

Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 51a

„Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

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

● ● ○ ○ ○ ○

GSP
GOSCH & PRIEWE



BBS-Umwelt GmbH

Stand: 16.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	6
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	7
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	13
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	14
5.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020	15
5.5 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen	17
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	19
6.1 Art der baulichen Nutzung	19
6.1.1 Urbanes Gebiet	19
6.1.2 Allgemeines Wohngebiet	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	22
6.3 Bauweisen, Baugrenzen	23
6.4 Grundflächenzahl (GRZ)	24
6.5 Vollgeschosse, Geschossfläche	24
6.6 Soziale Wohnraumförderung	24
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.....	26
6.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	27
7 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	28
7.1 Bestand und Betroffenheiten.....	28
Schutzgebiete/Landschaftsplan.....	28
Störfallbetriebe.....	28

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild	29
Schutzgut Boden und Wasser	30
Schutzgut Pflanzen (Biotope)	30
Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)	31
7.2 Grünordnerische Festsetzungen	32
7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	32
8 Umweltbelange	33
8.1 Schalltechnische Untersuchung	33
8.2 Emissionen Eisenbahnbetrieb	33
9 Örtliche Bauvorschriften	34
10 Verkehrserschließung	34
11 Nachrichtliche Übernahmen	34
12 Ver- und Entsorgung	35
13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	36
14 Billigung	38

Anlagen:

- Baugrunderkundung in Büchen Lauenburger Straße 19-20,
erstellt vom Büro für Bodenprüfung GmbH, 25.06.2019

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

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

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

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 51a der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers schafft.
 - Die Gemeinde Büchen setzt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 51a die Zielvorstellung der 1. Fortschreibung um, welche für den entsprechenden Bereich zum einen entlang der Lauenburger Straße einen zentralen Versorgungsbereich als auch im gesamten Umfeld einen Bereich für eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung definiert.
- Mit dem Plan weniger als 20.000 m² Grundfläche entwickelt werden können.
 - Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 11.800 m², sodass die im Verfahren zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.
- Keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
 - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines urbanen Gebietes nicht vorbereitet.
- Im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.
 - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines urbanen Gebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung sowie eine Stärkung der gewerblichen als auch sozialen Infrastruktur ermöglicht wird, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 64 LVO v. 27.10.2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:

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. 51a die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vor, um alle für das Verfahren relevanten Informationen zu berücksichtigen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 51a wurde in der Zeit vom ... bis ... 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 Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51a gefasst.

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 6.718 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

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

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

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

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

Wohnbaufläche	ca. 4.900 m ²
Urbanes Gebiet	ca. 4.200 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.700 m ²

3 Anlass der Planung

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

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

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

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Flächen des Vorhabengebietes entlang der Lauenburger Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauGB als Urbanes Gebiet sowie die rückwärtigen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen und zudem die Versorgungsstruktur der Gemeinde Büchen zu stärken.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

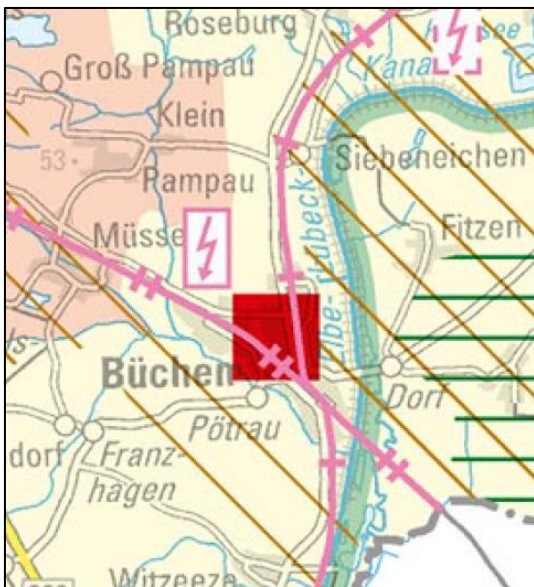
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

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

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

Zum Zentralörtlichen System

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

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

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

Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Büchen unterliegt aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum keinem direkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Die Ausweisung neuer wohnbaulichen Flächen hat im

Rahmen des entsprechenden Bedarfes zu erfolgen und die erwartete Bevölkerungsentwicklung mit den unterschiedlichen Wohnungsansprüchen zu berücksichtigen.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sieht die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Siedlungsraumes vor. Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 51a umfasst für eine wohnbauliche Nachverdichtung die rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Lauenburger Straße sowie zum Teil die Grundstücke entlang der „Bürgerstraße“ und „Blumenweg“. Durch die verbindliche Überplanung des Vorhabengebietes werden erweiterbare Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, welche auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben sind. Die Gemeinde kommt so dem bestehenden Wohnraumbedarf durch die Verdichtung des Innenbereiches nach.

