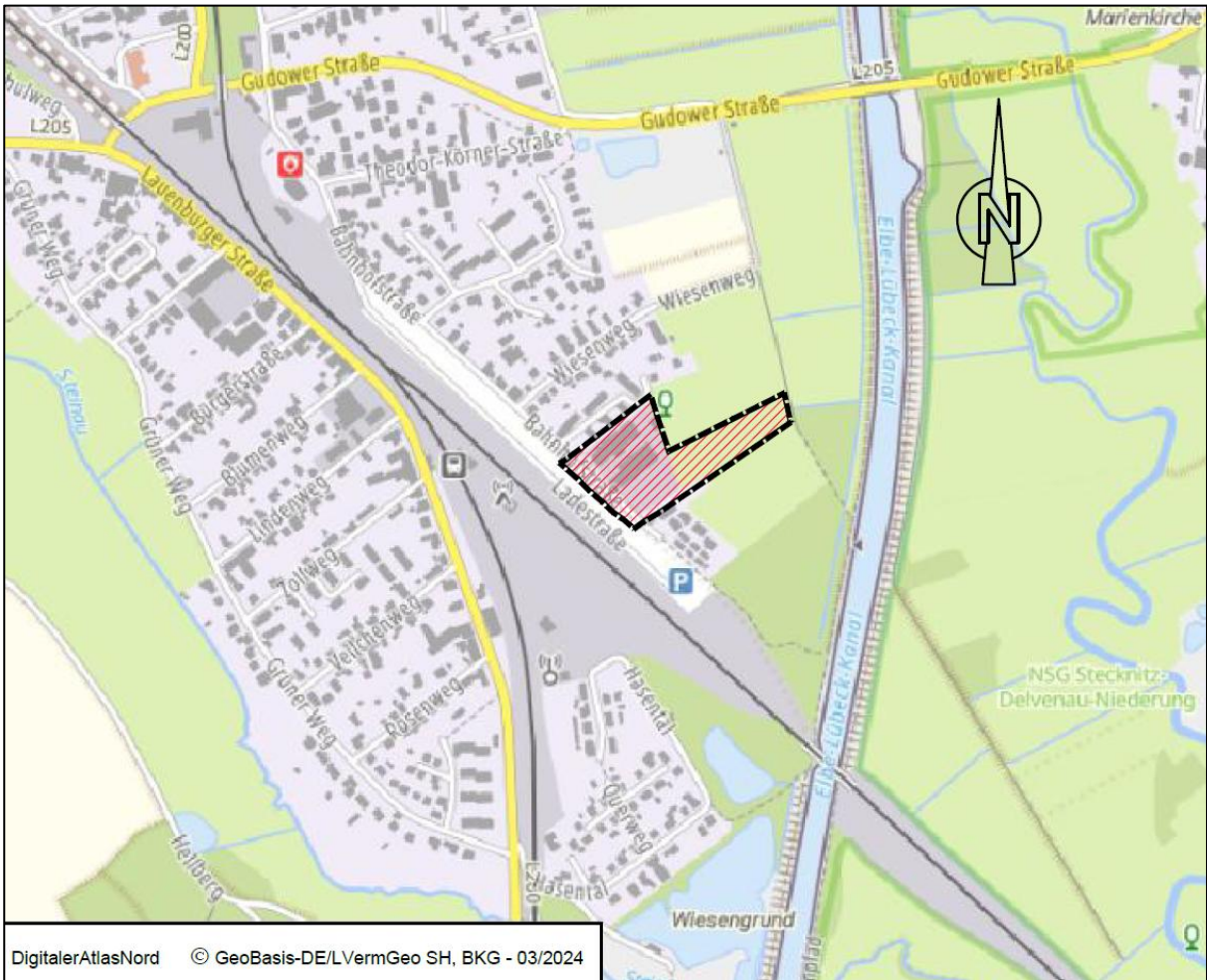


# Gemeinde Büchen

## Bebauungsplan Nr. 69

„Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“

Kreis Herzogtum Lauenburg



### Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

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



**GSP**

GOSCH & PRIEWE



BBS-Umwelt GmbH

Stand: 28.04.2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>7</b>
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein .....	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III – 2. Entwurf 2025.....	13
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	14
5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen .....	15
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	19
6.3 Bauweisen, Baugrenzen .....	20
6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	21
6.3.2 Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
6.4 Soziale Wohnraumförderung.....	22
6.5 Grünfläche.....	23
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	23
6.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.....	26
6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	27
6.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	27
6.9.1 Technische Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen .....	31
<b>7 Artenschutz.....</b>	<b>31</b>

<b>8</b>	<b>Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>31</b>
8.1	Bestand und Betroffenheiten.....	32
8.1.1	Schutzgebiete/Landschaftsplan .....	32
8.1.2	Störfallbetriebe .....	33
8.1.3	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....	33
8.1.4	Schutzgut Boden und Wasser .....	35
8.1.5	Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	36
8.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt) .....	40
8.2	Minimierung und Ausgleich - Maßnahmen zum Artenschutz.....	40
8.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	42
8.4	Schalltechnische Untersuchung .....	42
8.5	Emissionen Eisenbahnbetrieb .....	42
<b>9</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>45</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>47</b>
<b>13</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>50</b>

Anlagen:

- Baugrunderkundung und -beurteilung, chemisch-physikalische Boden- und Asphaltanalysen sowie Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, *erstellt Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Torsten Pöhler, 01.08.2022*
- Entwässerungskonzept, *erstellt BN Umwelt GmbH, 05.09.2025*
- Wasserhaushaltsbilanz – Bewertung gemäß A-RW 1 Berechnung, *erstellt BN Umwelt GmbH, 04.09.2025*
  - *Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Zusammenfassung)*
  - *Lageplanausschnitt Versickerungsfläche 88/1*
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Grundstück Bahnhofstraße 24-30 in der Gemeinde Büchen, *erstellt Lairm Consult GmbH, 02.04.2024*
- Erschütterungstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 69 in der Gemeinde Büchen, *erstellt Müller BBM Industry Solutions GmbH, 14.08.2025*
- 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung im Verfahren gem. § 13 a BauGB, *erstellt GSP Gosch & Priewe mbH, 08.04.2026*
- Potenzialanalyse Fauna – Artenschutzrechtliche Prüfung, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 31.03.2026*

## 1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ für das Gebiet: „Nordöstlich der Bahnhofstraße angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Am 11.11.2024 hat der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ erweitert, um Regelungen zur Erreichbarkeit der P+R-Anlage am Bahnhof sowie einer gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung treffen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung auf einem ehemaligen gewerblichen Betriebsgelände am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung als Planungsziel beabsichtigt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungskörper der Gemeinde Büchen handelt.
  - Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Büchen umfasst das Betriebsgelände des Normteilwerks Blohm nordöstlich der Bahnhofstraße. Die entsprechende gewerbliche Nutzung wird in absehbarer Zeit aufgegeben, sodass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück geschaffen werden. Auf der östlich des Siedlungsraumes festgesetzten Maßnahmenfläche erfolgt keine bauliche Entwicklung. Diese Fläche dient rein der Niederschlagswasserbeseitigung, sodass auch unter Einbeziehung der betreffenden Fläche eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann.
- mit dem Plan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche entwickelt werden können.
  - Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 22.500 m<sup>2</sup>, von denen ca. 8.000 m<sup>2</sup> auf die Maßnahmenfläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entfallen, sodass die im Verfahren zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
  - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.

- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Brände oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernstesten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Brände oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.
- Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben eine wohnbauliche Entwicklung eines ehemaligen gewerblichen Betriebsgeländes innerhalb der Gemeinde Büchen ermöglicht wird, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

#### Stand des Verfahrens:

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Da die Fläche des Vorhabengebietes unmittelbar an bestehende Nutzungen angrenzt, sieht die Gemeinde Büchen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vor, um alle für das Verfahren relevanten Informationen zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 69 wurde in der Zeit vom 06.05.2025 bis 20.05.2025 durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 69 wurde in der Zeit vom 13.02.2025 bis 21.03.2025 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 gefasst.

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt im südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal, zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup> 6.718 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben den durch Neubaugebiete und ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen des städtisch anmutenden Büchens gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

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

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 20 (Firma Normteilwerk Blohm) sowie das rückwärtig gelegene Flurstück 88/1 und einen Teilbereich der „Bahnhofstraße“ sowie den hieran angrenzenden Steilhang zur Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 22.500 m<sup>2</sup> und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche	ca. 11.500 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 9.800 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.200 m <sup>2</sup>

## **3 Anlass der Planung**

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

Die bislang als Gewerbestandort in Anspruch genommene Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Nahbereich der zentralen Einrichtungen der Gemeinde sowie insbesondere im unmittelbaren Anschluss an den Bahnhof der Gemeinde Büchen („Mobilitätsdrehscheibe“) für eine wohnbauliche Entwicklung an. Sowohl nordwestlich als auch südöstlich grenzen wohnbauliche Nutzungen an das Plangebiet an, sodass die angestrebte Nutzungsänderung hin zu einer wohnbaulichen Entwicklung eine stimmige Nachverdichtung des Siedlungskörpers darstellt.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 69 schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Möglichkeiten, die betreffenden Flächen zugunsten einer wohnbaulichen Bebauung nachverdichten zu können. Eine östlich gelegene Freifläche wird in das Plangebiet einbezogen, um in diesem Bereich eine entsprechend erforderliche Niederschlagswasserbeseitigung vorsehen zu können. Eine bauliche Nutzung der betreffenden Fläche erfolgt nicht.

Die Gemeinde Büchen folgt mit dem geplanten Vorhaben dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine entsprechende Entwicklung zu reduzieren.

#### **4 Allgemeines Planungsziel**

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

Durch die Möglichkeit, zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich der Gemeinde Büchen zu schaffen, kann der erforderliche Umfang der Überplanung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes des Unterzentrums reduziert werden.

#### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung), sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 und aus dem dritten Entwurf (Stand 2026) der Neuaufstellung des Regionalplanes Schleswig-Holstein für den Planungsraum III.

