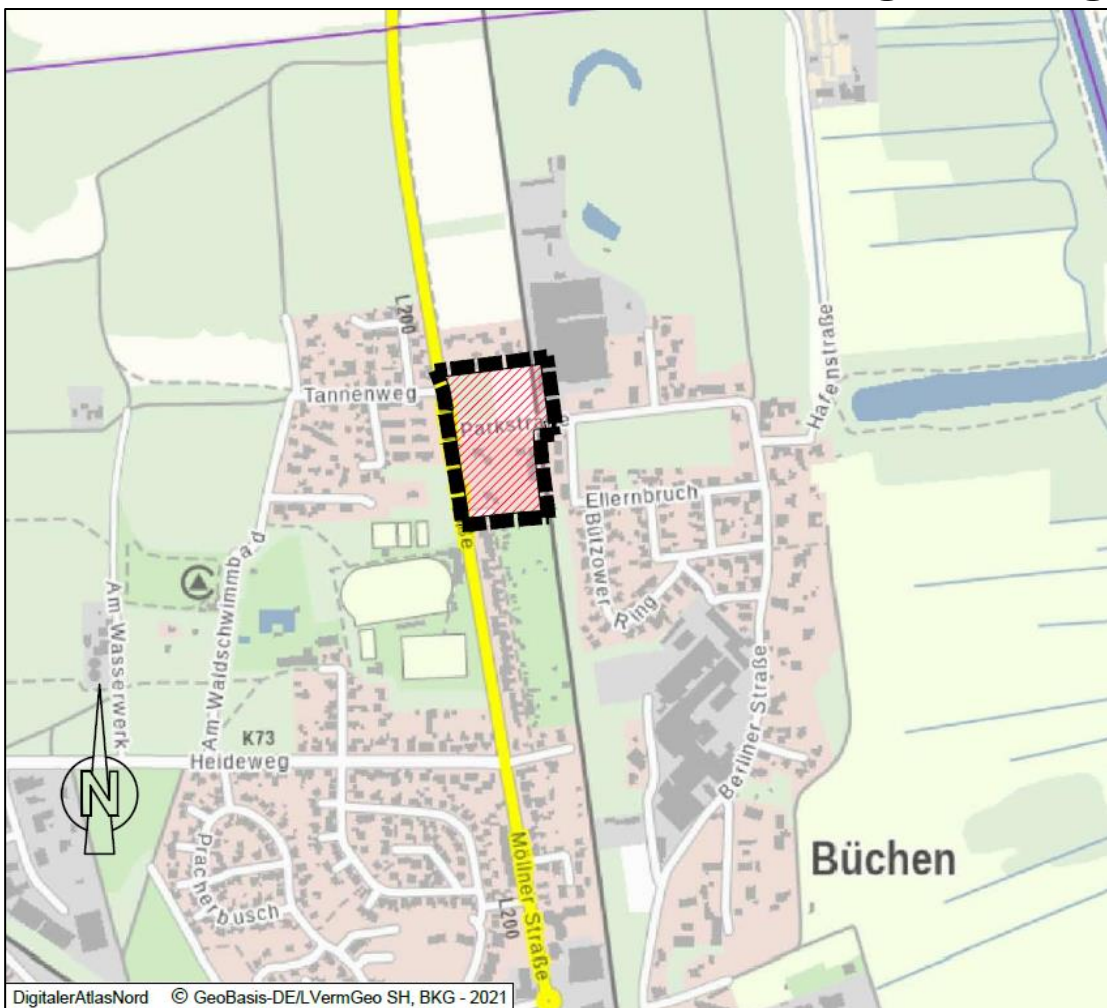


# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 65 „Ecke Möllner Straße/Parkstraße“

### Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

27.10.2021

Bearbeitung:

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



**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

BBS Büro Greuner-Pönicke

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	7
5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020 .....	9
5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 .....	11
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	12
5.5 Ortsentwicklungskonzept 2016 der Gemeinde Büchen .....	14
<b>6 Alternative Entwicklungsflächen .....</b>	<b>17</b>
<b>7 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA).....	20
7.1.2 Mischgebiet.....	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	21
7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen .....	23
7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) .....	23
7.3 Stellplatzflächen, Tiefgarage .....	24
7.4 Mit Rechten zu belastende Fläche .....	25
7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
7.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	25
<b>8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>26</b>
8.1 Bestand und Betroffenheiten.....	26
8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan .....	26
8.1.2 Störfallbetriebe .....	26
8.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....	27
8.1.4 Schutzgut Boden, Wasser und Fläche .....	28
8.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	29

8.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)	34
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	36
8.3	Minimierung und Ausgleich	36
8.3.1	Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bebauung	36
8.3.2	Beeinträchtigung von Bäumen	36
8.3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	36
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>37</b>
9.1	Schalltechnische Untersuchung	37
<b>10</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>38</b>
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)</b>	<b>39</b>
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>40</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>40</b>
<b>14</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel</b>	<b>41</b>
<b>15</b>	<b>Billigung</b>	<b>42</b>

#### Anlagen

1. 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung gem. § 13 a BauGB,  
*erstellt GSP Gosch & Priewe Ing. mbH, 07.10.2021*
2. Büchen, B-Plan Nr. 65, Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse,  
*erstellt Baukontor Dümcke GmbH, 05.10.2021*

## 1 Allgemeines

---

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 08.02.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ecke Möllner Straße/Parkstraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer mischgebietstypischen sowie wohnbaulichen Entwicklung im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mischgebietstypische sowie wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Gemeinde Büchen handelt.

Durch das geplante Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine siedlungsstrukturelle Entwicklung auf einer bislang un bebauten Fläche im Innenbereich der Gemeinde Büchen geschaffen. Gleichzeitig wird der Rahmen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf einer bislang als Betriebsgelände genutzten Fläche definiert. Das geplante Vorhaben stärkt die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Innenbereich der Gemeinde Büchen, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

- mit der Planung sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 65 sieht im nördlichen Teil des Plangebietes die Entwicklung eines Mischgebietes vor. Die hiermit verbundene gewerbliche Entwicklung im Zuge der Durchmischung führt zu einer zusätzlichen Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

- mit dem Plan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche entwickelt werden können.

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst eine Größe von ca. 26.600 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich des zulässigen Grades der Versiegelung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- 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.

Das geplante Vorhaben sieht die Entwicklung eines Misch- sowie Allgemeinen Wohngebietes vor.

Da mit dem geplanten Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung sowie Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen geschaffen werden und gleichzeitig die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

#### Stand des Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wurde eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 65 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. 65 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. 65 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 km<sup>2</sup> 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 im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen. Der Geltungsbereich liegt östlich der Möllner Straße und ist durch die Parkstraße in zwei Teilbereiche mit differenzierten Entwicklungszielen gegliedert.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet „östlich der Möllner Straße, südlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 128 und 128b, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg und nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 124, beidseitig der Parkstraße“.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 26.600 m<sup>2</sup> und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.700 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 8.500 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	ca. 800 m <sup>2</sup>
Grün- und Maßnahmenflächen	ca. 2.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Bahnflächen	ca. 1.600 m <sup>2</sup>

### **3 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Die Fläche des Plangebietes befindet sich östlich der Möllner Straße und ist damit einer der Hauptverkehrszüge im Siedlungsraum. Aufgrund der Lage im nördlichen Siedlungskörper entlang der Möllner Straße sowie der damit verbundenen guten Anbindung an die örtliche sowie überregionale Infrastruktur bietet sich die Fläche des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung sowie Nachverdichtung an, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die nördliche Teilfläche des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festzusetzen sowie auf der südlichen Fläche des Plangebietes eine wohnbauliche Nachverdichtung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO planungsrechtlich zu ermöglichen.

### **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:

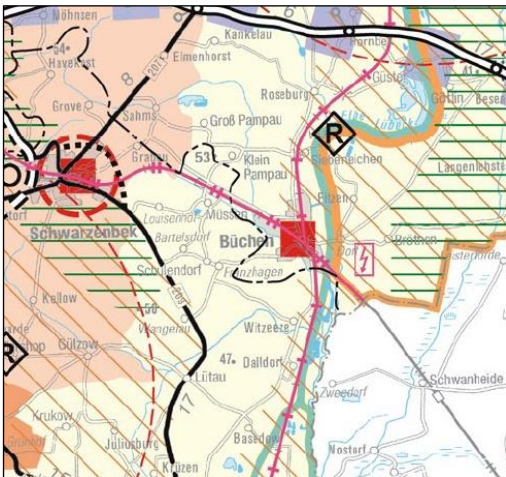


Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

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

#### 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 Mischgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im Rahmen einer gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung 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).*

*Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP 2010).*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP 2010).*

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 65 sieht die Festsetzung eines Mischgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die in diesem Rahmen entstehenden Wohnnutzungen werden im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen dem Wohnraumangebot zu Gute kommen. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Möllner Straße befinden sich die geplanten Bauflächen in Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Büchen sowie in guter Anbindung an die regionale sowie überregionale Infrastruktur.

