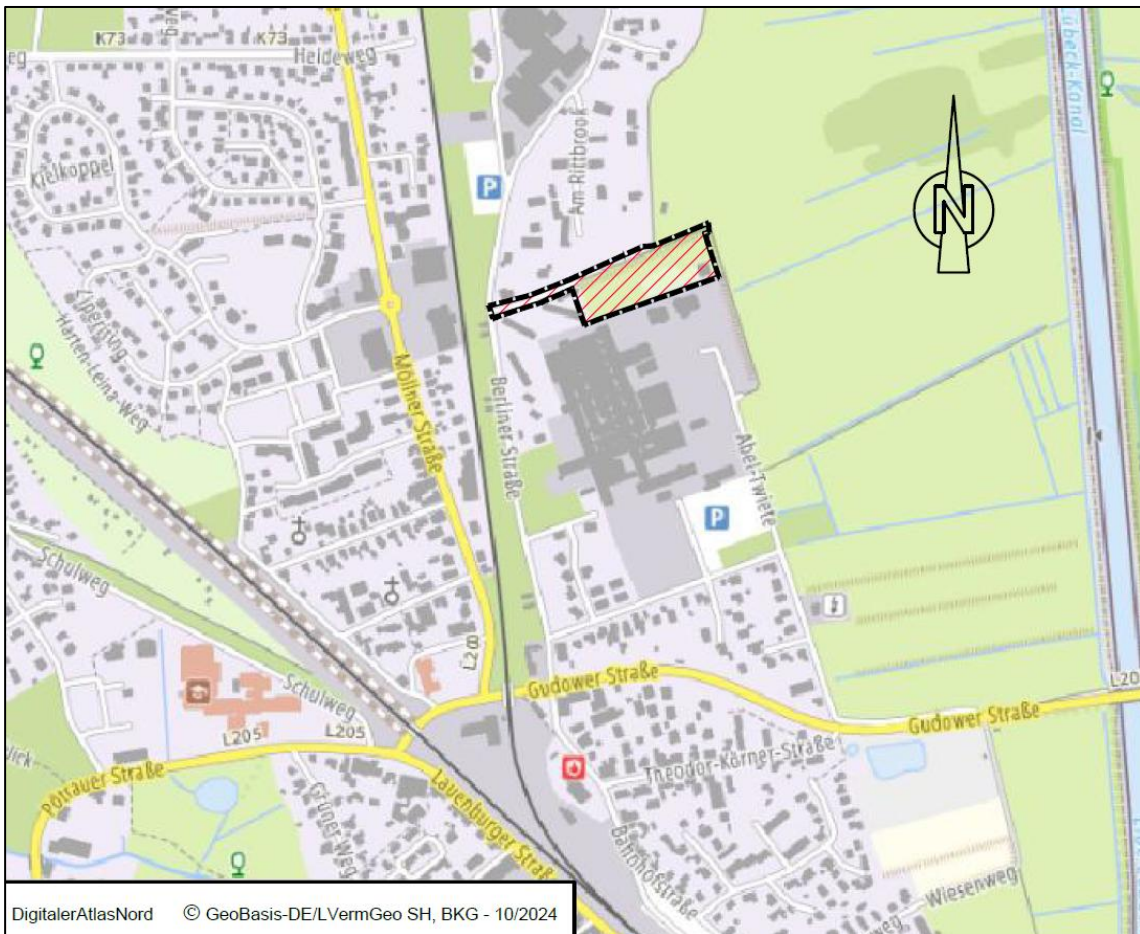


Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 57

„Südlich der Straße ‚An der Beek‘“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 10

● ● ○ ○ ○

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 15.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	6
4	Allgemeines Planungsziel	6
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III	13
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)	15
6	1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes	15
6.1	Gewerbliche Entwicklungspotenziale	15
6.2	Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale	16
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	20
7.2.2	Bauweise, Baugrenzen	21
7.2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	21
7.3	Grünordnerische Festsetzungen	22
7.3.1	Grünflächen	22
7.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.3.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8	Umweltbelange	24
8.1	Schalltechnische Untersuchung	25
8.1.1	Eingriffsregelung	25
9	Nachrichtliche Übernahmen	25
10	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung)	26
11	Verkehrerschließung	27
12	Ver- und Entsorgung	27
13	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall	29

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich der Straße An der Beek“ sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 57 schafft auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Das künftige Gewerbegebiet kommt der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Büchen zugute.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Industriegebiet dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 57 der Gemeinde Büchen aufgestellt. Die Gemeinde Büchen folgt mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

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 Bebauungsplan Nr. 57 wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... schriftlich unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... und zusätzlich im Internet bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.eu zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit digitalem Schreiben vom ... sowie über BOB-SH 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.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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 II).

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 6.718 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: www.statistik-nord.de). Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesene 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich der Straße An der Beek“ liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Straße An der Beek. Die künftigen gewerblichen Bauflächen liegen westlich des Niederungsbereiches des Elbe-Lübeck-Kanals.

Westlich grenzen Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Südlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Norden wird die Straße an der Beek durch einen bestehenden Steilhang von weiteren Wohnnutzungen separiert.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,9 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen entfallen.

Die Flächenaufteilung innerhalb des Plangebietes setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Gewerbliche Bauflächen	ca. 0,9 ha
Maßnahmenflächen	ca. 0,2 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen erfüllt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Um ihrer Funktion in diesem Zusammenhang nachzukommen, benötigt sie dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen. Die künftige gewerbliche Entwicklung ist mit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, Ausbildungs- sowie Praktikumsplätzen verbunden. Durch das entsprechende Angebot innerhalb der Gemeinde kann das Aufkommen der Auspendler aus der Gemeinde Büchen reduziert und das entsprechende Verkehrsaufkommen hinsichtlich einer Senkung der CO₂-Emissionen verringert werden.

Die Fläche des Plangebietes ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Industriegebiet dargestellt. Aufgrund bestehender Rahmenbedingungen war eine bauliche Entwicklung bislang nicht möglich. Hinsichtlich ihrer Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und dem Anschluss an bestehende Gewerbeflächen bietet sich das Vorhabengebiet für eine kleinräumige gewerbliche Entwicklung an.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die bislang als Grünland genutzte Fläche südlich der Straße An der Beek baurechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Hinsichtlich der geringen Größe des Plangebietes stellt die geplante Entwicklung eine kleinräumige Entwicklungsmöglichkeit im bestehenden Siedlungsgebiet dar.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten ein Angebot gewerblicher Bauflächen zu schaffen. Da der Geltungsbereich im Westen an bestehenden Wohnnutzungen angrenzt, erfolgt eine Teilfläche des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e), um durch geminderte Emissionen eine Verträglichkeit gegenüber den bestehenden Nutzungen zu wahren.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende

Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des 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 Schl.-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

5.1 Landesentwicklung 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 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

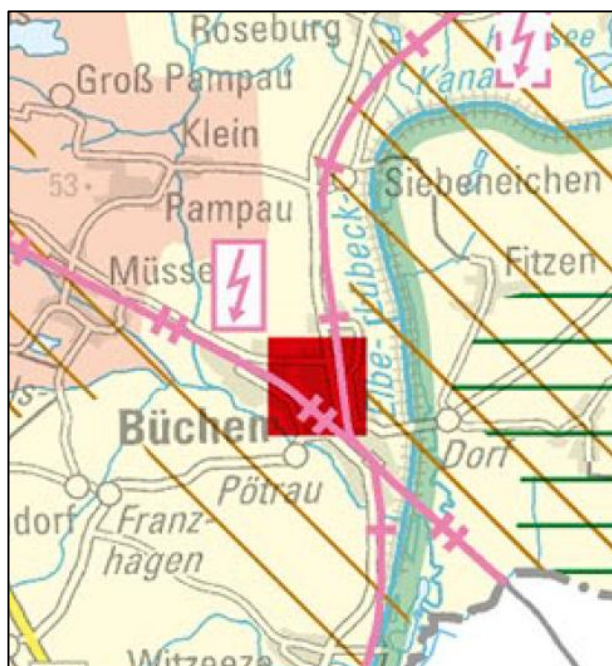


Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2021;
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Unterzentrum im ländlichen Raum

- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- westlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene (Elbe-Lübeck-Kanal)
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Zum Zentralörtlichen System / Unterzentren

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind. (3.1, 3Z und 3G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

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.

Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben. (3.1.3, 1Z und 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 kommt die Gemeinde ihrer entsprechenden Aufgabe der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung nach.

Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (3.7, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 57 die Entwicklung einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers dar.

Hinsichtlich der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums besteht seitens der Gemeinde Büchen die Notwendigkeit der entsprechenden Gewerbeflächenausweisung, um ihrer Versorgungsfunktion in diesem Zusammenhang gerecht zu werden.

Zur städtebaulichen Entwicklung

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuinanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro

Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 2 und 3 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,
- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,
- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,
- leerstehende oder leerfallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Ein Flächenmanagement soll die verschiedenen Maßnahmen koordinieren und die notwendige Flächeninanspruchnahme optimieren. Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden soll durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung verbessert werden. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung von städtebaulich und ökologisch relevanten Grünflächen und innerörtlichen Grünachsen mit Übergang zur freien Landschaft sowie der Erhalt und die Verbesserung von Grünverbindungen und Freiflächen in ihrer Funktion als Frischluftschneisen und als wohnungsnaher Erholungsräume. Örtliche Grünzüge und städtebauliche Grünzäsuren sollen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange für die Naherholung gestaltet werden.