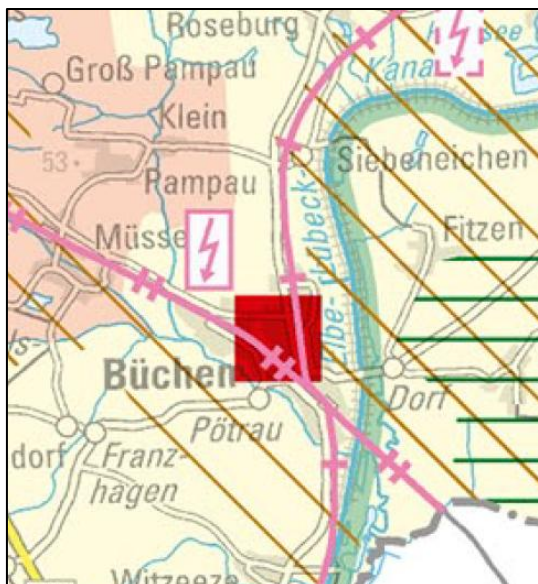
Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

##### **5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung

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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



- 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 im Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

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

### Zum zentralörtlichen System

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

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

Die Gemeinde Büchen hat im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp“ und Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ eine großräumige wohnbauliche Siedlungserweiterung vorgesehen. Das geplante Vorhaben stellt ein zusätzliches Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dar. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat, indem ein ehemaliges Gewerbegrundstück zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung überplant wird.

### Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der*

*Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.*

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

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

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

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

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.*

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

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

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

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

Im Zuge des geplanten Vorhabens sieht die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Siedlungsraumes vor. Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 umfasst ein Gewerbegrundstück im Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. Durch die verbindliche Überplanung des Plangebietes werden zusätzliche wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsraumes geschaffen, um dem bestehenden Wohnraumbedarf durch eine Verdichtung des Innenbereiches nachzukommen.

#### Zur städtebaulichen Entwicklung

*Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 2 und 3G, 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, 4Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen*

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,

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

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

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5 und 6 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

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

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

Die Gemeinde Büchen ermöglicht durch die verbindliche Überplanung des bestehenden Gewerbegrundstücks eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur besteht kein Bedarf eines weitergehenden Ausbaus. Aufgrund der gut an die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde sowie an die Struktur des ÖPNV-Netzes angebundene Lage, insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof der Gemeinde Büchen, kann eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Aufkommens erzielt werden.

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit der Schaffung von Wohnnutzungen auf dem bislang gewerblich genutzten Grundstück reduziert sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich für die Wohnraumentwicklung.

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

#### Rad- und Fußverkehr

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

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

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

Die Fläche des Plangebietes liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die im zentralen Bereich der Gemeinde gelegenen Versorgungsstrukturen mit dem Rad zu erreichen.

#### Natur und Umwelt

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

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

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst ein bislang gewerblich genutztes Grundstück, welches durch die entsprechende bauliche Nutzung geprägt ist. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes bestehen

innerhalb des Plangebietes nicht. Im Zuge des Verfahrens erfolgt die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, um die entsprechenden Belange im Zuge der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum III – 3. Entwurf 2026

Die Regionalpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt.

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

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

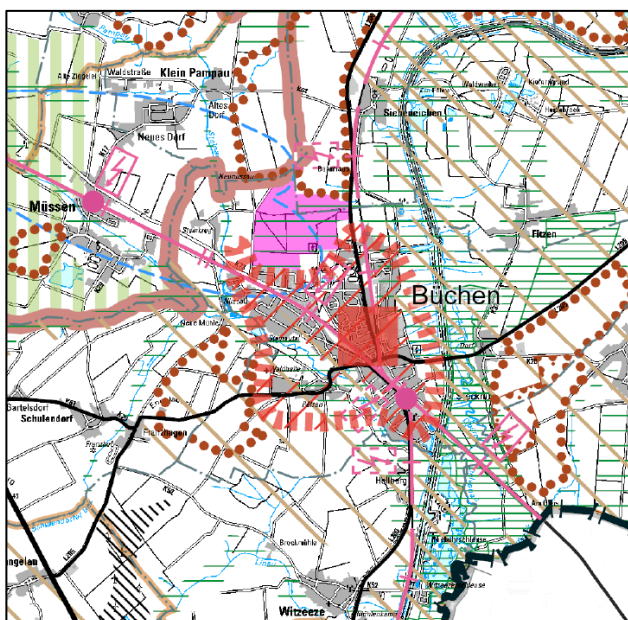


Abbildung 2: Ausschnitt Neuaufstellung Regionalplan Planungsraum III - 3. Entwurf 2026; Quelle: [www.bolapla-sh.de](http://www.bolapla-sh.de)

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

### 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 Ortzentrum mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken.*

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

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

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

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

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

Die Darstellungen sowie die Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs des Regionalplans für den Planungsraum III stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die planungsrechtliche Überplanung eines bislang gewerblich genutzten Grundstücks wird die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes geschaffen, womit die Gemeinde ihrer Funktion als Unterzentrum nachkommt.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

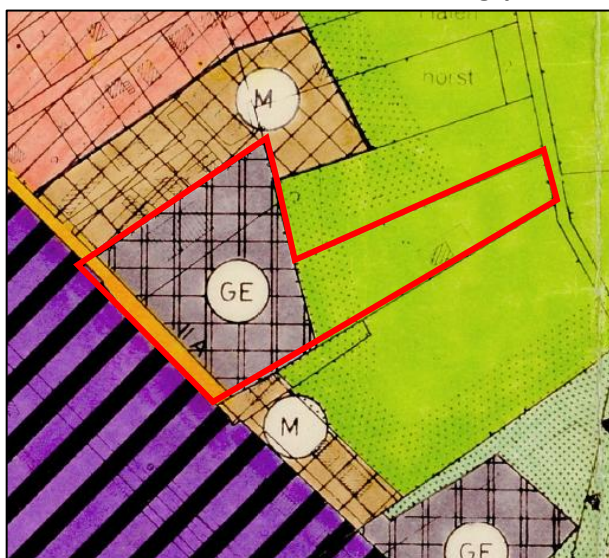


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die künftige Entwicklungsfläche gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche dar. Die geplante Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ist als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Um im Zuge des geplanten Vorhabens dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, ist eine Anpassung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

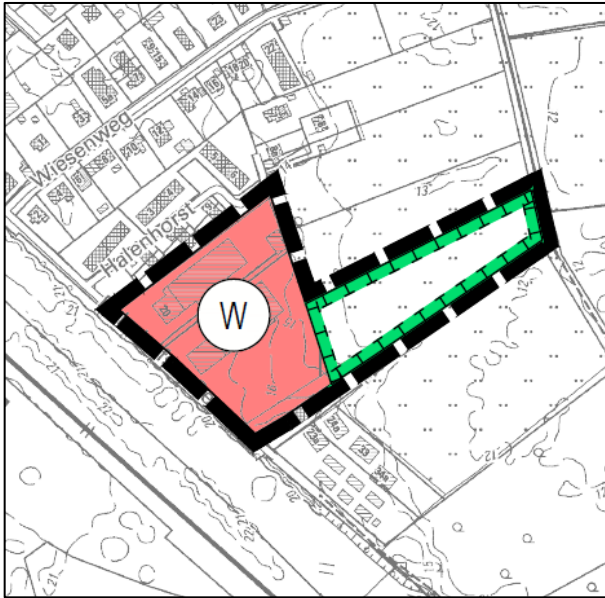


Abbildung 4: Darstellung 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen, Quelle: GSP Gosch & Priewe mbH

Im Zuge des Verfahrens erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen als Berichtigung. Eine entsprechende Darstellung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen**

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

**Auszug 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, Stand Beschlussfassung 2023**

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

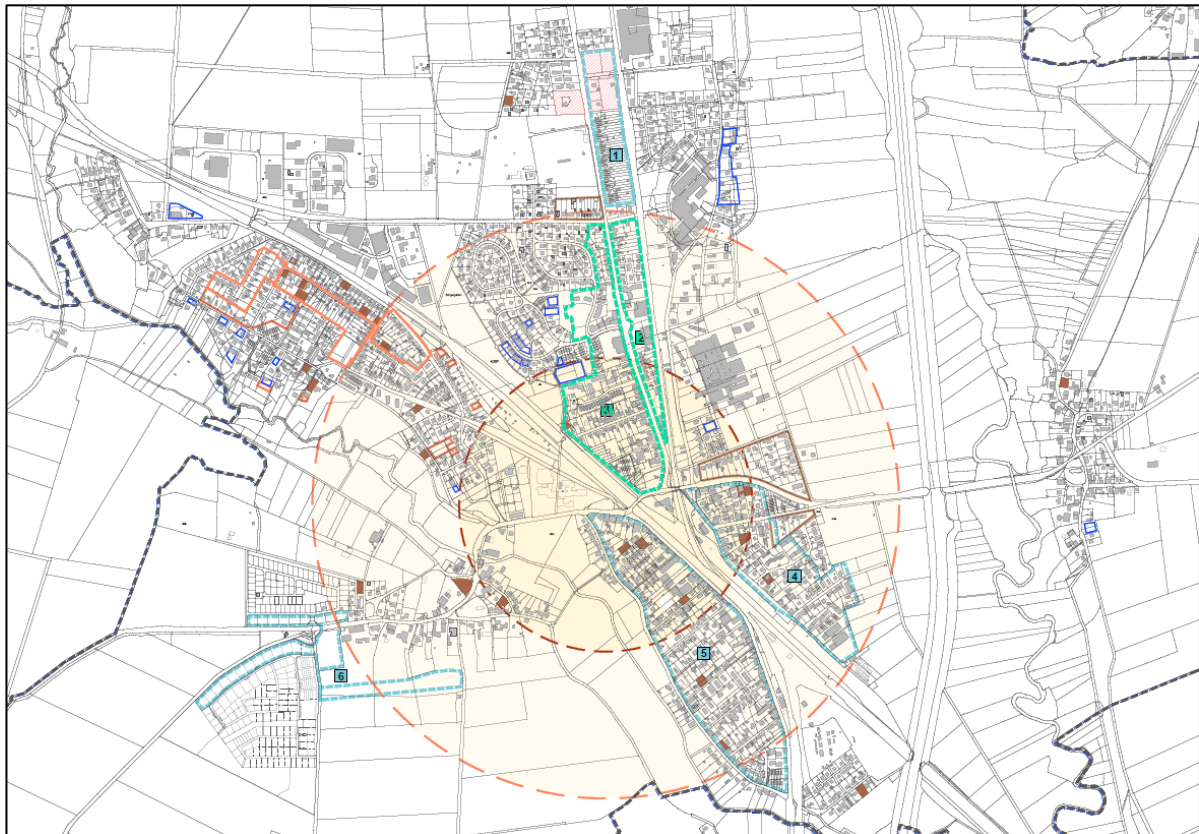


Abbildung 5: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, 2023

**Nachverdichtung**

Definierte Entwicklungsbereiche der Gemeinde	
	potenzielle wohnbauliche Verdichtungsgebiete mit Nummer
	Rechnerisch ermittelte Nachverdichtungsgebiete (Grundlage: ALK und Planungsrecht)
	Überschlägig ermittelte Nachverdichtungsgebiete (Grundlage: Luftbild)
	langfristige Siedlungsentwicklung mit Nr.
	zentraler Bereich besondere Konzentration / Verdichtung (Radius 500 und 1000 m, Ausgangspunkt ZOB)
	Ortsbildprägende Bereiche mit Nr.
	Festlegung Grenze Siedlungsrand

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

Abbildung 6: Auszug Legende "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, 2023

Die Gemeinde Büchen hat im Nahbereich des Bahnhofes „Mobilitätsdrehscheibe“ u.a. den Bereich der Bahnhofstraße als Bereich für eine „potenzielle wohnbauliche Verdichtung“ definiert. Hinsichtlich der Lage besteht eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen der Gemeinde sowie Anschluss an das Netz des ÖPNV.

