Flexibilität im geringen Umfang zulässig.

#### **8.4 Zuordnungsfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

*Der flächige Ausgleich von 4.583 m<sup>2</sup> wird auf dem Ökokonto Sirksfelde 1 (ÖK-071-01) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein in der Gemeinde Sirksfelde (Kreis Herzogtum Lauenburg), Gemarkung Sirksfelde, Flur 5, Flurstück 10/6 tlw. erbracht.*

Sind auf Grund einer Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz über dessen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden.

Die Abarbeitung der grünordnerischen Belange erfolgt in Anlehnung an den Erlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage und orientiert sich an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

### **9 Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO**

---

Die planungsrechtliche Vorbereitung der künftigen ergänzenden Nahversorgungsstandortes im Bereich Pötrau erfolgt im Zuge eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB. In diesem Zusammenhang sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag verbindlicher Bestandteil der Planung.

Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ planungsrechtlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die entsprechenden Hochbauentwürfe verbindlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Somit hat die Gemeinde Büchen entgegen eines üblichen Angebotsbebauungsplanes eine verbindliche Gewährleistung des Erscheinungsbildes der geplanten Gebäude.

### Einfriedungen

*Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich zwischen dem Fußweg entlang der Pötrauer Straße sowie der festgesetzten Baugrenze ein mind. 1,20 m und max. 1,50 m hoher Sichtschutz zu errichten. Die Errichtung ist in Form eines Zauns oder einer zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.*

*Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Ranken begrüntem Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).*

Die künftige Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen grenzt östlich an die bestehenden Wohnbebauung entlang der Pötrauer Straße. Um Beeinträchtigungen durch die Fahrzeuge sowie deren Beleuchtung zu vermeiden, ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung vorzusehen.

### Stellplätze

*In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.*

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine klare Gliederung zwischen den künftigen Stellplätzen sowie der Stellplatzanlage für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes.

Für die künftigen Wohneinheiten wird zudem eine verbindliche Zahl von Stellplätzen festgesetzt. Zur Gewährleistung, dass die privaten Stellplätze der Wohnnutzungen im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen und diese nicht den Bereich der Einzelhandelseinrichtungen in Anspruch nehmen müssen, wird die erforderliche Anzahl in der Verbindung zur Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen erfolgt keine Vorgabe der Zahl der zu errichtenden Stellplätze. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis einer ausreichenden Anzahl nachzuweisen. Hierbei ist das Maß der zu errichtenden Stellplätze auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Ergänzende Vereinbarungen sind im Zuge des Durchführungsvertrages getroffen.

### Dacheindeckungen

*Die Dächer der Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelvollsortimenter/Drogeriemarkt) sind mit einer extensiven Dachbegrünung und mit einem Saatgut regionaler Herkunft zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen. Die zusätzliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) ist zulässig.*

*Von einer Dachbegrünung gemäß den vorgenannten Festsetzungen nach der Nummer 3.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen. Unterhalb von Terrassen (Deckbauweise) ist die Dachbegrünung mit Substrataufbau jedoch ohne Bepflanzung vorzusehen.*

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in Baugebieten geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Dachbegrünungen mindern zudem unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermischer 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 Speicherkapazität wird das Niederschlagswasser gespeichert und entlastet dadurch die Kanalisation bzw. die bestehende Vorflut. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

Im Bereich der Wohnnutzungen führen die Dachbegrünungen der Einzelhandelseinrichtungen zudem zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität auf den Außenbereichsflächen. Auf eine Begrünung der Dachflächen der Wohnriegel wird verzichtet. Anstelle einer entsprechenden Errichtung wird eine zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

#### Fassadenmaterial

*Die Fassaden des Lebensmittelvollsortimenters sowie des Drogeriemarktes sind mit rotem Klinker zu versehen. Die Fassaden der Wohnriegel sind mit einer Holzfassade zu errichten.*

Hinsichtlich der Fassadenmaterialität der Einzelhandelseinrichtungen sowie des Wohngeschosses hat sich die Gemeinde Büchen mit dem Vorhabenträger auf eine für das Umfeld stimmige Material- und Farbwahl verständigt, um die bauliche Entwicklung in das Umfeld einzupassen. Die Gliederung der Materialität wirkt sich positiv auf die Wirkung der künftigen baulichen Entwicklung aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt die entsprechende Gestaltung wieder.

#### Werbeanlagen

*Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche „Kundenstellplätze“ und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind*

*- für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:*

- 1 x 4,5 m<sup>2</sup>; 3 x 3 m<sup>2</sup> sowie 3 x 1 m<sup>2</sup>

*- für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:*

- 1 x 2 m<sup>2</sup>; 2 x 3 m<sup>2</sup> sowie 4 x 1 m<sup>2</sup>.

*Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.*

*Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.*

*Die Errichtung eines max. 6 m hohen freistehenden Werbepylons mit Werbetafeln der Einzelhandelsnutzungen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Werbepylon in einem Abstand von mind. 40 m zur Fahrbahn der Pötrauer Straße zulässig.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) ist die Errichtung von 2 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen zulässig. Die Errichtung auf der Stellplatzanlage sowie an der Stirnseite der Stellplätze entlang der Grünflächen ist zulässig. Die Errichtung innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.*

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Die konkreten Vorgaben zur zulässigen Anbringung und Errichtung von Werbeanlagen werden vorgenommen, um einerseits den Einzelhandelseinrichtungen die Möglichkeit zu geben im ausreichenden Umfang auf die jeweilige Nutzung aufmerksam zu machen und somit eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit gewährleisten zu können, andererseits werden durch die getroffenen Einschränkungen die umliegenden Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches vor Beeinträchtigungen geschützt und ein stimmiges Ortsbild erhalten. Durch die gebietsbezogene Zulässigkeit von freistehenden Gemeinschaftswerbepylonen wird eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbemitteln ausgeschlossen.

Die Errichtung eines freistehenden Werbepylons ist auf den Zufahrtbereich der Kundenstellplatzanlage beschränkt und entsprechend in der Planzeichnung verortet. Durch den Abstand zu der Straßenverkehrsfläche der Pötrauer Straße und der in diesem Bereich parallel verlaufenden Lindenallee treten die Werbeanlagen in ihrer Wirkung zurück und sind dennoch in ausreichendem Maß sichtbar, um auf die Einzelhandelsnutzungen hinzuweisen.

## **10 Umweltbelange**

---

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II), auf die entsprechenden Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

### **10.1 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen ist durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur

Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte zu den bestehenden sowie geplanten Wohnnutzungen erfolgt.

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

#### Auszug schalltechnische Untersuchung

##### *a) Allgemeines*

*Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes sowie Wohnbebauung zu schaffen.*

*Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südlich der Pötrauer Straße und östlich des Schlickwegs. In direkter Nachbarschaft befinden sich weitere Wohnnutzungen.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm aus dem geplanten gewerblich genutzten Grundstück im Bereich der angrenzenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu beurteilen. Für den geplanten Einzelhandelsstandort erfolgte die Beurteilung auf Grundlage eines exemplarischen Plan- und Betriebskonzeptes. Sofern sich im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben, ist die schalltechnische Untersuchung zum Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzupassen.*

*Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.*

##### *b) Gewerbelärm*

*Zum Schutz der maßgeblichen schützenswerten Nutzung außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches und in Form von Gebäudelärmkarten an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.*

*Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.*

*Im Bereich der maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches werden unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Betriebsbeschreibung, der Einhausungen des Rampentisches und der Einkaufswagensammelbox die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Im Tageszeitraum wird vielmehr überwiegend und im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten dem Relevanzkriterium der TA Lärm (Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.*

*Hinweis: Sofern für den Verbrauchermarkt Lkw-Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten tags (zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr oder 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erfolgen sollten, sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einer Frischanlieferung vor 7.00 Uhr wäre ein 1,2 m hoher akustisch dicht ausgeführte Zaun entlang der geplanten Stellplätze entlang des Schlickwegs südlich der Erschließung des Betriebsgrundstückes erforderlich. Eine Nutzung des Betriebsgrundstückes im Nachtzeitraum ist ebenfalls als immissionschutzrechtlich nicht verträglich anzusehen, davon ausgenommen sind der Betrieb der haustechnischen Anlagen.*

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

#### *c) Verkehrslärm*

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der zum Bebauungsplan Nr. 58 erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung entnommen.*

*Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19.*

*Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten, der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten.*

*Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.*

*Aktiver Schallschutz innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich.*

*Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018).*

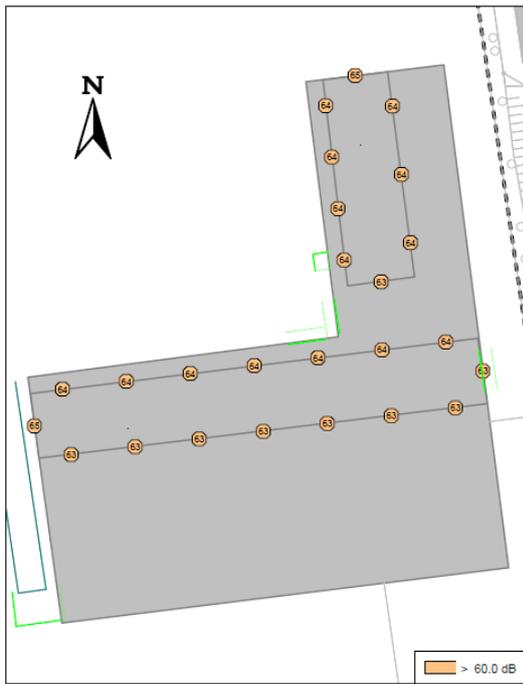


Abbildung 8: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Abb. 1 schalltechn. Untersuchung; Quelle: LAIRMCONSULT GmbH

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt, sie gilt gleichermaßen für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Der übliche Aufbau von Außenbauteilen, der auch dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht, weist in der Regel für die ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel einen ausreichenden passiven Schallschutz auf, so dass eine explizite Festsetzung nicht erforderlich ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Überschreiten von Beurteilungspegeln größer 45 dB(A) nachts aus Verkehrslärm bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche wird im gesamten Plangeltungsbereich der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 63 dB(A) tags eingehalten. Somit können die Außenwohnbereiche im Plangeltungsbereich frei angeordnet werden.

#### Festsetzungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

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

Durch die Übernahme der textlichen Festsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung als verbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ werden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Ergänzend zu den im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung formulierten Festsetzungsvorschlägen erfolgt die Aufnahme der zulässigen Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung im Bereich des Schlickwegs.

*Innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Ziffer 2 (aktive Schallschutzmaßnahmen) auf der privaten Grünfläche „Gestaltungsgrün“ entlang des Schlickweges ist die Errichtung einer 1,2 m hohen Lärmschutzeinrichtung zulässig.*

Durch die Aufnahme der entsprechenden Festsetzung wird dem Hinweis auf eine mögliche nächtliche Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Wohnnutzung durch die Anlieferung der Einzelhandels-einrichtungen nachgekommen und der erforderliche Schutz gewährleistet.

## **10.2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 grenzt südlich an aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zudem ist östlich des Plangebietes (Pötrauer Straße Nr. 21) ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung gelegen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der zeitlich begrenzt auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen und der grundsätzlichen ländlichen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen sind die möglichen landwirtschaftlichen Einflüsse auf die künftige Wohnbebauung keine unzumutbare Belastung.

## **10.3 Artenschutz**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Greuner-Pönicke, ab 2022 BBS-Umwelt GmbH mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

### Auszug Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

*Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen auf einer Fläche von 1,25 ha unmittelbar am Pötrauer Kreisel mit Anschluss an die Neubaugebiete B-Plan Nr. 55 und 58 sowie die bestehende Pötrauer Siedlung. Es erfolgt die Überplanung von Acker und Knick zugunsten von überwiegend versiegelten Flächen (Gebäude und Parkplatz). Eine Eingrünung und Durchgrünung der Flächen ist vorgesehen.*

*Innerhalb der Flächen sind an artenschutzrechtlich relevanten Arten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist auszuschließen. Europäisch geschützte Amphibien, weitere Säugetiere oder Insekten kommen nicht vor. Für Gehölzbrüter (Vögel) sowie die Haselmaus ist ein Ausgleich erforderlich. Für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmaus werden zudem Vorgaben bzgl. von Vermeidungsmaßnahmen und der zeitlichen Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich.*

*Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.*

#### **10.4 Störfallbetrieb**

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus. Innerhalb Büchens sind keine Betriebe mit besonderem Gefahrenpotenzial vorhanden, die Auswirkungen auf die schadfreie Nutzung der geplanten Wohnnutzungen haben könnten.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

### **11 Nachrichtliche Übernahmen**

---

#### **11.1 Anbauverbotszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

#### **11.2 Anbaubeschränkungszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

#### **11.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

##### Knickstrukturen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Knickstrukturen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen entwidmet. Eine Einbindung im Rahmen der baulichen Entwicklung ist unter Einhaltung der erforderlichen Schutzflächen nur in Verbindung mit einer erweiterten Flächeninanspruchnahme möglich. Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

##### Lindenallee entlang der Pötrauer Straße (außerhalb des Plangebietes)

Die Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen im Zuge der L 205 ist ein Kulturdenkmal.

Eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung erfolgt im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Baufenster im südlichen Teil des Plangebietes weisen die künftigen Gebäude einen ausreichenden Abstand zu der bestehenden Lindenallee auf, um diese in ihrem Bestand sowie Erscheinungsbild vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## **12 Erschließung**

---

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Kreisverkehrsplatz entlang der Pötrauer Straße sowie im weiteren Verlauf über eine Anbindung an den Schlickweg.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für den zentralen Knotenverkehrspunkt im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet sowie den gegenüberliegenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 wurden bereits über das entsprechende Bauleitplanverfahren vorbereitet.

### Straßenverkehrsfläche

Der nördliche Teil des Schlickwegs stellt die Anbindung an den Kreisverkehrsplatz entlang der Pötrauer Straße sowie die Anbindung der Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 58 dar.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt ein Teilausbau des Schlickweges, um die künftigen Stellplatzflächen der Wohnnutzungen an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Eine weitere verkehrliche Nutzung in südliche Richtung ist nicht zulässig. Die geplanten Deckenhöhen der Ausbauplanung des Schlickweges sind in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt ein Anschluss des Grundstückes auf den entsprechenden Höhen der Fahrbahn.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, um die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes fußläufig an die örtliche Infrastruktur sowie die im Bereich der Pötrauer Straße befindliche Bushaltestelle anzubinden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgt eine weitere fußläufige Anbindung des Plangebietes, um im Bereich des bestehenden Kreisverkehrsplatzes einen Anschluss an den Übergang zum Wohngebiet „Großer Sandkamp“ zu schaffen.

### Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten für PKW sowie LKW der Einzelhandelseinrichtungen und die Ein- und Ausfahrt für PKW der Wohnnutzungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge des Vorhabens erfolgt eine Trennung des ruhenden Verkehrs beider Nutzungsformen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Kreisverkehrsplatzes an der Pötrauer Straße, direkt vor dem künftigen Lebensmittelmarkt, besteht eine Haltestelle des HVV, welche das Plangebiet an das Netz des ÖPNV anbindet. Durch den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle können die künftigen Einzelhandelseinrichtungen ebenso von mobilitätseingeschränkten Personen ungehindert über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erreicht werden. Die Grundlinie 8840 Lauenburg – Büchen fährt Montag –

Freitag sowohl vor- als auch nachmittags im 60 Min.-Takt verkehrt. Im dazwischen liegenden Zeitfenster sowie am Wochenende besteht ein 120 Min-Takt. Zusätzlich sind die entsprechenden Abfahrtszeiten der Buslinien auf die Abfahrtszeiten der Bahnverbindungen des Bahnhofes Büchen getaktet. Die Verknüpfung des örtlichen mit dem überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr bindet die Einzelhandelseinrichtungen sowie die umliegenden Wohngebiete bestmöglich an das Netz der überregionalen Infrastruktur an.

### **13 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 des Plangebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes der Gemeinde Büchen sichergestellt.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Fernmeldeversorgung

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

#### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

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.

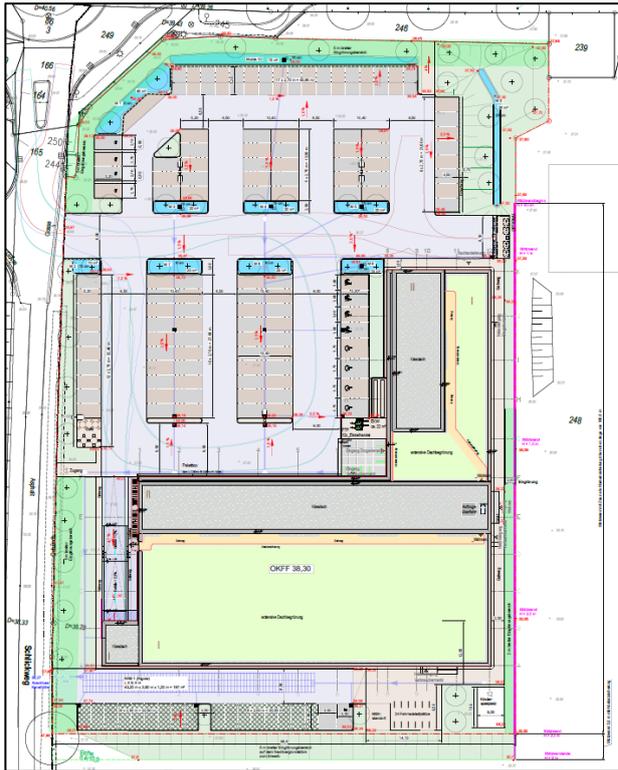


Abbildung 9: Entwurfsplanung Außenanlagen; Quelle: Ingenieurbüro Richter, 04.10.2021

Die Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen einer ganzheitlichen wasserwirtschaftlichen Betrachtung, das anfallende Oberflächenwasser des B-Plans Nr. 64, welches über den B-Plan Nr. 58 abgeleitet. Dafür muss das Niederschlagswasser innerhalb des Vorhabensgebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 bis auf einen gedrosselten Abfluss von 5 l/s zurückgehalten werden.

Die Anbindung erfolgt über den Schlickweg und den GFL-Weg an den Schacht RW1-05 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58. Ein Teil der Straßenfläche des neu ausgebauten Schlickwegs wird ebenfalls über diese Anbindung entwässert.

Innerhalb des Plangebietes werden 20 % der Einzugsfläche über 10 Versickerungsmulden im nördlichen Grundstücksbereich (Parkplatz) entwässert. Die Reinigung des Wassers erfolgt über die Passage der belebten Oberbodenzone (Dicke 30 cm). Die Entwässerung von ca. 80% der Einzugsflächen erfolgt über eine Sammlung und Rückhaltung in einem südlich des Gebäudes angelegten unterirdischen Regenrückhaltebehälter mit einem Speichervolumen von 187 m<sup>3</sup>. Die Reinigung des Wassers erfolgt über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage, sodass eine gedrosselte Einleitung mit 5l/s in den Kanal innerhalb des Schlickwegs eingehalten werden kann.

Die vorgesehene Grünbedachung der Gebäude führt ergänzend zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über den „Schlickweg“ sowie im weiteren Verlauf über die Pötrauer Straße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

## **14 Altlasten, Archäologie, Denkmalschutz, Kampfmittel**

---

### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### Archäologie

Seitens des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein wurde mit Schreiben vom 31.01.2020 darauf hingewiesen, dass die Fläche des Vorhabengebietes innerhalb eines archäologischen Interessengebietes liegt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Es wird ergänzend auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

### Kampfmittel

Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bomben-

trichter, Zerstörungen) festgestellt werden konnten. Hinweise auf militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit 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 beabsichtigter Bauarbeiten.