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und

Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5 und 6 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen, wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie, sollen ebenso Beachtung finden, wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Es sollen ausreichend Flächen für die Umsetzung der Energiewende zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Gemeinden die Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Kapitel 4.5) über die Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus durch geeignete Festsetzungen berücksichtigen. Im Aufstellungsverfahren sollen nach Möglichkeit Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Planungsbereich festgesetzt werden. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten des Solarausbaus auf und an Gebäudeflächen ausgeschöpft werden. (3.9, 9 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die künftige gewerbliche Baufläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde Büchen an. Die bauliche Entwicklung stellt eine Erweiterung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen dar. Durch den in der Örtlichkeit bestehenden Steilhang erfolgt eine klare Gliederung zu den nördlich gelegenen Bauflächen. Durch die angrenzende Lage an der Berliner Straße und die damit verbundene Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur sind die künftigen Gewerbeflächen innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde gut erreichbar.

Da es sich bei der geplanten Entwicklung um die Festsetzung eines Gewerbegebietes handelt, sind die gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen für Nicht-Wohngebäude anzuwenden. Zudem erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Berücksichtigung des „Prüfkatalogs für die nachhaltige Bauleitplanung“ der Gemeinde Büchen.

Rad- und Fußverkehr

Der Rad- und Fußverkehr soll als wichtiger Bestandteil der umweltfreundlichen individuellen Mobilität im ganzen Land entwickelt werden. Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll deutlich erhöht werden.

Die Attraktivität und Sicherheit des Fahrradfahrens im Alltag, auf dem Weg zur Schule oder Arbeitsstätte, in der Freizeit und im Urlaub sollen erhöht werden. Dafür sollen Radverkehrsanlagen ertüchtigt und bedarfsgerecht neu-, um- und ausgebaut werden.

Insbesondere soll die Verknüpfung des Rad- und Fußverkehrs mit dem öffentlichen Personenverkehr verbessert werden (Kapitel 4.3 Absatz 2, Kapitel 4.3.5 Absatz 2). (4.3.6, 1 und 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Fläche des Plangebietes liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Durch die in diesem Bereich bestehende Infrastruktur ist die Fläche des Plangebietes sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

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, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Somit umfasst die geplante Entwicklung die Errichtung von Nichtwohngebäuden. In Schleswig-Holstein ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf Neubauten von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2023 vorgeschrieben.

Gemäß § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein – EWKG) bestehen Installationsvorgaben für Photovoltaikanlagen bei Neubau und Renovierung von Nichtwohngebäuden. *Beim Neubau sowie der Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag der Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2023 bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht.*

Da die entsprechende gesetzliche Regelung die Dachflächen vollumfänglich für die Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie vorsieht, umfasst der Bebauungsplan Nr. 57 der Gemeinde Büchen keine weitergehenden Vorgaben in diesem Zusammenhang.

Ergänzend verpflichtet durch die am 30. Januar 2025 erfolgte Novellierung des § 10 EWKG zur Installation von Photovoltaikanlagen auf größeren neu errichteten Parkplätzen mit mehr als 70 Stellplätzen. Die entsprechende gesetzliche Regelungspflicht ist somit auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Büchen. Eine weitergehende Regelung in diesem Zusammenhang ist im Rahmen des künftigen Gewerbegebietes nicht eingebunden.

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, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels soll durch kommunale und regionale Anpassungsstrategien und -maßnahmen begegnet werden, um bereits bestehende und zukünftige Gefährdungen zu vermeiden oder abzumildern.

Die Anpassungsstrategien und -maßnahmen betreffen in erster Linie

- die städtebauliche Entwicklung (Kapitel 3.9),
- (...)

(6.1, 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Das Thema Klimaschutz bewegt die Gemeinde Büchen bereits seit vielen Jahren. Bereits 2014 wurde seitens des Amtes Büchen mitsamt seinen 15 Gemeinden ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Dessen Maßnahmen richten sich schwerpunkthaft an den öffentlichen Bereich und stellen keine verbindlichen Vorgaben für private Bauherren dar.

Hinsichtlich der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums verzeichnet die Gemeinde Büchen eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, sodass die Frage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von großer Bedeutung ist.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Berücksichtigung des „Prüfkataloges für die nachhaltige Bauleitplanung“, um ggf. weitergehende Festsetzungen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus für die künftigen Gewerbeflächen zu definieren. Gleichzeitig erfolgt auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Prüfung einer möglichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.

Natur und Umwelt

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. (...)

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer ursprünglichen Verbreitung und natürlichen Entwicklung geschützt werden. (...) (6.2, 1 und 2 G, LEP 2021).

Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Berücksichtigung und Sicherung der das Plangebiet einfassenden Grünstrukturen.

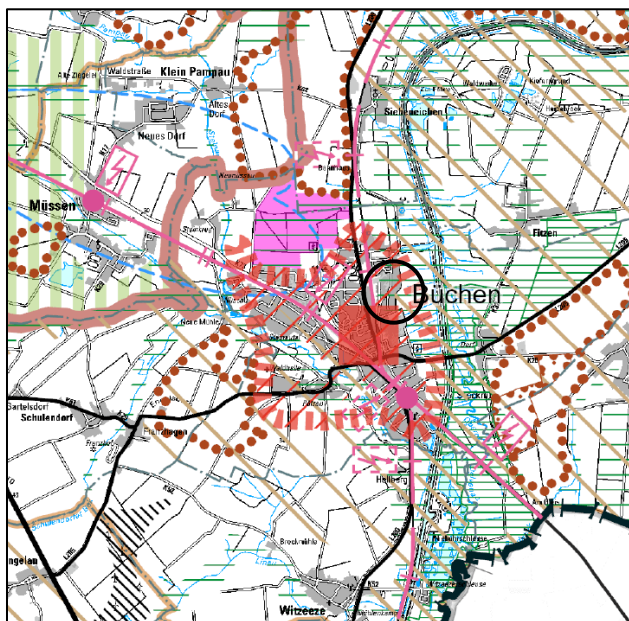
Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) wird ergänzend verwiesen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Die Regionalpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt.

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

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



- östlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft,
- Im Nahbereich des Siedlungsgebietes befinden sich Vorbehaltsgebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe,
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Entwicklungsgebietes für Tourismus und Erholung,
- Unterzentrum,
- Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, sowie innerhalb der Abgrenzung des Entwicklungs- und Entlastungsortes,
- Die Gemeinde umfasst einen Bahnhofspunkt

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

Nahbereich Büchen

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

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die Bundesautobahn 24 zwischen Hamburg und Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken.

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

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

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

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

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

Die Darstellungen sowie die Ziele und Grundsätze des 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Vielmehr stärkt die Gemeinde Büchen ihre Funktion als Unterzentrum und die damit verbundene Versorgungsfunktion durch die geplante gewerbliche Entwicklung nachhaltig.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)

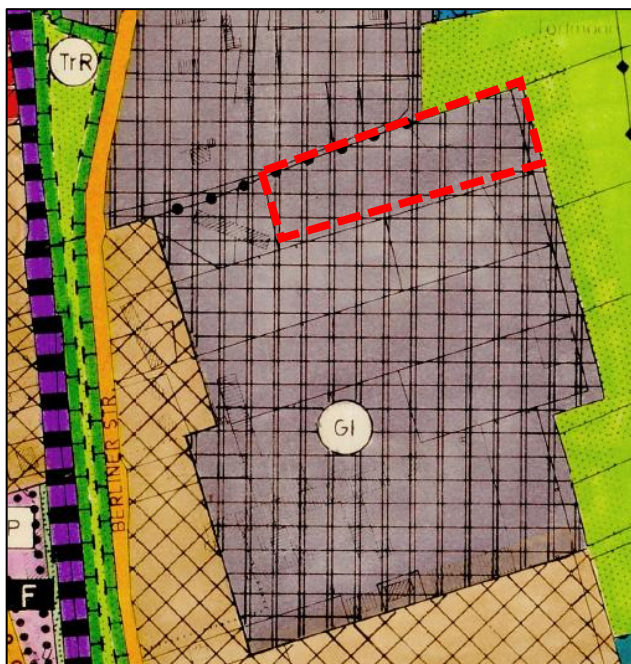


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Industriegebiet dar. Eine grundsätzlich geplante gewerbliche Entwicklung ist somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Absichtserklärung bereits dargestellt.

Da im Zuge des Vorhabens die Festsetzung eines Gewerbegebietes beabsichtigt ist, erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche „Bund“ an das Plangebiet an.

6 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes

Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat am 07.09.2020 beschlossen, das Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Büchen vom 29.12.2016 fortzuschreiben, um die neuen Planungsabsichten für die nächsten Jahrzehnte darin einzubinden.

Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen umfasst die Themenkarten

- Wohnbauliche Siedlungsentwicklung
- Gewerbliche Entwicklungspotenziale
- Naturräume und Schutzgebiete
- Entwicklung – Büchen wird grün
- Soziale Infrastruktur
- Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

6.1 Gewerbliche Entwicklungspotenziale

Die Gemeinde Büchen umfasst die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums und ist neben einer ausreichenden Wohnraumversorgung ebenso für die ausreichende Schaffung eines gewerblichen Entwicklungsangebotes verantwortlich.

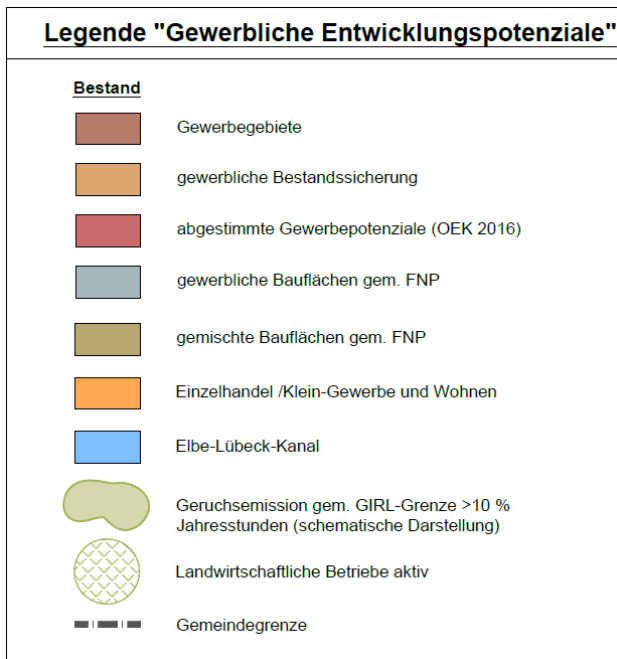


Abbildung 5: Auszug Legende Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist grundsätzlich eine Übernahme der bestehenden Gewerbeflächen erfolgt, wie sie bereits gegenwärtig innerhalb des Siedlungsraumes bestehen und im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Sie verdeutlicht, dass innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen keine Flächenpotenziale für großräumige gewerbliche Entwicklungen bestehen.