#### Verdichtungsbereiche

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

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

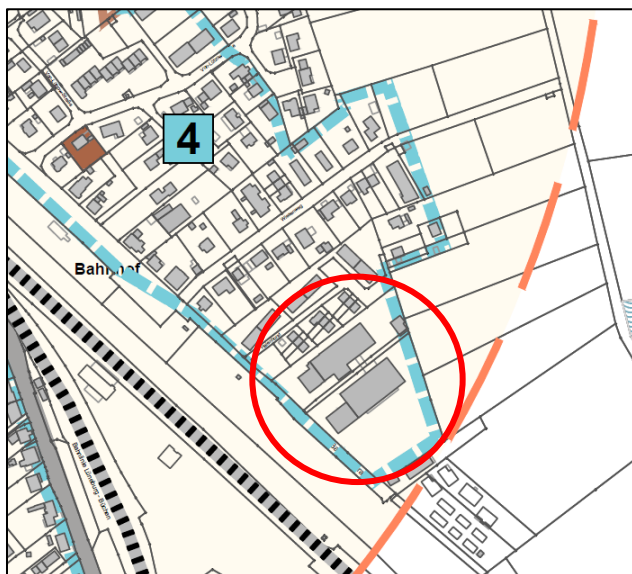


Abbildung 7: Ausschnitt Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 2023

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 liegt innerhalb des potenziellen Verdichtungsbereiches Nr. 4 der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof der Gemeinde sowie einer guten Anbindung an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde bietet sich die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Durch die Aufgabe der bislang bestehenden gewerblichen Nutzung kann eine wohnbauliche Nutzung auf einer baulich vorgeprägten Fläche im Innenbereich der Gemeinde Büchen erfolgen.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 69 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück, welches planungsrechtlich nicht überplant ist. Durch die Aufstellung der entsprechenden Bauleitplanung werden unter Berücksichtigung des bestehenden Umfeldes zusätzliche wohnbauliche Entwicklungspotenziale definiert und die städtebauliche Ordnung hinsichtlich einer möglichen anderweitigen Folgenutzung des Gewerbegrundstückes gewahrt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO

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

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

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 69 zum Einfügen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in das bestehende Umfeld eine geringfügig abweichende Definition der zulässigen Nutzungen vor.

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Eine weit über den Umfang der im Plangebiet entstehenden und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung verträgliche Nutzung würde als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten und des durch Kunden verursachten Ziel- und Quellverkehrs und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso erfolgt ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, da auch diese Nutzungen zu einem erhöhten und wechselnden Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes sowie dessen Umgebung führen können. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe sowie die nicht störenden Gewerbebetriebe sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Büchen, um im Falle einer potenziellen Ansiedlung eine Verträglichkeit mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen sicherstellen zu können.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.*

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

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

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

Der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von verdichtetem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern folgend, erfolgt für die Fläche des künftigen Wohnquartiers eine Zulässigkeit von vier [IV] Vollgeschossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe [GH] ist auf 30,00 m (ü.NHN) begrenzt, was in Abhängigkeit vom Geländeverlauf einer Höhe von ca. 13,00 m bis 14,00 m entspricht. Da die Fläche des Plangebietes bislang einer gewerblichen Nutzung mit entsprechenden baulichen Anlagen unterlag, besteht eine bauliche Vorprägung des Ortsbildes, sodass die geplanten Gebäudehöhen keine erstmalige Prägung des Vorhabengebietes darstellen. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung bietet sich das ehemalige Betriebsgelände somit weiterhin für verdichtete Bebauung an. Durch die einzelnen Baukörper und Freihaltebereiche innerhalb des künftigen Quartiers tritt deren Wirkung trotz der Zulässigkeit von vier Vollgeschossen gegenüber der bislang bestehenden gewerblichen Prägung zurück.

In nordwestliche Richtung weisen die künftigen Baukörper einen Abstand von 25,0 m auf, sodass sich durch die geplante Entwicklung keine Verschattung für die angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße Halenhorst ergibt. Südöstlich des Plangebietes grenzt ein freistehendes Einfamilienhaus unmittelbar an das Plangebiet an. Hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung einer wohnbaulichen Nach-

verdichtung des Innenbereiches erfolgt im Zuge des Vorhabens ein Heranrücken der künftigen Wohnbebauung an den südöstlich gelegenen Bestand. Durch die Nordwestlage des Plangebietes kommt es zu keiner nennenswerten Verschattung des Bestandswohnhauses entlang der Bahnhofstraße.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des ehemals gewerblich genutzten Geländes stellt die bauliche Verdichtung des Plangebietes in Form einer wohnbaulichen Entwicklung eine Verbesserung des Ortsbildes dar.

### **6.3 Bauweisen, Baugrenzen**

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

*In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten dürfen.*

Die Gemeinde Büchen verfolgt mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Zielsetzung, die Entwicklung einer verdichteten Wohnform in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Um dennoch sicherzustellen, dass die künftigen Gebäude in ihrer Gesamtheit keine unverhältnismäßige Bebauung innerhalb des künftigen Quartiers sowie im bestehenden Ortsbild darstellen, erfolgt eine Begrenzung in den zulässigen Gebäudeausmaßen. Innerhalb des Plangebietes dürfen die künftigen Hauptgebäude eine Länge von 25,0 m in der offenen Bauweise nicht überschreiten. Durch die entsprechende Festsetzung ist sichergestellt, dass die Baukörper zum einen nicht die gesetzlich zulässige Länge von 50,0 m für Gebäude in offener Bauweise ausschöpfen und gleichzeitig Freiräume zwischen den Baukörpern gewahrt bleiben. Eine konkrete Verortung der einzelnen Baukörper erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht, um insbesondere aufgrund der bestehenden Topografie eine Flexibilität in der Entwicklung zu ermöglichen. Aus diesem Grund erfolgt innerhalb des Quartiers die Festsetzung eines grundstücksübergreifenden ringförmigen Baufensters. Aufgrund der Größe und Struktur des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Entwicklung als in sich geschlossenes Quartier durch einen Vorhabenträger erfolgt und somit die Errichtung der Baukörper eng aufeinander abgestimmt ist. Dies unterstützt zudem die Festsetzung einer zentralen Gemeinschaftsstellplatzanlage an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Bestandteil der klaren Gliederung des Plangebietes ist zum einen die zentrale Verortung der Kfz-Stellplätze sowie die ringförmige Baugrenze, welche im zentralen Bereich eine private Grünfläche „Aufenthaltsfläche“ umfasst. Die freizuhaltenden Bereiche innerhalb des Quartiers stehen in Ergänzung zu der Festsetzung einer offenen Bauweise, welche somit zusätzlich Freiflächen innerhalb des Quartiers sicherstellt. Es ist gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude um die zentrale Grünfläche orientieren und den Eindruck eines in sich geschlossenen Wohnquartiers zusätzlich verstärken.

In nordwestliche Richtung weist die Baugrenze durch die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Gemeinschaftsstellplätze“ einen Abstand von 25,0 m auf. Trotz der baulichen Entwicklung südlich der Bestandsbebauung entlang der Straße Halenhorst ist eine Verschattung durch die geplante Entwicklung aufgrund der verorteten Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgeschlossen.

Südöstlich des Vorhabengebietes weist das angrenzende Wohnhaus keinen Grenzabstand gegenüber dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 auf. Die entsprechenden Abstandsflächen werden somit innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Eine entsprechende Absicherung besteht auf privatrechtl-

cher Ebene durch eine Eintragung als Baulast. Im Zuge des Verfahrens ist eine Einbindung und einvernehmliche Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Bahnhofstraße Nr. 21 erfolgt, um künftige Nutzungskonflikte mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auszuschließen.

Die Baugrenzen weisen in dem entsprechenden Bereich den Mindestabstand von 3,0 m gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf. Im Zuge der Bebauung des Quartiers sind die Abstandsflächen der künftigen Gebäude auf die eingetragene Baulast zu berücksichtigen, sodass es in diesem Zusammenhang zwischen den nachzuweisenden Schutzbereichen zu keinen Überschneidungen kommt.

### **6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des gem. § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,3 festgesetzt, um eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks handelt, ist der Grad der geplanten Versiegelung für eine starke Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich begründ- und auch vertretbar.

### **6.3.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

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

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 zulässig.*

*Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig.*

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 69 ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung. Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst ein bislang gewerblich genutztes Grundstück, welches in absehbarer Zeit keiner aktiven Nutzung mehr unterliegt. Hinsichtlich seiner Lage im unmittelbaren Umfeld des Büchener Bahnhofs (Mobilitätsdrehscheibe) bietet sich die Fläche für eine wohnbauliche Nachverdichtung an.

Aufgrund der bisherigen baulichen Inanspruchnahme sind große Teile des Plangebietes bereits versiegelt, sodass durch die wohnbauliche Entwicklung eine Minderung des Versiegelungsgrades gegenüber der ehemaligen gewerblichen Nutzung erfolgt.

Die Gemeinde Büchen strebt auf der Fläche des Plangebietes eine wohnbauliche Entwicklung in Form von kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an, um die wohnbauliche Nutzungseffizienz unter

Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden möglichst hoch vorzusehen. Somit kann an anderer Stelle der Umfang einer Neuinanspruchnahme von Flächen verringert werden.

Zur Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr (Kfz/Rad) entsprechend der „Satzung der Gemeinde Büchen über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge“ (vgl. Ziff. 11) ist eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 ist hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung des Innenbereiches zur Verringerung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vertretbar.

Zur Ausschöpfung einer möglichst großen Nutzungseffizienz durch Wohnraum hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen in ihrer Sitzung am 27.02.2024 einem teilweisen Verzicht auf die Herstellung von Kfz-Stellplätzen und die Ablösepflicht nach § 7 der Stellplatzsatzung der Gemeinde zugestimmt (vgl. Ziff. 10), da ansonsten eine weitergehende Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zu einem nicht ansprechenden Wohnumfeld und einer Reduzierung der Baukörper führen würde.

#### **6.4 Soziale Wohnraumförderung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen bzw. mind. 24 Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.*

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnungen als sozialer Wohnraum vorzusehen.