# Gemeinde Büchen

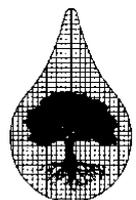
## Umweltbericht

### Teil II der Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64  
„Pötrauer Tor“

**BBS-Umwelt** Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 + 24111 Kiel + Tel. 0431/ 69 88 45 + [BBS-Umwelt.de](http://BBS-Umwelt.de)



# Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tör“ der Gemeinde Büchen

## **Vorhabenträger:**

Gemeinde Büchen  
Amtsplatz 1  
21514 Büchen

## **Verfasser:**

**BBS Umwelt GmbH**  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel  
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533



Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 10.06.2022 (Öffentliche Auslegung)

---

BBS- Umwelt GmbH  
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.  
HRB 23977 KI

**Geschäftsführung:**  
Dr. Stefan Greuner-Pönicke  
Kristina Hissmann  
Angela Bruens  
Maren Rohrbeck

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung .....	6
<b>2 Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage .....	8
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	9
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht .....	9
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz .....	9
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben .....	11
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen .....	11
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz .....	12
2.2.6 Naturräumliche Gliederung .....	12
<b>3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
3.1 Bauphase .....	13
3.2 Anlagen- und Betriebsphase .....	13
<b>4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB .....</b>	<b>14</b>
4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	14
4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	14
4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	14
4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen .....	15
4.2.3 Schutzgut Tiere .....	16
4.2.4 Biologische Vielfalt .....	17
4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche .....	17
4.2.6 Schutzgut Wasser .....	18
4.2.7 Schutzgut Klima und Luft .....	19
4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild .....	20
4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
4.2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	21

4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7.....	21
4.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	22
4.3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	22
4.3.3	Schutzgut Tiere und Artenschutz.....	23
4.3.4	Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG.....	24
4.3.5	Schutzgut Boden und Fläche.....	24
4.3.6	Schutzgut Wasser.....	25
4.3.7	Schutzgut Klima und Luft.....	25
4.3.8	Landschaft und Landschaftsbild.....	26
4.3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
4.4	Wechselwirkungen.....	27
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh.....	27
4.6	Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.....	29
4.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	29
4.6.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	30
4.6.3	Darstellung des Ausgleichsbedarfs.....	30
4.6.4	Artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und Ausgleich.....	31
4.6.5	Knickausgleich.....	32
4.6.6	Ausgleich Grünvolumen.....	33
4.6.7	Sonstige Ausgleichsflächen.....	34
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>35</b>
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	35
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	35
<b>6</b>	<b>Nicht technische Zusammenfassung.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Quellenangaben.....</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Billigung.....</b>	<b>38</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Luftbild Lage im Raum (Quelle: google-earth).....	5
Abb. 2: Lageplan Pötrauer Tor (SKAI-Architekten, Stand 21.01.2022).....	8
Abb. 3: Lage der Gewässerleitung.....	19
Abb. 4: Denkmalschutz.....	21
Abb. 5: Ausgleichsknick.....	33
Abb. 6: Lage der Ausgleichsfläche (Quelle: Ausgleichsagentur).....	34

## **Anlagen**

Lageplan Bestand Biotoptypen  
Lageplan Planung und Minimierung



## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

### Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt am aktuell westlichen Ortsrand von Büchen. Der Standort des geplanten Bauleitplanes Nr. 64 liegt unmittelbar am Pötrauer Kreisel, welcher bereits der Erschließung der Bebauungspläne Nr. 55 (nördlich, Flächen überwiegend bebaut) und Nr. 58 (südwestlich, Erschließungsphase) dient.

### Bedarf an Grund und Boden:

Größe der Planänderung: 1,25 ha

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Realbestand beschreibt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker).

**Tabelle 1: Bestand, Planung und Konfliktpotenzial**

<i>Festsetzung/ gepl. Nutzung</i>	<i>Fläche in ha gerundet</i>	<i>Realer Bestand</i>	<i>Möglicher Konflikt nach BauGB</i>
Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen	9.488 m <sup>2</sup>	Acker	Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Verkehrsfläche	547 m <sup>2</sup>	Straße vorh., Knick	Bestandsfestsetzung, jedoch Konfliktpotenzial durch Straßenausbau Verlust von geschützten Biotopen (Knick) Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum
Öffentliche und private Grünfläche	2.447 m <sup>2</sup>	Grünfläche, Acker	Bestandsfestsetzung bzw. Neuanlage von Grünflächen geringes Konfliktpotenzial

### Beschreibung der Festsetzungen:

Ziel des Bauleitplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel, welche aus Gründen der sparsamen Flächennutzung und zur Bereitstellung von Wohnraum in Büchen gleichzeitig als Wohnflächen ausgewiesen werden. So ist im Erdgeschoss die Unterbringung eines Nahversorgers sowie eines Drogeriemarktes, im Obergeschoß die Unterbringung von Wohnungen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den Pötrauer Kreisel sowie den Schlickweg, welcher bis zu den Stellplatzeinfahrten ausgebaut werden muss.

Die GRZ im Sondergebiet liegt bei 0,35, jedoch mit einer zulässigen Überschreitung aufgrund der Stellplatzanlage bis zu 0,9. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 2.360 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Geltungsbereich ist eine Regenrückhaltung bzw. Versickerung bis zur natürlichen Abflussspende vorgesehen. Im Bereich der Stellplatzanlage erfolgt die Anlage von Entwässerungsmulden, im südlichen Bereich die Anlage einer unterirdischen Rigole.

Das Gebäude wird bewusst von der Pötrauer Straße abgerückt, um einen größtmöglichen Abstand zum alten Ortskern sowie der Lindenallee (Kulturdenkmal) zu erreichen. Die breiten Grünflächen entlang der Pötrauer Straße unterstreichen dieses. Die hier vorhandenen Linden liegen außerhalb des B-Planes Nr. 64, unterliegen aber bereits den Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55. Die Gebäude werden mit einer gestuften Gesamthöhe festgesetzt, so dass im nördlichen bzw. westlichen Bereich eine Höhe von 48,00 mNN und zur freien Landschaft hin eine Höhe von 45,00 mNN vorgesehen ist, auf der gleichsam auch eine Dachbegrünung erfolgen wird. Zusätzlich ist hier die Nutzung von Photovoltaik möglich. Die tatsächliche Gebäudehöhe liegt damit bei 10 m bzw. 7 m. Da das Gelände nach Süden bzw. Osten hin abfällt, ist eine weitgehend ebene Flächenmodellierung erforderlich, so dass im Süden und Osten eine Böschung zur Abfangung des Geländeunterschiedes vorgesehen ist.

Eine Durchgrünung des Bauleitplanes ist über Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und auf den randlichen Grünflächen sowie eine Dachbegrünung vorgesehen.

Eine Eingrünung des B-Planes nach Süden und Osten zur freien Landschaft ist über Gehölzpflanzungen vorgesehen und festgesetzt. Diese werden auf der oben beschriebenen Böschung stehen, so dass auch hier eine Eingrünung der Geländekante langfristig gegeben sein wird.

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird, liegt bezüglich der Grüngestaltung ein detaillierter Grünordnungsplan mit Bepflanzungsplan vor, welcher den Unterlagen beigelegt ist. Bezüglich der gestalterischen Ausführung an den Gebäuden liegt ebenfalls bereits ein hochbaulicher / städtebaulicher Entwurf vor.

### **Konflikte Naturschutz und Schutzgüter**

Die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes im Umfeld vorhandener und geplanter Wohnbebauung auf Ackerflächen ist insgesamt wenig konfliktträchtig, wenngleich die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit einer nahezu Vollversiegelung zu Eingriffen in Boden und Wasserhaushalt führt.

Von besonderer Bedeutung ist die Fläche jedoch in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild, da sich ein vergleichsweise großes Gebäude in die teilweise noch bestehenden dörflichen Strukturen von Pötrau mit einer Anzahl von Denkmalschutzobjekten sowie der Lindenallee als Kulturdenkmal einfügen muss.

Der Verlust von Knick ist zur Umsetzung der Erschließung nicht vermeidbar, stellt jedoch einen Eingriff in ein geschütztes Biotop dar. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG verboten, eine Ausnahme jedoch grundsätzlich möglich. Die westliche Seite des hier als Redder ausgebildeten Knicks bleibt jedoch erhalten und ist über den B-Plan Nr. 58 festgesetzt.

Eine im südlichen Bereich des Knicks stehende Eiche (knapp außerhalb des Geltungsbereiches) bleibt ebenfalls erhalten.

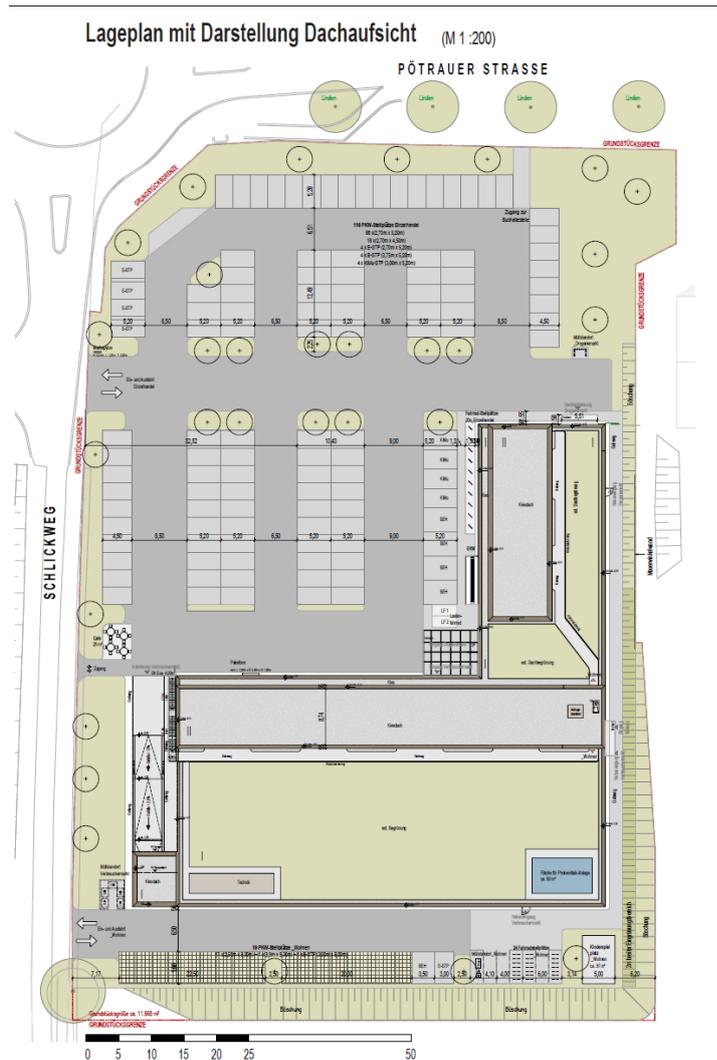


Abb. 2: Lageplan Pötrauer Tor (SKAI-Architekten, Stand 21.01.2022)

## 2 Grundlagen

### 2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

Die bestehende Planung wurde durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet, leitet sich somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung ab.