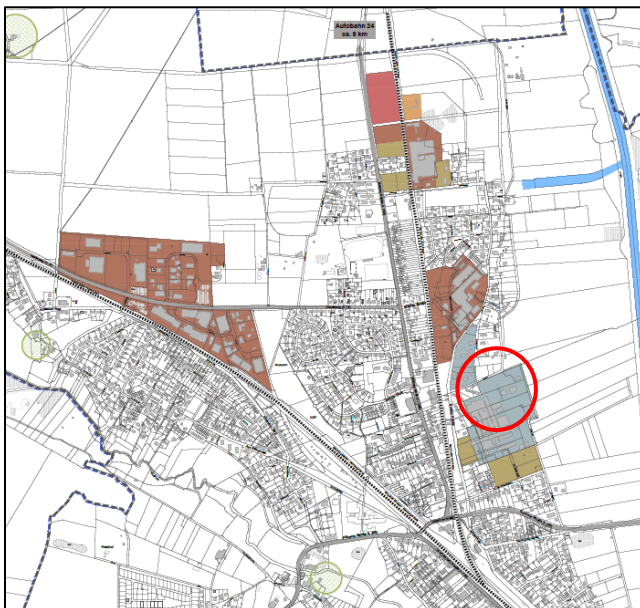


Abbildung 6: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

Die Fläche des Plangebietes ist in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes als gewerbliche Baufläche gem. Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 folgt die Gemeinde Büchen ihrem beschlossenen Siedlungskonzept und erweitert somit das Gewerbeflächenangebot innerhalb der Gemeinde.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich der Straße An der Beek“ sind darauf ausgerichtet, dass sich die künftigen gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der Lage am bestehenden Siedlungsrand eingliedern ohne die angrenzenden Nutzungen zu beeinträchtigen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Die Baunutzungsverordnung trifft grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten. Die Gemeinde Büchen konkretisiert diese Zulässigkeiten im Zuge des geplanten Vorhabens. Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines kleinteiligen Gewerbegebietes für den örtlichen und regionalen Bedarf.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) als auch des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e)) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der v.g. Gebiete ebenfalls nicht zulässig.

Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,

- sie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Büchener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept - Teilfortschreibung 2020) - Arzneimittel, Drogerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften - gehandelt wird.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,

- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur solche Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad in Mischgebieten zulässig sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Büchen schafft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich der Straße An der Beek“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige gewerbliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand, um ihrer Funktion als Unterzentrum und der hiermit verbundenen Bereitstellung gewerblicher Bauflächen nachzukommen.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit sowie zum Ausschluss von Nutzungen definiert die Gemeinde Büchen die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen weitergehend. Gleichzeitig berücksichtigt die Gemeinde Büchen im Zuge des Planverfahrens das Merkblatt des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung IV 6, Landesplanung und ländliche Räume vom 01.08.2017 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten. Sie folgt damit der hierin aufgeführten Begründung, wonach *die Zielsetzung der Gewerbegebietsfestsetzung die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen ist, um ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.*

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Hinsichtlich der rückwärtigen Lage des Plangebietes entlang der Berliner Straße werden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 57 Nutzungen ausgeschlossen, die voraussichtlich mit einem erhöhten Verkehrs- und Besucheraufkommen verbunden sind. Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten würden zu einer Beeinträchtigung der bereits bestehenden Wohnnutzungen im Zufahrtsbereich zum Plangebiet führen. Zudem würde die Zulässigkeit der entsprechenden Nutzungen zu einer Flächeninanspruchnahme führen, die dem grundsätzlichen Ziel einer gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Büchen entgegensteht und somit das Entwicklungspotenzial beschränken.

Aufgrund der westlich des Plangebietes bestehenden wohnbaulichen Nutzung besteht im westlichen Bereich des Plangebietes der Bedarf die betriebsbedingten Emissionen zu reduzieren. So wird einem möglichen Nutzungskonflikt bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorgebeugt. Eine Konkretisierung erfolgt auf Grundlage einer noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung im Zuge des weiteren Verfahrens.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Vorhabengebietes hinsichtlich der Lage der gewerblichen Teilflächen differenziert festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Gebäudehöhe

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

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

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Beek.

Als Bezugshöhe für die Fläche des Plangebietes wird als Referenzpunkt die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel (über Normalhöhennull) gewählt. Hinsichtlich der bestehenden Topografie ist somit gewährleistet, dass sich die bauliche Entwicklung in ihrer Gesamtheit stimmig an die Umgebung anpasst.

Das festgesetzte Maß von 27,50 m.ü. NHN entspricht einer realen Firsthöhe von ca. 10,00 m. Somit besteht die Möglichkeit der Umsetzung von Gewerbebauten mit dem entsprechend baulichen Umfang.

Auf die Begrenzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Zuge des Vorhabens verzichtet, da für eine entsprechende Regelung innerhalb eines Gewerbegebietes keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht die Umsetzung von 3 Vollgeschossen bzgl. die Errichtung von Hallen mit der entsprechenden Höhe.

Durch die festgesetzte erhöhte Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) oberhalb der Planstraße wird eine Beeinträchtigung der künftigen baulichen Nutzungen durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Starkregenereignis ausgeschlossen.

7.2.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Die Gemeinde Büchen verfolgt die Zielsetzung eines kleinteiligen Gewerbegebietes, um insbesondere kleineren und regionalen Unternehmen die Möglichkeit zu bieten, erforderliche bauliche Entwicklungen umzusetzen. Dennoch sieht die Gemeinde Büchen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vor, welche, unter Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen, die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge ermöglicht. Um innerhalb des Plangebietes trotz der angestrebten kleinteiligen Struktur auf potenzielle Bedarfe Gewerbetreibender reagieren zu können, ermöglicht abweichende Bauweise die Errichtung größerer Gebäudekomplexe. Hinsichtlich der südlich des Plangebietes bestehenden Gewerbebauten stellt die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m für das Plangebiet keine Unverhältnismäßigkeit dar.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird innerhalb des Plangebietes grundstücksübergreifend festgesetzt, um flexibel auf die Flächen- und Nutzungsanforderungen der künftigen Unternehmen reagieren zu können.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windkraft gem. § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Fläche des Gewerbegebietes 1 (GE 1) erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, um hinsichtlich der geringen Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine möglichst hohe Nutzungseffizienz der künftigen Bauflächen vorzusehen.

Der festgesetzte zulässige Grad der Versiegelung ist erforderlich, um im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung den künftigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, ausreichende Stell-

und Lagerflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu errichten. Hinsichtlich der Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Grad der Versiegelung dem üblichen Umfang von versiegelten Flächen sowie dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Gewerbegebieten.

Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden. Die entsprechende planungsrechtliche Zulässigkeit ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Büchen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Dachflächen der gewerblichen Gebäude sind hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Somit erfolgt im Zuge der baulichen Entwicklung eine Berücksichtigung einer nachhaltigen Energieversorgung hinsichtlich des Klimaschutzes. Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen über den festgesetzten Grad der Versiegelung würde zu einem deutlich anderen Erscheinungsbild des künftigen Gewerbegebietes führen, als die Gemeinde Büchen es verfolgt. Es ist beabsichtigt eine kleinteilige Struktur mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum planungsrechtlich vorzubereiten. Eine nahezu vollständige bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke durch die ergänzende Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen führt zu einem deutlich veränderten Erscheinungsbild des künftigen Gewerbegebietes. Aus diesem Grund schließt die Gemeinde Büchen eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 5 BauNVO für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 aus. Die Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen wird in diesem Zusammenhang als ausreichend angesehen.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen sehen eine Eingrünung des Vorhabengebietes vor und bilden somit gleichzeitig einen deutlichen Abschluss des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen.

7.3.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

Private Grünfläche „Eingrünung“

Die private Grünfläche „Eingrünung“ umfasst die bestehenden Gehölzstrukturen nördlich der künftigen Bauflächen entlang der geplanten Gewerbeflächen. Die Grünfläche steht in Verbindung mit einem Erhaltungsgebot, um die entsprechenden Strukturen auch im Zuge der baulichen Entwicklung dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Private Grünfläche „Biotop“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" umfasst das gesetzlich geschützte Biotop „Steilhang“ nördlich der Straße „An der Beek“. Die betreffende Festsetzung steht in Verbindung mit der festgesetzten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, um den bestehenden Steilhang im Zuge der geplanten Entwicklung sowie den Straßenausbau vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der in den Maßnahmenflächen stehenden Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Eingrünung - Naturschutz" (EG) ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze ist ein durchgängiger, mind. 3 m breiter Gehölzstreifen zu erhalten bzw. herzustellen. Die vorhandenen Bäume müssen erhalten und integriert werden.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind in der Maßnahmenfläche nicht zulässig. Kleinräumige Bodenveränderungen (ohne Versiegelungen) zum Zwecke der Niederschlagsrückhaltung sind zulässig, sofern der Zweck der Maßnahmenfläche dadurch nicht beeinträchtigt wird und keine Abgrabungen im Bereich der Baumkronen erfolgen.