Zur städtebaulichen Entwicklung

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

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

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

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

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

(3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,
- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,

- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,
- leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und
- 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)

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

Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur besteht kein Bedarf eines weitergehenden Ausbaus. Durch die gut angebundene Lage an die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde sowie an die Struktur des ÖPNV-Netzes, insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof der Gemeinde Büchen, kann eine Reduzierung des CO²-Aufkommens erzielt werden.

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

Rad- und Fußverkehr

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

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

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

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

Natur und Umwelt

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

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

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst entlang der Lauenburger Straße gewerblich genutzte Grundstücke sowie in den Seitenstraßen „Bürgerstraße“ und „Grüner Weg“ baulich nicht ausgelastete private Grundstücksflächen, welche durch die entsprechenden baulichen Nutzungen geprägt sind. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

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

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

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

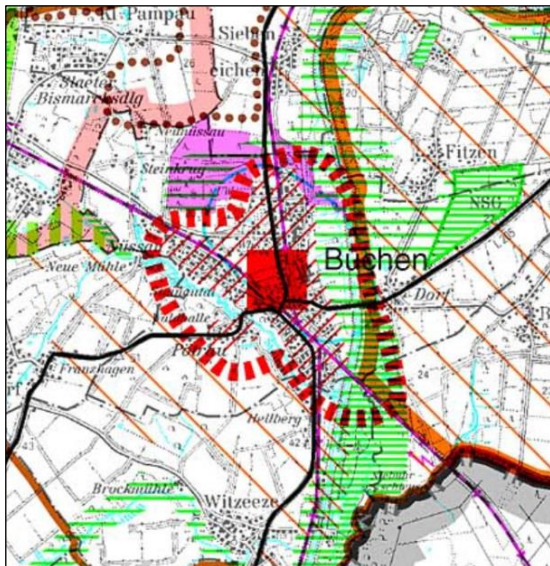


Abbildung 2: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

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

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

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

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

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

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

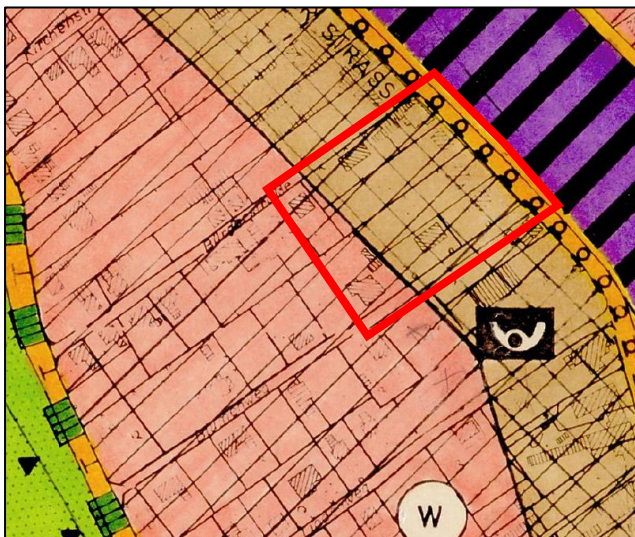


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

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

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

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51a

eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vor.