Im Umweltbericht zur 27. F-Plan-Änderung wurde sinngemäß folgende Begründung formuliert:

Die Abwicklung der Haupteinschließung über einen Kreisverkehrsplatz an der Pötrauer Straße wurde schon im Verfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen vorbereitet und in der Weise geplant, dass nun auch die südliche Erschließung zielführend und leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das geplante Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen wird direkt an der Pötrauer Straße angeordnet. Diese Lage ist zur guten Einsehbarkeit und Auffindbarkeit des Einzelhandels-

standortes zwingend erforderlich und verhindert Verkehrsströme innerhalb des südwestlich geplanten Wohngebietes. Der Nahversorger dient dabei in erster Linie der Versorgung von Pötrau, so dass die Errichtung an anderer Stelle in Büchen nicht zielführend ist.

Die Umsetzung der Nullvariante bedeutet einen Verzicht auf einen Nahversorger. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt (CIMA, 2019), welches belegt, dass Pötrau in diesem Bereich unterversorgt ist. Die unmittelbare Anbindung an die Neubaugebiete stellt dabei die Grundlage der Bewertung dar und leitet den unmittelbaren Bedarf ab. Ohne Nahversorger wären deutlich weitere Wege zum Einkaufen zurück zu legen, was den ökologischen und ökonomischen Ansprüchen nach kurzen Wegen widerspricht.

## **2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

### **2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (Natura 2000) ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

### **2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz**

#### **§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:**

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

#### **§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des

BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

### **§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:**

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

*Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:*

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

#### Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vor-

habens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB mit Eingriffsregelung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung, welche in den Umweltbericht integriert wird.

#### **2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben**

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LForstG NRW),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG NRW),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

#### **2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen**

##### **Landschaftsplan:**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist der Geltungsbereich des B-Planes als Grünland eingetragen. Westlich des Schlickweges ist ein Knick eingetragen, östlich nur kleinere Gehölzgruppen.

Folgende Entwicklungsziele werden formuliert:

- Anreicherung der Feldflur mit Knicks
- Entwicklung von Fuß- und Reitwegeverbindungen
- Eingrünung des bestehenden Ortsrandes (bevorzugt Obstwiesen).

## **27. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 64 als „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen“ ausgewiesen. Angrenzend liegen im gültigen F-Plan weitere Wohnbauflächen sowie eine Maßnahmenfläche Naturschutz. Die bestehende Pötrauer Bebauung wird als Dorfgebiet eingestuft.

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Der B-Plan leitet sich somit unmittelbar aus dem F-Plan ab.

Die Planungen widersprechen der Zielsetzung des Landschaftsplanes. Vor über 15 Jahren war die Entwicklung des Wohnstandortes Büchen in dieser Form jedoch noch nicht absehbar. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden daher in diesem Umweltbericht schutzgutbezogen untersucht. Die besondere Bedeutung des alten Ortskerns Pötrau wird berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde über die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes eine breite Maßnahmenfläche unmittelbar südlich des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 64 vorgesehen. Auf dieser Fläche können dann die o.g. Entwicklungsziele des Landschaftsplanes, die für Büchen immer noch Bestand haben umgesetzt werden.

## **2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich liegt am Rande der bestehenden Bebauung. Geschützte Flächen sowie landschaftlich wertvolle Bereiche stellen die Knicks am Schlickweg dar.

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Eine Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in der Planung ist daher nicht erforderlich. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erfolgt nicht.

Die Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG erfolgt in Kap. 3.1.2.

## **2.2.6 Naturräumliche Gliederung**

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben. Es ist damit dem Hauptnaturraum der Geest zuzuordnen.

### **Berücksichtigung in der Planung**

---

Die Lage im Naturraum fließt im Umweltbericht in die Bewertung der Schutzgüter sowie im Rahmen der Planung in Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

### **3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bauphase**

Die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 bereitet im Wesentlichen die Ausweisung eines Sondergebietes (Einzelhandel und Wohnen) südlich der Pötrauer Straße vor. Durch den Neubau kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich ca. über ein bis zwei Jahre erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktoren sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Für das Sondergebiet ist ein Versiegelungsgrad von 90% zulässig, dieser führt zu Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Der Boden steht nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

#### **3.2 Anlagen- und Betriebsphase**

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr/Verkehrsbewegungen, Liefer- und Kundenverkehr sowie die Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Insbesondere durch die Geländetopographie und die Lage der Gebäude sind diese von Osten und Süden einsehbar.

Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Aufgrund der hohen Versiegelung und relativ geringen Durchgrünung sind Ersatzlebensräume kaum möglich.

## **4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB**

### **4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

### **4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

##### **Regionale und gemeindliche Einordnung:**

Der Ort Büchen wird als aufstrebendes Unterzentrum eingestuft. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Ärzte, Banken) sowie Kindergärten und ein großer Schulkomplex (Grundschule, Gemeinschaftsschule mit Oberstufe), sind vorhanden. Die dörfliche Infrastruktur ist als sehr gut zu beschreiben und entspricht der eines Unterzentrums.

Zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe sowie die Nähe zu Hamburg (Pendlerentfernung) führen dazu, dass Büchen als Wohnstandort sehr beliebt ist und über ein hohes Zuzugspotenzial verfügt.

Aufgrund dieser Standortfaktoren weist Büchen derzeit mehrere größere Neubaugebiete am Ortsrand von Pötrau aus. Die Bevölkerungszahl wird in diesem Bereich deutlich zunehmen. Zurzeit liegt die Einwohnerzahl in der Gemeinde bei ca. 5.600 Einwohnern.

**Nutzungen im Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (v.a. Acker) genutzt und ist damit Teil der typischen, Büchen umgebenden Landschaftsstruktur aus Grünland, Ackerflächen und Wald. Aufgrund der teilweise armen Böden findet Ackerbau hier auf Grenzertragsböden statt. Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb (ohne Tierhaltung) und weitere Bebauung an.

Südlich und nördlich des Pötrauer Kreisel sind Wohngebiete vorhanden (B-Plan Nr. 55) bzw. in Erschließung (B-Plan Nr. 58). Pötrau selbst ist als dörflicher Ortsteil zu beschreiben, der durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt wird.

Einzelhandel ist, abgesehen von einem Kiebitzmarkt (Haus-, Tier- und Gartenbedarf) an der Pötrauer Mühle, im Ortsteil nicht vorhanden.

**Vorsorgender Gesundheitsschutz / Lärm:**

Lärmbelastungen sind in besonderem Maße durch die Pötrauer Straße vorhanden, welche als Haupterschließungsstraße für Büchen aus Richtung Westen fungiert. Hier liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 1.800 Kfz/24h vor.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

**Störfälle/Katastrophenschutz:**

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

**Bewertung:**

- Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft,
- Zeitweise hohe Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehr vorhanden.

**4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen**

Grundlage für die Beschreibung der Biotopstruktur ist eine Begehung vom 24.09.2019. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in Anlage 1.



Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes Schleswig-Holstein (2019). Die großen Flächen sind im Bestand als Acker (AAy) zu beschreiben. Dieser war in 2018 mit Mais bestellt, zum Zeitpunkt der Kartierung in 2019 war eine Einsaat aus v.a. Sonnenblumen und Bienenfreund vorhanden.

Im Januar 2022 lag die Fläche brach. Im Hintergrund sieht man auf dem Foto die Baustelle B-Plan 58.



Am nördlichen Rand der Ackerfläche verläuft ein Ruderalstreifen (Rhm), der in einen Fußweg an der Pötrauer Straße überleitet. Fußweg und Kreisverkehrsplatz sowie alle Nebenflächen sind in 2018/2019 neu angelegt worden. Die im Ruderalstreifen stehende Lindenreihe besteht aus 4 Bäumen mit Stammdurchmessern von 30-40 cm.



Der Knick am Schlickweg besteht überwiegend aus Haselsträuchern mit einer Höhe von ca. 5 m. Dazwischen kommt eingestreut Eichen- und Birkenjungwuchs vor. Eine größere Eiche mit einem Stammdurchmesser von 40 cm liegt am unmittelbaren südlichen Rand des Geltungsbereiches im Knick.

#### Bewertung:

- Geschütztes Biotop Knick/Redder am Schlickweg,
- Sonst Acker als Biotop allgemeiner Bedeutung,
- Kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

#### 4.2.3 Schutzgut Tiere

Das faunistische Potenzial wurde auf Basis der Biotopstruktur ermittelt, Kartierungen fanden für die Artengruppen Offenlandvögel (für B-Plan 58 in 2019) und Haselmäuse (für B-Plan 55 in 2017) statt.

Zu bewerten ist das Vorkommen der in den Knicks nachgewiesenen Haselmaus. Für im B-Plan 58 vorkommende Offenlandvögel (Feldlerche) ist der B-Plan 64 zu störungsreich und mit Meidestrukturen wie Gehölzen, Straße und Gebäude als Lebensraum nicht geeignet. Weitere Arten der Ackerrandstrukturen wie z.B. das Rebhuhn sind in diesem Bereich entsprechend der Störungen ebenfalls nicht zu erwarten. Sie kommen 2022 in den Brachflächen der Erschließung zum B-Plan 58 vor.

Größere Bäume mit Potenzial für Fledermäuse sind weder im Knick noch in der Lindenreihe an der Straße vorhanden. Eine Funktion des Knicks bzw. Redders als Leitstruktur ist zwar nicht auszuschließen, da diese aber an der Pötrauer Straße endet, ist auch hier keine besondere Bedeutung anzunehmen. Fledermausquartiere sind eher in den großen Bäumen in der Umgebung sowie in den Gebäuden in Pötrau zu erwarten.

Weitere Erläuterungen zum Schutzgut Tiere sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu ent-

nehmen.

#### **Bewertung:**

---

- Acker mit geringer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz,
- Biotopvernetzung durch die Knicks mit Bedeutung als Lebensraum und Leitlinie für artenschutzrechtlich relevante Arten

#### **4.2.4 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Knicks geprägt ist. Die Strukturen sind als einförmig zu beschreiben und relativ typisch für eine dörfliche Feldrandlage. Trotzdem haben die Knicks hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild, die großen landwirtschaftlichen Flächen stellen Bereiche verarmter Vielfalt dar.