Die Pflege der Krautflur erfolgt durch jährliche Mahd ab Anfang August, das Mähgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Die Pflege der Gehölze erfolgt durch auf-den-Stock-setzen alle 10-15 Jahre, alle Bäume > 30 cm Stammdurchmesser dürfen nicht geknickt werden.

Der geschützte Steilhang (ggB) ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen, dabei ist ein durchgängiger Gehölzbewuchs als Biotopverbund zu erhalten.

Hinweis: Artenreiche Steilhänge im Binnenland sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

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

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie, 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 dessen 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.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt auf Grundlage einer noch zu erstellenden Baugrunduntersuchung die Anwendung des A-RW1 Nachweises.

Um die Beeinträchtigungen der das Plangebiet einfassenden Gehölzen zu unterbinden, werden Abstandsflächen zwischen der Bebauung und den bestehenden Strukturen festgesetzt. Die Schutzstreifen sind zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und von sämtlichen baulichen Anlagen, Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen freizuhalten.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Einzelbäume zzgl. 1,5 m, verhindern eine Schädigung der Bestandsbäume.

Unmittelbar nördlich entlang der Straße „An der Beek“ befindet sich ein geschützter Steilhang, welcher entsprechend seines Bestandes in die Planunterlagen aufgenommen und festgesetzt ist. Im Zuge der Erschließung sind die Flächen des Steilhangs vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7.3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Sofern die Baumkronen in die Gewerbeflächen hineinragen, sind dort nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen führen zu einer dauerhaften Eingrünung des Plangebietes, um dieses gegenüber der freien Landschaft klar abzugrenzen. In den Randbereichen ragen eine Vielzahl von Baukronen in das Plangebiet hinein. Da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 liegen, kann deren Erhalt nicht direkt über die Festsetzungen gesichert werden. Durch den Ausschluss von Versiegelungen im Kronenbereich innerhalb des Plangebietes erfolgt dennoch eine angemessene Berücksichtigung im Zuge der geplanten Entwicklung.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

8 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.

8.1 Schalltechnische Untersuchung

Das geplante Vorhaben umfasst die Festsetzung eines Gewerbegebietes am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes erfolgt für die westliche Teilfläche des Plangebietes die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e)). Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine entsprechende Konkretisierung sowie die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung sowie die Aufnahme geeigneter Festsetzung, um dem planerischen Ziel der Gemeinde zu entsprechen.

8.1.1 Eingriffsregelung

Sind aufgrund 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 bzw. 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 Ermittlung und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Steilhang im Binnenland

Der entlang der Straße „An der Beek“ bestehende Hang wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop „Steilhang im Binnenland“ gem. § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Baumschutzsatzung

In der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres ist die Abnahme von Bäumen gestattet und das Verbot aus § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt nicht.

Unabhängig davon sind aber örtliche Schutzvorschriften zu beachten. Die Gemeinde Büchen hat am 01.12.2020 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Aus dieser ergibt sich, dass Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm, unabhängig ob diese auf öffentlichen oder privaten Flächen stehen, geschützt sind. Ebenfalls können mehrstämmige Bäume mit einem geringeren Stammumfang geschützt sein. Für die Abnahme solcher Bäume wäre eine Genehmigung bei der Gemeinde Büchen zu beantragen.

Darüber hinaus muss für Bäume, die einen Stammumfang von 200 cm (gemessen auf 1 m Höhe) aufweisen, eine Abnahmegenehmigung beim Fachdienst Kreisforsten des Kreises Herzogtum Lauenburg beantragt werden.

Stellplatzsatzung

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

Die entsprechenden Vorgaben sind im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 57 anzuwenden. Hierüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 57 keine weitergehenden Regelungen zum Umfang privater Kfz- und Fahrradabstellanlagen.

8	Gewerbliche Anlagen				
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche	10	1 je 60 m ² Nutzfläche	/
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche	/	1 je 5 Beschäftigte	/
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturzustand	/	1 je 5 Reparaturzustand	/
8.4	Tankstellen	1 je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2	/	1 je 50 m ²	/
8.5	Spiel- und Automatenhallen	1 je 15 m ² Nutzfläche/Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3	90	1 je 30 m ² Spielhallenfläche	90

Abbildung 7: Auszug Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung)

Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Büchen um die Entwicklung gewerblicher Bauflächen handelt, ist der Umfang der gestalterischen Vorgaben auf die Berücksichtigung ökologischer Maßnahmen sowie einer Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen begrenzt.

Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.

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. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung ist sichergestellt, dass diese innerhalb des Plangebietes nicht in einem unverhältnismäßigen Maß errichtet wird.

11 Verkehrserschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich rückwärtig bestehender Bebauung entlang der Berliner Straße. Die künftigen Bauflächen sind über die Straße „An der Beek“ erschlossen. Im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung ist ein Ausbau der bestehenden Verkehrsfläche erforderlich, um den Anforderungen eines Gewerbegebietes gerecht zu werden. Die Planstraße ist mit einer Wendeanlage versehen, die ein ungehindertes Befahren durch LKW sowie Sattelzügen ermöglicht.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle zum Plangebiet ist die Haltestelle „Möllner Straße“ in ca. 800 Entfernung. Zudem befindet sich die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen mit einem Anschluss an die überregionale Infrastruktur der Bahn in etwa in der gleichen Entfernung.

12 Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Im Zuge des Vorhabens erfolgt ein Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im erforderlichen Umfang. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden als Grundschutz von der Gemeinde bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Für die Herstellung von Hydranten ist als Arbeitshilfe die DVGW Information Wasser Nr. 99 zu beachten.

Aufgrund der festgelegten Baugrenzen ist es möglich, Gebäude zu errichten, die eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge benötigen (Objektschutz).

Über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermengen sind über den Objektschutz sicherzustellen. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken, mit Bauteilen gleich oder weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind ausreichende Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen zu gewährleisten.

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. Die Kapazitäten des Klärwerkes der Gemeinde Büchen werden gegenwärtig durch geeignete technische Maßnahmen erweitert.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019 bzw. die aktualisierte Version vom 09. Februar 2023, 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.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine entsprechende Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ sowie eine Konkretisierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße „An der Beek“ sowie im weiteren Verlauf über die „Berliner Straße“. Die innerhalb des künftigen Gebietes vorgesehene Planstraße sowie die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um die künftigen Gewerbebetriebe ungehindert zu entsorgen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall

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

Im Planungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale, die gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalliste eingetragen sind.

Nach dem Archäologie-Atlas SH liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

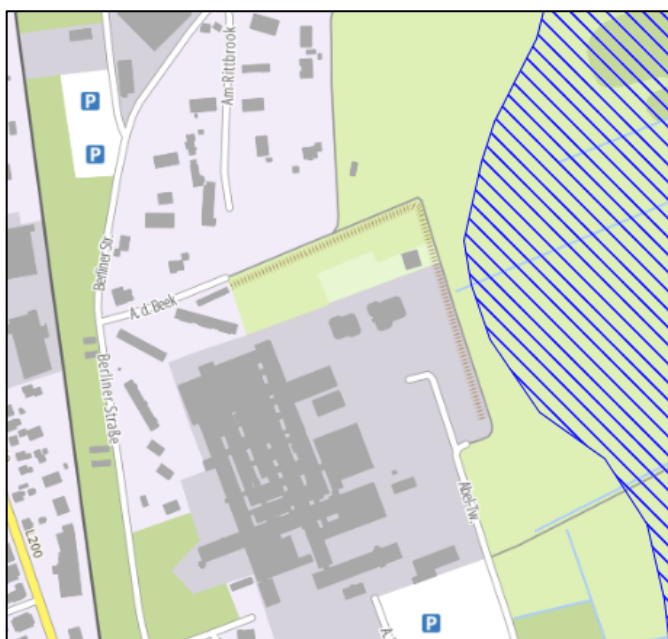


Abbildung 8: Archäologisches Interessengebiet; Quelle: Digitaler Atlas Nord

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Kampfmittel

Die Gemeinde Büchen ist in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen gemäß Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein aufgeführt.

Störfall

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Büchen sehen einen Ausschluss der Ansiedlung von Betrieben i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG vor. Störfallrelevante Betriebe bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.

Gemeinde Büchen

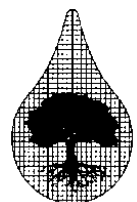
Umweltbericht

Teil II der Begründung

**Zum Bebauungsplan Nr. 57
„An der Beek“
und zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes**

BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 + 24111 Kiel + Tel. 0431/ 69 88 45 + BBS-Umwelt.de



Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57 „An der Beek“ und zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 15.04.2025 (Frühzeitige Beteiligung)

BBS- Umwelt GmbH
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.
HRB 23977 KI

Geschäftsführung:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	5
2 Grundlagen	5
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage	5
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht	6
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz	7
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben	9
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen	9
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz	10
2.2.6 Naturräumliche Gliederung	10
3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	11
4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB	12
4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter	12
4.2.1 Bestand Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	12
4.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen	13
4.2.3 Bestand Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen	14
4.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen	16
4.2.5 Bestand Schutzgut Tiere	17
4.2.6 Prognose der Umweltauswirkungen	18
4.2.7 Bestand Schutzgut Boden und Fläche	18
4.2.8 Prognose der Umweltauswirkungen	20
4.2.9 Bestand Schutzgut Wasser	21
4.2.10 Prognose der Umweltauswirkungen	21
4.2.11 Bestand Schutzgut Klima und Luft	21
4.2.12 Prognose der Umweltauswirkungen	22
4.2.13 Bestand Landschaftsbild und Kulturgüter	22
4.2.14 Prognose der Umweltauswirkungen	23

4.3	Wechselwirkungen.....	23
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh .	24
4.5	Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden	24
4.5.1	Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
4.5.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	25
4.5.3	Darstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.....	25
5	Zusätzliche Angaben	26
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	26
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	26
6	Nicht technische Zusammenfassung	26
7	Quellenangaben	27
8	Billigung.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht Geltungsbereich B-Plan 57 (Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)	4
Abb. 2:	OEK Büchen, Gewerbliche Entwicklung (Quelle: GSP, 2023).....	6
Abb. 3:	Übersicht Schutzgebiete (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)	10
Abb. 4:	Biotoptypenkartierung - Bestandskarte (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0).....	16
Abb. 5:	WinArt-Daten, Bestandsabfrag LfU SH (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0).....	18
Abb. 6:	Bodenübersichtskarte 1:25.000 (Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein)	19
Abb. 7:	Geotope (orange) (Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein)	20

1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Beek“ die Entwicklung von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Büchen. Im Parallelverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 14.840 m² und ist derzeit als brachgefallene Wiese zu beschreiben.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS-Umwelt GmbH, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch & Priewe (GSP), Bad Oldesloe.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich B-Plan 57 (Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

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 östlichen Ortsrand von Büchen, an der Berliner Straße / An der Beek.