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

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

Verbindliche Regelungen zur Umsetzung werden im Zuge vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger vorgesehen. Da aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche als eigenständiges, in sich geschlossenes

Quartier durch einen einzelnen Vorhabenträger entwickelt wird, stellt die numerische Festlegung eines Mindestumfanges von sozial geförderten Wohnungen kein Windhundrennen dar.

## **6.5 Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Aktivitätsfläche

*Innerhalb der Grünfläche „Aktivitätsfläche“ (AF) sind gärtnerische Nutzungen jegliche Art zulässig, dazu gehören auch kleinräumige Versiegelungen im Bereich von Wegen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen. Alle übrigen Flächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen zu entwickeln. Die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt als Schotterrasen in einer Breite von 4m ist ebenfalls zulässig.*

Grundlegender Bestandteil der Quartiersentwicklung ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktivitätsfläche“. Die betreffende Fläche folgt dem Gedanken, dass es sich bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung um Mehrfamilienhäuser handelt, deren Wohnungen um keinen eigenen Gartenbereich verfügen. Durch die zentrale Grünfläche bietet sich die Möglichkeit, diese gemeinschaftlich in Form eines Treffpunktes zu nutzen und so gleichzeitig die Zusammengehörigkeit im Quartier zu fördern.

### Schutzgrün

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 umfasst entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein gesetzlich geschütztes Biotop „Steilhang“, welches den Übergang zur bestehenden P+R-Anlage am Büchener Bahnhof darstellt. Die Böschung des Steilhangs ist entsprechend des Bestandes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt, um diese dauerhaft zu schützen.

### Gliederungsgrün

Entlang der nordwestlichen, nordöstlichen sowie südöstlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“. Die betreffende Fläche stellt eine Abgrenzung gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen dar. In nordwestliche sowie nordöstliche Richtung erfolgt die ergänzende Festsetzung einer Anpflanzungsfläche, um die gliedernde Funktion weitergehend zu verdeutlichen.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

*Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.*

*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 des zum Erhalt festgesetzten Baumes und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

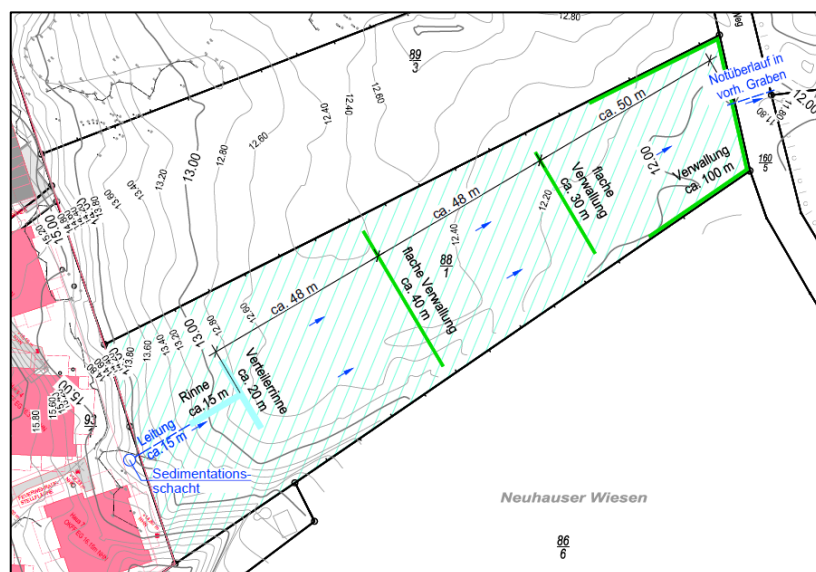
Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

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

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

Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung "Vernässung" (V) ist als extensive Wiese zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Dazu sind kleinräumige Maßnahmen der Bodengestaltung und Befestigung im Einlaufbereich sowie bei Bedarf zu Nachbarflächen zulässig. Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Strüchern sind kleinräumig vorgesehen, ansonsten ist der Offenlandcharakter zu erhalten. Die Offenhaltung erfolgt als max. zweischürige Mahd (Ende Juni und Ende August). Bodenbearbeitungen sowie die Verwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Weitere bauliche Anlagen und Bodenbewegungen, über die Maßnahmen zur Wasserwirtschaft hinaus, sind ebenfalls nicht zulässig. Ansaat aller bauzeitig in Anspruch genommenen Flächen mit zertifiziertem Regioaatgut der Ursprungsregion 1, Kräuteranteil mind. 30 %.

Im nördlichen Randbereich der Wiese ist zur Herstellung eines durchgängigen Gehölzstreifens zur Nachbarfläche (siehe rote Linie in der nachfolgenden Abb.) eine Gehölzpflanzung vorzusehen, zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische, zertifizierte Gehölze der folgenden Arten zu verwenden: *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus*, *Salix caprea*, *Sambucus nigra*. Die Gehölzpflanzung muss eine Fläche von ca.  $500 \text{ m}^2$  umfassen. Eine Einzäunung bis zur Herstellung des Anwuchserfolges ist erforderlich.



*Im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops (ggB) ist an einer Stelle eine aufgeständerte, lichtdurchlässige Treppenanlage mit einer maximalen Breite von 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Gründung erfolgt durch je ein Punktfundament am Böschungsfuß und auf der Böschungskrone, eine Befestigung im Bereich des Hangs ist nicht zulässig. Unterhalb der Treppe ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten, das gilt auch für die Bauphase. Die Treppenanlage muss außerhalb von Baumkronen liegen.*

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

Zur Förderung der Nutzung von Photovoltaikanlagen ermöglicht die Gemeinde Büchen im Zuge der Planung den Verzicht auf die Errichtung von Grünbedachungen, sofern die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen werden. Die Gemeinde Büchen gibt in diesem Zusammenhang der Errichtung entsprechender Anlagen den Vorrang gegenüber Dachbegrünungen.

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

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und 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. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt östlich der künftigen Bauflächen die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Vernässung“ (V), welche der Niederschlagswasserbeseitigung

dient. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine weitergehende Detaillierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Anwendung des A-RW 1 Erlasses.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in unmittelbarem Umfeld des Bahnhofes der Gemeinde Büchen sowie dessen P+R-Anlage. Zur Vermeidung unkontrollierter Wegebeziehungen über das gesetzlich geschützte Biotop „Steilhang“ erfolgt die planungsrechtliche Zulässigkeit einer aufgeständerten Treppenanlage, um den Anliegern des künftigen Quartiers sowie dessen Umfeld die Erreichbarkeit und somit Nutzung des Anschlusses an das Netz des ÖPNV zu ermöglichen und dessen Nutzung zu stärken.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

##### Künstliche Nisthilfen:

*Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an Gebäuden angebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden.*

##### *Ersatzquartiere an Gebäuden*

- 2 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen, unabhängig vom Bestand)
- 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auf den Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$ . Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Berücksichtigung von wirtschaftlich nicht tragfähigen Bereichen ist hiervon ausgenommen. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie zum Klimaschutz. Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 69 um ein Angebot der Gemeinde Büchen für die Umsetzung planungsrechtlich vorbereiteter Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, wird die getroffene Festsetzung als vertretbar angesehen.

## **6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

*Je Gebäude ist innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung auf der festgesetzten Fläche "Gemeinschaftsstellplätze" ist hierbei nicht anrechenbar.*

*Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 10.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.*

*Die Anpflanzfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf eine Mindesthöhe von 1,20 m nicht unterschreiten.*

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

*Auf Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> bzw. 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.*

*Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.*

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

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

## **6.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Die Flächen des Vorhabengebietes befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem Bahnhof der Gemeinde Büchen. Im Zuge des Verfahrens ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Lairm Consult GmbH erfolgt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

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

Durch die Umwandlung einer bislang gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche ergibt sich gegenüber den bisherigen Emissionen des Plangebietes eine deutliche Verbesserung für die angrenzenden Wohnnutzungen. Hinsichtlich der nahegelegenen Bahnlinie ist zudem in diesem Zusammenhang die weiterhin bestehende Vorbelastung aus dem Verkehrslärm „Schiene“ zu berücksichtigen.

#### Auszug schalltechnische Untersuchung

##### **Allgemeines**

*Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige Betriebsgrundstück der NORMTEILWERK ROBERT BLOHM GmbH sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung geschaffen werden. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.*

*Der Plangeltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück der NORMTEIL-WERK ROBERT BLOHM GmbH und liegt östlich der Bahnhofstraße. Im Norden und Süden grenzt Wohnbebauung an. Im Osten liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Berlin, dort befindet sich auch der Bahnhof und der P&R-Parkplatz des Bahnhofes.*

*Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

##### **Verkehrslärm**

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke berücksichtigt.*

*Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen und der P&R-Parkfläche wurden aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 43 übernommen und auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.*

*Für die Schienenstrecke wurden die Verkehrszahlen vom Betreiber zur Verfügung gestellt.*

*Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.*

*Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch den Straßenverkehrslärm keine als nicht relevant einzustufen Zunahmen entstehen.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches errechnen sich im straßennahen Bereich aus dem Gesamtverkehrslärm in den oberen Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und von bis zu 58 dB(A) nachts. Im Erdgeschoss werden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht.*

*An der geplanten Bebauung wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags vom Erdgeschoss bis zum 2.Obergeschoss eingehalten.*

*Somit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts insbesondere nachts deutlich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird ebenfalls weiträumig überschritten.*

*Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind entlang der Bahnstrecke aus dem Bebauungsplan Nr. 43 schon vorhanden, so dass im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss der Immissionsgrenzwert für tags an der geplanten Bebauung eingehalten wird. Für weitere Obergeschosse ist der aktive Lärmschutz entlang der Bahn derzeit nicht ausgelegt und daher auch nicht wirkungsvoll. Die maßgebenden Verkehrslärmimmissionen kommen aus dem Schienenverkehr. Da die Schienenstrecke in Dammlage verläuft und im Tageszeitraum 3 Geschosse ausreichend geschützt werden, ist eine Erhöhung des aktiven Lärmschutzes entlang der Bahnstrecke als nicht wirkungsvoll anzusehen. Daher wird auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.*

*Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.*

*Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.*

*Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.*

*Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags an der geplanten Wohnbebauung bis zum 2. Obergeschoss ergeben sich meistens keine Beschränkungen für die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen. Sollten mehr als 3 Geschosse geplant werden, sollten bei weiteren Geschossen (ab dem 3.Obergeschoss) Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite (Ostseite) oder in geschlossener Gebäudeform (z.B.: nicht beheizte Wintergarten) angeordnet werden. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.*

### **Festsetzungen**

*Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzung ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.*