#### 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 Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010, indem sie im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Teilfläche innerhalb des Plangebietes als Mischgebiet ausweist. Durch die Schaffung gewerblicher Bauflächen in Angrenzung weiterer umgebender mischgebietstypischer sowie rein gewerblicher Flächen können nachturschutzrechtlich hochwertige Flächen und Freiräume im Außenbereich freigehalten werden. Der direkte Anschluss an bestehende Siedlungsflächen erhält die flächenhaften Grünstrukturen und besondere Lebensräume. Die unmittelbare Lage an der Möllner Straße, am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, ermöglicht einen direkten Anschluss an die überregionale Infrastruktur und bewahrt die Siedlungsflächen der Gemeinde vor einer Beeinträchtigung durch querende Fahrtbeziehungen.

#### 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 innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen. Der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 umfasst einen Bestand von Einzelbäumen. Der Erhalt der Bäume auf der Plangebietsfläche ist hinsichtlich der geplanten baulichen Entwicklung nicht möglich. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine entsprechende artenschutzrechtliche Betrachtung. Entlang der Bahnlinie am östlichen Geltungsbereichsrand verlaufen gesetzlich geschützte Knickstrukturen. Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt eine Berücksichtigung und Erhaltung in Verbindung mit entsprechenden Schutzflächen. Im Zuge des Verfahrens erfolgt eine grundsätzliche Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen.

## **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](http://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. Die anschließende Auswertung hat zu keinen wesentlichen Änderungen am Planentwurf mehr geführt. Die Landesregierung hat daher am 28. September 2021 dem finalen Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans zugestimmt und diesen anschließend dem Schleswig-Holsteinischen Landtag zugeleitet. Erst nachdem der Landtag zugestimmt hat, kann die Landesregierung die Fortschreibung endgültig beschließen. Geplant ist dieser Beschluss für Mitte November 2021. Mitte Dezember 2021 könnte die Fortschreibung mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein dann in Kraft treten. Die Fortschreibung ersetzt anschließend den Landesentwicklungsplan 2010. ([www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de))*

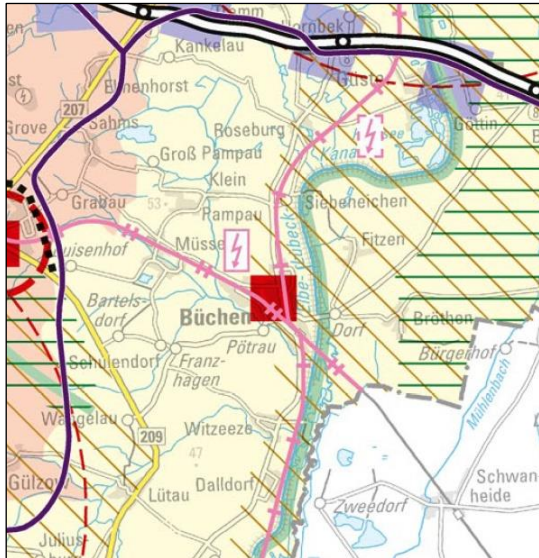


Abbildung 2: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung LEP SH 2020, Quelle: [www.boblapla.de](http://www.boblapla.de)

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landes-ebene
- 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)

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. 56 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](http://www.schleswig-holstein.de))

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im ländlichen Raum nach, indem sie durch die Entwicklung eines Mischgebietes sowie eines Wohngebietes im Innenbereich das entsprechende Wohnraum- und Gewerbeangebot in der Gemeinde erweitert. Die Lage im zentralen Bereich des Gemeindegebietes sowie die bestehende Anbindung an das Netz des ÖPNV führen zu einer Reduzierung der erforderlichen Verkehrsbewegungen und leisten somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65, wie die Verwendung von Grünbedachungen und der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erfolgt eine weitergehende Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung.

### 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:

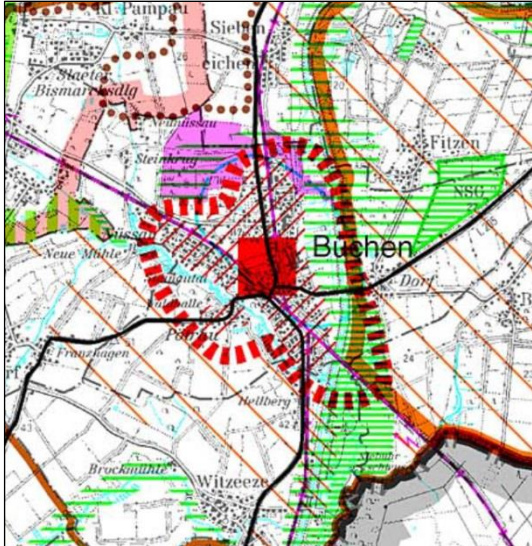


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- 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. 65 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer mischgebietstypischen Entwicklung sowie wohnbaulichen Nachverdichtung kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion im Zuge einer Erweiterung des entsprechenden Angebotes als Unterzentrum nach.

#### 5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

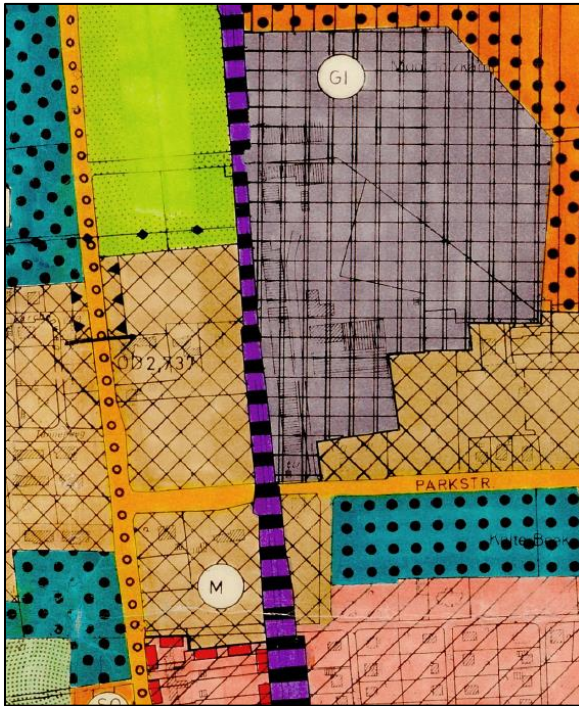


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen,  
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die nördliche Teilfläche des Plangebietes bereits als gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Auch die südliche Teilfläche der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Zuge des Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgt die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

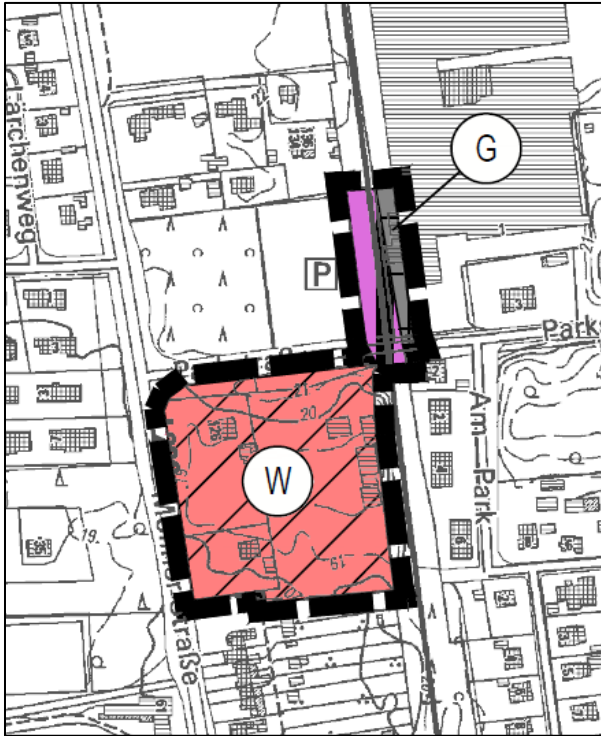


Abbildung 4: 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen als Berichtigung gem. § 13a BauGB

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt für die südliche Teilfläche eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das bestehende gewerbliche Betriebsgelände östlich der Bahnlinie wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) dargestellt. Um die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die zeitgemäßen Vorgaben der Planzeichenverordnung anzupassen, erfolgt eine Aufnahme der entsprechenden Teilfläche in den Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Die Teilfläche östlich der Bahn wird künftig als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die weitergehende Anpassung des im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebietes erfolgt gegenwärtig im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

## 5.5 Ortsentwicklungskonzept 2016 der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen hat im Jahr 2016 das gemeindliche Ortsentwicklungskonzept beschlossen.

### Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen



Abbildung 5 Gewerbe- Mischgebietsflächen in der Gemeinde Büchen, Quelle: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen (2016)

*Die nebenstehende Plangrafik als Auszug des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen zeigt deutlich, dass in der Gemeinde derzeit nur noch ein geringer Anteil an möglichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Großflächige Gewerbeansiedlungen sind hinsichtlich der geringen Flächengröße nicht möglich. Die Gemeinde Büchen kann ihrer raumordnerischen Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort lediglich gerecht werden, wenn sie weitere Flächen vorhalten kann, die für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung für die starke Nachfrage zur Verfügung stehen.*

*Die gute infrastrukturelle Anbindung der Gemeinde auf überregionaler Ebene macht die Gemeinde als Gewerbestandort interessant. Die bestehende soziale Infrastruktur für die entsprechenden Arbeitnehmer mit Familien steigert gleichzeitig die Attraktivität als Wohnstandort. Die bestehenden Nachfragen nach gewerblichen, auch großflächigen Bauflächen gegenüber der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Büchen verdeutlichen das starke Erfordernis einer siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinde in diesem Bereich.*

*Die Gemeinde Büchen kann der ihr übertragenden Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsort ohne weitere Gewerbeflächenausweisung nicht nachkommen.*

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde Büchen wird im gemeindlichen Ortsentwicklungskonzept als mittelfristiges Flächenpotenzial für eine mischgebietstypische Entwicklung dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche ebenfalls als gemischte Baufläche dar. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 den Entwicklungszielen des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes für die nördliche Teilfläche des Plangebietes.

**Fläche Nr.: II**  
**Lage: Möllner Straße (L200)**



Abbildung 29 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

**Flächenkategorie:** mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre)  
 gem. Baufläche gem. FNP, verbindliche Bauleitplanung erforderlich

**Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan:** Gemischte Baufläche

**Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):**  
 Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbauflächen  
 (Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich)

**Rechtskräftiger Bebauungsplan:** nicht vorhanden

<b>Flächengröße:</b> Ca. 0,9 ha	<b>Realnutzung:</b> Grünfläche/ Lagerfläche
------------------------------------	--

**Zentraler Bereich:**  
 500 m Radius – ZOB     1000 m Radius-ZOB     außerhalb des zentralen Bereichs

**Mögliche einwirkende Faktoren:**  
 Anbauverbotszone  
 Besondere Immissionsproblematik:  Lärm     Geruch     Staub     Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop):  trifft zu  
 Knicks entlang der Flurstücksgrenzen:  trifft zu     nicht geprüft

**Verfügbarkeit:**  verfügbar     derzeit nicht verfügbar     keine Angaben  
 Weitere Anmerkungen: privater Eigentümer

Abbildung 6: Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016: Quelle: Gemeinde Büchen

Die südliche Teilfläche des Plangebietes wird im gemeindlichen Ortsentwicklungsplan (2016) entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als mittelfristiges Flächenpotenzial für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt.

**Fläche Nr.: III**  
**Lage: Möllner Straße (L200)**




Abbildung 30 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

<b>Flächenkategorie:</b> mittelfristiges Flächenpotenzial (1-5 Jahre), Bauleitplanung erforderlich	
<b>Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan:</b> Gemischte Baufläche	
<b>Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):</b> Wohnbaufläche /Mischgebiet	
<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan:</b> nicht vorhanden	
<b>Flächengröße:</b> Ca. 1,3 ha	<b>Realnutzung:</b> Grünfläche/ Lagerfläche
<b>Zentraler Bereich:</b> <input type="checkbox"/> 500 m Radius – ZOB <input type="checkbox"/> 1000 m Radius-ZOB <input checked="" type="checkbox"/> außerhalb des zentralen Bereichs	
<b>Mögliche einwirkende Faktoren:</b> <input type="checkbox"/> Anbauverbotszone Besondere Immissionsproblematik: <input checked="" type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht	
Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): <input type="checkbox"/> trifft zu Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: <input checked="" type="checkbox"/> trifft zu <input type="checkbox"/> nicht geprüft	
Verfügbarkeit: <input checked="" type="checkbox"/> verfügbar <input type="checkbox"/> derzeit nicht verfügbar <input type="checkbox"/> keine Angaben	
<b>Weitere Anmerkungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• privater Eigentümer</li> <li>• In diesem Bereich befindet sich ein aktueller Betrieb (Garten-/Landschaftsbau; Möllner Straße 126). Dieser ist als P1-Fall im Bodenkataster des Kreises eingetragen. D.h. eine endgültige Klassifizierung ist noch nicht erfolgt. Im Falle einer Überplanung ist ein entsprechendes Gutachten anzufertigen.</li> </ul>	

Abbildung 7: Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen 2016: Quelle: Gemeinde Büchen

Seitens des ansässigen Gewerbebetriebes und Grundstückseigentümers besteht das Interesse die südliche Teilfläche des Plangebietes im Falle einer Betriebsaufgabe/ -verlagerung wohnbaulich zu nutzen. Hinsichtlich der südlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen und den Bestrebungen der Gemeinde Büchen im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes entlang der Möllner



Straße wohnbauliche Verdichtungsgebiete planungsrechtlich zu ermöglichen, erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Abweichung von den Darstellungen des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen.

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt eine Anpassung der Darstellung hinsichtlich der geänderten Planungsziele zur Entwicklung einer wohnbaulichen Entwicklung.

## **6 Alternative Entwicklungsflächen**

---

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI).

Die geplante Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) umfasst zum überwiegenden Teil das Betriebsgelände eines örtlich ansässigen Garten- und Landschaftsbaus. Die entsprechende Fläche bietet sich im Falle einer Betriebsverlagerung bzw. -aufgabe für eine wohnbauliche Nachverdichtung an. Aufgrund der Lage an der Möllner Straße als Hauptverkehrszug in der Gemeinde ist die Fläche bestmöglich an die regionale sowie überregionale Infrastruktur angebunden und befindet sich gleichzeitig in der Erreichbarkeit der bestehenden Versorgungseinrichtungen von Büchen. Aufgrund des entsprechenden Standortvorteils befasst sich die Gemeinde Büchen gegenwärtig im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit der Möglichkeit im Bereich der Möllner Straße bauliche Verdichtungsgebiete zu definieren. Da es sich bei der Teilfläche der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 um eine wohnbauliche Nachverdichtung im Falle einer Betriebsaufgabe handelt, erfolgt hinsichtlich der entsprechenden wohnbaulichen Nutzung keine weitergehende Prüfung von Alternativstandorten.

Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes (MI) erfolgt auf der Teilfläche nördlich der Parkstraße. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als gemischte Baufläche dar. Das geplante Vorhaben entspricht somit den grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde Büchen die Fläche des Plangebietes mischgebietstypischen Nutzungen zuzuführen.

Aufgrund des mit einer mischgebietstypischen Nutzung ggf. einhergehende Verkehrsaufkommen stellt die verkehrstechnische Anbindung ein wichtiges Standortkriterium für mögliche Alternativstandorte dar.

Eine weitergehende Detaillierung der Prüfung von möglichen Standortalternativen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.



Abbildung 8: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

### Südlich „An der Beek“

Am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen befindet sich südlich der Straße „An der Beek“ eine bislang unbebaute Freifläche. Die Potenzialfläche wird gegenwärtig durch einen Unterstand zur Tierhaltung sowie entsprechende Auslaufflächen in Anspruch genommen. Eine Anbindung der Fläche an das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde Büchen besteht bislang über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die betrachtete Fläche als Industriegebiet (GI) dar. Die Fläche stellt somit eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche dar.

Aufgrund der im Umfeld der Potenzialfläche bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

- Grundsätzliche bauliche Eignung
- Städtebauliche Zielsetzung Gewerbe,
- Alternativstandort nicht möglich.