Bedarf an Grund und Boden:

Die Planung ist in der Begründung zum B-Plan erläutert. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14.840 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Gewerbliche Bauflächen	ca. 9.218 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.509 m ²
Private Grünflächen	ca. 366 m ²
Maßnahmenflächen	ca. 1.749 m ²

Das Plangebiet liegt östlich der Berliner Straße und schließt dort westlich an Wohnbebauung, aber auch südlich an größere gewerbliche Bauflächen an. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 ist ebenfalls die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (GE) vorgesehen. Die GRZ liegt im gesamten Bereich bei 0,8.

Die Zufahrt führt über die Straße An der Beek, dazu ist der bisher teilversiegelte Schotterweg als vollversiegelte Straße mit Wendehammer auszubauen. Durch den Straßenausbau sind die entlang der Straße vorhandenen (z.T. degradierten Knicks) vollständig betroffen. Zum Schutz des Steilhangs auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist hier auch keine Verschiebung möglich. Für den Knickverlust ist ein Ausgleich erforderlich.

Im Übergang zur freien Landschaft nach Osten sowie als Abgrenzung nach Süden sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten bzw. zu ergänzen, so dass eine dichte Eingrünung vorhanden sein wird. Aufgrund der Nähe zur Niederung sowie aufgrund der schutzwürdigen Böden (Eingriffsminimierung) und des Artenschutzes (Gehölzerhalt) ist diese breite Eingrünung erforderlich und mindert somit die Fernwirkung der Planung als auch die Eingriffe in Boden, Natur und für den Artenschutz.

2 Grundlagen

2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (1. Fortschreibung 2023 GSP/BBS) der Gemeinde Büchen wurden Entwicklungsräume, auch für die gewerbliche Entwicklung definiert. Der Bereich Berliner Straße / Abeltwiete / An der Beek stellt dabei einen bedeutsamen Gewerberaum dar, der in großen Teilen bereits schon vorhanden ist. Für die noch vorhandenen Freiflächen sowie für die locker bebauten Flächen ist eine gewerbliche Nachverdichtung

vorgesehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 57 ist Teil dieser gewerblichen Entwicklungsflächen (Teilfläche f) und im Flächennutzungsplan auch bereits als Gewerbe-/Industriefläche ausgewiesen. Die Fläche bietet in diesem Raum eine sinnvolle Arrodierung der südlich anschließenden Gewerbeflächen bis zur Straße An der Beek.

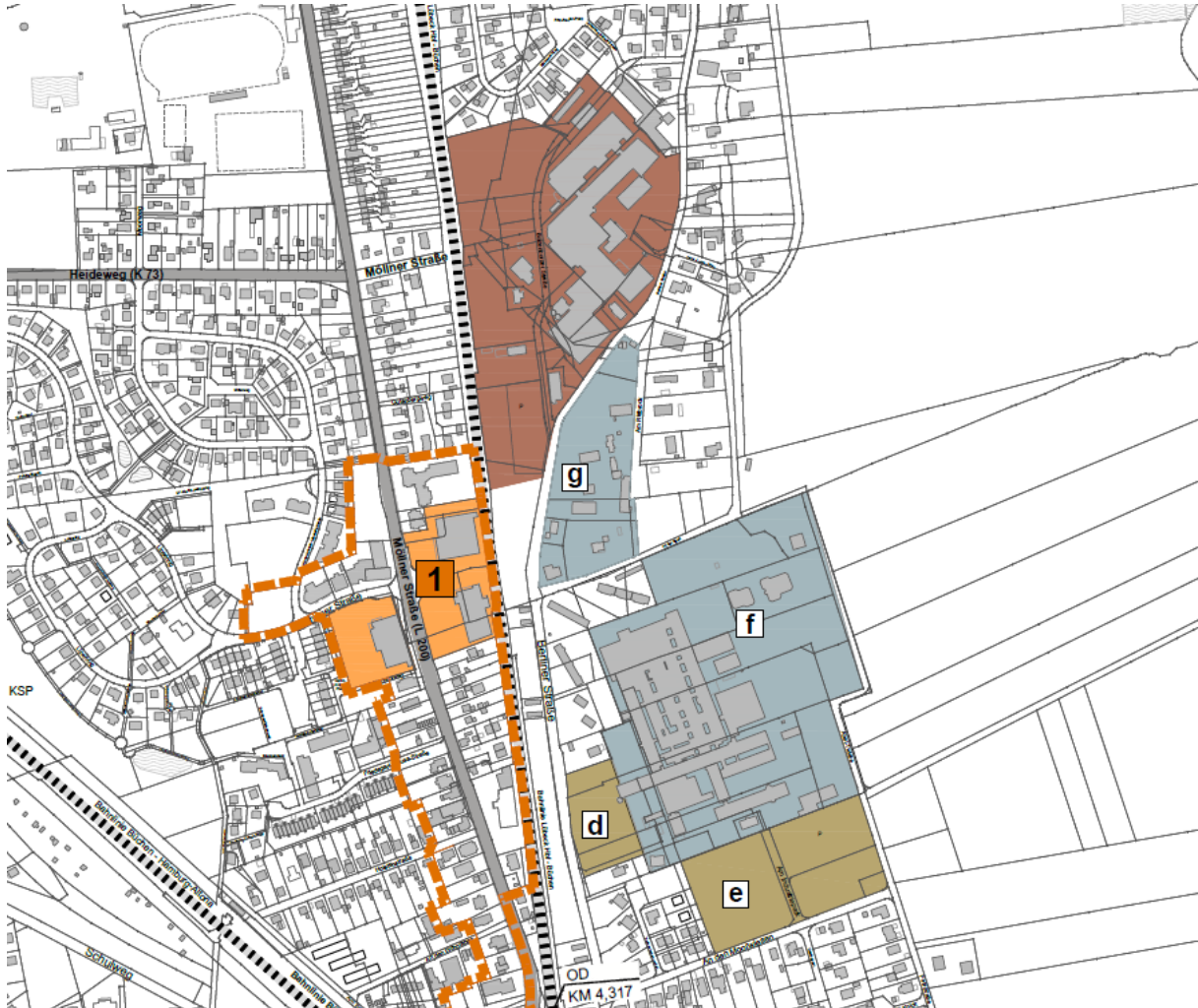


Abb. 2: OEK Büchen, Gewerbliche Entwicklung (Quelle: GSP, 2023)

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. Vorhabens 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 / Ortsentwicklungskonzept:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist der Geltungsbereich des B-Planes als Ruderalflur, ohne weiteres Entwicklungsziel ausgewiesen. Angrenzend sind Wohnflächen und gewerbliche Bauflächen eingetragen. Östlich liegen die Niederungsbereiche des Elbe-Lübeck-Kanals, die großflächig als Grünlandflächen mit Verbundfunktion ausgewiesen sind.

Im Ortsentwicklungskonzept (1. Fortschreibung 2023, GSP/BBS) wird der Niederungsbereich als Vorrangfläche für den Naturschutz definiert, zur Bebauung hin ist eine Eingrünung erforderlich. Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Gehölze sind als Gehölzsaum definiert, der als innerörtliche Verbundachse zu erhalten und zu entwickeln ist (Verbundfunktion Grünflächen an der Bahn – Niederung am ELK).

Flächennutzungsplan:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist die Fläche als industrielle Baufläche (GI) ausgewiesen. Um die Planung an die aktuelle Gesetzgebung anzupassen (Ausweisung als „G“, gewerbliche Baufläche) ist förmlich eine Änderung des F-Planes erforderlich (28. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Berücksichtigung in der Planung

Die vorliegende Planung entspricht den Rahmenvorgaben der Gemeinde Büchen, kleinräumige Minimierungsmaßnahmen für Biotopverbund und Eingrünung werden über den B-Plan geregelt. Die erforderliche F-Plan-Änderung bedeutet keine wesentliche inhaltliche Veränderung, es erfolgt aber eine Bewertung im Rahmen des Umweltberichtes.

2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Büchen. Die östlich angrenzenden Niederungsbereiche des Elbe-Lübeck-Kanals sind als Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems ausgewiesen. Die östlich des Kanals liegenden Flächen der Stecknitz-Delvenau sind darüber hinaus Naturschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet.