5.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020

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

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

Auszug Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020

Zentraler Versorgungsbereich Lauenburger Straße

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

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

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

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

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

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



Abbildung 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Lauenburger Straße; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen - Teilfortschreibung 2020

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

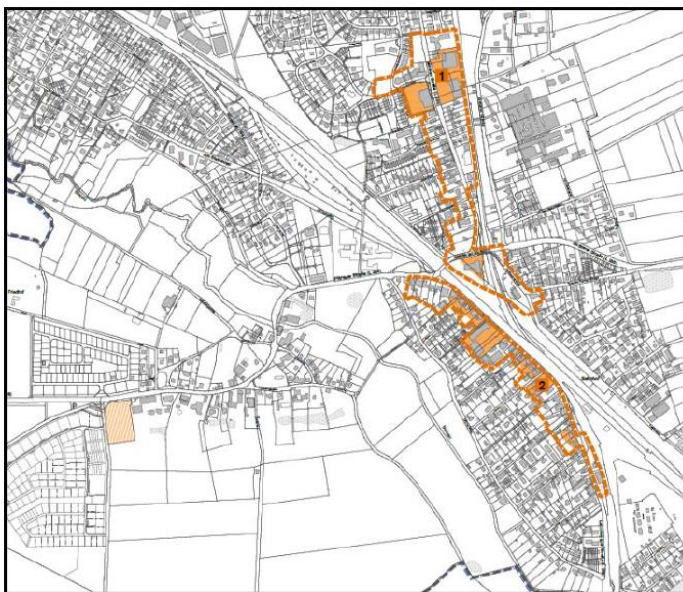
5.5 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen

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

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

Auszug 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, Stand Beschlussfassung 2023

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



Definierte Entwicklungsbereiche der Gemeinde Büchen

- Einzelhandel in Umsetzung (VE-Plan 64)
- Abgrenzung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes

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

Abbildung 5: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungskarte";
Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH, 2023

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

[...]

Definierte Entwicklungsbereiche

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

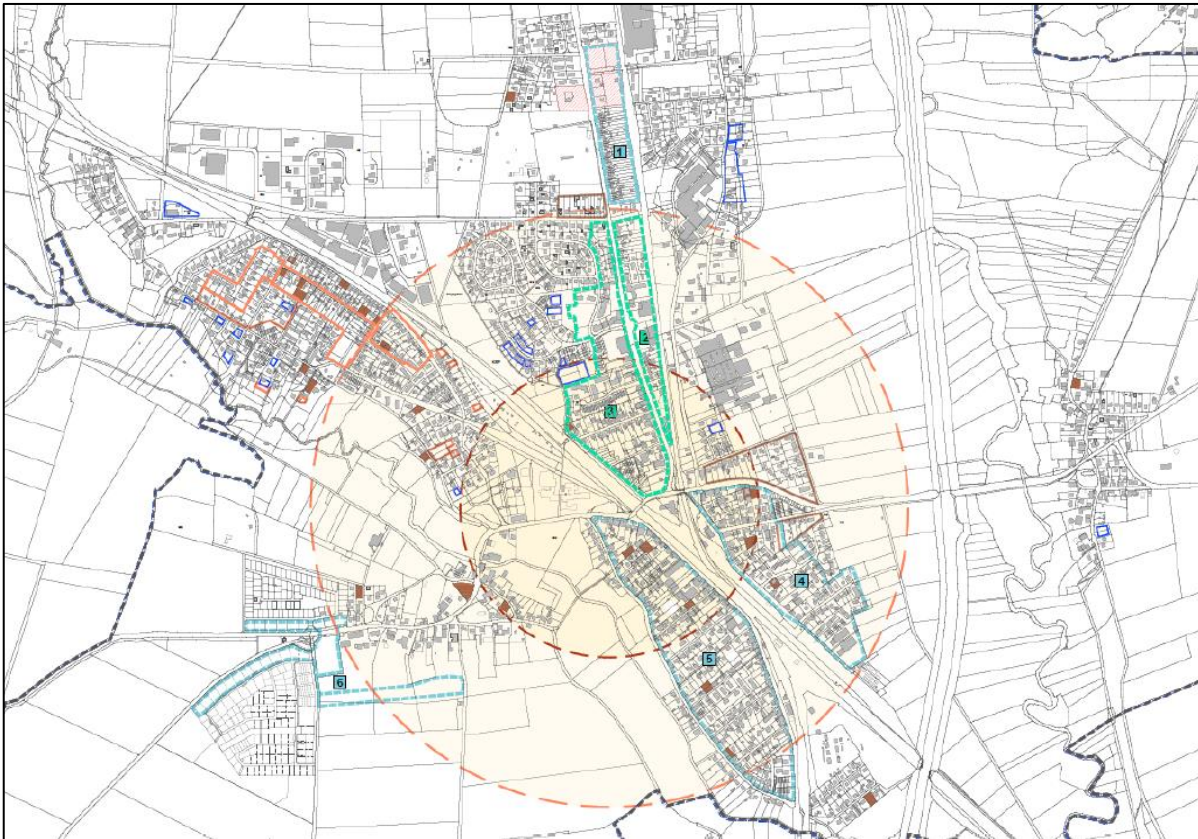









Abbildung 6: Auszug Themenkarte "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2023

