

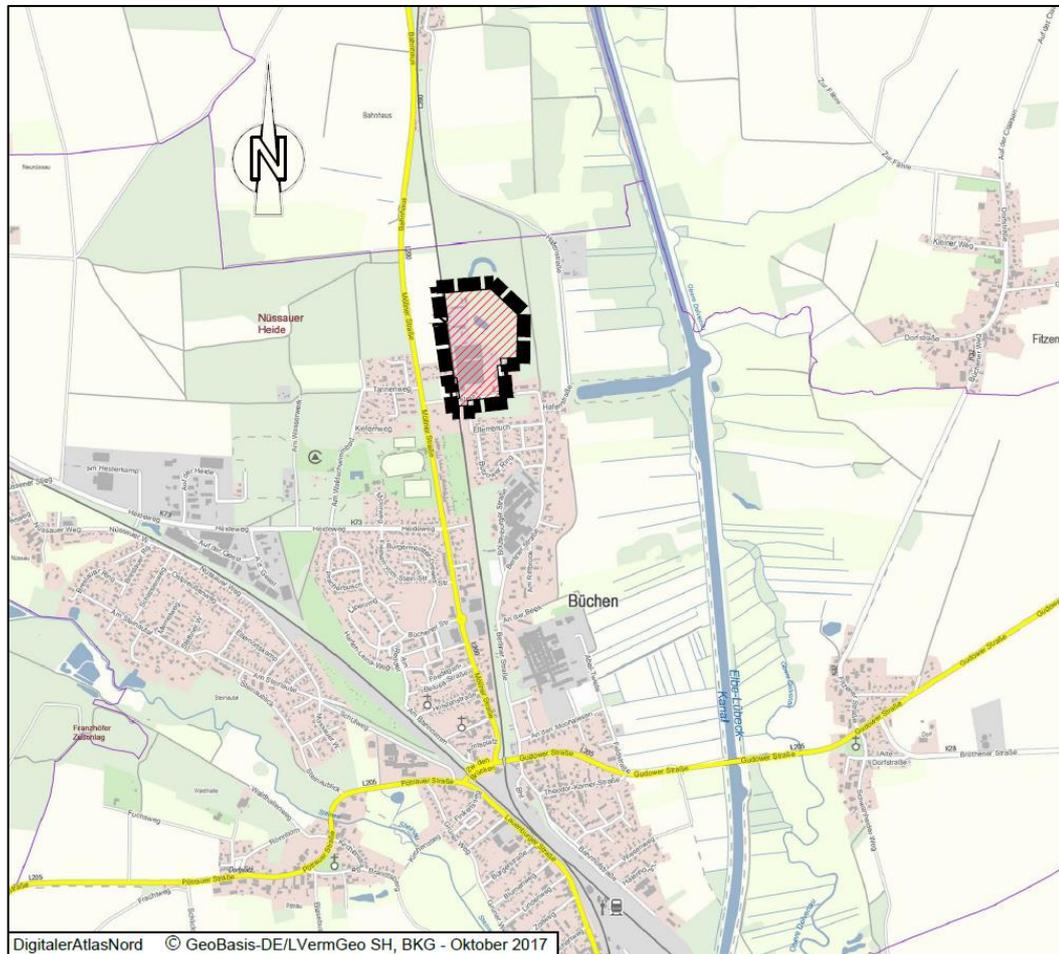
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 49

„Nördlich der Parkstraße,
östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck,
südlich und westlich des Sondergebietes Bund“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

27.10.2021

Bearbeitung:

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 4a(3)

§ 10



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

Inhalt

1 Allgemeines.....	3
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	4
3 Anlass der Planung	4
4 Allgemeines Planungsziel	4
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020	7
5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998	8
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993).....	9
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3 Flächen für Wald	12
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7 Verkehrserschließung	13
8 Umweltbelange	14
8.1 Schalltechnische Untersuchung	14
8.2 Eingriffsregelung	17
8.3 Artenschutz	17
9 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)	17
10 Nachrichtliche Übernahmen	18
11 Ver- und Entsorgung	19
12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	20

Der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 09.07.2021*
2. Kurzbericht zur Erfassung von potenziellen Quartieren und Aktivitätenermittlung der Fledermausfauna, *erstellt M 6 P Ingenieurgesellschaft, 23.03.2018*

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 23.05.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Erweiterung eines örtlich ansässigen Unternehmens am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche gegenwärtig zum überwiegenden Teil bereits als Industriegebiet (GI) dar. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die zeitgemäßen Gegebenheiten sowie aktuelle Rechtsgrundlagen anzupassen, erfolgt die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 49 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die Behörden

und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... 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 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle: www.buechen.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 nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 92.800 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Industriegebiet	ca. 43.700 m ²
Mischgebiet	ca. 7.500 m ²
Waldflächen	ca. 33.600 m ²
Biotopflächen	ca. 4.750 m ²
Grünflächen	ca. 1.700 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.550 m ²

3 Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes umfasst ein bereits bestehendes gewerbliches Betriebsgelände am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Eine verbindliche Überplanung des Gewerbegrundstückes besteht bislang nicht. Um die Entwicklung innerhalb des Plangebietes besser steuern zu können, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die nördliche Fläche des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO als Industriegebiet festzusetzen, um einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1

BauGB i.V.m. § 5 BauNVO im südlichen Teil des Plangebietes. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Wald- und Biotopflächen werden entsprechend ihres Bestandes in die Planungen übernommen.

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 dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010, dem Entwurf der Fortschreibung 2018 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

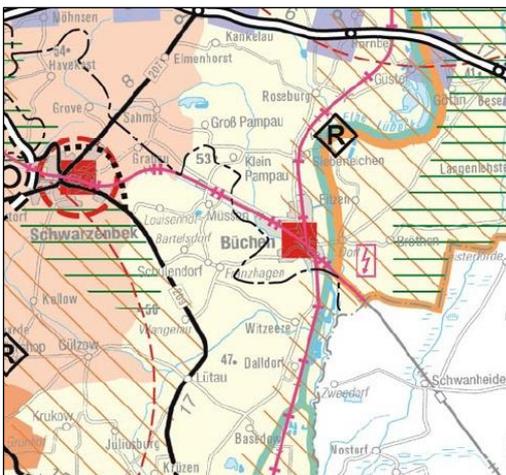


Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

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

Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (1,4, 4Z, LEP 2010).

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugewiesen. Durch die geplante Entwicklung eines Industrie- und Mischgebietes kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im Rahmen einer gewerblichen Bestandssicherung in der bestehenden Siedlungsstruktur nach.

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für 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 (2.2, 3Z/G, LEP 2010).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und den für die bestehende Siedlungsstruktur verträglichen Rahmen, um in diesem Zusammenhang die mit dem Bestandsbetrieb verbundene Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu sichern.

Zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (2.6, 1G, LEP 2010)

Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6. Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. (2.6, 2Z, LEP 2010)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 Gemeinde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und den für die bestehende Siedlungsstruktur verträglichen Rahmen, um in diesem Zusammenhang die mit dem Bestandsbetrieb verbundene Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu sichern.