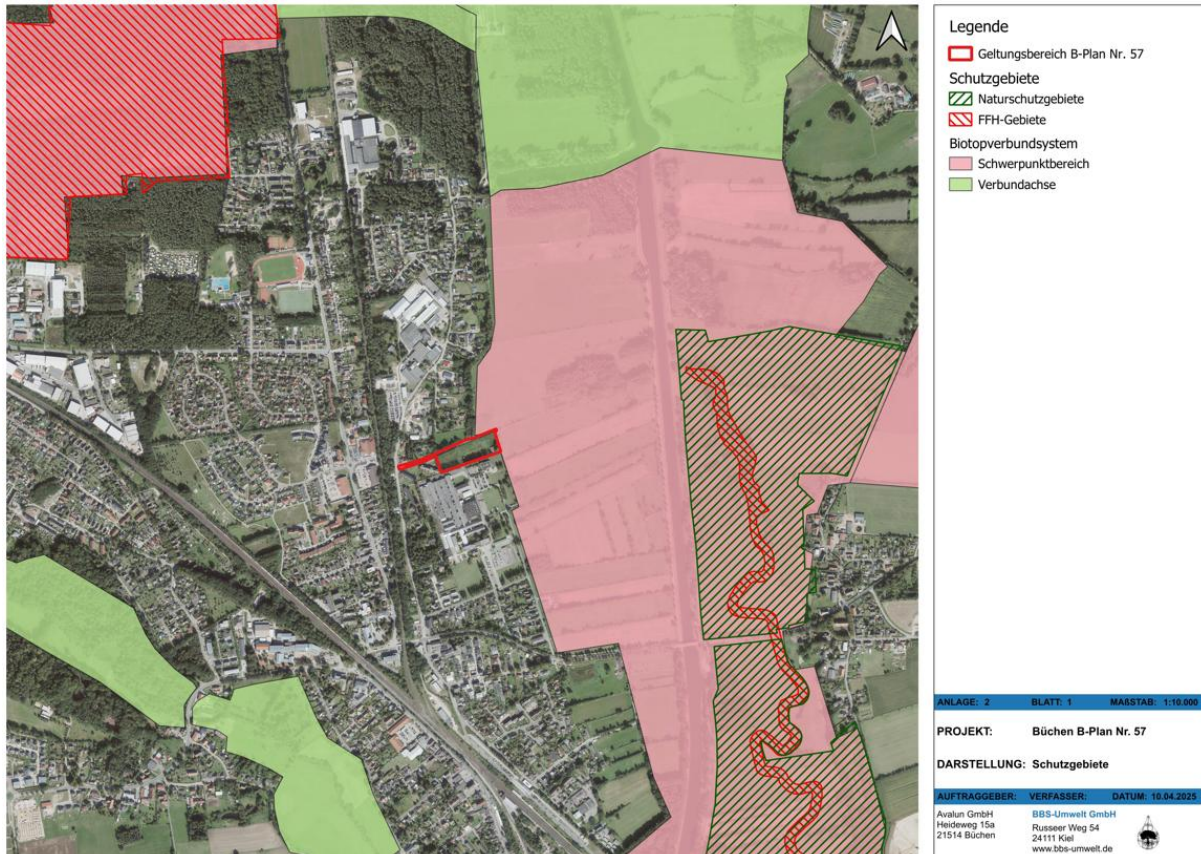


Abb. 3: Übersicht Schutzgebiete (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

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. 4. Die Berücksichtigung des Biotopverbunds erfolgt ebenfalls über diesen Umweltbericht.

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

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Der B-Plan löst neue Bebauung und Erschließung auf der heutigen Brachfläche und im Bereich der angrenzenden Gehölze aus.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Bauarbeiten erfolgen Bodenbewegungen, Entfernen von Vegetation, hier v.a. Brachfläche/Grünland und Gehölze und weitere Bautätigkeiten bei der Neugestaltung des Grundstücks. Die beiden vorhandenen Gebäude/Schuppen werden abgerissen, der ehemalige Reitplatz zurückgebaut.

Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen) und optische Wirkungen (Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) zu erwarten.

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Die indirekten Wirkungen (Lärm, optische Störungen, Licht) können über diesen Bereich hinausreichen. Diese sind zeitlich und räumlich stark begrenzt, mit besonders lärmintensiven Arbeiten wie Rammarbeiten ist nicht zu rechnen. Es wird basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten ein Radius von bis zu max. 200 m für baubedingte Wirkungen in die Niederung hinein angenommen. Im westlichen Bereich wird der Wirkraum entsprechend der Bebauung bis zur Bahn angepasst (ca. 160 m).

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingt wird Brachfläche/Grünland und Gehölz umgewandelt in gewerbliche, verdichtete Bebauung sowie mit einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ von 0,8). Die Maßnahmen sind verbunden mit Versiegelungen und dem entsprechenden Verlust der Bodenfunktionen. Die Gebäude selbst werden aufgrund ihrer Höhe von ca. 10 bis 12 m in der Umgebung sichtbar sein.

Grünstrukturen im Gebiet selbst (Durchgrünung) sind nicht vorgesehen, jedoch Erhalt der umlaufenden Gehölz- und Baureihen (südlich, östlich).

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Geltungsbereich begrenzt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingt sind für Gewerbe typische Störowirkungen zu erwarten (Verkehr, Maschinentätigkeiten, Bewegungen). Die Wirkungen sind für die derzeit ungestörten Bereiche der Gehölze im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange als relevant einzustufen.

Für das Schutzgut Mensch ist betriebsbedingt ebenfalls von Störungen durch vermehrtes

Verkehrsaufkommen sowie durch den allgemeinen Betrieb zu rechnen. Die bestehenden Fußwegeverbindung in die Niederung wird erhalten.

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) und Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.2.1 Bestand 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 wird derzeit regelmäßig gemäht, ehemals wurde die Fläche als Pferde- weide bzw. als Reitplatz genutzt. Die entsprechenden Anlagen (befestigter Reitplatz, Stall, Tränken) sind noch vorhanden.

Angrenzend findet sich sowohl Wohnbebauung (Westlich, nördlich) als auch größere Gewer- befläche (v.a. südlich und nördlich weiter angrenzend). Östlich liegen die Niederungsflächen des Elbe-Lübeck-Kanals, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

Die Straße An der Beek mit Anbindung an die Fußwege am Kanal werden zur Naherholung und als Spazierwege genutzt.

Vorsorgender Gesundheitsschutz / Lärm:

Lärmbelastungen sind durch die westlich verlaufende Bahnlinie Lübeck - Lüneburg vorhanden. Weitere besondere Lärmbelastungen sind aktuell nicht vorhanden.

Störfälle/Katastrophenschutz:

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

Bewertung:

- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Wohnen, Arbeiten und Naherholung,
- Zeitweise hohe Belastungen durch Verkehrslärm (Bahn) vorhanden.

4.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

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.

Auswirkungen des Betriebs:

Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten, eine schalltechnische Untersuchung wird dazu erstellt. Dieses gilt sowohl für die angrenzenden Grünflächen als auch für die angrenzende Wohnbebauung. Die vorhandene Fuß- wegeverbindung Richtung Kanal bleibt erhalten.

Im weiteren Verfahren sind die Wirkungen des Plangebietes auf die umgebenden schutzwür- digen Nutzungen (Wohnen) sowie die Wirkungen der umgebenden Nutzungen (Gewerbe,

Verkehr) auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten.

Aufgrund des Ausbaus der Straße An der Beek wird sich die Verkehrs- und Parksituation im Planungsgebiet verändern. Eine Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

Fazit:

Die Entwicklung von Gewerbeflächen auf bisherigen Brachflächen ist positiv zu bewerten. Gleichzeitig muss ggf. über Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (und seiner Gesundheit) z.B. durch Lärm und Verkehr erfolgen. Entsprechend Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren.

4.2.3 Bestand Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Eine erste Bestandskartierung erfolgte am 19.02.2025, eine Fortschreibung mit ergänzender Bewertung der Grünland- und Ruderalbiotope erfolgt im weiteren Verfahren. Ein Lageplan (siehe Abb. 4 wurde erstellt).

Der Geltungsbereich wird überwiegend als artenarmes Grünland eingestuft (GAy) eingestuft, verbreitet sind deutliche Verbrachungsanzeiger (v.a. flächendeckendes Vorkommen von Brennesseln) vorhanden (RHr).

Im mittleren Bereich befindet sich ein ehemaliger Reitplatz. Auf der Schotterbefestigung hat sich eine magere, lückige Gras- und Staudenflur etabliert (RHt). In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches liegt eine kleinere Schilffläche (NRs).



Grünland mit Reitplatz, Blick Richtung Westen



Grünland, Blick Richtung Westen

Entlang der Straße An der Beek ist ein lückiger Knick vorhanden. Dieser wird überwiegend durch Haselsträucher dominiert (HW), im mittleren Bereich ist ein Vorkommen von Japanischem Knöterich (RH) vorhanden. Zwischen Knick und Straße verläuft ein Graben, welcher nach Osten hin ausläuft. Hier sind die Flächen insgesamt nasser, am Rand und im Geltungsbereich kommen kleinere Schilfflächen (NRs) vor.

Der Knick setzt sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches nach Süden hin fort und geht hier ein kleineres Weidengebüsch (HGy) über. Die südliche Begrenzung bildet eine Baumreihe, welche im östlichen Bereich aus älteren, z.T. mehrstämmigen Erlen und teilweise Birken besteht (HRy). Im westlichen Bereich ist eine Baumreihe aus Douglasien vorhanden sowie im

Westen aus Fichten (beides bereits auf dem Nachbargrundstück, HRn).

Die nördliche Begrenzung der Straße An der Beek bildet ein Steilhang, welcher sonnenexponiert mit einer Gräserflur, aber auch kleineren und größeren Eichen bewachsen ist. Teilweise haben sich Brombeeren ausgebreitet, kleinere Bereiche sind auch hier vom Japanischen Knöterich bewachsen (HBy/XHs).