#### **Bewertung:**

---

- geringe bis mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt in Büchen, weitgehend geringe Empfindlichkeiten u.a. aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Nutzung),
- Knicks mit nur lokaler Bedeutung für den Biotopverbund (Richtung Süden).

#### **4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche**

##### **Übergeordnete Einordnung:**

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Pseudogley-Braunerden und Kolluvisole vorhanden sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebedecksande über Schmelzwassersanden (Weichsel-Kaltzeit über Saale-Kaltzeit).

Die Bodenbewertung ergibt für den Standortort einen Ackerboden mit sehr geringen Bodenkennwerten aus (Grenzertragsboden):

- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: gering,
- Bodenkundliche Feuchtestufen: schwach frisch,
- Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum: gering,
- Sickerwasserrate: besonders gering,
- Bodenwasseraustausch (Nitratauswaschungsgefährdung): mittel,
- Gesamtfilterwirkung: gering bis sehr gering,
- Natürliche Ertragsfähigkeit: gering.

**Bodenuntersuchung:**

Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64 liegt eine Bodenuntersuchung vor (GSB GmbH & Co. KG, 2019), die bis zur Endteufe einen einheitlichen Sandboden aufzeigt. Die Mutterbodenschicht beträgt 70 cm. Das Grundwasser wurde in Tiefen von 0,7 bis 3,6 m erbohrt, Schwankungen von 1,0-1,5 m sind zu erwarten.

**Topographie:**

Die Fläche ist deutlich von Nordwesten nach Südosten geneigt und weist einen Höhenunterschied von ca. 3 m auf.

**Fläche:**

Die Fläche des Änderungsbereiches ist bisher kaum durch Gebäude oder anderweitige Versiegelungen überprägt, die Böden konnten sich weitgehend ungestört entwickeln. Einzige Vorbelastung stellt die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung dar. Als Hauptbodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG ist die Nutzungsfunktion (Standort für die Landwirtschaft) zu beschreiben. Untergeordnet sind die natürlichen Funktionen vorhandenen, die durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind (Erosion, Stoffeinträge).

**Bewertung:**

- 
- Intensiv landwirtschaftlich genutzter Sandboden (Boden allgemeiner Bedeutung),
  - geringe Vorbelastungen.

#### 4.2.6 Schutzgut Wasser

**Grundwasser:**

Die sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter El 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist nur teilweise abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper).

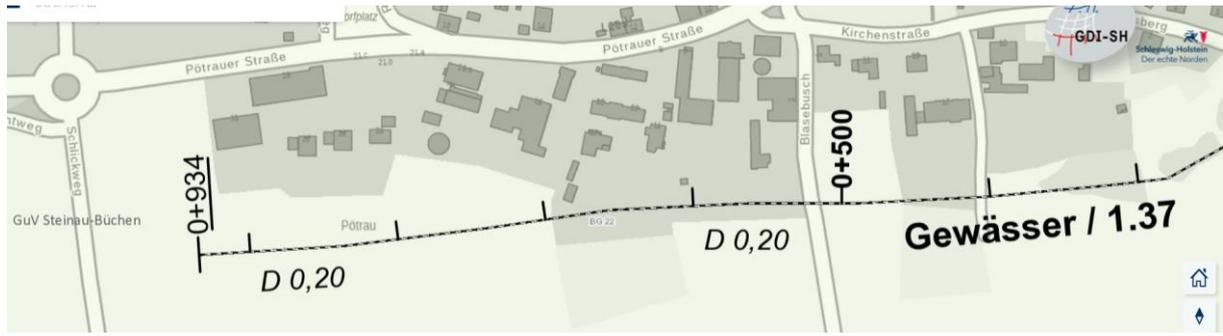
In größeren Tiefen verlaufen tiefe, zur Trinkwassergewinnung herangezogene Wasserkörper des N8 (Südholstein). Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt nach Osten zur Steinau.

Grundwasser wurde im Rahmen der Bodensondierungen in Tiefen von 0,7 bis 3,6 m unter Gelände erbohrt.

**Oberflächengewässer:**

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Kleinere Stillgewässer liegen im Bereich der Gärten, der Abstand zur Steinau beträgt ca. 700 m. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 1.37 mit Anschluss an die Steinau. Der Zustand der Leitung ist nach Aussage der Gemeinde fragwürdig und wird als nicht leistungsfähig eingestuft.



**Abb. 3: Lage der Gewässerleitung**

### **Bewertung:**

- überwiegend allgemeine Bedeutung für das Schutzgut,
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.

### **4.2.7 Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschläge und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

#### **Überregionales Klima**

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

#### **Lokales Klima/Luftqualität:**

Das Vorhabensgebiet grenzt an (noch) große unbebaute Offenlandflächen am Rande des Siedlungsgebiets, die eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die angrenzenden Siedlungsflächen haben. Die vielfach offenen Ackerböden stellen jedoch eine Beeinträchtigungsquelle für stoffliche Belastungen und verstärkte Aufheizung des örtlichen Klimas und erhöhte Oberflächenwasserabflüsse bei Starkregenereignissen dar. Die Gehölzbestandenen Knicks sind als Kaltluftentstehungsbereiche zu beschreiben und haben eine hohe Luftfilterfunktion. Gleichsam dienen die Gehölzrandbereiche als klimatisch begünstigte Bereiche (weniger Wind, ausgleichende Wärmefunktion).

**Bewertung:**

---

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen jedoch mit zeitweise Beeinträchtigungspotenzial aus Ackerflächen
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

**4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild**

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben die, wenn auch überwiegend niedrigen Knicks. Ihre Lage teilweise beidseitig des Schlickweges ist ein Kennzeichen der dörflichen Kulturlandschaft und trägt zur Gliederung der ansonsten in diesem Bereich weitgehend ausgeräumten Landschaft bei. Die Feldwege werden zur Naherholung genutzt.

Durch die angrenzenden B-Pläne ist das Landschaftsbild inzwischen verändert und wird ortsnah durch die Neubaugebiete bestimmt, die jedoch weiterhin von Feldwegen durchzogen sind, die in die Agrarlandschaft überleiten.

Als prägendes Landschaftsmerkmal ist der alte Ortskern von Pötrau mit Kirche zu nennen.

**Bewertung:**

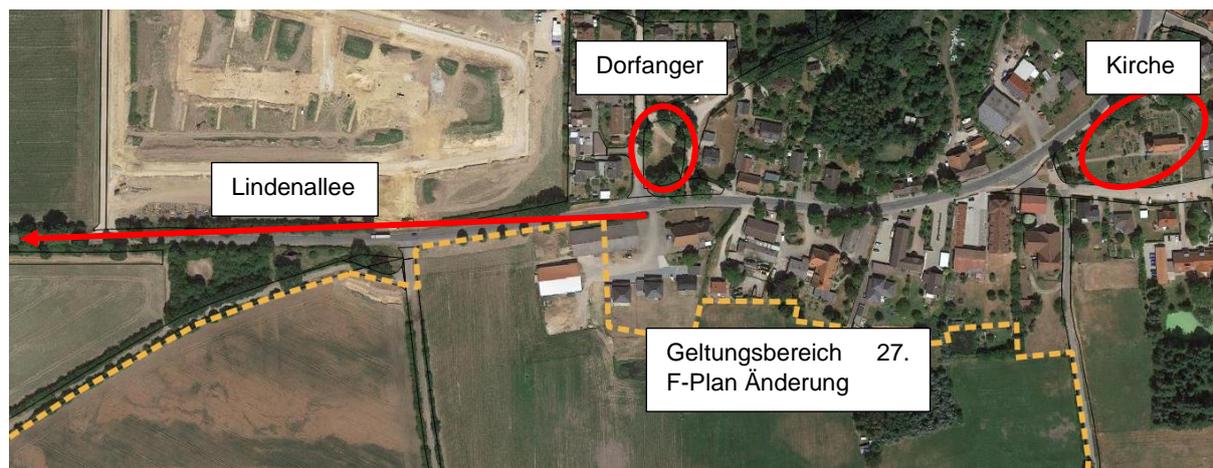
---

- Typische, dörfliche Landschaftselemente (Knicks, Wirtschaftswege) vorhanden,
- Dorf und Kirche Pötrau als bedeutsames Landschaftselemente (außerhalb des Geltungsbereiches),
- Veränderung des Ortsbilds in den letzten Jahren durch Neubaugebiete.

**4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind gesetzlich geschützt sind.

Die Kirche in Pötrau ist als Denkmalschutzobjekt eingestuft, weitere Gebäude in Pötrau sowie der Dorfanger stehen auf der Prüfliste. Die alte Lindenallee an der Pötrauer Straße Richtung Franzhagen stellt ein bedeutsames Kulturdenkmal dar. Die Länge der geschützten Allee reicht bis in den Ort hinein und geht damit flächenmäßig über den Biotopschutz hinaus.



**Abb. 4: Denkmalschutz**

Auch das landwirtschaftliche Wegenetz mit Knicks/Reddern ist als Teil der Kulturlandschaft von Bedeutung.

Archäologische Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege in Schleswig-Holstein, wie im B-Plan 55 und 58 fanden hier bisher nicht statt.

Sachgüter besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Wohnhäuser und landwirtschaftlichen Gebäude haben einen wirtschaftlichen und ideellen Wert.

#### **Bewertung:**

- Denkmalschutzobjekte mit hoher Bedeutung am Rande des Geltungsbereiches vorhanden,
- Knick- und Wegenetz als Teil der Kulturlandschaft
- Besondere Sachgüter nicht vorhanden.

#### **4.2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich fortgeführt. Eine anderweitige Planung ist derzeit nicht absehbar, jedoch werden derzeit auch ortsnah durch Bauanträge Wohnhäuser in Pötrau zugelassen und gebaut.

#### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7**

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

### 4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

#### Störungen während der Bau- und Anlagenphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,

Lärm durch allgemeinen Baubetrieb wird oft als störend empfunden, stellt aber in der Regel keine erhebliche Belastung im Sinne des UVPG dar.