Natur und Umwelt

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wieder hergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sind besonders zu schützen und zu entwickeln. Natur- und Umweltressourcen sind haushälterisch zu nutzen und pfleglich zu behandeln. (...)

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden (...) (5.2, 1 und 2 G, LEP 2020).

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wald- sowie Biotopflächen, welche im Zuge der Planung in ihrem Bestand sowie durch ausreichende Schutzabstände gesichert werden. Im Zuge des Verfahrens erfolgt zudem eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt die Festlegung eines verträglichen Entwicklungsrahmens des bestehenden Betriebes unter Berücksichtigung der bestehenden Naturräume.

5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

Im November 2018 hat die Landesregierung den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgelegt. Von Dezember 2018 bis Mai 2019 fand dazu das erste Beteiligungsverfahren statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend von der Landesplanungsbehörde ausgewertet, abgewogen und der Entwurf überarbeitet.

Am 24. November 2020 hat die Landesregierung dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gab es ebenfalls ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 lief und in dem zu den Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf Stellung genommen werden konnte. Derzeit werden diese Stellungnahmen ausgewertet (www.schleswig-holstein.de).

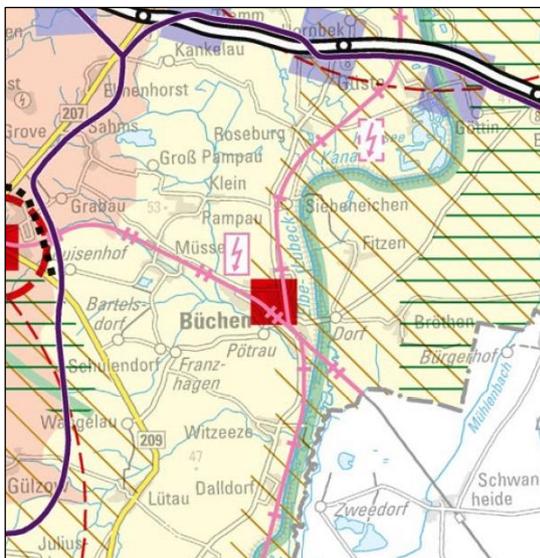


Abbildung 2: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung LEP SH 2020, Quelle: www.bolapla.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A24)

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen von Belang.

- *Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die **Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Land.***
- *Es gibt einen neuen Teil A mit **übergeordneten und strategischen Ansätzen** für eine zukunftsorientierte Landesentwicklung.*
- *Die raumordnerischen Ansätze zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** wurden im Plan zusammengeführt.*

(Quelle: www.schleswig-holstein.de)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im ländlichen Raum nach, indem sie den planungsrechtlichen Rahmen für eine gewerbliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde schafft. Durch die Möglichkeit, die bestehende Gewerbestruktur weiterzuentwickeln, wird die Notwendigkeit neuer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich reduziert. Die gut angebundene Lage am nördlichen Siedlungsrand mit Anbindung an die überregionale Infrastruktur sowie das Netz des ÖPNV reduziert das Verkehrsaufkommen und reduziert das CO²-Aufkommen. Der Erhalt der bestehenden Waldflächen leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) 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:

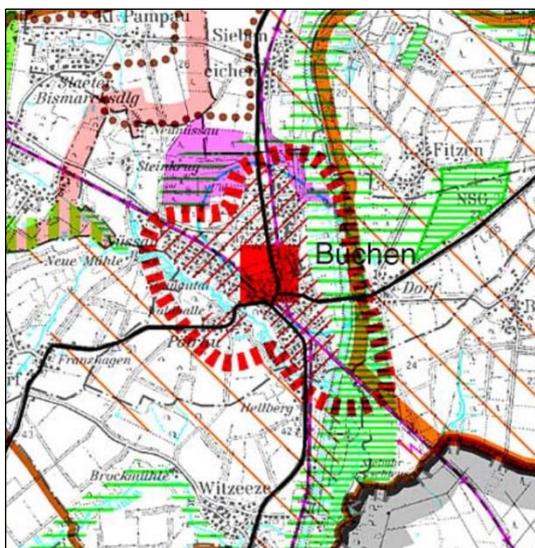


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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. 49 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gewerbliche Entwicklung entspricht der Funktion eines Unterzentrums zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)

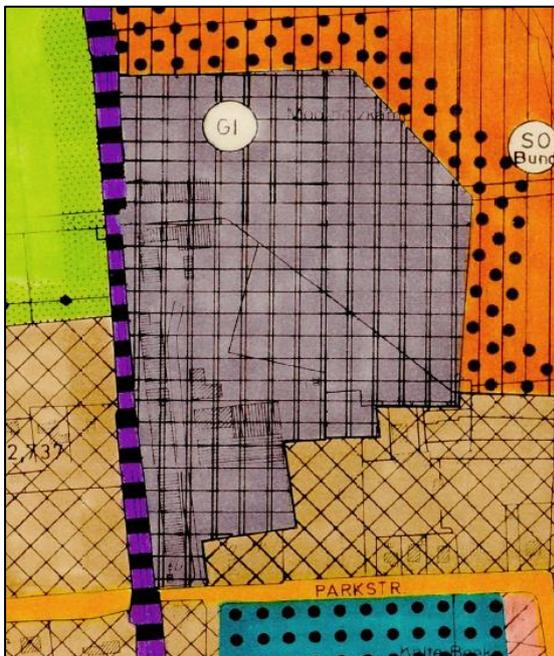


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Industriegebiet (GI) sowie als gemischte Baufläche (M) dar. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Waldflächen werden ebenfalls als Industriegebiet dargestellt.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt, um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) sowie die Aufnahme der bestehenden Wald- und Biotopflächen, um diese in ihrem Bestand gegenüber der weiteren gewerblichen Entwicklung zu sichern.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 49 überplant einen bestehenden gewerblichen Betrieb am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, um den planungsrechtlich zulässigen Rahmen für künftige Entwicklungsmaßnahmen zu treffen, welcher mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 9 BauNVO)

Industriegebiet

Innerhalb des Industriegebietes (GI) werden die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Betriebstankstellen zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind innerhalb des Industriegebietes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um einen bereits bestehenden gewerblichen Betrieb, welcher im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt ist. Die Flächen westlich sowie östlich des Plangebietes werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand der Gemeinde bietet sich die Fläche des bereits bestehenden gewerblichen Betriebes für eine Ausweisung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO an, um eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, welche in den bestehenden Gewerbegebieten im Siedlungsbereich der Gemeinde nicht zulässig wären. Die getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleisten eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen.

Aufgrund der Lage abseits des Siedlungsschwerpunktes ist eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Industriegebietes ausgeschlossen.

Mischgebiet

Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Nutzungen (Wohngebäude) sind innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) unzulässig.