Nachverdichtung

Definierte Entwicklungsbereiche der Gemeinde

-  potenzielle wohnbauliche Verdichtungsbereiche mit Nummer
-  Rechnerisch ermittelte Nachverdichtungsbereiche (Grundlage: ALK und Planungsrecht)
-  Überschlägig ermittelte Nachverdichtungsbereiche (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.

[...]

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

Die vorgesehenen Verdichtungsbereiche sind in der Themenkarte der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung dargestellt.

Sie orientieren sich an den bestehenden Hauptverkehrszügen innerhalb des Gemeindegebietes sowie an den bestehenden Versorgungsbereichen im Bereich Möllner Straße, Bahnhofstraße, Lauenburger Straße sowie Pötrauer Straße.

Abbildung 7: Auflistung Verdichtungsbereiche; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2021

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

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

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

6.1.1 Urbanes Gebiet

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

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

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen.

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

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

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

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

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 51a zum Einfügen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in das bestehende Umfeld eine geringfügig abweichende Definition der zulässigen Nutzungen vor.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

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

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes stellt den Übergang zu dem künftigen urbanen Gebiet entlang der Lauenburger Straße sowie

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

Die Ansiedlung der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen hat vorwiegend innerhalb des urbanen Gebietes zu erfolgen, da sie mit einem möglicherweise erhöhten Kundenverkehr verbunden sind und somit zu einer Beeinträchtigung der Bestandsnutzungen führen kann. Da die Grenze der beiden Gebietsformen sich an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert, kann eine übergreifende Entwicklung sich dennoch in das bestehende Umfeld einfügen, wenn das entsprechende Verkehrsaufkommen nicht in die angrenzenden Straßen geführt wird. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden Gewerbebetriebe sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Büchen, um im Falle einer potenziellen Ansiedlung eine Verträglichkeit mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen sicherstellen zu können.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Eine Ansiedlung hat in dem unmittelbar angrenzenden urbanen Gebiet entlang der Lauenburger Straße zu erfolgen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

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

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

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

29,00 m über Normalhöhennull (üNHN) entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 11 m und ermöglicht so die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses. Im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) die Festsetzung einer maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen [II] in Verbindung mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 29,00 m. Diese ermöglicht die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses und stellt gleichzeitig eine Reduzierung der Baumasse im Vergleich zu den Strukturen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sowie des urbanen Gebietes (MU) dar. Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) bildet somit den Übergang zwischen der künftigen Entwicklung als auch den bestehenden wohnbaulichen Strukturen.

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

6.3 Bauweisen, Baugrenzen

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

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

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

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

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

6.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

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

6.5 Vollgeschosse, Geschossfläche

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

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

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

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

6.6 Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des urbanen Gebietes (MU) sind die Dächer der Hauptgebäude mit $\leq 30^\circ$ 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.

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

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten, Vogelarten und Fledermäusen in Baugebieten geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermische Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern

Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

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

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für 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 deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine weitergehende Detaillierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Anwendung des A-RW 1 Erlasses.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auf den Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Berücksichtigung von wirtschaftlich nicht tragfähigen Bereichen ist hiervon ausgenommen. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und

leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie des Klimaschutzes. Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 51a um ein Angebot der Gemeinde Büchen für die Umsetzung planungsrechtlich vorbereiteter Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, wird die getroffene Festsetzung als vertretbar angesehen.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

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

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

Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.

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

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

7 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

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

7.1 Bestand und Betroffenheiten

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

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Realisierung einer dann möglichen Nachverdichtung als sog. Hinterlandbebauung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich somit auf einen maximal möglichen Endzustand, dessen zeitliche Umsetzung perspektivisch zu betrachten ist sowie die damit verbundenen Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen.