#### Anlagen- und Betriebsphase:

- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf wenig ertragreichen Böden,
- Bereitstellung von Nahversorgung in einem derzeit unterversorgten Bereich und damit Verbesserung des Angebotes für Büchen,
- Zum Schutz bestehender Nahversorgungseinrichtungen werden Sortimente und Flächengrößen begrenzt (Einzelhandelsgutachten CIMA, 2019),
- Ausweisung von Wohnungen, die teilweise den Ansprüchen von Sozialwohnungen genügen, trägt zur Entlastung des Wohnstandortes Büchen bei.
- Zusätzliche Belastungen durch Kunden- und Lieferverkehr sind im Bereich der Pötrauer Straße zu erwarten. Zur Bewertung der Auswirkungen fand eine Schalltechnische Untersuchung statt (LAIRMConsult, Nov. 21).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für den Betrieb der Verbrauchermärkte als auch für die geplanten Wohnungen eine Verträglichkeit mit den Grenz- und Orientierungswerten erreicht wird. Öffnungen und Anlieferungen während der Nachtzeiten sind jedoch nicht zulässig. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wird als nicht beurteilungsrelevant bewertet.

#### Fazit:

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Bereitstellung von Flächen für Nahversorgung (und Wohnen) in Pötrau eine Verbesserung erreicht. Die Ausweisung ist im Zusammenhang mit den großen Neubauf Flächen in Pötrau zielführend und stellt einen wichtigen Standortfaktor für die Bewohner dar.

Zur Sicherstellung der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten an der Möllner und Lauenburger Straße sind jedoch eine Begrenzung der Verkaufsflächen, die in die Festsetzungen des B-Planes übernommen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist dann nicht gegeben.

### 4.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

#### Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Knickverlust im Bereich von Zufahrten/Straßenausbau auf einer Länge von 80 m.
- Bebauung von Ackerfläche mit hohem Versiegelungsgrad und nur geringem Anteil von Grünflächen, jedoch Eingrünung nach Süden und Osten durch eine freiwachsende Hecke.
- Erhalt und Sicherstellung der Lindenallee (außerhalb des Geltungsbereiches) mit breitem Grünstreifen im Geltungsbereich.
- Festsetzung von 33 Bäumen zur Durchgrünung und als Minimierungsmaßnahme.

**Fazit Biotop allgemeiner Bedeutung:**

Der Planungsraum ist von mehreren Seiten durch mehr oder weniger intensive Nutzung (Acker, Wohngebiete, Straße) bereits vorbelastet und unterliegt Störungen durch Lärm und Bewegungen. Diese werden sich intensivieren und weiter nach Süden verschieben. Besonders wertvolle, bisher ungestörte Biotop sind jedoch nicht betroffen.

Für den Verlust von Lebensraum sind Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde ein Grünordnungsplan erstellt, welche die Bepflanzung als Durchgrünung und Eingrünung detailliert regelt.

Die Festsetzungen von Grünstreifen, Gehölzen, Dachbegrünung und Stellplatzbegrünung stellen Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich dar. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Knicks müssen darüber hinaus extern erfolgen. Aufgrund der allgemeinen Biotopbedeutung (Acker) ist dieser Eingriff als ausgleichbar einzustufen.

**Fazit Eingriff in Knick:**

Der Verlust von 80 m Knick durch Straßenausbau stellt einen erheblichen Eingriff in ein geschütztes Biotop dar. Im Verlauf des Verfahrens wurden zum Knickerhalt verschiedenen Varianten diskutiert. Obwohl der Straßenausbau in der Ausführungsplanung bereits reduziert wurde, ist ein Erhalt der Sträucher nicht möglich. Der Knick auf der gegenüberliegenden Seite konnte auf diese Weise jedoch besser geschützt werden.

Auf den Erhalt eines Teilknicks bzw. eines entwidmeten Knicks wurde ebenfalls verzichtet, da aufgrund der geringen Abstände zum Gebäude und zu den Zufahrten die Funktion nicht sinnvoll zu erhalten ist. Ein langfristiger Erhalt ist nicht gesichert.

Es wird daher angestrebt, den Knick über einen Ausnahmeantrag komplett zu entfernen. In unmittelbarer räumlicher Nähe (südlich des B-Planes Nr. 58) ist auf einer Länge von knapp 500 m ein neuer Knick entstanden, der als Ausgleichsknick genutzt werden soll, deutlich weniger Störungen unterliegt und langfristig gesichert werden kann.

Auf diese Weise wird auch sichergestellt, dass durch den wiederholten Eingriff in Knick im B-Plan Nr. 55 (Ausgleich nördliche der Pötrauer Straße), im B-Plan Nr. 58 (38 m) und nun über den vorliegenden B-Plan ein angemessener Ausgleich im räumlichen Zusammenhang geschaffen wurde.

Der Eingriff in ein geschütztes Biotop wird daher ebenfalls als ausgleichbar bewertet. Die artenschutzrechtliche Bedeutung des Knicks erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

**4.3.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz****Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- In der Betriebsphase Störungen durch Lärm und Bewegungen (Menschen, Haustiere) mit Wirkungen über den Geltungsbereich hinaus.
- Artenschutzrechtliche Betroffenheiten für Brutvögel der Gehölze und Saumbiotop sowie für die Haselmaus zu erwarten. Hier sind Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich möglicher Betroffenheiten im Sinne des Artenschutzes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, diese ist als Anlage beigefügt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind dort erläutert und in Kap. 4.6.2 aufgeführt.

Darüber hinaus sind für keine weiteren relevanten Arten der Eingriffsregelung ergänzende Maßnahmen erforderlich. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sowie die ohnehin erforderliche Ausgleichsmaßnahmen „Knick“ im räumlichen Zusammenhang stellt einen angemessenen Ausgleich für Tierarten der Saum- und Gehölzbiotope dar. Die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Anlage der Grünflächen mit artenreichen Blühwiesen ist im Sinne des Insektenschutzes positiv zu bewerten.

#### **Fazit:**

Erhebliche Beeinträchtigungen für den Artenschutz sowie für Tierarten allgemeiner Bedeutung können durch Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Für die Entfernung von Knick ist in eine Bauzeitenregelung und ein Ausgleich (vor. vorgezogen als CEF-Maßnahme) erforderlich.

Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung stellen wichtige Minimierungsmaßnahmen, insbesondere für Insekten dar.

### **4.3.4 Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG**

#### **Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Beeinträchtigungen von Knicks als lokale Elemente des Biotopverbundes,
- Beeinträchtigung der Feldflur und ihrer typischen Lebensgemeinschaft durch Lebensraumverlust und Störungen.

#### **Fazit:**

Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen in geringem Umfang betroffen. Maßnahmen für Biotop- und Artenschutz werden durch den Grünordnungsplan konkretisiert und greifen auch für die Biologische Vielfalt.

Schutzgebiete nach BNatSchG sind im Geltungsbereich B-Plan sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

### **4.3.5 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Versiegelung durch Ausweisung von Bauflächen und Straßen/Parkplätzen,
- Bodenauffüllung.

#### **Fazit:**

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG großflächig und vollständig verloren und werden zugunsten der

Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung i.w.S.) umgewandelt.

Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und kann multifunktional über den Biotopausgleich erfolgen.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche im Bebauungsplan (GRZ) wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen. Für das Sondergebiet liegt die zu versiegelnde Grundfläche jedoch bei 0,9, so dass nur wenige randliche Strukturen Grünflächen werden.

Durch die vorhandene starke Neigung des Geländes sind größere Bodenauffüllungen nötig, die zu einer Böschungssituation mit einer maximalen Höhe von 2,50 m im südöstlichen Bereich führen werden. Da dieses als Beeinträchtigung für Boden und Landschaftsbild zu bewerten, wird der Geländesprung als Böschung abgefangen und durch Gehölze begrünt. Auf diese Weise wird auch eine Eingrünung zur freien Landschaft hin erreicht.

#### **4.3.6 Schutzgut Wasser**

##### **Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Naturnahe Oberflächengewässer nicht vorhanden und nicht unmittelbar betroffen. Das verrohrte Gewässer wird verlegt.
- Schädliche Einträge in das Grundwasser sind in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist.
- Über die Anlage von Mulden und Rigolen wird eine Versickerung und Rückhaltung im Geltungsbereich erreicht, so dass erhebliche quantitative Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers vermieden werden.
- Versickerung und Rückhaltung bewirken, dass der vorhandene Vorfluter (Rohrleitung) nicht belastet wird und die Vorgaben des ARW-1 eingehalten werden.
- Die Belastung des Grundwassers durch Nährstoffe (Düngemittel) und Pestizide wird sich reduzieren.

##### **Fazit:**

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Versickerung bzw. Regenrückhaltung wird vorgesehen. Die Umsetzung einer Dachbegrünung führt zu einer Retention von Regenwasser über den Substrataufbau.

#### **4.3.7 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Durch die geplante Bebauung/Versiegelung wird kleinräumig eine Veränderung des Mikroklimas verursacht, da Kaltluftentstehungsbereiche in klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln) umgewandelt werden
- Im Zuge des Klimawandels stellen Wetterextreme (Starkregeneignisse, Sturm etc.) neue Herausforderungen an die Planung. Die Regenrückhaltung bzw. Versickerung ist dabei ein wichtiges Kriterium und ist somit schutzgutübergreifend erforderlich.

**Fazit:**

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Die genannten Beeinträchtigungen führen insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist.

Als Minimierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Klimawandel und Klimaschutz sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich und werden umgesetzt. Die Nutzung von regenerativen Energien als Betrag zum Klimaschutz wird im grundsätzlich B-Plan zugelassen und teilweise umgesetzt.

#### **4.3.8 Landschaft und Landschaftsbild**

**Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Bebauung, Veränderung des Ortseingangsbereiches und Auffüllungen,
- Minimierung durch Festsetzungen für Durchgrünung und Gebäudegestaltung ist vorgesehen.

**Fazit:**

Sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsplannerischer Sicht ist der geplante Standort gering bis mittel konfliktträchtig. Besondere Bedeutung für das Ortsbild hat dabei der Charakter des neuen Gebäudes in Verbindung mit den bereits vorhandenen wertgebenden Elementen (vorh. Gebäude und Gehölzbestand, Ortskern Pötrau).

Der Ortskern von Pötrau unterlag in den letzten Jahren bereits zahlreichen Veränderungen, so dass die denkmalschutz- und ortsbildprägenden Elemente nur noch teilweise vorhanden sind. Der deutliche Abstand des geplanten Gebäudes sowie die Anlage einer Grünfläche entlang der Pötrauer Straße reduzieren die Wirkung der großen Gebäudekörper. Die Lindenallee bleibt erhalten und wird durch weitere Bäume parallel zur Pötrauer Straße ergänzt.