Aufgrund der Lage abseits des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht für die Ansiedlungen von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geeignet. Entsprechende Nutzungen sind vorzugsweise im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde vorzusehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner der Gemeinde zu ermöglichen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur westlich sowie südlich angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

Für die Fläche des Mischgebietes 2 (MI 2) erfolgt der Ausschluss von Wohnnutzungen, um eine Beeinträchtigung der in diesem Bereich bestehenden gewerblichen Zu- und Abfahrt auszuschließen. Eine Durchmischung der festgesetzten Flächen hat in großräumiger Gesamtbetrachtung mit den nördlich gelegenen Flächen des Mischgebietes 1 (MI 1) zu erfolgen.

Bestehende Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes schafft den zulässigen baulichen Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (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 Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass der Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung eindeutig nachvollziehbar ist. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

6.2.2 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 über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Waldflächen und der sich hieraus ergebenden 30 m Waldabstand durch Hochbauten erfolgt die Festsetzung des künftigen Baufensters.

Die festgesetzten Flächen der Industrie- und Mischgebiete (GI/MI) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen sehen gemäß §§ 8 und 9 BauNVO die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen, vor. Die entsprechenden Gebäude sowie zugehörige Lagerhäuser bedürfen eines umfangreichen Flächenumfangs. Die künftigen Gebäude der zulässigen Nutzungen werden die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite für eine offene Bauweise [o] überschreiten. Aus diesem Grund werden für das Industriegebiet (GI) eine abweichende Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine möglichst flexible Entwicklung und Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen, werden grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt.

Die großzügig festgesetzte Baufläche ermöglicht weiterhin eine gute Ausnutzbarkeit der künftigen Gewerbegrundstücke.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Industriegebietes (GI) wird auf 0,8 begrenzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes (MI) wird auf 0,6 begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Industrie- bzw. Mischgebiete. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Der festgesetzte zulässige Grad der Versiegelung ist erforderlich, um die innerhalb der gewerblichen Bauflächen üblichen Nutzungen mit den entsprechenden Gebäuden ansiedeln zu können.

6.3 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Waldfläche wird entsprechend ihres Bestandes in die Planungen aufgenommen.

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen, vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Wald vorhandenen Kleingewässer sind auf Dauer in ihrer derzeitigen Form zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten. Unterhaltungsarbeiten sind nicht erforderlich und nicht zulässig.

Kleingewässer sind gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Der Waldbestand ist auf Dauer zu erhalten und im Sinne des LWaldG zu fördern. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten, bevorzugt heimischer Arten, zu verwenden. Die Waldränder sind als artenreiche Laubgehölzsäume zu entwickeln.

Die als Abstandsrün festgesetzten Flächen sind als halboffene, ruderale Grünfläche zu erhalten. Eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung sind nicht zulässig. Im Rahmen der Pflege sind eine jährliche Mahd ab Ende August (mit Abfuhr des Mähgutes) sowie die regelmäßige Entnahme von Gehölzen im Rahmen der gesetzlichen Schutzfristen erforderlich. Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.

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

Die bestehenden innerhalb des Plangebietes sowie an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen werden im Zuge des geplanten Vorhabens berücksichtigt und soweit es möglich ist in die Planung eingebunden.

Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Parkstraße sowie im weiteren Verlauf über die Möllner Straße. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebietes durch die für ein Industrie- und Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen.

Die Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen stellt einen Standortvorteil zur Erreichbarkeit der nördlich der Gemeinde verlaufenden A24 und somit den Anschluss an die überregionale Infrastruktur.

ÖPNV

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen.

Entlang der Möllner Straße befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet die Bushaltestelle Büchen Sportplatz. Somit sind die Flächen der künftigen gewerblichen Bauflächen optimal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

8 Umweltbelange

8.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro LairmConsult eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 will die Gemeinde Büchen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung sowie Erweiterung einer vorhandenen gewerblichen Fläche schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist u. a. der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen sicherzustellen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde östlich der Bahnstrecke Lübeck – Büchen und nördlich der Parkstraße. Die Ausweisung ist als Industriegebiet und im Südosten als Mischgebiet geplant.

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

Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Aufgrund der geplanten Nutzung wurden zwei verschiedene lauteste Nachtstunden betrachtet. Zum einen die Ankunft von bis zu 20 Mitarbeitern und zum anderen die Ankunft der Auslieferungsfahrer und die Abfahrt der Lieferfahrzeuge der Bäckerei.

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

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der oben genannten Lärmschutzmaßnahmen erfüllt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Somit ist die derzeit geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus der Möllner Straße, der Parkstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Büchen berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung der Möllner Straße wurde einer Verkehrszählung

von 2016 entnommen. Die Verkehrsbelastung der Parkstraße wurde aus einer Verkehrszählung der Gemeinde Büchen von 2019 ermittelt. Beide Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet. Die Belastung der Bahnstrecke wurde aus der Lärmaktionsplanung übernommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind entlang der Parkstraße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts werden entlang der Parkstraße und der Bahnstrecke überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird im Industriegebiet eingehalten.

Im Bereich des Mischgebiets südlich der Parkstraße werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts überall sowie der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags fast überall überschritten.

Im Bereich des Mischgebietes nördlich der Parkstraße werden der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im Süden entlang der Parkstraße überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird fast überall überschritten.

Aufgrund des Bahnübergangs und der Erschließung über die Parkstraße ist eine Umsetzung von wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

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

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

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

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

Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe 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.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen im Industriegebiet ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert tags eingehalten wird, somit ergeben sich im Industriegebiet keine Beschränkungen bezüglich der Anordnung der Außenwohnbereiche.

Im Bereich des Mischgebietes südlich der Parkstraße wird der Immissionsgrenzwert tags fast überall überschritten.

Im Bereich des Mischgebiets nördlich der Parkstraße wird der Immissionsgrenzwert tags im Süden in einem Abstand von 12 m zur Mitte der südlich verlaufenden Parkstraße überschritten.

In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts tags betroffenen Bereichen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen an Außenwohnbereichen, auch an den den Straßen bzw. Schienen zugewandten Seiten, die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

8.1.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.



Abbildung 4: Auszug schalltechnische Untersuchung maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult



Abbildung 5: Auszug schalltechnische Untersuchung maßgeblicher Außenlärmpegel, für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: LairmConsult

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

Befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind innerhalb des Mischgebietes südlich der Parkstraße innerhalb der Baugrenzen überall und in dem Mischgebiet nördlich der Parkstraße im Süden in einem Abstand von 12 m zur Mitte der südlich verlaufenden Parkstraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird.

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

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und gewährleisten zudem eine Verträglichkeit zwischen den Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie zu den im Umfeld bestehenden Nutzungen.

8.2 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die konkrete inhaltliche Abarbeitung der Eingriffsregelung mit Ausarbeitung eines Konzeptes zur Vermeidung und Reduzierung möglicher Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, welcher den zweiten Teil dieser Begründung darstellt.

Der Kompensationsbedarf für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen werden ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden so geschaffen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen erfolgt eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro BBS Greuner-Pönicke.

Der vollständige Artenschutzbericht wird der Begründung im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigelegt.