Abbildung 9: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

### GEA-Parkplatz

Die bislang bestehenden Freiflächen im Bereich der Straße „Am Industriepark“ (Rasenfläche) befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Büchen. Die entsprechenden Flächen stellen potenzielle innerörtliche gewerbliche Erweiterungsflächen für den angrenzenden Betrieb dar und stehen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims gegenwärtig nicht zur Verfügung.

- Grundsätzliche bauliche Eignung
- städtebauliche Zielsetzung: Gewerbe,
- Alternativstandort nicht möglich



Abbildung 10: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

### Waldfläche Berliner Straße

Westlich der Berliner Straße befinden sich innerörtliche Freiflächen. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe von ca. 30 m ist eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nur sehr eingeschränkt möglich.

Die breitere nördliche Teilfläche ist durch Gehölzstrukturen bestockt und stellt sich zwischenzeitlich als innerörtliche Waldfläche dar. Die im Zuge einer baulichen Entwicklung erforderliche Inaussichtstellung einer Umwandlung und Rodung der Waldflächen zu Gunsten der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist aufgrund des bestehenden Alternativstandortes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 seitens der Unteren Forstbehörde nicht zu erwarten.

- Keine grundsätzliche bauliche Eignung
- Städtebauliche Zielsetzung Wald,
- Alternativstandort nicht möglich.

### Ergebnis

Gegenwärtig bestehen im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen keine innerörtlichen Freiflächen, die eine ausreichende Flächengröße aufweisen, in Bezug auf eine ausreichende verkehrliche Anbindung für das geplante Vorhaben geeignet sind und hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse für die entsprechende Zielsetzung zur Entwicklung eines Mischgebietes zur Verfügung stehen.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 65 sieht die Entwicklung eines Mischgebietes sowie eine wohnbauliche Nachverdichtung im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind darauf ausgerichtet die Fläche des Plangebietes hinsichtlich des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bestmöglich für die städtebauliche Zielsetzung zu entwickeln und dabei die bestehenden Strukturen im Umfeld zu berücksichtigen.

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

### **7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig.*

*Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse folgen der städtebaulichen Zielsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung, welche durch geeignete Nutzungen ergänzt wird und somit ein lebendiges und dem Umfeld angepasstes Quartier bildet.

Die unmittelbar südlich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bestehenden Flächen umfassen zum überwiegenden Teil ebenfalls Wohnnutzungen, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten.

Die Nutzungen der Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig, da diese zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem wechselnden Besucherverkehr führen könnten. Aufgrund der rückwärtigen Lage und des minimierten Verkehrsflächenausbaus besteht für die geplanten Nachverdichtungsflächen keine dementsprechend ausgebaute Erschließungssituation, sodass Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zulässig sind. Tankstellen wären zudem 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 beeinträchtigende Schallmissionen für die angrenzende Wohnbebauung. Da innerhalb des Plangebietes gegenwärtig ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen besteht, wird die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO entsprechend ausnahmsweise zulässige Nutzungen in die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 65 übernommen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Sie unterliegen somit einer Einzelfallprüfung durch die Gemeinde Büchen und können demnach in einem untergeordneten Umfang zu einer Belebung des Plangebietes führen und gleichzeitig zu einer Ergänzung der nördlich geplanten Mischgebietsfläche führen.

### **7.1.2 Mischgebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

*Innerhalb des Mischgebietes sind die zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.*

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

Die Fläche des Mischgebietes stellt einen Übergang zwischen den östlich der Bahnlinie befindlichen gewerblichen Nutzungen sowie den südlich geplanten wohnbaulichen Nachverdichtungsflächen auf

dem bislang bestehenden Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens. Die Fläche nördlich des Plangebietes ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ebenfalls als Mischbaufläche (MI) dargestellt. Wiederum nördlich hiervon hat die Gemeinde Büchen im Jahr 2020 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes planungsrechtlich vorbereitet. Die bislang erfolgte Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen zeigt, dass sich die Fläche des Plangebietes am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde und mit unmittelbarem Anschluss an die Möllner Straße für eine Entwicklung mit einer verdichteten Nutzungsdichte anbietet.

Innerhalb des Gebietes sind die zulässigen Nutzungen der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemeindliche Verwaltungen, sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, wären hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung gut erreichbar, allerdings sind entsprechende Nutzungen vorzugsweise in besser integrierten Lagen innerhalb des Siedlungsraumes vorzusehen, sodass sie für die Fläche am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) nicht zulässig. Die entsprechenden Nutzungen bedürfen eines umfangreichen Flächenumfanges, welcher hinsichtlich des relativ kleinen Mischgebietes die weitergehende Entwicklung erheblich begrenzen würde.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **7.2.1 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 (WA) sowie innerhalb des Mischgebietes (MI) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.*

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten 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, Fahrstuhlüberfahrten und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

*Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches.*

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.

### Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe in Bezug über Normalhöhennull (ü. NHN) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) entlang der Möllner Straße wird auf 29,00 m ü.NHN in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen [II] begrenzt. In Bezug auf das bestehende Gelände ergibt sich somit eine zulässige reale Gebäudehöhe von ca. 9,30 m – ca. 10,00 m. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht somit die Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1). Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) bestehenden Gebäude weisen eine Höhe von ca. 27,50 m ü NHN auf. Die Errichtung der geplanten Gebäude mit der geplanten zulässigen Gebäudehöhe von 29,00 m üNHN ist hinsichtlich der Höhendifferenz und einzuhaltenden Abstandsflächen verträglich. Für die Bestandsgebäude ergibt sich gleichzeitig die Möglichkeit einer geringfügigen Entwicklungsmöglichkeit.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 30,50 m in Bezug über Normalhöhennull (ü.NHN). Die getroffene Festsetzung schafft auf der geplanten Nachverdichtungsfläche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Gebäuden mit einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m – ca. 11,80 m. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf drei [III] begrenzt. Aufgrund der Lage entlang der Bahn ist das erweiterte Maß der baulichen Nutzung vertretbar. Gegenüber der geplanten Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ergibt sich ein Höhenunterschied der Gebäude von lediglich ca. 1,5 m. Die südlich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) bestehenden Flächen umfassen unbebaute private Gartenflächen.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Möglichkeit einer verdichteten baulichen Entwicklung innerhalb der Allgemeine Wohngebiete dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Durch die Entwicklung der wohnbaulichen Nachverdichtung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für eine entsprechende Entwicklung reduziert.

### Mischgebiet

Innerhalb der Mischgebiete erfolgt ebenfalls eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe in Bezug über Normalhöhennull (ü.NHN) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Hinblick auf die nördlich angrenzenden baulichen Nutzungen.

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb der nördlichen Teilfläche des Mischgebietes wird auf 34,50 m ü. NHN (über Normalhöhennull) in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen begrenzt. In Bezug auf das bestehende Gelände ergibt sich somit eine zulässige reale Gebäudehöhe von ca. 13,00 – ca. 13,50 m. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht somit die Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses innerhalb des nördlichen Mischgebietes. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung weist eine Gebäudehöhe zwischen 29,60 m – 30,60 m ü.NHN auf. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen ermöglichen somit eine Differenz der Gebäudehöhen um ca. 5,0 m. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgt die verbindliche Festsetzung eines Anpflanzstreifens

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb der südlichen Teilfläche des Mischgebietes wird auf 36,00 m ü. NHN in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen begrenzt. In Bezug auf das bestehende Gelände ergibt sich somit eine zulässige reale Gebäudehöhe von ca. 14,50 – ca. 15,000 m. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht somit die Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses innerhalb des nördlichen Mischgebietes.

### **7.2.2 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.*

Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise [a], um Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m entsprechend des festgesetzten Baufensters errichten zu können. Die Vorgaben der offenen Bauweise sind unverändert zu berücksichtigen. Durch die Bebauung der bislang bestehenden Freifläche ergibt sich eine Veränderung des Erscheinungsbildes im betreffenden Straßenraum. Aufgrund der geplanten Entwicklung eines Mischgebietes mit gewerblichen als auch wohnbaulichen Nutzungen bietet die Fläche mit unmittelbarem Anschluss an die Möllner Straße die Möglichkeit insbesondere die gute Sichtbarkeit als Standortvorteil für die künftigen Nutzungen zu fördern. Durch die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50,0 m besteht eine freie Gestaltungsmöglichkeit, um die Entwicklung der Fläche bestmöglich auszunutzen.