Schutzgebiete/Landschaftsplan

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

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

Weitere Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die Planungen innerhalb der bestehenden Bebauung liegen und von allen Seiten ebenfalls durch Wohnbebauung umgeben sind, sind Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Ziele des Biotopverbundsystems nicht beeinträchtigt. Zuwegungen der Naherholung werden nicht verändert.

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

Störfallbetriebe

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

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

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

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

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

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Für alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Dieses führt zu einer verhältnismäßigen Veränderung des Quartiers und passt sich in die umliegende, bereits verdichtete Bebauung ein. Der Vorrang der Nachverdichtung insbesondere im Bereich des Bahnhofes und der Zufahrtsstraßen wird daher auch im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (2023) favorisiert.

Zugunsten von zusätzlicher Wohnbebauung durch größere Gebäude oder auch weitere Gebäude der sog. Hinterlandbebauung gehen Grün- und Gartenflächen verloren. Die sichtbare Veränderung betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft, insbesondere durch neue Gebäude und neue Nachbarn, aber auch durch zusätzlichen Verkehr.

Die geplante Nachverdichtung orientiert sich an den bisherigen baulichen Vorgaben in der Umgebung (Gebäudehöhe, Art der Gebäude), lässt aber auch Geschossigkeiten bis zu 3 Geschossen sowie eine abweichende Bauweise zu. Dieses führt grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung dieses Teilbereichs.

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

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

Schutzgut Boden und Wasser

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

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

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

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 40% bis 60 % des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen, möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht. Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Wasserrückhaltung und Versickerung sind vorgesehen und werden über Festsetzungen geregelt.

Schutzgut Pflanzen (Biotope)

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

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



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



Foto 2: Kleinteilige Ruderalflur an der Lauenburger Straße.



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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

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

Je nach Art der Bauausführung und Verdichtung gehen die beschriebenen Strukturen großteils bis vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, sodass nur kleinere Grünflächen verbleiben. Vorhandene Gehölze können aufgrund der geplanten Baufenster im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Für die Grundstücke selbst sowie für Stellplatzanlagen ist eine Durchgrünung vorgesehen.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust von Biotopfläche kein Ausgleich zu erbringen. Durch die Festsetzung einer GRZ wird jedoch das Maß der Versiegelung begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt.

Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

Die Gehölze/Bäume des Geltungsbereiches dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Straßenverkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate.

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

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch die Nachverdichtung gehen potenziell Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum- und Gebäude-Fledermäuse verloren. Darüber hinaus sind Störungen und Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend hergeleitet werden.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-1

Bauzeitenregelung:

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

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-2 Fledermäuse

Bauzeitenregelung:

Gebäude:

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

Gehölze:

Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Tagesquartiere) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres).

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

In wieweit durch den Verlust von Grünfläche und Tagesquartieren artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wird, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

8 Umweltbelange

8.1 Schalltechnische Untersuchung

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

8.2 Emissionen Eisenbahnbetrieb

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.

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Büchen wird durch die bestehenden Schienenwege gequert. Der Abstand zwischen der Schienenstrecke und den Flächen des Plangebietes beträgt ca. 20 m. Aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes mit vergleichbarem Abstand zu den Bahnlinien bestehenden Wohnnutzungen werden die zu erwartenden Immissionen seitens der Gemeinde Büchen im Zuge der geplanten Entwicklung als verträglich angesehen.

9 Örtliche Bauvorschriften

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

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

10 Verkehrserschließung

Individualverkehr

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

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

ÖPNV

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

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

11 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

Abbildung 8: Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

12 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde im Plangebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und

W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

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

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

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

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 deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Anwendung des A-RW 1 Erlasses.

Müllentsorgung

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

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

13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht erfasst.

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

Kampfmittel

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

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



Abbildung 9: Überprüfung Kampfmittelbelastung; Quelle: Kampfmittelräumdienst S-H, 06.03.2023

Blau eingestufter Status

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

Grün eingestufte Status:

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

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

14 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Büchen, den

.....

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:



GOSCH & PRIEWE

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



BBS-Umwelt GmbH

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