9 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Da es sich bei den Flächen des Plangebietes um bestehende gewerbliche Bauflächen am Siedlungsrand der Gemeinde handelt, beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO auf einen geringen Gestaltungsrahmen.

Dacheindeckungen

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden.

Für die Flächen der Mischgebiete im Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes erfolgt die Aufnahme zur Regelung der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien.

Anlagen zur Solarenergienutzung werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Stellplätze

Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze im Plangebiet herzustellen.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes, am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Um den durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden ruhenden Verkehr außerhalb des Straßenraumes zu verorten, erfolgt eine verbindliche Vorgabe zur Errichtung einer Anzahl von Stellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten.

Die westlich des Plangebietes befindliche Haltstelle „Büchen Sportplatz“ bindet die Flächen des Plangebietes zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Waldflächen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen umfasst Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

Biotopflächen

Innerhalb der bestehenden Waldflächen befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Kleingewässer. Die betreffenden Flächen werden entsprechend ihres Bestandes in die Darstellungen des Bebauungsplanes übernommen, um sie im Zuge der künftigen gewerblichen Entwicklung zu sichern.

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.

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.

Gemäß Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" ist im Zuge des weiteren Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen, erfolgt im Rahmen der weiteren Planung eine verbindliche Festsetzung

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

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 „Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen

aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Archäologie

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.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

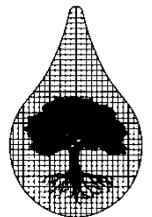
Gemeinde Büchen

Umweltbericht Teil II der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 und
zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54 24111 Kiel Tel. 0431/ 69 88 45, Fax: 698533, Funk: 0171 4160840, BBS-Umwelt.de



Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 sowie zur 25. F-Planänderung der Gemeinde Büchen

Vorhabenträger:

Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Verfasser:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Greuner-Pönicke', written in a cursive style.

Kiel, den 27.10.2021 (Frühzeitige Beteiligung)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	3
1.2 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten	3
1.3 Fachgesetze und Fachpläne	4
1.4 Schutzgebiete	6
1.5 Untersuchungsraum	6
1.6 Methodik	6
2 Wirkfaktoren	7
2.1 Bau- und Anlagenphase	7
2.2 Betriebsphase	7
3 Umweltprüfung	8
3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	8
3.1.1 Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit	8
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	11
3.1.4 Schutzgut Wasser	12
3.1.5 Schutzgut Klima und Luft	12
3.1.6 Landschaftsbild und biologische Vielfalt	13
3.1.7 Kulturelles Erbe	13
3.1.8 Wechselwirkungen im Bestand	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.3 Artenschutz:	17
3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	17
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	17
5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
6 Monitoring	18
7 Nicht technische Zusammenfassung	18

Anlagen zum Umweltbericht:

Anlage 1: Bestand Biototypen (Lageplan Maßstab 1:2.000)

Anlage 2: Kurzbericht zur Fledermauserfassung (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, März 2018)

1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 die Neuordnung der vorhandenen Gewerbeflächen, inkl. einer Betrachtung des Lärmschutzes für die bestehende und zukünftig dort vorgesehene Nutzung. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 9,42 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen neben vorhandenen Bauflächen auch größere Waldflächen (ca. 3,9 ha). Die Planung erfordert zudem die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

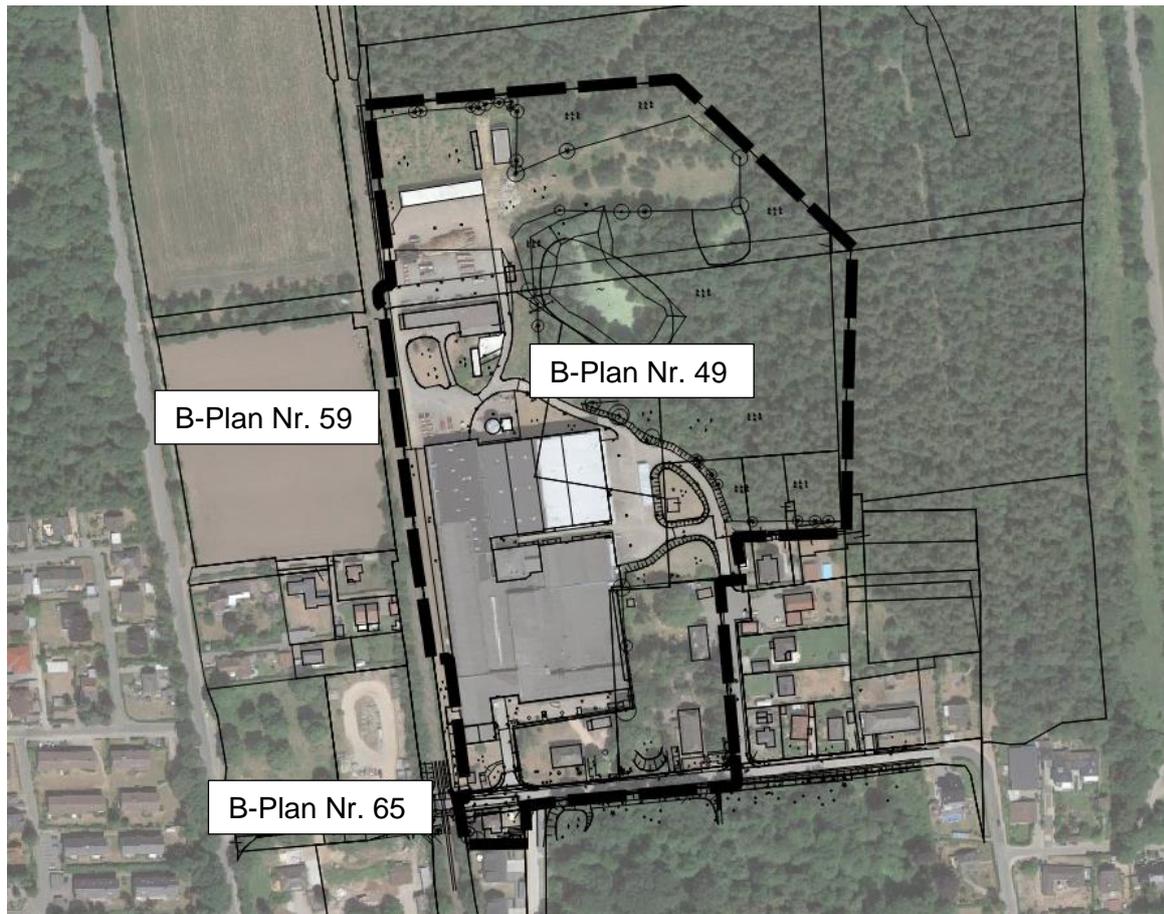


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich B-Plan und Änderungsbereich F-Plan (Quelle: google-earth)

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

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 49:

Das Plangebiet zum B-Plan umfasst eine Größe von ca. 9,42 ha. Der wesentliche Teil davon, mit einer Größe von 5,04 ha, wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die östlich mit auf dem Grundstück liegenden Waldflächen, bleiben als solche vollständig erhalten und werden festgesetzt (ca. 3,9 ha). Eine Inanspruchnahme von Wald bzw. eine Waldumwandlung ist durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Innerhalb des Waldes liegen zwei bestehende Wasserflächen (geschützte Biotope) mit einer Größe von 0,44 ha.