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches weitergehend eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) sowie der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird eine ausreichende Gliederung der städtebaulichen Gestaltung geschaffen. Zudem bieten die großzügigen Baufenster die Wahl der Gebäudestellung (ohne eine Vorgabe einer verbindlichen Firstrichtung) hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien, welches die Gemeinde Büchen mit Blick auf die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz planungsrechtlich ermöglichen möchte.

Die Form der baulichen Entwicklung wird innerhalb des gesamten Plangebietes für Einzel-, Doppel- und auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen, um hinsichtlich der baulichen Nachverdichtung des Innenbereiches eine möglichst große Flexibilität und Ausnutzung der künftigen Bauflächen zu ermöglichen.

### **7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der verschiedenen Entwicklungsziele differenziert festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird auf 0,4 begrenzt. 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 durch wohnbauliche Nachverdichtung zu entwickeln.

#### Mischgebiet

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird auf 0,6 begrenzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schafft gegenüber des im südlichen Teilgebiet geplanten Allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende verdichtete Entwicklung. Innerhalb des Mischgebietes erfolgt die Entwicklung wohnbaulicher

sowie gewerblicher Nutzungen. Entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO kann aufgrund des Nutzungsumfanges für Mischgebiete ein höherer Grad der zulässigen Versiegelung vorgesehen werden. Auf Grundlage des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der geplanten Innenentwicklung in Form eines Mischgebietes ist dies städtebaulich vertretbar.

### Industriegebiet

Eine Teilfläche des östlich der Bahnlinie gelegenen Industriegebietes (GI) wird in die Flächen des Plangebietes einbezogen, um die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Flächen des Mischgebietes vorzusehen. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine Vollversiegelung im Umfang von 830 m<sup>2</sup> zur Errichtung von Stellplätzen zulässig.

### **7.3 Stellplatzflächen, Tiefgarage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

*Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

*Die Errichtung einer Tiefgarage im Untergeschoss (UG) ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der Stellplatzflächen zulässig.*

*Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Stellplätzen zu Gunsten des festgesetzten Mischgebietes (MI) zulässig.*

*Innerhalb des Mischgebietes kann die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

Um eine Errichtung von Stellplätzen unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Möllner Straße auszuschließen, erfolgt die Begrenzung der entsprechenden Zulässigkeit innerhalb des Mischgebietes auf die hierfür vorgesehenen Flächen sowie auf den Bereich der festgesetzten Baugrenzen.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des Vorhabens für die geplante wohnbauliche Entwicklung den Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit vor. Um die Fläche des Mischgebietes dennoch gleichzeitig durch eine bauliche Entwicklung in Anspruch nehmen zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes ausdrücklich zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich hierbei auf die Fläche der Baugrenze sowie die festgesetzten Flächen der Stellplatzanlagen. Durch die Anordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Untergeschosses können die oberirdischen Flächen einer qualitätvollen Aufenthaltsnutzung zugeführt werden, da diese nicht im vollen Umfang den ruhenden Verkehr aufnehmen müssen. Hinsichtlich des geplanten Stellplatzschlüssels für die Fläche des Vorhabengebietes ist die festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 für die Fläche des Mischgebietes städtebaulich vertretbar.



#### **7.4 Mit Rechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes, um die in diesem Bereich bestehende Versorgungsleitung dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 10-15 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.*

*Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.*

*Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- oder Staudensaum zulässig.*

*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 die Grünflächen 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.

Die entlang der Bahnlinie verlaufenden Knickstrukturen werden entsprechend ihres Bestandes zum Erhalt festgesetzt. Die vorgelagerten Knickschutzstreifen gewährleisten die Wahrung der bestehenden Strukturen trotz der geplanten baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

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

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

*Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sowie in der Planstraße sind mindestens ..... Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl: noch offen.*

*Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.*

*Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstreifen erfolgt mind. zweireihig und ist mit Pflanzabständen von 0,75x0,75 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: noch offen.*

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit es möglich ist, in die Planung einbezogen. Die Erhaltung der gegenwärtig innerhalb des Mischgebietes bestehenden Einzelbäume ist aufgrund der sich hieraus ergebenden erheblich eingeschränkten Bebaubarkeit im Zuge des Vorhabens nicht umsetzbar. Durch verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung innerhalb des Plangebietes ist dennoch eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen.

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

## **8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung**

---

### **8.1 Bestand und Betroffenheiten**

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, für welche im Nordteil bereits eine konkrete Planung vorliegt. Der südliche Bereich wird perspektivisch überplant. In Bestand und Auswirkungen sind Nordteil und Südteil deutlich unterschiedlich, dieses wird in der Beschreibung schutzgutbezogen dargestellt.

#### **8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der Möllner Straße. Er wird dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet und ist umgeben von Bebauung unterschiedlicher Nutzung. Schutzgebiete nach BNatSchG sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen ist der Südteil der Fläche als Mischgebiet ausgewiesen, der Nordteil wird als Entwicklungsfläche Nr. 16 für Siedlung (Wohnungen) angegeben. Es soll ein Grünordnungsplan aufgestellt werden. Die im LP genannten schützenswerten Ruderalfluren sind auf dieser Teilfläche jedoch nicht (mehr) vorhanden.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Nicht erheblich bzw. nicht betroffen. Die Planung folgt den Zielen des Landschaftsplanes (und auch des Flächennutzungsplanes).

#### **8.1.2 Störfallbetriebe**

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

Durch die Planungen wird kein Störfallbetrieb zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

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

#### Nordteil:

In diesem Bereich wird der Geltungsbereich zum Teil als Lagerfläche/Parkplatz genutzt (Ostseite entlang der Bahn). Zum Zeitpunkt der Kartierung (August 2021) war die Fläche jedoch abgesperrt. Eine Nutzung fand nicht statt. Der westliche Bereich ist mit großen Bäumen bestanden und hat parkartigen Charakter, eine echte Nutzung erfolgt aber nicht. Diese Grünfläche markiert im Bestand den Ortseingangsbereich von Büchen und hat damit eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Weiter nördlich sowie östlich der Bahn schließen Gewerbeflächen an. Die Umgebung ist somit sehr heterogen geprägt und ist gekennzeichnet durch gewachsene Strukturen und beginnende Verdichtung am Ortrand.

#### Südteil:

Der südliche Bereich ist geprägt durch den dort ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Lagerflächen/Lagergebäuden, Parkplätzen, aber auch größeren Grünflächen mit Gehölzen sowie mehreren Wohngebäuden. In der Umgebung schließen sich ebenfalls Wohngebiete mit lockerer Bebauung an. Weiter südlich an der Möllner Straße liegt das Sportzentrum Büchen. Die oben bereits beschriebene heterogene Bebauung setzt sich in diesem Bereich fort, ist aber insgesamt bisher nicht so verdichtet.

#### Menschliche Gesundheit (beide Flächen):

Als wesentlicher Beeinträchtigungsfaktor im gesamten Geltungsbereich ist die Lärmbelastung durch die Möllner Straße (Westseite) sowie die Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg (Ostseite) zu beschreiben. Eine Schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der Lärmbelastung in Bestand und Planung wird im weiteren Verfahren erstellt. Sonstige wesentliche Belastungen für die menschliche Gesundheit sind derzeit nicht erkennbar.

#### Infrastruktur und Erschließung (beide Flächen):

Die Möllner Straße hat in diesem Bereich Haupterschließungsfunktion und verbindet Büchen mit der BAB 24 (Hamburg-Berlin). Die Flächen selbst liegen am Ortsrand, Einkaufsmöglichkeit sind in einer Entfernung von ca. 900 m vorhanden. Der Ortskern von Büchen sowie auch der Bahnhof liegen in einer Entfernung von ca. 1.500 bis 2.000 m. Eine Busverbindung (Bushaltestelle im Geltungsbereich) verbindet jedoch diesen mit dem Ortszentrum/ZOB. Die überregionale Anbindung ist somit als gut bis sehr gut zu beschreiben. Die Lage innerhalb Büchens ist gekennzeichnet durch die Ortsrandlage mit heterogener Bebauung und Verkehrsachsen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben

---

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Zielsetzung des in der Änderung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, welches für diesen innerörtlichen Bereich eine Verdichtung der Bebauung vorsieht. Die geplanten Wohn- und Mischnutzungen passen sich sowohl in den Bestand als auch in die Entwicklungszielsetzung in Büchen ein. Die bauliche Verdichtung wird insgesamt aber deutlich erhöht. Dieses ist Ziel der Planung und führt zu einer erheblichen Veränderung des Ortsingangscharakters sowie der subjektiven Nutzung in den umliegenden Quartieren. Insbesondere die Veränderung der parkartigen Grünfläche durch mehrere große Baukörper wird zu einer deutlichen Veränderung führen. Dieses ist in den Auswirkungen Landschaftsbild und Schutzgut Mensch (angrenzende Nutzung) als erhebliche Veränderung zu beschreiben. Da eine vollständige Vermeidung bei Umsetzung der Planung nicht möglich ist, ist im weiteren Verfahren über zusätzliche Minimierungsmaßnahmen und ggf. Ausgleich zu entscheiden. Weiterhin folgt die Planung den Vorgaben des Baugesetzbuches nach Umsetzung einer inneren Verdichtung. Die bereits bestehende heterogene Nutzungsstruktur wird beibehalten, so dass die Auswirkungen insgesamt weithingend als verträglich eingestuft werden.