Nach Süden und Osten ist ebenfalls eine Eingrünung durch Sträucher vorgesehen, um die Fernwirkung des relativ exponiert liegenden Gebäudes langfristig zu mindern und einen deutlichen Geländesprung (Böschung) in die Landschaft einzupassen. Alle Minimierungsmaßnahmen werden im B-Plan festgesetzt und über den Grünordnungsplan konkretisiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird damit vermieden.

#### **4.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

- Veränderung des Ortsrandes von Pötrau mit Wirkung auf Denkmalschutzobjekte (Kirche Pötrau) sowie denkmal- und kulturhistorisch wertvolle Bereiche in Pötrau.
- Beeinträchtigung von Knicks und kleinen Wirtschaftswegen als typische Elemente der Kulturlandschaft.
- Keine wesentlichen Auswirkungen auf Sachgüter. Der Wohnstandort Büchen mit Nahversorgung und weiteren Wohnungen wird gestärkt.

**Fazit:**

Der Geltungsbereich ist denkmalschutzrechtlich bedeutsam. Zur Minimierung im Sinne des Denkmalschutzes sind wertgebende Elemente in Pötrau, die teilweise auch am Rande des Geltungsbereiches liegen zu berücksichtigen. In Form von Gebäudegestaltung (Klinkerfassade), Lage des Gebäudes (weit weg von der Straße) und Grünstreifen wurde dieses bereits umgesetzt und in die Festsetzungen integriert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung wird damit vermieden.

**4.4 Wechselwirkungen**

In Verbindung mit den großen Erschließungsmaßnahmen durch den B-Plan Nr. 58 sind insgesamt zahlreiche Wechselwirkungen durch die geplante Bebauung mit Versiegelung zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere der Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktionen mit Wirkungen auf die Biotopqualität und das Grundwasser. Der vorliegende B-Plan Nr. 64 stellt aber nur einen kleinen Teilbereich dar, die Wirkungen sind damit insgesamt deutlich reduziert.

Störungen durch Lärm und Verkehr wirken trotzdem sowohl auf das Schutzgut Mensch als auch auf die Tierwelt ein und gehen über den eigentlichen Vorhabensraum hinaus. Durch die Größe und Lage des Gebäudes ist dieses weit hin sichtbar mit Wirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Nahrungsgrundlage für den Menschen, Versickerung und Speicherung von Regenwasser sowie die Eignung des Raumes für die Naherholung) sind teilweise möglich und wurden über Festsetzungen geregelt.

Darüber hinaus sind aber externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auch die Wechselwirkungen multifunktional ausgleichen.

**4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh**

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 3.2 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

<b>Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB</b>	<b>Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung</b>	<b>Anlagenphase/ Betriebsphase</b>	<b>Fazit</b>
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der	Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Es erfolgt eine Neuversiegelung von Boden, alle anderen Ressourcen sind	Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich erforderlich. Regelungen zur Entwässerung	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
nachhaltigen Verfügbarkeit	nicht relevant betroffen.	rung erforderlich. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Lichtemissionen werden minimiert. Lärmimmissionen nicht erheblich bzw. minimierbar. Sonstige Auswirkungen nicht relevant.	nicht erheblich
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Erschließungsmaßnahmen).	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird zurückgehalten oder versickert.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt:  - schutzgutbezogene Bewertung  - Unfälle oder Katastrophen,  - Nutzung von Energie	Kulturelles Erbe wird in der Planung berücksichtigt, alle anderen Risiken nicht erheblich bzw. nicht relevant	Nicht erheblich bzw. nicht relevant.  Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	Entwicklung von großen Neubaugebieten am westlichen Ortsrand von Pötrau, jedoch Umsetzung gemäß Gesamtkonzept / Ortsentwicklungskonzept. Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht verursacht.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den	nicht relevant	nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen. Die Entwässerung muss	nicht erheblich

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Folgen des Klimawandels		auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen.	
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

### **Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:**

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus. Innerhalb Büchens sind keine Betriebe mit besonderem Gefahrenpotenzial vorhanden, die Auswirkungen auf die schadfreie Nutzung des Sondergebietes haben könnten. Aufgrund der relativ abgeschlossen Lage mit Erschließung von einer Nebenstraße über einen zentralen Kreisverkehrsplatz aus geht auch keine Gefahr von durchfahrendem Schwerlastverkehr (Unfallgefahr) oder Gefahrguttransporten aus.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

## **4.6 Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden**

### **4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bei der Betrachtung der Schutzgüter formuliert und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) gegeben.

Im B-Plan sind somit insbesondere folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Begrünung bzw. Eingrünung des Baugebietes unter Berücksichtigung von Denkmalschutz, Naturschutz und Landschaftsbild insbesondere in Bezug auf Erhalt und Entwicklung der Lindenallee (Pötrauer Straße) und der Knicks (am Schlickweg) sowie einer Eingrünung nach Süden und Osten.
- Umsetzung von Dachbegrünung und Nutzung regenerativer Energien.
- Entwässerung unter Berücksichtigung von Versickerung und Regenrückhaltung.
- Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, u.a. Bauzeitenregelung.

#### 4.6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als „Hinweise“ auf der Planzeichnung übernommen.

##### Vermeidungsmaßnahme 1 (Gehölzvögel):

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

##### Vermeidungsmaßnahme 2 (Haselmaus):

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen und niedrig zu halten.

##### Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 (Minimierung Fledermäuse):

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen.

##### Artenschutzrechtliche Empfehlung 2 (Minimierung Fledermäuse):

Herstellung der Dachbegrünung und der geplanten Grünflächen als Blühwiese (hoher Kräuteranteil, späte Mahdtermine) und damit ein zu erwartender hoher Anteil an Insekten sowie Aufhängen von 2 Fledermausflachkästen an der Fassade des neuen Gebäudes.

#### 4.6.3 Darstellung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsmaßnahmen sind für folgende Eingriffe erforderlich:

- Teilverlust eines Knicks auf einer Länge von 80 durch Straßenbaumaßnahmen (Eingriff in geschützte Biotope),
- Versiegelung von Boden auf allen Bauflächen des Sondergebietes und durch Neubau/Erweiterung von Straßenverkehrsflächen auf einer Fläche von 9.650 m<sup>2</sup>.

##### **Eingriffe in das Schutzgut Boden:**

Das Schutzgut Boden ist durch Versiegelung betroffen. Gemäß dem Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (2013) ist dieser Eingriff im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. Für alle Grünflächen bzw. alle unversiegelten Gartenflächen wird für das Schutzgut Boden kein Ausgleich berechnet.

Die maximal zulässig zu versiegelnde Grundfläche wird verbindlich über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Durch die Festsetzung einer Überschreitungsregel liegt diese im vorliegenden Fall bei 0,95. Für alle Grünflächen wird kein Ausgleich bilanziert. Diese sind Teil der

Minimierung.

Es ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Sondergebiet	0,95	9.488 m <sup>2</sup>	0,95 x 0,5	4.507 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen neu	Vollversiegelung	162 m <sup>2</sup>	1,0 x 0,5	81 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>9.650 m<sup>2</sup></b>		<b>4.588 m<sup>2</sup></b>

### Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Durch die Planungen sind ausschließlich Ackerflächen betroffen, die Knicks werden gesondert betrachtet. Eine ergänzende Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Eingriffe in den Baumbestand bzw. in Landschaftsbild prägende Einzelbäume erfolgen nicht. Die größeren Bäume am südlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

### Eingriffe in Knicks:

Der Knickverlust durch Straßenbauarbeiten beträgt 80 m. Der Ausgleichsfaktor beträgt 1:2.

Es bemisst sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

Knickverlust 80 m x Ausgleichsfaktor 1:2 = Ausgleichsbedarf Knick 160 m.

### Teilverzicht auf Dachbegrünung (Grünvolumen):

Als gemeindliche Selbstverpflichtung sollten die Dächer vollständig mit Dachbegrünung begrünt werden bzw. ein adäquater, vergleichbarer Ausgleich bei Teilverzicht erbracht werden. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP vom 21.03.2022) ist Dachbegrünung nur auf den unteren Gebäuderiegeln (vor den Wohnungen) vorgesehen. Auf den Wohnungen erfolgt eine Kiesbedachung. Inklusiv weiterer Nebenanlagen (z.B. Terrassen) wird damit auf einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> keine Dachbegrünung und damit auch keine erweiterte Retentionsfläche umgesetzt. Bei einem festgesetzten Substrataufbau von 5 cm beträgt das fehlende Grünvolumen somit ca. 60 m<sup>3</sup>.

Als Ausgleich wird folgender Berechnungsansatz des Vereins „Pro Stadtnatur“ (Berechnung von Grünvolumen, 2018) berücksichtigt. Das fehlende Grünvolumen liegt damit in diesem Fall bei 60 m<sup>3</sup>. Bei einem durchschnittlich anzunehmenden Grünvolumen pro Baum (Kronendurchmesser 5 m) ergibt sich hier ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> pro Baum. Der Ausgleichsbedarf Grünvolumen durch Teilverzicht auf die Dachbegrünung liegt somit bei 6 weiteren Bäumen.

## 4.6.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und Ausgleich

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als „Hinweise“ auf der Planzeichnung übernommen.

#### Ausgleichsmaßnahme 1 (Gehölzvögel):

Neuherstellung von 80 m Knick im räumlichen Zusammenhang der Baumaßnahmen bzw. von ca. 240 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung sowie Aufhängen von 2 Vogelkästen an der Fassade des neuen Gebäudes.

Der vorgesehene Knickausgleich südlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 58 (siehe Kap. 4.6.5) auf einer Länge von 160 m ist ausreichend für den Ausgleich Gehölzvögel und kann multifunktional angerechnet werden. Die Maßnahme liegt im räumlichen Zusammenhang und wurde bereits hergestellt, so dass die Funktionsfähigkeit bereits gegeben ist.

#### CEF-Maßnahme 1 (Haselmaus):

Vorgezogene Herstellung von Gehölzstrukturen im Süden des Geltungsbereiches mit Umsetzen von Stubben aus dem zu entfernenden Knick auf einer Länge von 80 m.