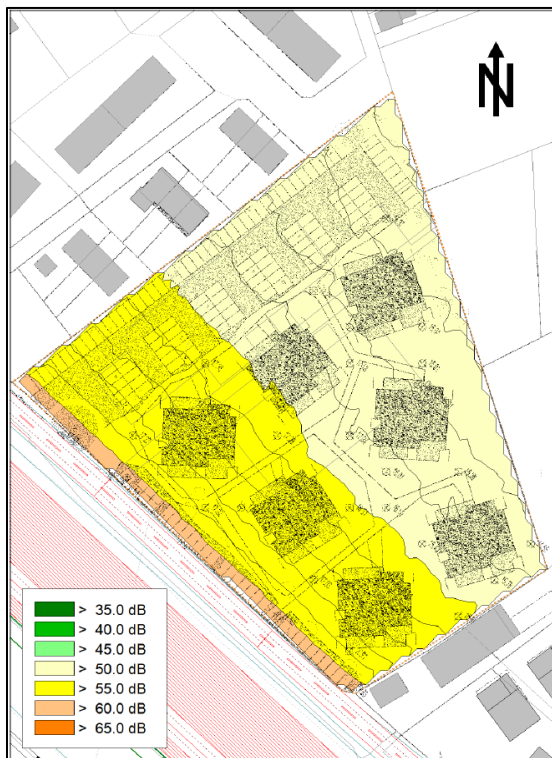


Abbildung 8: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume; Quelle schalltechnische Untersuchung Lairm Consult April 2024

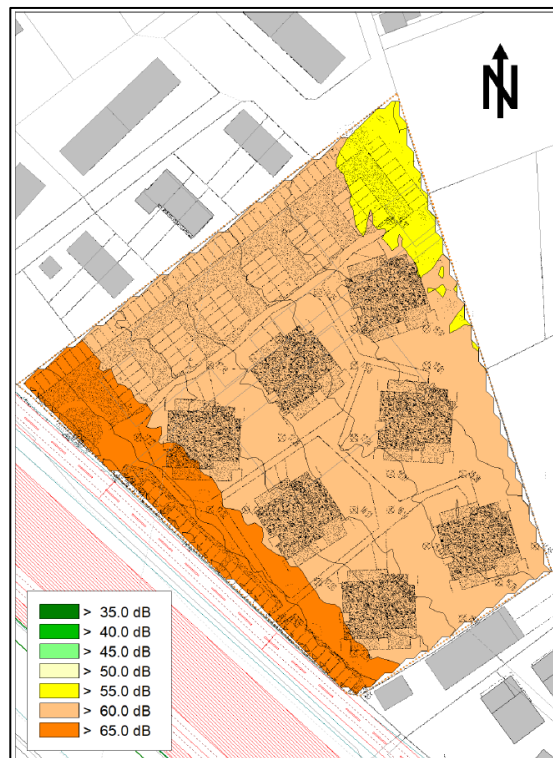


Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden; Quelle schalltechnische Untersuchung Lairm Consult April 2024

*Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.*

*Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind ab dem 3. Obergeschoss nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.*

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

Die Gemeinde Büchen übernimmt die Festsetzungsempfehlungen der schalltechnischen Untersuchung als verbindlichen Bestandteil des Teil B-Textes, um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Nähe zu der Bahnlinie zu gewährleisten.

### **6.9.1 Technische Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen**

*Entlang der Bahnhofstraße ist die Deckeneigenfrequenz in einem Abstand von weniger als 26 m zur Grundstücksgrenze mit  $f_0 \leq 50$  Hz vorzusehen.*

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bahnanlagen, die den Siedlungsbereich der Gemeinde Büchen queren. Aus diesem Grund ist im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung die Erstellung eines Erschütterungsgutachtens erfolgt. Die entsprechenden Empfehlungen für technische Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen werden als verbindlicher Bestandteil in den Teil B-Text des Bebauungsplanes Nr. 69 übernommen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Kapitels 8.5 wird ergänzend verwiesen.

## **7 Artenschutz**

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Büchen wird im Zuge des weiteren Verfahrens eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS-Umwelt GmbH durchgeführt.

Das vollständige Gutachten wird den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

### Zusammenfassung Potenzialanalyse – Artenschutzrechtliche Prüfung

*Durch die Überplanung eines Komplexes aus Gebäuden und Lagerhalle unterschiedlichen Baujahrs, sowie Ziergehölz- und Grünflächen in Büchen im Bereich des B-Planes Nr. 69 kommt es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen. Die Haselmaus wird nicht direkt beeinträchtigt und eine besondere Bedeutung für national oder nicht geschützte Fauna besteht nicht.*

*Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und ggf. Negativnachweisen für Fledermäuse und Brutvögel, aber auch Reptilienzaun und ökol. Baubegleitung für die Zauneidechsen vermieden werden.*

*Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die B-Planung für Fledermäuse. Für Brutvögel erfolgt die Entwicklung einer Ausgleichshabitaten im Bereich der Entwässerungsfläche. Darüber hinaus sind an den Neubauten sowie an Gehölzen künstliche Ersatzquartiere vorzusehen.*

*Empfohlen wird die Anlage sandig-magerer Blühflächen (Grünanlagen).*

*Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich, Verbotstatbestände werden vermieden.*

Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Kap. 8 beschrieben.

## **8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung**

---

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

## 8.1 Bestand und Betroffenheiten

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

### 8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt bis auf die westliche Grünfläche innerhalb der bestehenden Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ziel der Bauleitplanung ist die Umwandlung von Gewerbe- in Wohngebiet.

In ca. 330 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich östlich des Elbe-Lübeck-Kanals das FFH-Gebiet „Stecknitz Delvenau“ sowie in ca. 200 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Stecknitz-Delvenau-Niederung“ (s. nachfolgende Abb.).

Die Kanal- und Delvenauniederung, die unmittelbar östlich des Geltungsbereichs beginnt, ist Teil des landesweiten Biotopverbundsystems. Die Niederungsgebiete haben eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild, für die dortige Flora und Fauna und auch für die Naherholung.

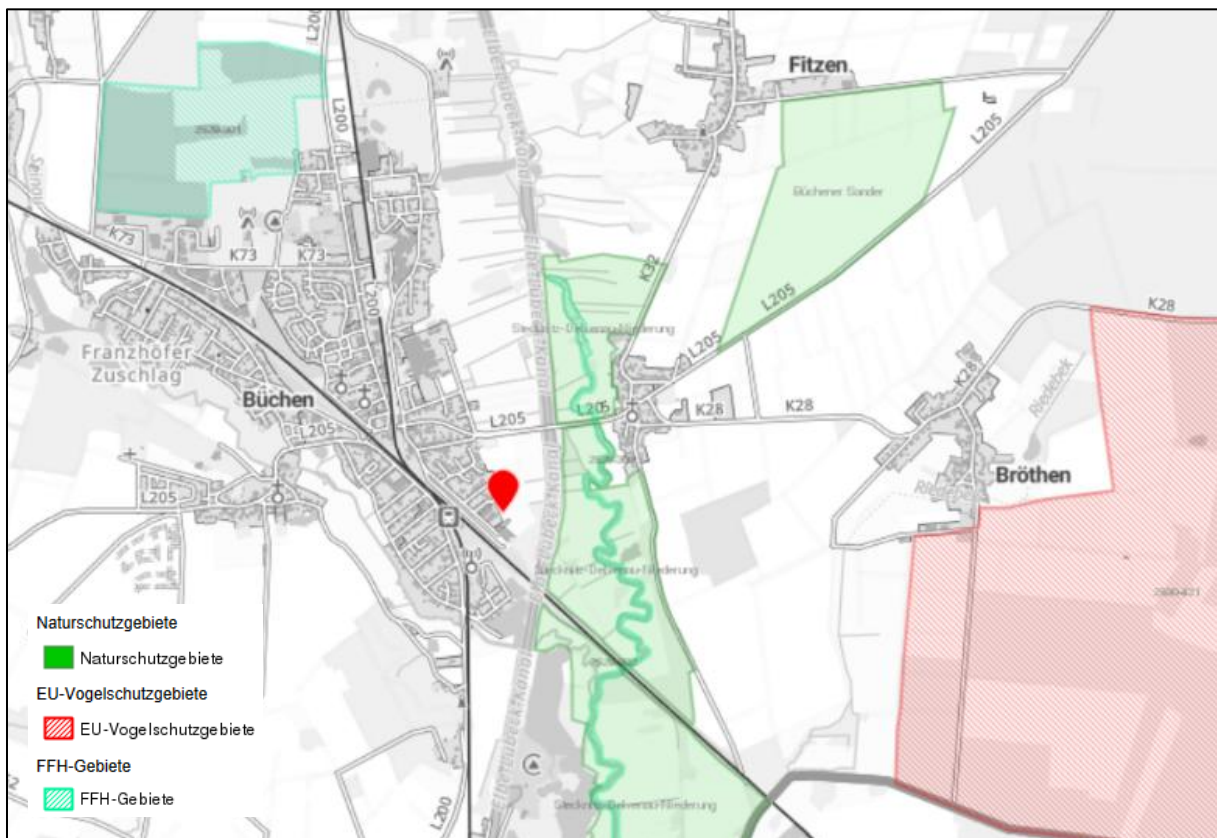


Abbildung 10: Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabens (rot) Quelle: Umweltportal SH

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

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Gewerbefläche (Westteil) bzw. Intensivgrünland (Ostteil) mit randlichen Gehölzen und Hecken ausgewiesen. Umliegend befindet sich vergleichbare Bebauung (Mischgebiet und Wohnbaufläche, Bahnlinie) sowie Grünland.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

### **8.1.2 Störfallbetriebe**

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

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

### **8.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich umfasst bestehende Gewerbeflächen mit Grünanlagen sowie eine Grünlandfläche (Landwirtschaftliche Nutzung). Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Bahnhofstraße. Die Nähe zum Bahnhof auf der anderen Seite der Bahnhofstraße stellt einen bedeutsamen Standortfaktor für die geplante Wohnbebauung dar, da dieser für Pendler besonders attraktiv ist. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Kanalniederung gute Möglichkeiten der Naherholung. Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Gemeindeverwaltung) sind über die Bahntunnel (Gudower Straße und Möllner Straße) zu erreichen.



Abbildung 11: Bestehende Nutzungsstrukturen (Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0), rot = Geltungsbereich B-Plan Nr. 69

Besondere Belastungsfaktoren hinsichtlich Lärm und Verkehr liegen z.T. vor. Die in Büchen vorhandene Belastung durch Schienenlärm ist in diesem Bereich durch Bebauung und Gehölze zwar gemindert, aber deutlich vorhanden. Der Abstand zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin beträgt ca. 50 m.