Untersuchungen zu Lärm (und Verkehr) werden im weiteren Verfahren ergänzt, ggf. sind Minderungsmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu vermeiden.

Für die Planungen im Nordteil ist vorgesehen, den gesamten ruhenden Verkehr auf über- und unterirdischen Stellplatzanlagen unterzubringen. Insbesondere die Tiefgarage führt zwar zu erheblichen Eingriffen in den Boden sowie in den Baumbestand, in der Abwägung wurde aber hier zu Gunsten der Tiefgarage entschieden, um den Parkdruck auf den umliegenden Straßen zu reduzieren.

#### **8.1.4 Schutzgut Boden, Wasser und Fläche**

##### Boden (beide Teilflächen):

Die Böden des gesamten Geltungsbereiches sind durch die bestehende Nutzung vielfältig überprägt. Hierzu gehört insbesondere die Nutzung als Parkplatz, Lagerfläche und für Gebäude. In diesen Bereichen bestehen Versiegelung bzw. Teilversiegelungen, verbunden mit erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen. Es gibt Verdachtsmomente, dass im nördlichen Teil Reste von Bunkeranlagen vorhanden sein könnten. Der GaLaBau-Betrieb im südlichen Teil wird als P1-Verdachtsfall im Bodenkataster geführt.

Im Bereich der Grün- und Gehölzflächen sind die Funktionen weitgehend erhalten, alle Bodenfunktionen bis hin zu Versickerung können weitgehend natürlich stattfinden. Der Südteil weist zum Teil deutliche Höhenunterschiede von bis zu 4 m auf, der Nordteil ist relativ eben und liegt deutlich höher.

Als Ergebnis der Baugrunderkundung (Baukontor Dümcke, März 2021) wurden im Geltungsbereich nahezu ausschließlich sandige Böden erkundet, die teilweise von Geschiebelehm/Geschiebedecksanden unterlagert werden (tieferes Gelände des Südteils). In beiden Teilbereichen werden die oberen Bodenschichten durch sandige Auffüllungen markiert, teilweise durchsetzt mit Ziegel- und Schuttresten. Bodenbelastungen sind in diesen Bereich nicht auszuschließen, eine stichprobenhafte Untersuchungen hat lokal begrenzt Chloridbelastungen (LAGA-Z2) nachgewiesen.

Im Bereich der Gehölze sind voraussichtlich Mutterbodenaufgaben vorhanden, in erkundeten Bereichen der nördlichen Parkanlage mit Bäumen wurden aber auch z.T. mächtige Auffüllungen erkundet (bis 1,5 m).

Eine landesweite Bodenbewertung liegt nur für landwirtschaftliche Nutzflächen vor und ist daher im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Wasser (beide Teilflächen):

Grundwasser wurde je nach Geländehöhe zwischen 1,6 m (Südteil) und 5,75 m (Nordteil) unter Gelände eingemessen. Auf den Geschiebelehmschichten ist mit Stauwasserbildungen und damit Schwankungen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Im Bereich der sandigen, durchlässigen Böden findet eine rasche Versickerung statt.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Büchen, welches sich ab einer Entfernung von 400 m nach Westen erstreckt.

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper EI19 zuzuordnen, welcher zwar mengenmäßig als ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als qualitativ gefährdet eingestuft wird.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Durch die Festsetzung der GRZ wird die zulässige überbaubare Fläche zukünftig verbindlich geregelt, wird aber gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Alle Planungen finden auf Flächen mit deutlichen Vorbelastungen statt (z.T. mehrere Meter aufgefüllter Boden, bestehende Versiegelungen und Befestigungen, ggf. bestehende unterirdische Bunkeranlagen), so dass die Planungen als verträglich für das Schutzgut Boden eingestuft werden können. Darüber hinaus folgen die Planungen nach innerer Verdichtung den gesetzlichen Vorgaben des BauGB und dem Gebot der Eingriffsminimierung. Durch die Wiedernutzung von innerörtlichen Brachflächen wird der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert.

Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser in Form von Versickerung, Dachbegrünung etc. sind vorgesehen und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Aufgrund der Bauleitplanung im Innenbereich nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für Versiegelung o.ä. nicht erforderlich.

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

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rande der Bebauung von Büchen zwischen Möllner Straße und Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg.

Die mittlere Teilung erfolgt durch die Parkstraße, die in diesem Bereich teilweise als Asphalt-, teilweise als Kopfsteinpflasterstraße mit einseitigem Gehweg angelegt ist. Entlang der Straße Richtung Bahn stehen nördlich innerhalb eines Grün-/Strauchstreifen mit Spitz- und Feldahornjungwuchs (*Acer platanoide*s, *Acer campestre*) sowie Haselgebüsch (*Corylus avellana*) drei größere Linden (*Tilia spec.*) mit Stammdurchmesser von 40-60 cm. Südlich der Straße, innerhalb eines breiten Gehölzstreifens aus unterschiedlichen Strauchgehölzen (überwiegend Ahorn, aber auch Fichte, Lärche, Schneebeere) stehen auch mehrere größere Bäume mit Stammdurchmessern von 40-60 cm (Roteiche / *Quercus rubra*, Stieleiche / *Quercus robur*, Spitzahorn).

Entlang der Bahnstrecke ist ein dichter Gehölzstreifen vorhanden. Als dominierende Gehölze kommen Spitz- und Feldahorn (*Acer platanoides*, *Acer campestre*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*) Kirsche (*Prunus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie vereinzelt Pappeljungwuchs (*Populus alba*) und jüngere Eichen (*Quercus robur*) vor. Die Stammdurchmesser wurden mit 15 bis 30 cm (Nordteil) aufgemessen.



Weder entlang der Bahnstrecke noch auf der Westseite des Gehölzstreifens ist eine echte Krautflur ausgeprägt. Es findet sich eine lückige Gras- und Ruderalflur. Das Gelände ist im Bereich des Gehölzstreifens als Böschung bzw. Mulde modelliert. Im nördlichen Teil ist keine Knickeigenschaft vorhanden. Im südlichen Teil wird diese Einstufung noch geprüft. Hier stehen auch einige größere Bäume (Stammdurchmesser bis 60 cm) an der Böschung.



Der Nordteil (Ost) ist als ehemalige Parkplatz- und Lagerfläche teilweise mit Asphalt- und Schotter befestigt. In den Randbereichen hat sich eine ruderalen Gras- und Krautflur etabliert. Nicht heimische Ruderalisierungszeiger wie Goldrute (*Solidago virgaurea*) und Topinambur (*Helianthus tuberosus*) zeugen von Kompostablagerungen. Heimische Trockenzeiger wie Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) kommen verbreitet neben Stickstoffzeigern wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Dominant sind jedoch Gräser.



Der Nordteil (West) wird durch eine wiesenartig entwickelte Parkfläche mit großen Bäumen bestimmt. Die Bäume sind zum Teil tief beastet und unterschiedlich vital. Eine zusammenfassende Baumbewertung (Sachverständigenbüro für Baumbewertung, Feb. 2021) findet sich nachfolgend. Der ehemalige Bunkereingang ist mit Ruderalisierungszeigern wie Brennnesseln (*Urtica dioica*) Brombeeren (*Rubus spec.*) und Hexenkraut (*Circaea lutetiana*) zugewachsen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, auf den Nachbargrundstücken ist eine geschnittene ca. 2 m hohe Hecke aus Hainbuchen, Zypressen bzw. Liguster vorhanden. Daran schließen sich Hausgärten an.