Ebenfalls Teil des Geltungsbereiches sind die Wohn- und Kleingewerbegebäude an der Parkstraße, diese werden als Mischgebiet (MI) vorgesehen und haben eine Größe von ca. 0,75 ha.

Die übrigen Flächen entfallen auf die Festsetzungen der im Geltungsbereich verlaufenden Parkstraße sowie kleinere Grünflächen als Abstandsflächen.

Die flächigen Festsetzungen des B-Planes umfassen daher ausschließlich den Bestand, es werden keine Flächen baulich neu in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Baufenster ermöglichen jedoch sowohl entlang der Parkstraße als auch im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Veränderung bzw. Erweiterung der Gebäudekubaturen. Ein verbindlicher Waldabstandstreifen von 30 m gemäß § 24 LWaldG-SH wird eingetragen und durch die Planungen eingehalten. Bestandsgebäude innerhalb des Schutzstreifens haben Bestandsschutz.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine Schalltechnische Untersuchung (LAIRMConsult, 2021), welche die Auswirkungen der Betriebsbeschreibung auf die umliegenden Wohngebäude untersucht und bewertet. Zeitlich und räumlich erforderliche Beschränkungen in den Zufahrten und für den Betrieb werden in den B-Plan übernommen, sofern sie erforderlich sind, um die lärmtechnisch erforderlichen Grenzwerte einzuhalten. Genauere Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

25. F-Plan-Änderung:

Der Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich B-Plan. Im Bestand hier großflächig eine gewerbliche Baufläche vorgesehen. Entsprechend der vorgesehenen Zielsetzungen zum B-Plan wird diese gewerbliche Baufläche deutlich verkleinert (auf die Fläche des tatsächlichen Bestandes). Die übrige Fläche wird als Fläche für Wald dargestellt, auch dieses entspricht dem tatsächlichen Bestand. Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope werden nachrichtlich mit aufgenommen.

1.2 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung leitet sich unmittelbar aus dem Bestand ab und ist nicht verbunden mit einer wesentlichen Erweiterung des baulichen Bestandes. Es erfolgt lediglich die rechtliche Sicherstellung der vorhandenen baulichen Anlagen mit Erweiterungsmöglichkeiten auf bereits versiegelten Flächen. Desweiteren soll die lärmtechnische Zulässigkeit verbindlich geregelt werden. Die Diskussion von Standortvarianten ist somit obsolet.

Die Nullvariante würde zu keiner Sicherstellung des vorhandenen Betriebes, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes führen, daher ist dieses nicht zielführend im Sinne der Gemeinde.

Durch die Planungen soll eine langfristige Nutzung der Flächen ermöglicht werden, dieses ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll.

1.3 Fachgesetze und Fachpläne

Planungsrecht:

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

Eingriffsregelung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

Artenschutz:

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

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

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

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

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

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

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

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

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

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

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist die Fläche des Geltungsbereichs als Industriegebiet bzw. Mischgebiet dargestellt. Die Waldfläche mit den vorhandenen Gewässern ist ebenfalls als solche markiert. In der Entwicklung wird auf eine Durchgrünung der Gewerbeflächen (Dach-, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) hingewiesen.

Südlich der Parkstraße liegt ein schützenswerter Waldbestand (Park mit alten Bäumen). Nördlich und östlichen liegen ebenfalls weitere Waldflächen (hier Naturwald). Westlich und südlich liegen Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen.

Flächennutzungsplan:

Siehe Kap. 1.1.

1.4 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Die Waldflächen westlich der Möllner Straße sind Schwerpunktbereiche des landesweiten Biotopverbundsystems, die hier das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ (2529-301) mit den Niederungen des Elbe-Lübeck-Kanals (Stecknitzniederung) verbinden. Das FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von knapp 400 m.

1.5 Untersuchungsraum

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

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Büchen.

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

1.6 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch und menschliche Gesundheit,
- Pflanzen und Tiere,
- Boden und Fläche,
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und biologische Vielfalt
- kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

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

2 Wirkfaktoren

2.1 Bau- und Anlagenphase

Da das Gelände weitgehend bebaut bzw. befestigt ist, wird eine echte Bauphase durch den B-Plan nicht induziert. Kleinräumige Umbaumaßnahmen in/an den vorhandenen Gebäuden sind vorgesehen, führen aber zu keinen erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter. Desweiteren ist im hinteren Teil der Neubau eines Fahrzeugunterstandes (Überdachung) vorgesehen. Besondere Lärmemissionen durch die Baustelle bzw. den damit verbundenen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,4 (MI) bis 0,8 (GI) festgesetzt, d.h. mindestens 40 bzw. 80 % der Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) dürfen versiegelt sein, dies entspricht weitgehend dem Bestand.

2.2 Betriebsphase

Während der Betriebsphase stellen Gewerbelärm in unterschiedlicher Intensität (je nach Art der Gewerbebetriebe) sowie Verkehrslärm und Bewegungen die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Diese sind durch den bestehenden Betrieb bereits vorhanden. Zur Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Grenzwerte wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche zulässige Nutzung und Lärmschutz miteinander überein bringt.

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

3 Umweltprüfung

3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit

Nutzungsstrukturen:

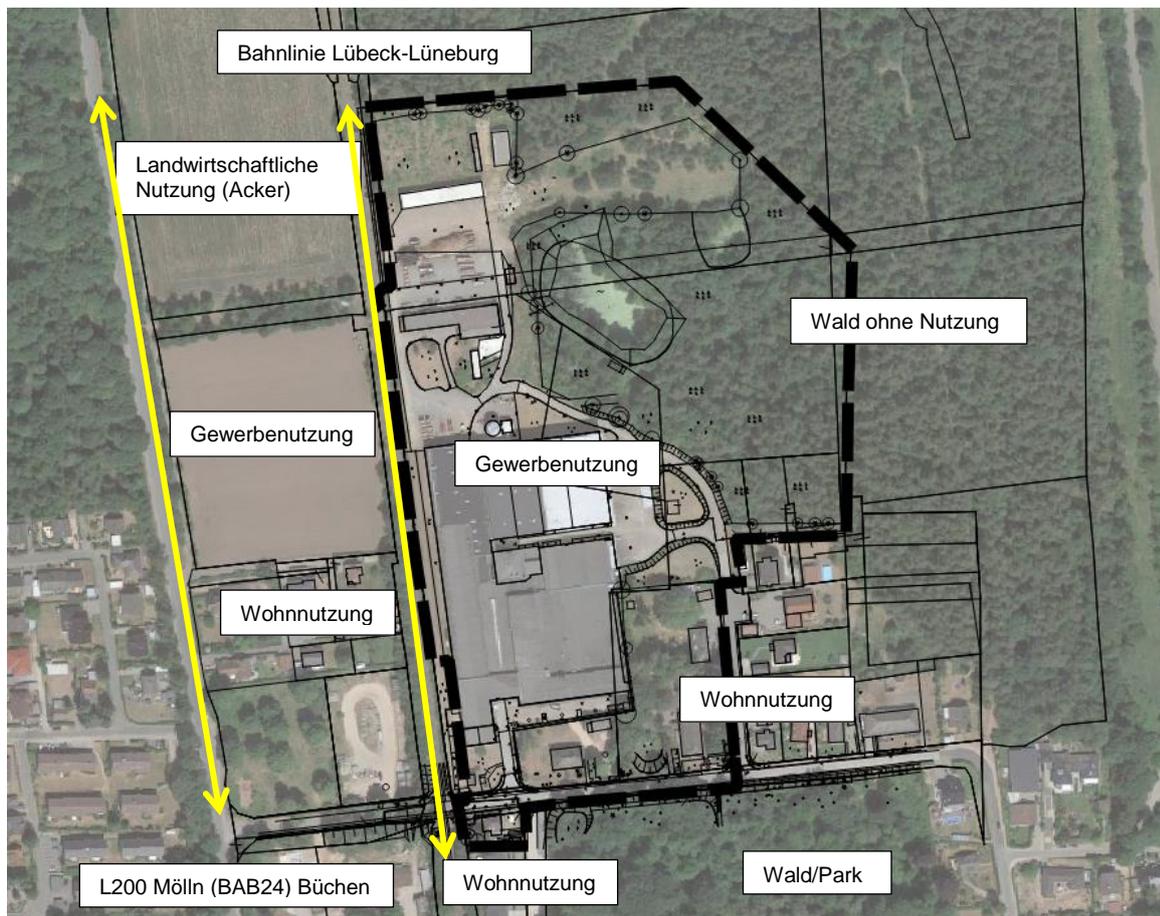


Abb. 2: Schutzgut Mensch / Nutzungsstrukturen

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits Gewerbestandort, seine Nutzung geht bis in die Vorkriegszeit zurück. Zeitweise befanden sich hier auch Tanklager sowie militärische Nutzungsreste (im Wald). Die in der Umgebung befindliche Wohnbebauung stammt aus der Nachkriegszeit.

Lärm:

Deutliche Lärmbelastungen sind insbesondere durch Straßenverkehr und Bahnlinie vorhanden.

Darüber hinaus entstehen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung, insbesondere durch den damit verbundenen Verkehr Lärmemissionen mit Wirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung. Diese Beeinträchtigungen sind im Bestand bereits vorhanden, eine vertragliche Regelung über die Bauleitplanung ist vorgesehen.

Bewertung:

- Gebiet mit geringer Bedeutung für die Naherholung, jedoch östlich größere Waldbereiche und Niederung des ELK mit Spazierwegen vorhanden.
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung als Wohnstandort sowie Durchmischung als Gewerbestandort.
- Zeitweise höhere Belastungen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorhanden, jedoch gute Anbindung Richtung Autobahn.

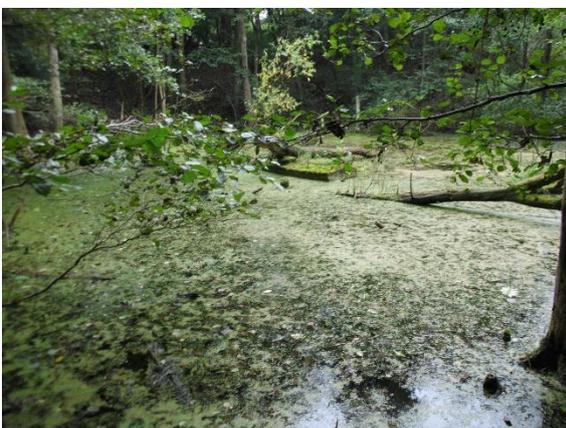
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**Biotope:**

Der Geltungsbereich ist als dreigeteilt zu beschreiben. Der südliche Teil wird durch Einzelhausbebauung geprägt, hier sind zahlreiche größere Bäume vorhanden (Sge/SGp). Dazwischen finden sich Rasenflächen, es erfolgt eine Nutzung als Garten/Spielgarten.

Der gesamte westliche Bereich entlang der Bahn ist überwiegend bebaut. Hier befinden sich große, hallenartige Gebäude, Lagerschuppen und Fahrzeugunterstände.



Die Erschließungsflächen sind teilweise vollständig versiegelt, teilweise auch nur geschotter bzw. als Sandflächen befahrbar. (SVs, SVt). Kleinere Teilflächen sind begrünt, hier dominieren neben Ziergehölzen/Hecken, aber überwiegend Rasenflächen (Sge, SGx, SGn). In den Randbereichen zum Wald bzw. entlang der Bahn sind Ruderalfluren mittlerer bis trockener Standorte vorhanden, die Flächen sind überwiegend durch Grasfluren dominiert, teilweise ist Gehölzjungwuchs (Kiefern) vorhanden (RHg, RHt). Teilbereiche werden auch als Lagerflächen genutzt.



Die östliche Teilfläche ist nahezu vollständig bewaldet. Im zentralen Bereich ist die Bestockung sehr licht (lückige Kiefernbestände, Landreitgras), nach Norden schließen sich dichtere Kiefernbestände an (WL). Nach Süden gehen die Flächen in Mischwald über, hier befinden sich auch ein größeres, sehr tief eingeschnittenes Gewässer mit steilen, bewaldeten Uferböschungen. Das Gewässer ist vermutlich anthropogenen Ursprungs und wird zur Zeit zur

Regenwasserentwässerung genutzt. Befestigungen sind nicht erkennbar, jedoch im Wasser aufgrund der unbekanntem Nutzung nicht auszuschließen.

Das kleinere Gewässer ist z.T. verlandet mit bruchwaldartiger Umgebung (Erlenbewuchs). Sowohl die steil zum Gewässer abfallenden Böschungen als auch die Bruchwaldbereiche sind nach § 30 BNatSchG geschützt (geschützte Biotope, XHs, Wbe/FKe).

Zur Lage der Biotoptypen siehe Anlage 1.