Knick an der Straße An der Beek (rechts) und Steilhang (links), Blick Richtung Osten



Steilhang mit Eichen und Knöterich



Erlenreihe im Süden, Blick Richtung Osten



Nadelgehölze im Süden und Westen



Schuppen im Osten mit Schleiereulenschlafplatz



Rückansicht des Schuppens mit Gehölzgruppe

Bewertung:

- Insgesamt eher geringe Biotopwertigkeit (Grünland, Ruderalfluren), Vorkommen von invasiven Arten.
- Höhere Bedeutung der älteren Gehölzbestände (Erlen, Weiden),
- Geschützte Biotope mit Knicks und Steilhang vorhanden. Bedeutung als Verbundachsen zwischen Bahndamm und Niederung.



Abb. 4: Biotoptypenkartierung - Bestandskarte (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

4.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen

Die Planungen sind verbunden mit einem vollständigen Verlust der zentralen Ruderalfläche/Grünland. Der Verlust dieser Strukturen in Verbindung mit einem hohen Anteil an Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren erforderlich. Der Ausgleich muss extern erfolgen.

Die Festsetzung der Eingrünung stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar, da große Bäume und sonstige Gehölzstrukturen erhalten werden können.

Durch den Ausbau der Erschließung ist ein Erhalt des Knicks An der Beek nicht möglich, hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung sowie ein Ausgleich (extern zu erbringen) erforderlich. Der Knick ist in diesem Bereich durch häufige Rückschnittarbeiten stark degradiert, z.T. lückig und vollständig ohne Überhälter. Der Knick wird in der Landeskartierung SH geführt und ist in seinen Eigenschaften, trotz der Vorbelastungen, als Knick zu beschreiben.

Der auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Norden) liegende Steilhang wird festgesetzt

und darf nicht beeinträchtigt werden, der Straßenausbau erfolgt Richtung Süden. Hier sind im weiteren Verfahren entsprechende Schutzmaßnahmen zu formulieren.

Fazit:

Durch die Planungen werden erhebliche Umweltauswirkungen durch Versiegelung / Flächenverlust sowie Eingriff in ein geschütztes Biotop (Knick) verursacht.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und im weiteren Verfahren darzustellen.

4.2.5 Bestand Schutzgut Tiere

Aufgrund der relativ vielfältigen Strukturen mit älteren Gehölzen und der Nähe zur Niederung ist eine höhere Bedeutung der Flächen für den Artenschutz nicht auszuschließen. Es wurde daher eine umfangreiche Kartierung durch die UNB gefordert, die im Vorfeld bereits abgestimmt wurde. Die Kartierungen erfolgen in 2025 und werden im weiteren Verfahren aufbereitet. Die Abarbeitung erfolgt in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Artenschutzrechtlicher Prüfung.

Folgende faunistische Kartierungen werden zur Zeit durchgeführt:

- Fledermäuse, insbesondere Kartierung der Leitstrukturen,
- Höhlenbaumkartierung,
- Haselmauskartierung,
- Kartierung der Avifauna (Brutvögel),
- Amphibienkartierung, insbesondere im Bereich der Gräben sowie zur Niederung und zur Erlenreihe hin,
- Kartierung von Tagfaltern und Heuschrecken zur Bewertung in der Eingriffsregelung.

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 geringe Nutzungsintensität der Fläche in Verbindung mit den Niederungsflächen am Kanal geprägt ist.

Bewertung:

-
- Eine umfassende Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren nach Abschluss der Kartierungen.

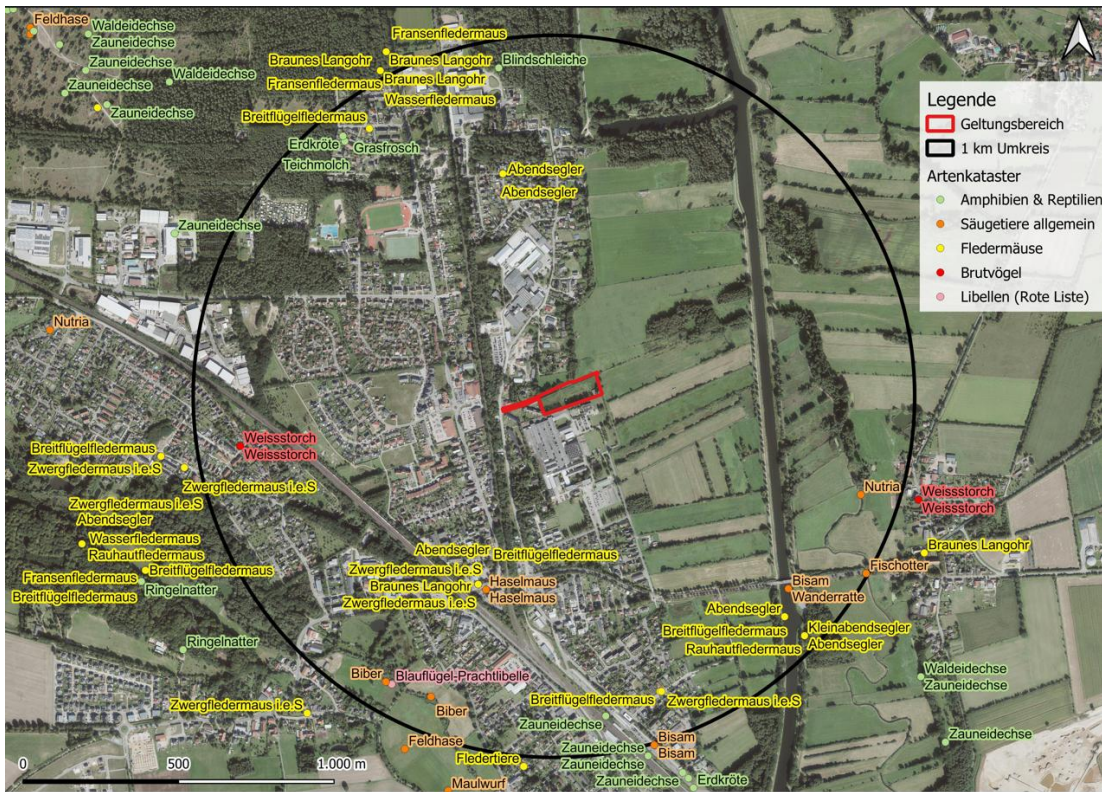


Abb. 5: WinArt-Daten, Bestandsabfrage LfU SH (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

4.2.6 Prognose der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im weiteren Verfahren nach Abschluss der Kartierungen. Die aktuell vorgesehenen Eingrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen für Gehölze tragen zur Minimierung von Habitatverlusten und Leitstrukturen dar.

Gleichzeitig führen Bebauung, Bewegung und Beleuchtung aber auch zu einem Verlust von Lebensräumen und zu Störungen mit Wirkungen in die umliegenden Habitate. Dabei sind auch mögliche Auswirkungen auf die wertvollen Lebensräume der Kanalniederung zu bewerten.

Fazit:

Für den Artenschutz sind voraussichtlich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ggf. wird auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Lebensraumverlust erforderlich.

4.2.7 Bestand 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 25.000) ist der Geltungsbereich zweigeteilt. Im

westlichen Teil kommen Braunerdeböden (Abb. 6, Nr. 5) vor, die sich großflächig nach Norden und Süden fortsetzen. Im Übergang zum Niederungsbereich des Elbe-Lübeck-Kanals ist auch der östliche Teil des Geltungsbereiches durch Niederungsböden, hier Niedermoorböden (Nr. 39), kleinräumig Gley (Nr. 35) geprägt. Es werden Böden des Holozäns angenommen, als Hauptbodenart ist Sand angegeben, auch unterhalb der Niedermoorschichten steht Sand an (Geologische Karte 1:25.000 gem. Umweltportal SH).

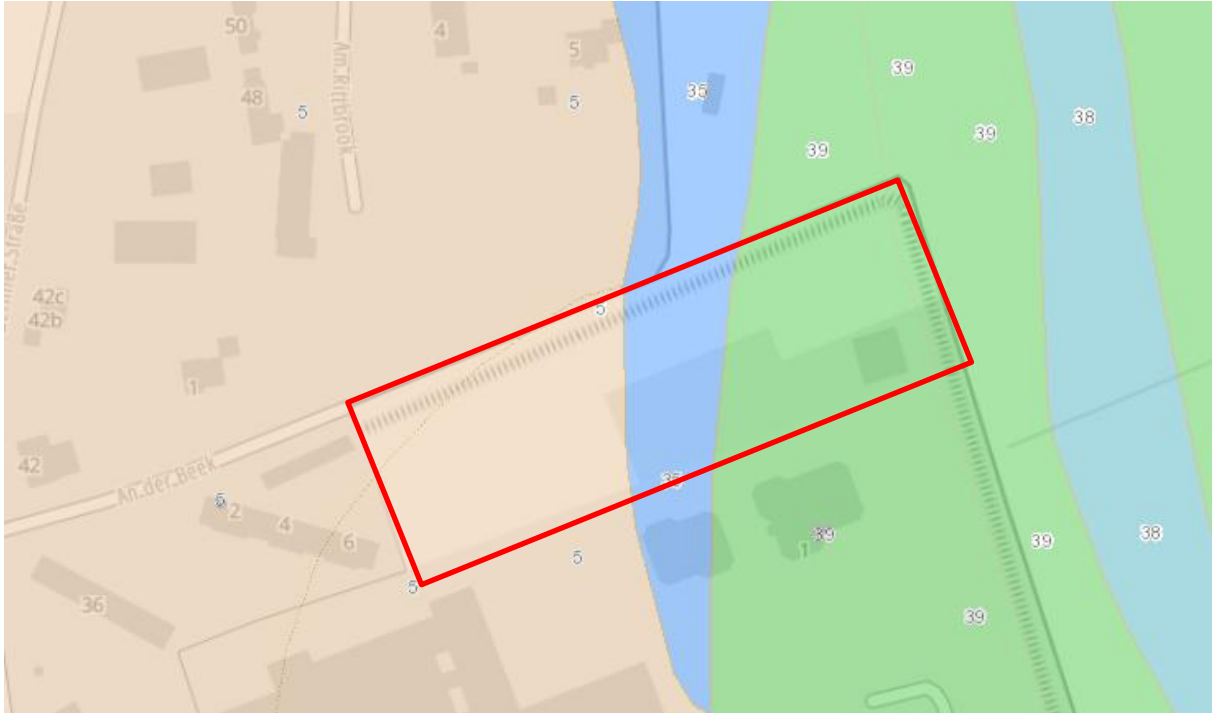


Abb. 6: Bodenübersichtskarte 1:25.000 (Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein)