Im Südteil sind zwei Wohnhäuser mit Gartenflächen (z.T. Rasen, Ziergehölzen etc.) und Zufahrten/Terrassen vorhanden. Diese liegen direkt an der Möllner Straße. Als Sichtschutz sind hier freiwachsende bzw. geschnittene Hecken (z.T. Ahorn, Hainbuche, Schneebeere, Spireen etc.) sowie Sichtschutzwände vorhanden. Südlich an den Geltungsbereich schließen sich wiederum Wohnhäuser, als Reihenhäuser, deren lange Gärten sich bis zur Bahn erstrecken, an.



Den östlichen Bereich des Südteils nehmen die Betriebsflächen des GaLaBau-Betriebes ein. Neben befestigten Flächen und Gebäuden zur Lagerung von Material und Maschinen sind hier auch größere Gehölzbereiche und grasreiche Ruderalfluren vorhanden. Einzelne größere Laubbäume (Stammdurchmesser 40 bis 50 cm) stehen im Gebiet verteilt. Ein Großteil der Fläche ist jedoch versiegelt bzw. befestigt.



An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches steht eine markante Eiche (Quercus robur, Stammdurchmesser 80 cm). Der dort vorhandene Wiesenweg ist mit Brombeere bewachsen.

Im weiteren Verfahren wird eine Biotoptypenkartierung mit Bewertung erstellt und im Plan dargestellt. Für die Bäume der Teilfläche Nord-Ost liegt eine fachgutachterliche Baumbewertung vor. Die Zuordnung erfolgt entsprechend der nachfolgenden Abbildung.



Abbildung 11: Baumkartierung (Nur Nordteil); Quelle: BBS Greuner-Pönicke

**Bewertung der Bäume:**

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Einschätzung des Sachverständigenbüros für Baumbegutachtung und Bewertung, Februar 2021 für das Grundstück Parkstraße Flurstück 68/19 in Büchen.

Nr.	Baumart	St-Umfang	St-DM	Kronenbreite	Höhe ca.	Beschreibung	Beurteilung
1	Sommerlinde	2,10 m	67 cm	12,00 m	21,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, Pfliegerückstand, wenig Trockenholz, tiefe Kronenschleppe	Kronenpflegeschnitt
2	Sommerlinde	3,14 m	100 cm	13,00 m	24,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, Verzweigungen nur am Kronenrand, Kronenansatz mehrstämmig wie gekappter Kopfbaum, Trockenholzbildung bis in den Grobstbereich, innen verkahlt, Zwieselbildung zwischen den Ästen	Kronenpflegeschnitt



Nr.	Baumart	St-Umfang	St-DM	Kronenbreite	Höhe ca.	Beschreibung	Beurteilung
3	Birke	2,51 m	80 cm	10,00 m	21,00 m	wenig wüchsig, kurztriebzig, Trockenholz, einseitiges Bruchversagen in der Krone, Befall des Schiefen Schillersporlings in der Krone, Drehrisse am unteren Stamm am gesamten Stammumfang, Risse gehen durch	Fällung sinnvoll (Pilz und Stammrisse)
4	Sommerlinde	3,14 m	100 cm	14,00 m	24,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, Trockenholz, Bruchversagen in der Krone, einseitiger Horizontalzwiesel, Zwiesel mit abplatzender Rinde am Kronenansatz, bewegt sich an Stämmlingen wie gekappter Kopfbaum	Fällung sinnvoll (Zwieselbruch)
5	Feldahorn	1,88 m	60 cm	13,00 m	17,00 m	wenig wüchsig, vergreist, einseitige Krone, viel Trockenholz, Bruchstümpfe in der Krone, waagrecht, bogiger Starkast mit beginnendem Riss	Fällung sinnvoll (abgängig)
6	Sommerlinde	2,83 m	90 cm	14,00 m	25,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, Trockenholz, Astbrüche in der Krone, lange Zwiesel zwischen den Ästen, wie gerissen	Kronenpflege-schnitt
7	Sommerlinde	3,14 m	100 cm	14,00 m	25,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, innere Krone verkahlt, Trockenholz, Astbrüche in der Krone, lange Stämmlinge, Zwiesel in Bewegung mit abplatzender Rinde	Kronenpflege-schnitt
8	Sommerlinde	2,07 m	65 cm	14,00 m	23,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, einseitige Krone, nur die Oberkrone und der äußere Kronenrand grün, Stamm voll Efeu bis in die Krone reichend, steht direkt neben einem Schacht	Kronenpflege-schnitt
9	Sommerlinde	2,04 m	65 cm	13,00 m	24,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, einseitige Krone, eine Kronenhälfte gekappt, nur äußere Krone begrünt, ausladende Äste in der Unterkrone, Stamm voll Efeu bis in die Krone	Kronenpflege-schnitt
10	Rosskastanie	2,04 m	65 cm	13,00 m	22,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, Trockenholz, Zwiesel, auch mehrstämmiger Wuchs am Kronenansatz	Kronenpflege-schnitt
11	Rosskastanie	2,51 m	80 cm	12,00 m	20,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, Trockenholz	Kronenpflege-schnitt
12	Sommerlinde	2,36 m	75 cm	13,00 m	23,00 m	mittelwüchsig, durchgewachsener Kopfbaum, an Stämmlingen gekappt, lange bogige und herabhängende Äste in der unteren Krone, viel Trockenholz, starke, lange Druckzwiesel zwischen den Ständern	Kopfbaum kappen
13	Rosskastanie	2,26 m	72 cm	12,00 m	23,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, einseitige Krone, Krone innen kahlend, beginnende Kurztriebzigkeit	Kronenpflege-schnitt
14	Sommerlinde	2,36 m	75 cm	13,00 m	25,00 m	mittel- bis wenig wüchsig, ovale Krone, Krone innen kahl, Trockenholz bis in den Grobastbereich, Bruchstümpfe in der Krone, nur im Kronenrandbereich verzweigt	Kronenpflege-schnitt
15	Sommerlinde	2,51 m	80 cm	14,00 m	24,00 m	wenig wüchsig, Trockenholz, Bruchversagen in der Krone, komplett zugewachsen mit Neutrieben, sehr lange, hohe Stämmlinge, Stämmlinge nur außen begrünt, kurztriebige Neutriebe, Zwiesel am Kronenansatz, daneben Stammrisse	Kronenpflege-schnitt

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die Planungen führen zu baulichen Anlagen nördlich und südlich der Parkstraße, verbunden mit einem nahezu vollständigen Verlust der bestehenden Strukturen. Erhalten werden nur die Gehölzstreifen entlang der Parkstraße und entlang der Bahn (inkl. der dort vorhandenen Bäume). Alle weiteren Gehölzstrukturen sowie die großen Bäume auf der Teilfläche an der Möllner Straße gehen verloren. Insbesondere der Verlust der Bäume ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, hier ist im weiteren Verfahren, auch im Zusammenhang mit dem Artenschutz über einen angemessenen Ausgleich zu entscheiden.

Es erfolgt eine deutliche Zunahme der Versiegelung, auch dieses ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, da Lebensraumstrukturen und Biotope unmittelbar betroffen sind. Im Rahmen des §13a BauGB ist hierfür aber kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

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

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Aufgrund von Nachweisen von Zauneidechse und Haselmaus in der Umgebung des Geltungsbereiches wurden diese Arten in 2021 im Geltungsbereich kartiert. Eine genaue Beschreibung von Methodik und den vollständigen Ergebnissen erfolgt in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, die im weiteren Verfahren erstellt wird. Die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden über eine Potenzialanalyse abgedeckt. Nachfolgend eine Ersteinchätzung zum Arteninventar:

- Haselmaus: Die Haselmaus konnte über Nesttubes im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Sie kommt daher nicht vor.
- Zauneidechse: Zwei adulte und ein junges Tier wurden zu unterschiedlichen Zeiten an einem Schutthaufen bzw. an einer kleinen Böschung im nördlichen Bereich des GaLaBau-Betriebes nachgewiesen. Der Standort ist in der nachfolgenden Abbildung markiert. Im übrigen Gebiet wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.