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

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die bestehende Gewerbenutzung in Wohnnutzung umgewandelt. Dieses führt zu einer verhältnismäßigen Veränderung des Quartiers, passt sich aber in die umliegende, bereits überwiegend bestehende Wohnbebauung ein. Die sichtbare Veränderung betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft, insbesondere durch neue Gebäude und neue Nachbarn.

Mit dem unmittelbar südlich gelegenen Nachbarn wurde eine Einigung hinsichtlich der Grenzbebauung getroffen.

Die Lärm- und Verkehrsbelastungen werden aber vermutlich deutlich reduziert (kein produzierendes Gewerbe, kein LKW-Verkehr mehr). Zur Bewertung der Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (LAIRM Consult). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

- B-Plan induzierte Zusatzverkehre: nicht relevant

- Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden durch den Verkehrslärm, hier insbesondere den Schienenlärm, deutlich überschritten. Da ein Lärmschutz entlang der Bahnstrecke bereits vorhanden ist, ist ein weiterer aktiver Schallschutz nicht zielführend, es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (hier z.B. Grundrissgestaltung, Einbau schallgedämmter Lüftungen, etc.)

Aufgrund der Nähe zur Bahn (Schnellbahnstrecke) wurden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ebenfalls mögliche Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen untersucht. Hinsichtlich der Erschütterungen bestehen keine Beeinträchtigungen. Bezüglich des sekundären Luftschalls sind bis zu einer Entfernung von 90 m baulich-konstruktive Maßnahmen umzusetzen.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den bisherigen baulichen Vorgaben in der Umgebung (Gebäudehöhe, Art der Gebäude), führt aber grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung dieses Teilbereichs. Im westlichen Bereich wird Wohnbebauung mit Einzelhäusern mit bis zu 4 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. In der Mitte der Baufläche ist eine Grünfläche als Aufenthaltsfläche vorgesehen. Im Norden und Westen der Bebauung sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Weiterhin soll über eine Treppe eine direkte Anbindung an die P+R-Anlage geschaffen werden, sodass Trampelpfade die Böschung hinauf nicht mehr genutzt werden müssen, kurze Wege zum Bahnhof bestehen und auf der Anlage weitere Parkplätze zur Verfügung stehen.

Bestehende und geplante Eingrünungen sowie die Vernässung und Extensivierung des östlichen Grünlands sind Teil des B-Plans. Eine Erheblichkeit ist somit insgesamt nicht zu erwarten, da Regelungen zur Baudichte und zum ruhenden Verkehr über den Bauleitplan vorgesehen werden.

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

#### **8.1.4 Schutzgut Boden und Wasser**

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich im Westen um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Für den Bereich des Gewerbegebietes liegen keine Ergebnisse aus der landesweiten Bodenbewertung vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten sowie der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude und Zuwegungen bestehen die daraus resultierenden typischen Bodenbelastungen. Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2m (Böden ohne echten Grundwassereinfluss).

Im Bereich des Grünlands im Osten liegen podsolierter Gley aus Talsand, zum Teil Schmelzwassersand, Hauptbodenart Sand, Grundwasser zeitweilig oberhalb 4 dm unter Flur sowie Anmoorgley aus Talsand, zum Teil Schmelzwassersand, Hauptbodenart Sand, Grundwasser zeitweilig an der Oberfläche vor. Bodenbewertung gemäß Umweltportal SH für das Grünland im Geltungsbereich:

- Bodenfunktionale Gesamtleistung: mittel bis sehr gering
- Wasserrückhaltevermögen: gering bis sehr gering
- Nährstoffverfügbarkeit: sehr gering bis mittel
- Bodenkundliche Feuchtestufe: mittel frisch bis schwach feucht
- Sickerwasserrate: gering bis sehr gering
- Bodenwasseraustausch: mittel bis hoch
- Gesamtfilterwirkung: gering bis sehr gering

- Ertragsfähigkeit: mittel (Grünlandgrundzahl 40)

Es handelt sich insgesamt um Böden allgemeiner Bedeutung, Moor- oder Anmoorböden sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Planungen wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (PÖHLER, 2022), dabei wurden im Bereich der nördlichen Halle Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe festgestellt. Weitere Belastungen (Untersuchung auf Cyanide und Schwermetalle) wurden nicht nachgewiesen. Aufgrund des bestehenden Betriebes sind aber weitere Bodenverunreinigungen nicht vollständig auszuschließen (Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 BBodSchG).

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden unterschiedliche Baugrundverhältnisse erkundet, die überwiegend auf eine anthropogene Veränderung schließen lassen (Auffüllungen, Befestigungen). Darunter stehen schluffige Schichten aus Geschiebelehm an, weiter darunter wasserdurchlässige Sande, teilweise in Wechsellagerung mit Geschiebemergel (bis zur Endteufe von 6,0 m). Die Grundwasserstände wurden zwischen 1,8 und 4,15 unter Gelände erbohrt. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Der Niederungsbereich (v.a. Grünland) des Elbe-Lübeck-Kanals beginnt im Geltungsbereich östlich der bestehenden und geplanten Bebauung und liegt ca. 3-5 m tiefer als diese. Der Abstand zum Elbe-Lübeck-Kanal von der Grünfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 115 m.

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

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Der Grad der Versiegelung wird sich im Geltungsbereich eher reduzieren (GRZ von 0,3), bisher mind. 60-70 %. Es werden neben Gebäuden auch Grünflächen sowie Parkplätze in wassergebundener Bauweise entstehen. Dieses ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens und der Bebauung im Innenbereich ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden ohnehin nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Gebietes ist Richtung östlicher Grünlandfläche vorgesehen. Dieses findet aktuell bereits teilweise ungeordnet statt. Kleinere Bodenbewegungen mit Verwallungen bis zu 10 cm Höhe (an 3 Stellen), einer Verteilerrinne und einer Zulaufrinne (mit Befestigungen) im Bereich des Grünlandes führen zwar zunächst zu Eingriffen, insgesamt wird sich aber eher eine Vernässung der Wiese einstellen. Die Rückhaltung und langsame Versickerung bzw. Verdunstung führt dazu, dass eine Belastung von Grundwasser oder Vorflutern vermieden wird. Eine Bewertung der Eingriffe erfolgt im nachfolgenden Kapitel über die Biotopbewertung.

#### **8.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)**

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch Bebauung (Gewerbe) und Verkehrsfläche (Bahnhofstraße) geprägt. Im westlichen Randbereich ist zwischen Straße und Pendlerparkplatz an der Bahn eine Baumreihe (Linden) auf einem artenreichen Steilhang vorhanden (XHs).



Innerhalb der Gewerbefläche befinden sich überwiegend arten- und strukturarme Rasen- und Grünflächen sowie einzelne Gehölze (Slm mit vor allem Zypressen, Kastanie, Rhododendron, Felsenbirne). Südlich reicht ein strukturarmer Garten in den Geltungsbereich hinein (SGz). Hier befindet sich auch eine mäßig artenreiche, extensiv genutzte Rasenfläche mit einem Gehölzbereich (SGe, HGy).

Richtung Osten wird die Gewerbefläche durch einen dichten Gehölzsaum auf einer Böschung (vor allem Hartriegel, Flieder, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Weiden, Erlen) zum Grünland abgegrenzt. Einzelne Gehölze sind baumartig ausgewachsen (Stammdurchmesser mehrstämmig 30 cm). Der Gehölzsaum läuft nach Süden aus und begrenzt die Grünlandfläche zu den Nachbarflächen hin. Zu den oben genannten Gehölzen kommen hier Kirsche, Brombeere und Hopfen hinzu.



Bei der Grünlandfläche handelt es sich überwiegend um mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, im Westen sind kleine Bereiche seggen- und binsenreiches Nassgrünland vorhanden (20-60 m<sup>2</sup>). Die Wiese wird dominiert von Gräsern (Knautgras, Lieschgras, Quecke, Honiggras). Verbreitet treten typische Wiesenkräuter wie Ampfer, Löwenzahn, Spitzwegerich und Hahnenfuß hinzu. Die kleineren Nassflächen werden durch folgende Arten dominiert: *Juncus effusus* (Flatterbinse), *Juncus articulatus* (Gliederbinse), *Lotus corniculatus* (Gewöhnlicher Hornklee) und

*Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß). Die Mindestgröße für geschützte Biotope wird allerdings nicht erreicht (100 m<sup>2</sup>).

Damit ist nur der artenreiche Steilhang im Binnenland am Westrand des Geltungsbereichs als gesetzlich geschütztes Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG anzusprechen. In der Umgebung sind geschützte Knicks vorhanden.

Die Biotoptypen sind als Karte in der Anlage dargestellt (Bestand Juli 2024). In Herbst/Winter 2025 wurden umfangreiche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten an den Gehölzen im südlichen Bereich vorgenommen, sodass die südliche Grünfläche aktuell (Februar 2026) als Extensivrasen mit Ruderalflur (SGe, RHm/SGg) besteht.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

### Allgemeine Bewertung

Die bauliche Verdichtung bzw. Veränderung führt zu einem Verlust von Grünflächen. Die vorhandenen Biotope sind zwar weitgehend anthropogen überprägt und genutzt, es konnten sich aber teilweise

größere Bäume und Gebüschflächen entwickeln. Der dichte Gehölzsaum im Osten bleibt als Abgrenzung und Eingrünung erhalten.

Je nach Art der Bauausführung und Verdichtung gehen die beschriebenen Strukturen großteils bis vollständig zugunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, sodass nur kleinere Grünflächen verbleiben. Mittig wird jedoch eine zentrale neue Grünfläche (Aktivitätsfläche) geschaffen, die gärtnerisch gestaltet wird. Vorhandene, überwiegend kleinere Zier-Gehölze können aufgrund der geplanten Bauflächen im zentralen Bereich nicht erhalten werden, nur die Kastanie im Zufahrtsbereich bleibt erhalten. Randlich im Norden und Osten ist eine Eingrünung festgesetzt, hierbei handelt es sich z.T. um Erhaltung (im Osten) sowie z.T. Neuanlage als Sichtschutz (im Norden).

Darüber hinaus ist eine Durchgrünung der Bauflächen sowie der Stellplatzanlage vorgesehen. Dachbegrünung ist ebenfalls geplant. Durch die Festsetzung einer GRZ wird das Maß der Versiegelung (GRZ = 0,3, zzgl. Nebenanlagen) begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche innerhalb des WA sichergestellt.