Tiere und Artenschutz:

Im Zuge der ersten Planungen im Gebiet, die ursprünglich eine deutlich größere Planung vorsahen, wurden umfangreiche Kartierungen durchgeführt. Insbesondere, da damals auch Eingriffe in den Wald vorgesehen waren, wurden hier die Artengruppen **Haselmäuse, Fledermäuse und Amphibien/Reptilien untersucht (2017).**

Folgende Ergebnisse wurden festgestellt:

- Nachweis der Haselmaus im Wald/Waldrandbereich,
- Nachweis von Zauneidechsen (auf einem Steinhaufen in der Nähe der Bahn),
- Nachweis von Amphibien allgemeiner Bedeutung (Erdkröte, Braun-/Grasfrösche, Blindschleiche, Teichmolch) in/an den Gewässern,
- Nachweis von mehreren Fledermausarten sowie Quartieren in Bäumen (Wald) und am Gebäude. Flugrouten konnten auf den Freiflächen des Gewerbebetriebes nachgewiesen werden (hinterer Teil). Folgende Arten wurden per Bat-Logger bestätigt:

Art	Nachweisstatus	RL SH (2014)	RL D (2009)	Schutzstatus (BNatSchG, FFH-RL)
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	Rufanalyse/Sicht	*	*	§; §§; Anhang IV
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)	Rufanalyse	V	D	§; §§; Anhang IV
Rauhhaufledermaus (Pipistrellus nathusii)	Rufanalyse	3	*	§; §§; Anhang IV
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	Rufanalyse/Sicht	3	G	§; §§; Anhang IV
Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)	Rufanalyse	2	D	§; §§; Anhang IV
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	Rufanalyse/Sicht	*	V	§; §§; Anhang IV
Plecotus spec. (verm. P. auritus)	Rufanalyse	V	V	§; §§; Anhang IV
Myotis spec.	Rufanalyse			§; §§; Anhang IV

Legende: RL SH = Rote Liste Schleswig Holstein, RL D = Rote Liste Deutschland, FFH-RL = Flora Fauna Habitat – Richtlinie, BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz.

RL SH: 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; D = Daten defizitär; RL D: * = ungefährdet, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekanntem Ausmaßes, D = Daten defizitär; BNatSchG: § = besonders geschützt; §§ = streng geschützt

Der Bericht zur Fledermauskartierung ist in Anlage 2 dem Umweltbericht beigelegt.

Bewertung:

- Geschützte Biotope im Wald vorhanden, größere Waldbereiche im Geltungsbereich,
- Ansonsten Biotope allgemeiner Bedeutung, insgesamt hoher Versiegelungsgrad,
- Artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vor allem im Wald und entlang der Bahn vorh. mit Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechse.

3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche**Bodenkennwerte:**

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

Gemäß Bodenkarte 1:25.000 kommt im Geltungsbereich Braunerde vor, als Hauptbodenart ist Sand vorherrschend.

Geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale bzw. periglaziale Ablagerungen (Geschiebedecksande über Sandersand).

Eine Bodenbewertung mit Bodenkennwerten liegt für den Geltungsbereich nicht vor, da diese nur für landwirtschaftliche Flächen flächendeckend verfügbar ist. Durch die großflächigen Versiegelungen auf den Gewerbeflächen bestehen deutliche Vorbelastungen für das Schutzgut Boden.

Altlasten:

Da sowohl die Gewerbeflächen als auch die angrenzenden Waldflächen als Altlastenverdachtsflächen geführt werden, wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt (Büro für angewandte Geowissenschaften mbH, Feb. 2012). Es wurden 25 Rammkernbohrungen, verteilt auf der gesamten Fläche (Gewebe und Wald), durchgeführt.

Es wurden überwiegend Sandböden erkundet, in den oberen Schichten sind z.T. Oberboden bzw. überwiegend sandige Auffüllungen vorhanden (bis z.T. 5 m Mächtigkeit).

Die natürlichen Sande sowie der überwiegende Teil der Auffüllungen und die natürlichen Oberbodenbereiche sind frei von Bodenbelastungen. Kleinräumig, lokal begrenzt kommen in den Auffüllungen Belastungen mit PAK (LAGA > Z2) und Schwermetallen (LAGA Z1.1) vor.

Fläche:

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits zu einem großen Teil bebaut. Die vorhandenen Betriebs-/Lagerhallen werden heute nach Aufgabe des ursprünglichen Betriebes durch einen neuen Eigentümer genutzt. Dieses entspricht den Vorgaben des BauGB nach Wiedernutzung von Bauflächen/Gebäuden. Eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen wird somit vermieden.

Aufgrund der Lage am Rande der Bebauung mit einer gewachsenen Gemengelage von Wohn- und Gewerbestandorten bestehen zeitweise Konflikte zwischen beiden Nutzungsansprüchen.

Bewertung:

- Boden allgemeiner Bedeutung, teilweise hoher Versiegelungsgrad,
- Bestehende gewerbliche Flächennutzung.

3.1.4 Schutzgut Wasser

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

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

Der in der Bodenerkundung festgestellte Grundwasserstand liegt bei 6,6 bis 7,9 m unter Gelände.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei künstlich entstandene Gewässer, die derzeit aber nicht/kaum genutzt werden und der Sukzession unterliegen. Sie liegen innerhalb des Waldes und weisen z.T. sehr steile Böschungen auf, deren Tiefe zum umgebenden Gelände bis zu 7 m beträgt. Das größere Gewässer wird zur Regenwasserentwässerung der angrenzenden Gewerbeflächen genutzt. Die Gewässer und ihre Umgebung sind teilweise als geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG geschützt und spiegeln in diesem Bereich die enge Verzahnung zwischen Biotop-, Gewässer- und Grundwasserschutz wieder. Die Gewässer haben aufgrund ihrer Tiefe vermutlich Anschluss zum Grundwasser.

Bewertung:

- Im Geltungsbereich allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Gewerbe)
- Jedoch mittlere bis hohe Bedeutung der Gewässer und Feuchtbiotope im Wald.

3.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

Auch die Luftqualität unterliegt kaum Belastungen und ist typisch für eine ländlich geprägte Gemeinde. Die Gehölze haben eine positive Funktion für die Luftreinhaltung.

Bewertung:

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

3.1.6 Landschaftsbild und biologische Vielfalt

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

Das Ortsbild von Büchen bildet in diesem Bereich den Übergang zwischen freier Landschaft mit Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsfläche (Wohnbebauung, Gewerbestandorte). Damit ist dieser Landschaftsraum zwar als sehr vielfältig, jedoch nur in Teilen naturnah zu beschreiben. Als besonders markante Elemente gelten in diesem Bereich die großen Waldbereiche im Osten sowie die hohen Hallen im westlichen/südlichen Geltungsbereich. Innerhalb des geplanten Mischgebiete stehen einige größere, Landschaftsbild prägende Bäume.

Eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsraumes ist nicht gegeben.

In Anlehnung an die Vielfalt des Landschaftsbildes ist auch die biologische Vielfalt hervorzuheben. Auch wenn hier aufgrund der räumlichen Nähe zur Siedlung und den damit verbundenen Stör- und Scheuchwirkungen keine empfindlichen Arten vorkommen (zu erwarten sind), so ist doch das Lebensrauminventar als vielfältig zu beschreiben. Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen sowie Nachweise von Zauneidechse und Haselmaus gelten dabei als Indikatorarten.

Die weitgehend ungestörten Waldflächen bieten allerdings auch empfindlicheren Arten Lebensraum und leiten über die Niederungsflächen des Elbe-Lübeck-Kanals mit seiner wichtigen Biotopverbundfunktion.

Bewertung:

- Typische Landschaftselemente mit Wohnen und Gewerbe,
- Hohe Vielfalt in der Umgebung des Geltungsbereiches.