Es liegt eine Bodenbewertung im Umweltportal Schleswig-Holstein mit folgenden Ergebnissen vor, welche die deutliche Zweiteilung der Flächen unterstreichen:

- Bodenfunktionale Gesamtleistung: mittel bis hoch (mittlerer bis östlicher Teil),
- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: sehr gering (Westen) bis hoch (Osten),
- Nährstoffverfügbarkeit: besonders gering (Westen) bis mittel (Osten),
- Bodenkundliche Feuchtestufe: stark trocken (Westen) bis mittel feucht (Osten),
- Sickerwasserrate: höher (Westen) bis besonders gering (Osten),
- Nitrat auswaschungsgefährdung: sehr hoch (Westen) bis sehr gering (Osten),
- GesamtfILTERWirkung: gering bis mittel,
- Natürliche Ertragsfähigkeit: mittel,
- Besondere Gefährdung gegenüber Bodenverdichtung: sehr hoch im östlichen Teil

Darüber hinaus liegt ein kleinerer Teil des Geltungsbereiches im Geotop, hier Kliff an der Stecknitz-Delvenau.

Fläche:

Die Fläche des Änderungsbereiches liegt am Rande des Siedlungsbereiches und ist durch die Nutzung als Reitplatz/Pferdeweide überprägt. Die Böden sind durch Nährstoffeinträge (Brennnessel als Zeigerart) und verschiedene Befestigungen vorbelastet.

Bewertung:

- Fläche mit z.T. allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden aufgrund von Vorbelastungen, teilweise höhere Bedeutung durch Niedermoorböden als Boden mit besonderer Bedeutung.



Abb. 7: Geotope (orange) (Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein)

4.2.8 Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

Die vorgesehenen Versiegelungen auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (im weitesten Sinne) stellen eine erhebliche, und damit ausgleichspflichtige Beeinträchtigung für das Schutzgut dar.

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. Dabei ist die Einstufung der Böden nach allgemeiner und besonderer Bedeutung (Niedermoorboden) im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

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.

4.2.9 Bestand Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die Böden haben je nach Bodenart eine unterschiedliche Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer ebenfalls unterschiedlichen Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter EI 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Im Bereich der Niederung fließt Wasser aber voraussichtlich auch oberflächlich ab bzw. wird in den moorigen Böden gespeichert. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt nach Osten, Richtung Elbe-Lübeck-Kanal.

Oberflächengewässer:

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der vorhandene Graben führte zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser.

Bewertung:

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

4.2.10 Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Naturnahe Oberflächengewässer nicht vorhanden und nicht unmittelbar betroffen.
- 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.
- In Bezug auf Versickerung bzw. Rückhaltung erfolgt eine Bewertung im weiteren Verfahren, ebenso die weitere Bewertung von Begrünung und Durchgrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Versickerung bzw. Regenrückhaltung wird im weiteren Verfahren untersucht.

4.2.11 Bestand 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 gemäßigt

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 teilweise an Bebauung, teilweise an unbebaute Offenlandflächen (Niederungsbereich Elbe-Lübeck-Kanal) am Rande des Siedlungsgebiets an, die eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die angrenzenden Siedlungsflächen haben.

Bewertung:

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen,
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

4.2.12 Prognose der Umweltauswirkungen

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 (Starkregenereignisse, 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 bzw. Versickerung erforderlich und werden im weiteren Verfahren untersucht.

4.2.13 Bestand Landschaftsbild und Kulturgüter

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 Baumreihe im südlichen Bereich sowie das östlich anschließende Weidengebüsch mit Knick. Sie markieren hier den Übergang zur Niederung und sind als Zeugnisse ehemaliger Bewirtschaftung zu definieren.

Durch die angrenzende Bebauung ist das ursprüngliche Landschaftsbild verändert und spiegelt heute den typischen Charakter einer gemischten baulichen Nutzung (Gemengelage) wieder.

Kulturgüter/Sachgüter:

Kulturgüter oder archäologische Denkmale im Sinne des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die vorhandenen Wohnhäuser und Gewerbehallen haben einen wirtschaftlichen und ideellen Wert.

Bewertung:

- Typische, dörfliche Landschaftselemente in Resten vorhanden, ansonsten typische Siedlungsbebauung mit Freiflächen, daher insgesamt geringe Empfindlichkeiten,
- Geringe bis mittlere Bedeutung für umgebende Sachgüter.

4.2.14 Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Bebauung,
- Minimierung durch Festsetzungen für Durchgrünung und Erhaltungsmaßnahmen ist vorgesehen.
- Keine erheblichen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter zu erwarten.

Fazit:

Sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsplanerischer Sicht ist der geplante Standort gering bis mittel konfliktrichtig. Besondere Bedeutung für das Ortsbild hat dabei der Charakter des geplanten Gewerbestandortes in Verbindung mit der angrenzenden Niederung. Hier sind Eingrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen wichtig und auch bereits vorgesehen, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren.

4.3 Wechselwirkungen

Auch wenn es sich nur um eine kleinräumige Veränderung handelt 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 umgebende Biotopqualität.

Störungen durch Lärm und Verkehr wirken sowohl auf das Schutzgut Mensch als auch auf die Tierwelt ein und gehen über den eigentlichen Vorhabensraum hinaus. Die Gebäude werden in der Umgebung gut sichtbar sein.

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden und Biotope (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Versickerung von Regenwasser, Erhalt von prägenden Landschaftselementen) teilweise möglich und wurde über Festsetzungen geregelt. Darüber hinaus sind aber externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auch die

Wechselwirkungen multifunktional ausgleichen.

4.4 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. 4.2 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

Die Prognose wird im weiteren Verfahren zusammengeführt und konkretisiert.

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

4.5.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bei der Betrachtung der Schutzgüter formuliert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, auf welche an dieser Stelle verwiesen wird. Es erfolgt eine Konkretisierung im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der Grünordnung sind bereits folgende Festsetzungen aufgenommen worden:

- Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der in den Maßnahmenflächen stehenden Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Eingrünung - Naturschutz" (EG) ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze ist ein durchgängiger, mind. 3 m breiter Gehölzstreifen zu erhalten bzw. herzustellen. Die vorhandenen Bäume müssen erhalten und integriert werden. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind in der Maßnahmenfläche nicht zulässig. Kleinräumige Bodenveränderungen (ohne Versiegelungen) zum Zwecke der Niederschlagsrückhaltung sind zulässig, sofern der Zweck der Maßnahmenfläche dadurch nicht beeinträchtigt wird und keine Abgrabungen im Bereich der Baumkronen erfolgen. Die Pflege der Krautflur erfolgt durch jährliche Mahd ab Anfang August, das Mähgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Die Pflege der Gehölze erfolgt durch aufden-Stock-setzen alle 10-15 Jahre, alle Bäume > 30 cm Stammdurchmesser dürfen nicht geknickt werden.

- Der geschützte Steilhang (ggB) ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen, dabei ist ein durchgängiger Gehölzbewuchs als Biotopverbund zu erhalten.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Sofern die Baumkronen in die Gewerbeflächen hineinragen, sind dort nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.

4.5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von verschiedenen Tierarten zu prüfen. Die konkreten Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen der Kartierung.

4.5.3 Darstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Auch diese Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der aktuellen Planung erfolgt ein Eingriff in Knick bzw. eine Entwidmung von Knick auf einer Gesamtlänge von ca. 200 m (Straße An der Beek). Hierfür ist somit eine Ausnahme von den Verboten des § 21 LNatSchG erforderlich. Es ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

Durch Festsetzungen wird ein Eingriff in den geschützten Steilhang vermieden.

Weiterhin stellt die Versiegelung einen erheblichen Eingriff in Boden und Vegetation dar, welcher gemäß dem Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (2013) zu bilanzieren ist.

Der Ausgleich für Knick und flächenmäßigen Ausgleich ist extern zu erbringen.

5 Zusätzliche Angaben

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

Das von der Gemeinde Büchen erstellte Ortsentwicklungskonzept wurde bereits in den Planungsprozess und in die Alternativenprüfung mit einbezogen.

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes werden derzeit umfangreiche Kartierungen durchgeführt. Ebenso sind Fachgutachten für Boden und Lärm vorgesehen. Diese Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Planung berücksichtigt.

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.

Maßnahmen zum Monitoring werden im weiteren Verfahren definiert.

6 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57. Hier soll auf einer Fläche von ca. 14.840 m² eine gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Die baulichen Maßnahmen sind verbunden mit grünordnerischen Auflagen, die der Bestandssituation mit umgebenden Gehölzstrukturen und dem Übergang zur Niederung Rechnung tragen.

Darüber hinaus sind im weiteren Verfahren die Ergebnisse der vorgesehenen Fachgutachten (Lärm, Boden/Entwässerung und Artenschutz, inkl. Kartierungen) zu berücksichtigen. Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die voraussichtlich zu einem externen Ausgleichsbedarf führen wird.

7 Quellenangaben

- BRIEN, WESSELS, WERNING (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Büchen
- 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
- GSP/BBS (2023): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen, 1. Fortschreibung
- LANDESAMT FÜR UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (2024): Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins
- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)

8 Billigung

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

am gebilligt.

Büchen, den

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

Teil I



Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe

Teil II



BBS-Umwelt GmbH

Russeer Weg 54, 24111 Kiel