#### **Bewertung von Beeinträchtigungen für den Steilhang**

Der geschützte Steilhang bleibt erhalten, die hier vorhandenen Linden werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Als Verbindung der Bauflächen zur P+R-Anlage ist eine Treppenanlage über den geschützten Steilhang hinweg vorgesehen. Hierzu wird über Festsetzungen geregelt, dass keine baulichen Eingriffe in den Steilhang erfolgen (aufgeständerte, luftdurchlässige Treppenanlage, 1,50 m breit). Die Art der Bauausführung stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Steilhangs dar, da Bewuchs (Bäume und niedriger Krautbewuchs) erhalten werden können. Eine wesentliche Verschattung des Steilhangs durch die Treppe ist nicht zu erwarten. Die Lage der Treppe muss außerhalb der Baumkronen liegen. Grundsätzlich ist vorgesehen, durch die Treppenanlage die bestehenden Trampelpfade zu bündeln und damit den Hang insgesamt zu schonen. Punktfundamente am Böschungsfuß und auf der Krone befinden sich dann in vorbelasteten Bereichen (Parkplatz, Straße) und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

#### **Bewertung von Beeinträchtigungen im Grünland**

Das Grünland im Osten ist als Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Vernässung“ zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser geplant. Nach kleineren Bodenarbeiten und Befestigungen im Einlaufbereich sowie kleinräumiger Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern ist eine Extensivierung mit max. zweischüriger Mahd ab Ende Juni vorgesehen. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers ist davon auszugehen, dass sich die Feuchtflächen ausweiten werden und damit die floristische Diversität der Wiese erhöht wird und geschützte Biotope entstehen können. Durch die Vernässung, Bepflanzung und die Extensivierung der Bewirtschaftung wird die Grünlandfläche insgesamt aufgewertet, sodass kleinräumige Maßnahmen (Eingriffe) zur Herrichtung der Entwässerung als ausgeglichen betrachtet werden können. Die Erdwälle werden mit einer max. Höhe von 10 cm im mittleren Bereich und 30 cm als östliche Begrenzung und mähfähig hergestellt, sodass eine dauerhafte Offenhaltung der Wiese gewährleistet bleibt.

Bauzeitige Beeinträchtigungen sowohl im Hang (Rückschnitt von Gehölzen in einer Breite von 5 m, Entnahme von Einzelgehölzen) sowie Bodenarbeiten im Bereich des Grünlandes sind nur temporär und können sich nach Abschluss der Arbeiten wieder begrünen. Nur im Bereich der Leitung verbleibt eine

schmale Lücke (ca. 1 m) ohne Gehölzbewuchs. Geschützte Biotope oder auch schützenswerte Bäume sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Im Bereich des Rohrauslaufs und der Verteilerrinne muss eine kleinräumige Geröllbefestigung vorgesehen werden. Diese Maßnahme wird nicht als erheblicher Eingriff bewertet.

Folgende Maßnahmen zur Grünlandextensivierung sind vorgesehen:

- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel,
- Reduzierung der Mähintervalle, max. 2-schürige Mahd ab Ende Juni,
- keine über die o.g. Beschreibungen hinaus gehenden Bodenbewegungen und baulichen Anlagen,
- Ansaat aller bauzeitig in Anspruch genommenen Flächen mit zertifiziertem Regiosaatgut der Ursprungsregion 1, Kräuteranteil mind. 30 %,
- Gehölzpflanzung im nördlichen Randbereich der Wiese zur Herstellung eines durchgängigen Gehölzstreifens zur Nachbarfläche (siehe rote Linie in der nachfolgenden Abb.), zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische, zertifizierte Gehölze der folgenden Arten zu verwenden: Crataegus monogyna, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Salix caprea, Sambucus nigra. Die Gehölzpflanzung muss eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> umfassen. Eine Einzäunung bis zur Herstellung des Anwuchserfolges ist erforderlich.

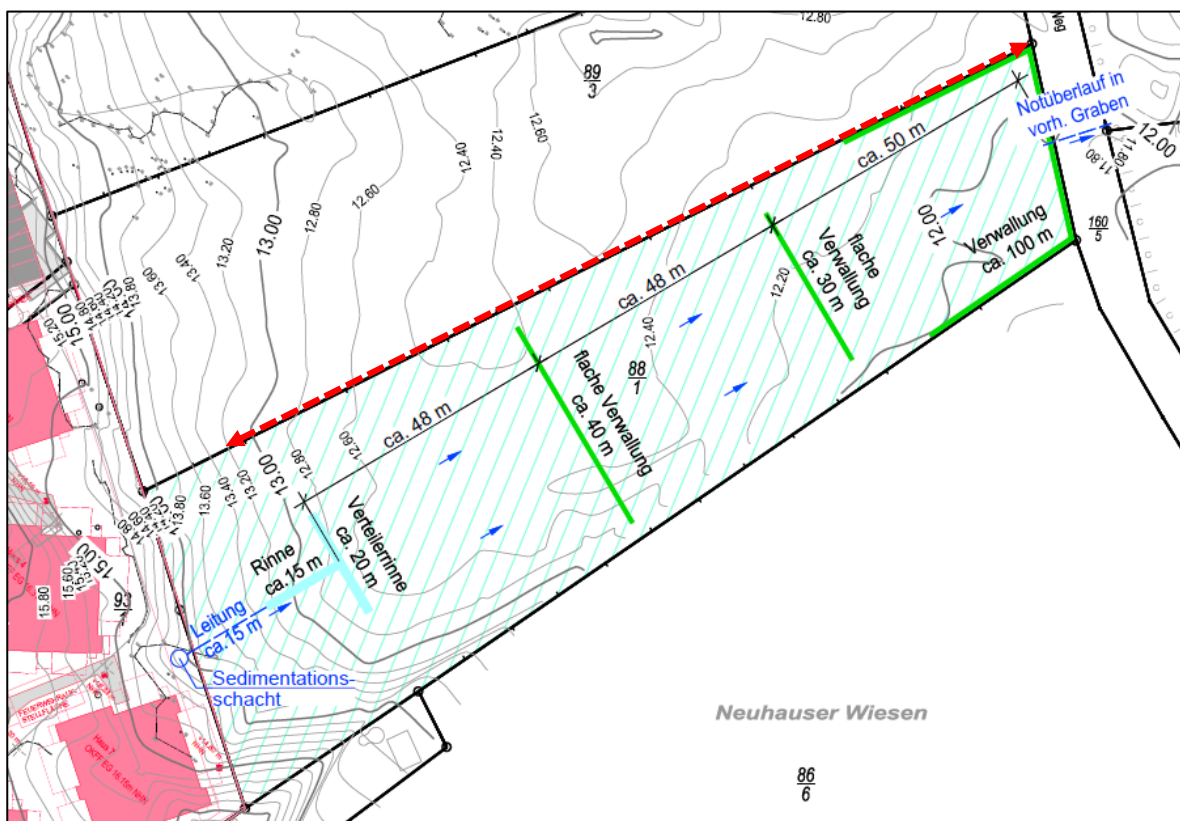


Abbildung 12: Maßnahmen im Grünland (BN Umwelt GmbH, September 2025), verändert

### **8.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)**

Folgende artenschutzrechtlich relevante Artengruppen sind durch das Vorhaben potenziell betroffen:

- Gebäudefledermäuse in den Gewerbehallen,
- Vögel der Gebäude bzw. Nischenbrüter in/an den Gewerbehallen sowie Brutvögel der Siedlungs- und Gehölzfreibrüter in allen Gehölzen,
- Brutvögel der Staudenfluren und bodennahen Gehölze,
- Zauneidechsen in den lückiger bewachsenen Bereichen des Steilhangs sowie auf den Grünflächen der P+R-Anlage; auf der Gewerbefläche finden sich keine geeigneten Strukturen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kanalniederung und den Gehölzbereichen entlang des Kanals und der Bahn hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungs- und Siedlungsrandbiotope. Die Gewerbefläche selbst ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades jedoch nur von geringer Bedeutung und bietet Lebensraum für überwiegend anspruchslose „Allerweltsarten“.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Durch die Neubebauung gehen potenziell Bruthabitate für Vögel und Quartiere für Baum- und Gebäude-Fledermäuse verloren.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan-Verfahren untersucht (BBS, 2026), daraus leiten sich die nachfolgenden Maßnahmen ab.

### **8.2 Minimierung und Ausgleich - Maßnahmen zum Artenschutz**

Insbesondere für den Artenschutz sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dabei sind die Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereiches sowie die beschriebenen Maßnahmen zur Extensivierung der Wiese Bestandteil der Bewertung. Der Habitatverlust für Brutvögel der Gehölze sowie der Gras- und Staudenfluren wird durch die Herrichtung dieser Fläche innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert und damit als Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

Folgende weitere Maßnahmen sind umzusetzen:

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01**

##### **Bauzeitenregelung Fledermäuse:**

In den Gebäuden sind potenzielle Quartiere möglich, so dass die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen sind, dass sich vor dem Abriss des Gebäudes keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses geschädigt werden. Da auch im Winter Tiere nicht ausgeschlossen werden, ist vor Abrissarbeiten eine Überprüfung durch Fachpersonal mit Endoskopkontrolle an Spalten erforderlich. Je nach Ergebnis kann eine Umsetzung von Tieren durch die Baubegleitung nötig werden (s.a. Ersatzquartiere).

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02**

##### **Fledermausfreundliches Lichtkonzept:**

Die Helligkeit aller neuen Beleuchtungen im Bereich des Geltungsbereichs wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten. Die Beleuchtung wird durch Bewegungsmelder o.ä. so gesteuert, dass i.d.R. Beleuchtung im Außenbereich nicht angeschaltet ist, sich aber bei Bedarf einschaltet.

Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 2700 Kelvin verwendet.

Es ist sicherzustellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere nicht zu entwerten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

##### Reptilienzaun:

Herstellung eines bauzeitlichen Folienzauns an der unteren Böschung an der Bahnhofstraße, sodass Tiere nicht die Straße überqueren.

##### Ökol. Baubegleitung für den Bau der Treppe zur P+R-Anlage:

Für die Anlage von Punktfundamenten erfolgt ein Eingriff in den Boden der Böschung mit Zauneidechsenpotenzial. Eingriffe sind daher im Zeitraum Mai bis August durchzuführen, wenn Tiere mobil sind und nicht im Boden ruhen. Durch Baubegleitung ist sicherzustellen, dass im Baubereich keine Tiere getötet werden.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

##### Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzt, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Ein Weiterbau ist dann auch in der Brutperiode möglich.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

##### Künstliche Nisthilfen:

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an Gebäuden angebracht. Da es sich um ungefährdete Arten

handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden.

Ersatzquartiere an Gebäuden

- 2 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen, unabhängig vom Bestand)
- 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01 Fledermäuse

Künstliche Ersatzquartiere:

- 2 Ganzjahres-Fassadenkästen an Gebäuden

Ersatz(sommer)quartiere an Bäumen und Gebäuden:

- 2 Spaltenkästen an Bäumen
- 2 Großraumhöhlen an Bäumen

Die Spaltenkästen und Großraumhöhlen werden an Bäumen und/oder Gebäuden im Umfeld angebracht.