3.1.7 Kulturelles Erbe

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

Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt sind.

Denkmalschutzrechtlich eingetragene Gebäude oder Anlagen sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Das archäologische Landesamt wird im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt.

Als Sachgüter von besonderer Bedeutung sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld zu nennen.

Bewertung:

- Denkmalschutzobjekte im Geltungsbereich nicht bekannt,
- Besondere Sachgüter vorhanden.

3.1.8 Wechselwirkungen im Bestand

Aufgrund der engen Verzahnung zwischen Siedlungs-/Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen/Offenlandflächen/Wald im nördlichen Teil von Büchen bestehen insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Mensch/Nutzungen, kulturelles Erbe sowie Tiere und Pflanzen intensive Wechselwirkungen. Der Geltungsbereich selbst ist daher in erster Linie durch ein hohes Störpotenzial durch Straße, Eisenbahn, Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Wohingegen die angrenzenden Grünstreifen Rückzugs- und Vernetzungsfunktion für Tiere und Pflanzen haben, die sich sowohl westlich der Möllner Straße als auch östlich des Gewerbebetriebes in großen Waldflächen fortsetzen. Der Bahnlinie mit ihren angrenzenden Saum- und Gehölzstrukturen kommt eine hohe Bedeutung als Verbundachse zu.

Schutzgut	Störungen/Vorbelastungen	Bedeutung/Qualität
Mensch/ Nutzungen	Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbenutzung	- mittlere Bedeutung als Siedlungs- und Gewerbestandort, - geringe Bedeutung für die Naherholung, jedoch angrenzend großflächig vorhanden
Biotope	Hoher Versiegelungsgrad mit intensiver Gewerbenutzung	- allgemeine Bedeutung (Gewerbe), - mittlere bis z.T. hohe Bedeutung der Randstrukturen (geschützte Biotope, Wald)
Tiere	Störungen durch Verkehr und Nutzung im Geltungsbereich, geringe Störfaktoren im Umfeld.	- allgemeine Bedeutung (Gewerbe), - mittlere bis z.T. hohe Bedeutung der Randstrukturen (geschützte Biotope, Wald), Einzelbäume, Biotopvernetzung
Boden	Hoher Versiegelungsgrad im Gewerbe.	- allgemeine Bedeutung des Bodens aufgrund von Bodentyp und Bodennutzung

Schutzgut	Störungen/Vorbelastungen	Bedeutung/Qualität
Fläche	Siedlungs-/Gewerbefläche vorhanden	- mittlere Bedeutung, da Übergang zur freien Landschaft, jedoch Nutzungsstrukturen bereits vorhanden
Wasser	Keine/geringe Störungen, Regenwasserentwässerung in das Gewässer	- geringe Bedeutung (Gewerbe), - mittlere bis hohe Bedeutung der Feuchtgebiete und Gewässer im Wald
Klima	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung
Luft	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung
Landschaft	Vielfältiger Landschaftsraum, durch Siedlung und Gewerbe geprägt	- geringe Bedeutung im Geltungsbereich, - hohe Bedeutung im Umland
Kulturelles Erbe	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen tabellarisch für die Bau-, Anlagen- und Betriebsphase dargestellt und in ihrer Erheblichkeit bewertet. Die Bewertung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Eine detailliertere Betrachtung erfolgt im Anschluss für den Artenschutz, welche im weiteren Verfahren aktualisiert wird.

Schutzgut	Bau- und Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Geringe, zeitweise Beeinträchtigungen durch Baumaschinen (Lärm und Verkehr)	Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr (Gewerbe), jedoch Vorbelastungen vorhanden (Bestandssicherung)	nicht erheblich <i>Maßnahmen gemäß Lärmgutachten beachten!</i>
Biotope	Keine/geringe Inanspruchnahmen von Biotopen (Festsetzung des Bestandes), keine Eingriffe gemäß BNatSchG, kein Eingriff in Wald, kein Eingriff in geschützte Biotope.	Beeinträchtigungen als Vorbelastungen bereits vorhanden	nicht erheblich <i>Minimierung und Vermeidung erforderlich, Einhaltung des Waldabstandsstreifens.</i>
Tiere	Keine/geringe Inanspruchnahmen von Lebensräumen (Festsetzung des Bestandes),	Keine/geringe Zunahme der Störungen durch Betrieb, Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung	<i>Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich (z.B. Bauzeitenregelung), Erläuterungen siehe unten</i>
Boden/ Fläche	Keine/geringe Inanspruchnahmen von Boden (Festsetzung des Bestandes),	--	nicht erheblich <i>Minimierung und Vermeidung erforderlich,</i>
Wasser	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich
Klima	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich
Luft	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich
Landschaft	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich,
Kulturelles Erbe	Nicht betroffen	--	nicht erheblich

3.3 Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten entstehen nur kleinräumig bei Umbaumaßnahmen an den Gebäuden sowie bei Rückschnitt- und Gestaltungsarbeiten an Gehölzen oder Ruderalfluren. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher auf diese Maßnahmen beschränkt. Im Betrieb erfolgen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Bestand. Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits in den B-Plan übernommen:

- Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (BNatSchG §39). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmesser > 60 cm müssen vor der Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
- Der Abriß oder wesentliche Umbau von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse fließen dann in dem Umweltbericht ein.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die allgemeinen Hinweise zum Biotop-/Waldschutz wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Es erfolgen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit einem Verlust von Biotopflächen bzw. mit neuen Versiegelungen verbunden sind. Der im Gebiet gültige Versiegelungsgrad spiegelt weitgehend den Bestand wieder.

Eine Eingriffs-/Ausgleichberechnung ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet.

Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (Biotopstruktur, einzelne Tierarten), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und Potenzialanalysen, noch fehlende Daten werden im weiteren Verfahren ausgewertet. Die Kartierungen der Fauna stammen aus 2017.

Angaben zum Lärm erfolgen durch ein Fachgutachten, relevante Kenntnislücken werden daher nicht erwartet.

6 Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 an der Parkstraße. Der bestehende Gewerbebetrieb soll hier planungsrechtlich abgesichert werden. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Die wertvollen Waldflächen mit z.T. geschützten Biotopen werden festgesetzt und bleiben vollständig erhalten. Parallele zum B-Plan-Aufstellung erfolgt die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, der diesen an die Planungsziele des B-Planes anpasst. Die gewerbliche Baufläche wird verkleinert.

In der Ersteinschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird daher für alle Beeinträchtigungen eine Regelbarkeit erwartet. Voraussichtlich werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Bezüglich des Lärmschutzes gegenüber der Nachbarschaft wurde bzw. wird die bestehende Nutzung mit den rechtlichen Vorgaben abgeglichen und angepasst. Regelungen und ggf. Modifizierungen werden verbindlich in den B-Plan übernommen, so dass nach derzeitigem Stand eine Verträglichkeit für die benachbarten Nutzungen erreicht werden kann.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen

Am _____ gebilligt.

Büchen, den

Bürgermeister