Zur Umsetzung der Maßnahme sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Für die Haselmaus müssen im Verbund Gehölzstrukturen wiederhergestellt werden. Dazu ist vorgesehen, die an der südlichen Geltungsbereichsgrenze anzulegende Böschung mit Gehölzen zu entwickeln. Hier sind bevorzugt Frucht tragende, heimische Gehölze zu pflanzen. Um eine rasche Funktionsfähigkeit herzustellen, sind die im Knick zu entnehmenden Gehölze vor Beginn aller anderen Baumaßnahmen zu entnehmen und auf die bereits hergerichtete Böschung umzusetzen. Die Länge der Böschung beträgt 90 m.

Dieses Vorgehen wurde bereits im B-Plan Nr. 58 erfolgreich praktiziert. Zeit- und Habitatverluste konnten somit vermieden werden. Die wieder eingesetzten Stubben übernehmen damit bereits im 1. Jahr eine vergleichbare Funktion wie ein auf-den-Stock gesetzter Knick.

Darüber hinaus wird auch der Knickausgleich (s. Kap. 4.6.5) im Verbund geschaffen. Dieser ist ebenfalls nach dem oben beschriebenen Vorgehen hergestellt und kann im Laufe des Jahres 2022 Habitatfunktionen übernehmen.

### **4.6.5 Knickausgleich**

Der erforderliche Knickausgleich von 160 m wird über den bereits als „vorgezonenen Ausgleichsknick Pötrau-Süd“ hergestellten Knickausgleich im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff erbracht. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt nicht.

Flächenzuordnung: Gemeinde Büchen, Gemarkung Pötrau, Flur 7, Flurstück 307 teilweise.

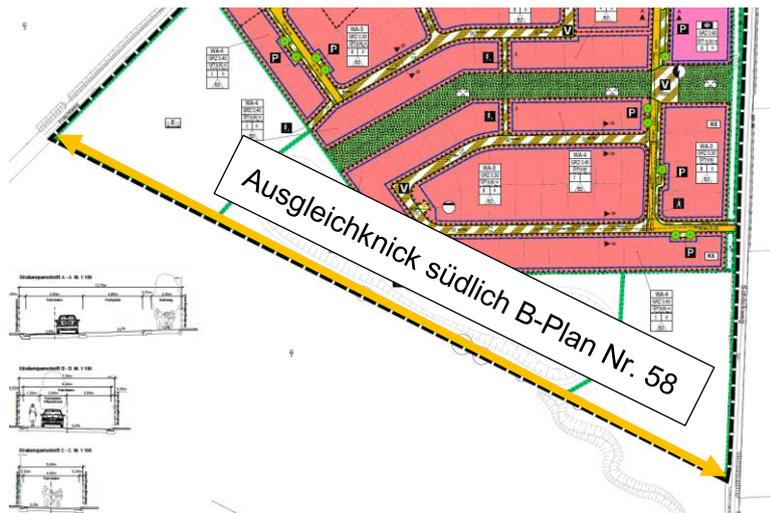


Abb. 5: Ausgleichsknick

### 4.6.6 Ausgleich Grünvolumen

Nach den ursprünglichen Planungen sollten entlang des Schlickweges 6 Bäume mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m gesetzt werden. Um einen Teilausgleich zum Grünvolumen im Geltungsbereich umsetzen zu können, werden auf diesem Abschnitt nun 3 weitere Bäume gesetzt, insgesamt 9 Bäume gesetzt und die Pflanzabstände entsprechend auf 8-10 m verringert. Die genaue Darstellung ist dem GOP, Teilflächen Bepflanzung „B“ und „C“ zu entnehmen.

Die weiteren 3 Ausgleichsbäume müssen planextern gepflanzt werden. Dafür stellt die Gemeinde Büchen die Freizeitfläche Pötrauer Höhe, südlich des B-Planes Nr. 58, zur Verfügung. Hier ist die Pflanzung von Obstbäumen und weiteren standortheimischen Bäumen und Klimabäumen gemäß Konzept (LBP, BBS vom 09.03.2022) vorgesehen. 3 Obstbäume werden als Ausgleichsbäume angerechnet.

Die Lage der Fläche ist der nachfolgenden Abb. zu entnehmen.

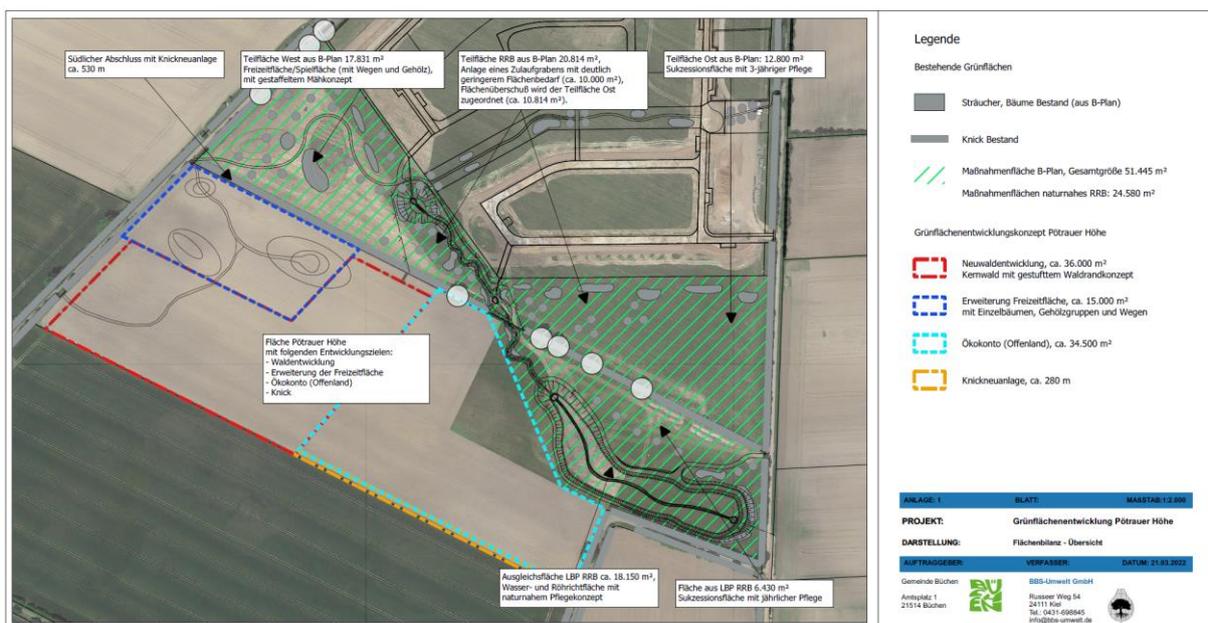


Abb. 6: Lage der Freizeitfläche Pötrauer Höhe (d-blau umrandet)

### 4.6.7 Sonstige Ausgleichsflächen

Die Eingriffe in Boden und Biotope allgemeiner Bedeutung müssen planextern erfolgen und sollen über Flächen der Stiftung Naturschutz erbracht werden. Es ist eine Ausgleichsfläche von 4.588 m<sup>2</sup> erforderlich.

Dieser wird auf dem Ökokonto Sirksfelde 1 (ÖK-071-01) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holsteinn in der Gemeinde Sirksfelde (Kreis Herzogtum Lauenburg), Gemarkung Sirksfelde, Flur 5, Flurstück 10/6 (teilweise) erbracht. Die Ausgleichsfläche liegt in einer Entfernung von ca. 22 km. Dort ist die Entwicklung eines beweideten, mageren Grünlandes mit besonnten Flachgewässern vorgesehen. Die Zuordnung erfolgt gemäß der nachfolgenden Abb. als Teilfläche innerhalb des deutlich größeren Ökokontos (Gesamtgröße ca. 6,41 ha).



Abb. 7: Lage der Ausgleichsfläche (Quelle: Ausgleichsagentur)

## 5 Zusätzliche Angaben

### 5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Kenntnislücken in Bezug auf Boden, Entwässerung und Lärm wurden für die verbindliche Bauleitplanung aufgearbeitet bzw. konnten von vorhergehenden Planungen übernommen werden, so dass hier keinerlei Defizite bestehen.

Das von der Gemeinde Büchen erstellte Ortsentwicklungskonzept wurde bereits in den Planungsprozess mit einbezogen. Die Darstellung von Alternativstandorten, Grünachsen und baulicher Entwicklung konnte so über den Bauleitplan hinaus Berücksichtigung finden. Nähere Angaben zur Ortsentwicklung von Varianten sind dem Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen, der inzwischen Rechtskraft erlangt hat.

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung vor. Für die Artengruppen „Offenlandvögel“ und „Haselmäuse“ liegen Kartierergebnisse vor, alle anderen Artengruppen wurden über eine Potenzialabschätzung ausreichend abgebildet.

### 5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Mögliche Erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Für folgende Punkte sollte aufgrund der Sensibilität der Flächen ein Monitoring durchgeführt werden:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sowie Einhaltung der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan,
- Umsetzung der artenschutzrechtlich relevanten Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, insbesondere der zeitlichen Vorgaben für Knickrodung und -wiederherstellung (südliche Böschung).

## 6 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 südlich der Pötrauer Straße. Hier soll auf einer Fläche von ca. 1,25 ha ein Sondergebiet Wohnen und Einzelhandel entstehen. Im Bestand sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) und Knicks vorhanden. Die Versiegelung von Acker ist in diesem Bereich wenig konfliktträchtig, führt jedoch zu Eingriffen in Natur und Landschaft, Boden und in geschützte Biotope (Knicks). Artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Knicksausgleich sind über den allgemeinen Biotopausgleich hinaus erforderlich und zwingend umzusetzen, um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden.

Knickausgleich wird im räumlichen Zusammenhang erbracht. Der allgemeine Biotopausgleich erfolgt als externe Ausgleichsmaßnahme über ein Ökokonto.

Am Standort selbst sind vor allem die Schutzgüter Landschaftsbild (Ortseingangssituation), Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereiches sowie Kulturgüter/Denkmalschutz zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Für die Nahversorgungssituation in Pötrau werden Verbesserungen erreicht. Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Maßnahmen der Regenrückhaltung und Versickerung sind davon jedoch unbenommen.

## 7 Quellenangaben

- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- BRIEN, WESSELS, WERNING (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Büchen
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
- GOSCH, SCHREYER, PARTNER (2016): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2015): Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2016): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein
- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)
- SÜDBECK, P., ANDETZKE, H., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

## 8 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

**Teil I**



Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe

**Teil II**



**BBS-Umwelt GmbH**

Russeer Weg 54, 24111 Kiel