### **8.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen sind Teil der Bewertung und im B-Plan durch Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie Entwicklungsgebote für die Entwässerungsfläche vorgesehen (vgl. Ziffer 6.5, 6.6 und 6.8).

### **8.4 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes wurde im Zuge des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Folgende Punkte wurden entsprechend untersucht:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr

Auf die weitergehenden Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Ziff. 6.9), welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird ergänzend verwiesen.

### **8.5 Emissionen Eisenbahnbetrieb**

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Büchen wird durch die bestehenden Schienenwege gequert. Der Abstand zwischen der Schienenstrecke und den Flächen des Plangebietes beträgt ca. 60 m. Aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes mit vergleichbarem Abstand zu den Bahnlinien bestehenden Wohnnutzungen werden die zu erwartenden Immissionen seitens der Gemeinde Büchen im Zuge der geplanten Entwicklung als verträglich angesehen.

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

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

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

Ergänzend ist im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung die Erstellung einer erschütterungstechnischen Untersuchung erfolgt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

#### Ergebnis erschütterungstechnische Untersuchung

##### Erschütterungen

*Die zulässigen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 für allgemeine Wohngebiete für Erschütterungsimmis- sionen werden an allen Messpunkten im Plangebiet unterschritten.*

##### *Sekundärer Luftschall*

*Die prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen erreichen bei Gebäuden in Abständen  $\leq 90\text{m}$  vom Gleis 3 unter ungünstigen baulynamischen Parametern folgende Pegelwerte:*

$$L_{max, prog} = 38 \text{ dB(A)} \geq 35 \text{ dB(A)}, \text{ TA-Lärm, Maximalpegel, zulässiger IRW Nacht}$$

*Die prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen überschreiten in dem angegebenen Abstands- bereich die Anforderungen unter ungünstigen baulynamischen Parametern. Zur Reduzierung der prog- nostizierten sekundären Luftschallimmissionen sind in diesem Bereich Maßnahmen erforderlich.*

##### Konstruktive Vorgaben für Gebäude im Abstandsbereich $\leq 90\text{ m}$ vom Gleis 3

*Für Gebäude mit Gleisabständen im Bereich  $90\text{ m}$  wird empfohlen, die ersten Decken-Eigenfrequenzen in einen Bereich unter  $50\text{ Hz}$  zu legen. Bei Realisierung dieser Vorgaben können folgende sekundäre Luftschallimmissionen für den bewertungsrelevanten Nachtzeitraum erreicht werden:*

$$L_{max, prog}(\text{Nacht}) = 29 \text{ bis } 34 \text{ dB(A)} \leq 35 \text{ dB(A)} \quad \text{TA Lärm, Maximalpegel, zulässiger IRW Nacht}$$

$$L_m, prog(\text{Nacht}) = 15 \text{ bis } 20 \text{ dB(A)} \leq 25 \text{ dB(A)} \quad \text{TA Lärm, Mittelungspegel, zulässiger IRW Nacht}$$

*Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden die Anhaltswerte für den Mittelungspegel  $L_m$  und die Spitzen- schalldruckpegel  $L_{max}$  der sekundären Luftschallimmissionen eingehalten.*

*Bei Abständen der Gebäude  $\geq 90\text{m}$  vom Gleis 3 werden die Anforderungen auch ohne weitere Maßnah- men eingehalten.*

Die Gemeinde Büchen übernimmt die Empfehlung der erschütterungstechnischen Untersuchung für den Bereich  $\geq 90\text{m}$  vom Gleis 3 als verbindlichen Bestandteil in den Teil B-Text des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Büchen. Hierbei erfolgt auf der Planzeichnung (Teil A) die Markierung der betref- fenden Flächen. Ergänzend erfolgt die Aufnahme eines Hinweises, dass der Abstand von  $90\text{ m}$  vom Gleis 3 einem Abstand von ca.  $25,5\text{ m}$  zur Flurstücksgrenze der Bahnhofstraße entspricht, um eine bessere Nachvollziehbarkeit für künftige Bauherren zu schaffen.

## 9 Verkehrserschließung

Die Fläche des Plangebietes umfasst ein bislang gewerblich genutztes Grundstück am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Über die Bahnhofstraße sowie im weiteren Verlauf über die Gudower Straße sind die Flächen des Plangebietes gut an die Einrichtungen der Gemeinde Büchen angebunden. Der Bahnhof der Gemeinde Büchen befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtungsflächen.

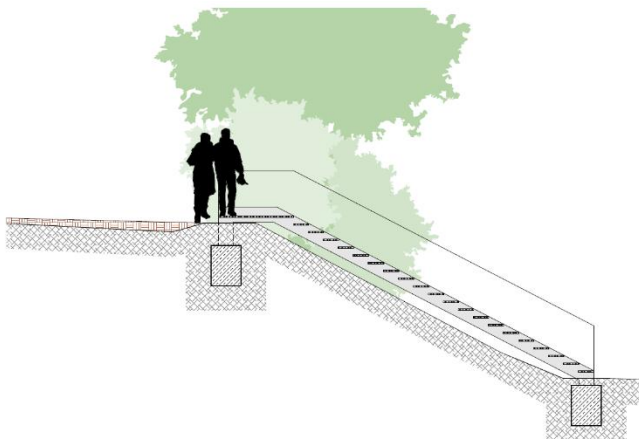
*Hinweis: Durch die Bauarbeiten darf der Eisenbahnbetrieb nicht gestört, gefährdet oder behindert werden.*

### Individualverkehr

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

### Fußläufige Anbindung an die Mobilitätsdrehscheibe

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Bahnhof der Gemeinde Büchen. Um diesen Standortvorteil für die wohnbauliche Entwicklung zu nutzen und für die künftigen Anlieger eine direkte Erreichbarkeit des ÖPNV-Anschlusses (Mobilitätsdrehscheibe) zu ermöglichen, erfolgt im Zuge des geplanten Vorhabens die Errichtung einer Treppenanlage zwischen der Bahnhofstraße und der Stellplatzanlage des Bahnhofes.



Eine entsprechende Verortung der Treppenanlage erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Im Zuge der Umsetzung ist der Eingriff auf den bestehenden Hang als geschütztes Biotop durch eine Aufständigung der Treppenkonstruktion zu minimieren.

Abbildung 13: Schnitt Treppenanlage Steilhang; Quelle: schumann soltau architekten part gmbh bda, August 2024

### ÖPNV

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

Der Bahnhof sowie die entsprechende Bushaltestelle der Gemeinde Büchen ist in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit gelegen und bindet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 in dieser Weise an den ÖPNV (Schiene und Straße) optimal an.

## 10 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

Abbildung 14: Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu dem Bahnhof (Mobilitätsdrehscheibe) der Gemeinde Büchen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 27.02.2024 beschlossen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Kfz-Stellplatzbedarf für das geplante Wohnquartier mit einem Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätzen aufgrund der günstigen Anbindung an den P+R Parkplatz als ausreichend angesehen wird. Die Gemeinde verzichtet gemäß § 7 der Stellplatzsatzung auf die Herstellung von ca. 30 – 50 weiteren Stellplätzen und die Zahlung eines Ablösebetrages für diese Stellplätze, vorausgesetzt, durch den Vorhabenträger wird eine rechtlich zulässige Treppenanlage zum P+R-Parkplatz auf seine Kosten erstellt und dauerhaft unterhalten und die Herstellung von 24 öffentlich geförderten Wohnungen im Wohnquartier umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende fußläufige Anbindung an die südwestlich gelegene P+R-Anlage.

## **11 Ver- und Entsorgung**

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

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

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

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

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

### Energieversorgung

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

*Hinweis: Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 69 werden voraussichtlich zwei Stationsstandorte in einer Größe von mind. 40 m<sup>2</sup> benötigt. Erste Abstimmungen in diesem Zusammenhang sind bereits erfolgt. Eine finale Festlegung der Standorte hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.*

*Zudem muss die vorhandene Leitung aus dem UW – Feldstraße erneuert werden. Dies erfolgt über den Wiesenweg oder von Lützow aus.*

### Fernmeldeversorgung

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

### Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung

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

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für 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 Rahmen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ist die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes sowie die Anwendung des A-RW 1 Erlasses durch das Büro BN Umwelt GmbH erfolgt. Die entsprechenden Ausarbeiten sind der Begründung als Anlage beigelegt.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Bahnhofstraße“.

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

## **12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

### Altlasten

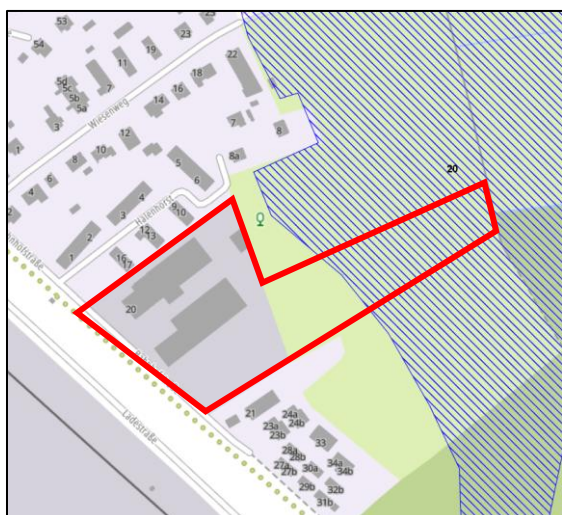
Im B-Planbereich befindet sich ein Grundstück, das als **Verdachtsfläche** (§ 2 Abs. 4 BBodSchG) einzustufen ist.

Es handelt sich zum Zeitpunkt des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens um einen **laufenden Betrieb**, auf dessen Betriebsgrundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, und aufgrund von konkreten Anhaltspunkten Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Daher ist die Umsetzung des B-Planes unter ständiger Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

### Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.



Die östlich der Gemeinde Büchen befindlichen archäologischen Interessengebiete grenzen nicht an die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ an.

Abbildung 15: Ausschnitt archäologische Interessengebiete Büchen; Quelle: www.danord.gdi-sh.de

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

#### Kampfmittel

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

Mit Schreiben vom 21.10.2022 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass auf der Fläche keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt wurden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Entsprechend der Auswertung handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes besteht für die durchzuführenden Arbeiten kein weiterer Handlungsbedarf.

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

### 13 Billigung

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Ingenieurgesellschaft mbH

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail: [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)

Der Bürgermeister

Siegel



**BBS-Umwelt GmbH**

Russeer Weg 54

24114 Kiel

Telefon: 0431 - 69 88 45

E-Mail: [info@bbs-umwelt.de](mailto:info@bbs-umwelt.de)