Abbildung 12: Nachweis Zauneidechse (Südteil)

- Es bestehen sowohl in den Einzelbäumen als auch in den Gebüschern geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). An den Gebäuden bieten sich außerdem geeignete Strukturen für Nischenbrüter. Aufgrund der z.T. stark anthropogen überformten Strukturen sind im Planungsraum überwiegend anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle sowie als Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise zu erwarten. Für Vögel der landwirtschaftlichen genutzten Offenlandbereiche, der reich strukturierten Kulturlandschaft sowie des Waldes wie z.B. Mäusebussard, Neuntöter, Rebhuhn, Wiesenpieper, Spechte, Waldohreule, Schleiereule etc. bietet der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum. Diese Arten können allenfalls zeitweise als Nahrungsgäste vorkommen, die aber aufgrund der angrenzenden Siedlungen nicht als essenziell einzustufen sind.
- Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier z.T. möglich. Gebäudefledermäuse können im südlichen Bereich ebenfalls vorkommen. Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch die Planungen im Nordteil ist mit einem vollständigen Verlust sämtlicher Lebensraumstrukturen zu rechnen, die großen Bäumen gehen als Bruthabitat und Fledermausquartier verloren. Dieses ist als erheblicher Verlust einzustufen. Die wichtige Leitlinie entlang der Bahn mit einem durchgängigen Gehölzstreifen bleibt jedoch erhalten.

Im Südteil sind bauliche Veränderungen erst perspektivisch zu erwarten, aber auch hier ist mit dem Verlust eines deutlich vorbelasteten Bereiches zu rechnen. Es gehen Bruthabitate von Gehölzbrütern verloren.

Weiterhin kommt es zu einer Beeinträchtigung von Zauneidechsenhabitaten. Im weiteren Verfahren wird hier zu prüfen sein, wie Verbotstatbestände vermieden werden. Denkbar ist entweder eine Anpassung der Bauflächen oder die Herstellung einer geeigneten Ausgleichsfläche mit Umsiedlung der Tiere.

Im weiteren Verfahren müssen somit Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die verschiedenen Tierarten formuliert werden. Angaben zur Bauzeitenregelung wurden bereits in den B-Plan aufgenommen (siehe unten). Es wird davon ausgegangen, dass auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

## **8.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen sind Teil der Eingriffsminierung und sind als Textteile Nr. 6 und 8 in die Planzeichnung übernommen worden. Bestandteil der Festsetzungen sind sowohl Erhaltungs- als auch Durchgrünungsmaßnahmen. Konkretisierung und Fortschreibung erfolgen im weiteren Verfahren.

## **8.3 Minimierung und Ausgleich**

### **8.3.1 Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bebauung**

Gemäß § 13a BauGB wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren kein Ausgleich für Eingriffe in Biotopie allgemeiner Bedeutung erforderlich. Dieses ist hier der Fall. Wertvollere Gehölzbestände werden teilweise mit einem Erhaltungsgebot versehen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer GRZ minimiert.

Ausgleichsbedarf für den Artenschutz sowie für den Verlust Landschaftsbild prägender Bäume (Biotopie besonderer Bedeutung) ist davon unbenommen.

### **8.3.2 Beeinträchtigung von Bäumen**

Im Nordteil des Geltungsbereiches gehen 15 Bäume mit Stammdurchmessern von 60-100 cm verloren. Um den Bau einer Tiefgarage und damit die Ordnung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten muss das gesamte Gelände unterkellert werden. Ein Erhalt einzelner Bäume zwischen den Baukörpern der Gebäude ist daher in der Abwägung nicht möglich gewesen. Im Sinne von Landschaftsbild und Artenschutz ist im weiteren Verfahren über einen angemessenen Ausgleich zu entscheiden.

Größere Bäume in den Grünstreifen entlang der Parkstraße, entlang der Bahn sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches werden festgesetzt und erhalten. Weitere Landschaftsbild prägende Bäume sind im Südteil des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### **8.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren Ergebnisse dann in die Begründung übernommen werden. Aufgrund von Erhaltungsfestsetzungen und Bauzeitenregelungen ist

davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verursacht werden bzw. geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um diese zu verhindern (v.a. Zauneidechse).

Folgende Maßnahmen sind erforderlich. Die Liste ist noch nicht abschließend und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben:

- Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§39 BNatSchG). 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 Stammdurchmessern > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
- Der Abriss von Gebäuden/Schuppen mit Fledermauspotenzial ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder Ausgleichsmaßnahmen für die nachgewiesene Zauneidechse werden im weiteren Verfahren untersucht bzw. formuliert.

## 9 Umweltbelange

---

### 9.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro LairmConsult. Das vollständige Gutachten wird der Begründung im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

#### Auszug Bearbeitungskonzept schalltechnische Untersuchung (Quelle: LAIRMConsult)

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 will die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung sowie ein Hotel- und Gastronomiebetrieb schaffen.*

*Der Plangeltungsbereich befindet sich östlich der Möllner Straße sowie nördlich und südlich der Parkstraße. Im Osten liegt die Bahnstrecke Lübeck-Büchen. Nördlich der Parkstraße ist an der Möllner Straße ein Hotel- und Gastronomiebetrieb geplant. Weiter nach Osten sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Ausweisung ist als Mischgebiet vorgesehen. Südlich der Parkstraße befindet sich derzeit ein Garten- und Landschaftsbau, für welchen bei Aufstellung des Bebauungsplans Bestandsschutz bestehen bleibt. Dieser Bereich soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Voraussichtlich soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO in die Planung aufgenommen werden. Östlich der Bahnstrecke befindet sich der Plangeltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 mit gewerblichen Nutzungen.*

*Die schalltechnische Untersuchung des vorliegenden Angebots umfasst alle erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung. Dabei sind grundsätzlich folgende Konflikte zu bearbeiten:*

- *Schutz des Plangeltungsbereiches sowie der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm (u.a. Hotel, Gastronomie, Landschaftsbauer und Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 49);*

- *Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;*
- *Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm (Straße und Schiene);*
- *Erarbeiten von textlichen Vorschlägen für Begründung und Festsetzungen, die auch für die Verwendung für den Umweltbericht verwendet werden können.*

*Die Ermittlung und Beurteilung erfolgen nach DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Verkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Ggf. sind Festsetzungen von aktivem und/oder passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich.*

*Die Verkehrsbelastungen für die Möllner Straße können aus vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen übernommen werden. Für die Parkstraße gehen wir als Grundlage für die Honorarermittlung davon aus, dass die für die schalltechnischen Auswirkungen erforderlichen Eingangsdaten (Angaben der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastungen DTV, ggf. Schwerverkehrsanteil (SV) mit Angabe der Tag-/Nachtverteilung) vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden können.*

*Für die östlich des Plangeltungsbereiches vorhandenen Schienenstrecken werden aktuelle Zugzahlen benötigt. Diese können bei der Deutschen Bahn erfragt werden. Die hierfür entstehenden Kosten erlauben wir uns, gesondert in Rechnung zu stellen.*

*Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005/1 auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.*

*Für die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft muss zum Teil auf die zeitgleiche erfolgende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 aufgebaut werden. Dies ist entsprechend in der Honorarkalkulation berücksichtigt.*

*Für das Hotel, die Gastronomie sowie den Garten- und Landschaftsbau ist eine detaillierte Prüfung erforderlich, hierfür sind detaillierte Betriebsbeschreibungen erforderlich.*

## **10 Verkehrserschließung**

---

### Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt über die Parkstraße. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über Privatwege ohne öffentliche Verkehrsflächen.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird über eine Planstraße erschlossen. Gegenwärtig ist es angedacht, die verkehrliche Erschließung in Form einer Einbahnstraße vorzusehen, um den Erschließungsaufwand innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten. Durch einen Anschluss an die Möllner Straße sowie die Parkstraße erfolgt eine vollständige Erschließung des Plangebietes.

## 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.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Möllner Straße befindet sich die Bushaltestelle Büchen Sportplatz. Somit sind die Flächen der künftigen Wohn- sowie Mischgebietsflächen optimal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## **11 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**

---

### Stellplätze

*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze innerhalb des Plangebietes 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 unmittelbar im Plangebiet befindliche Haltstelle „Büchen Sportplatz“ bindet die Flächen des Plangebietes zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

### Dacheindeckungen

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) 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.*

*Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind ausschließlich Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind 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 des Mischgebietes (MI) wird eine verbindliche Verwendung von Grünbedachungen für die Hauptgebäude festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute. Gleichzeitig stellt die entsprechende verbindliche Verwendung von Grünbedachungen einen gewissen Ausgleich zu der beabsichtigten Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von bis zu 0,9 dar.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

#### Einfriedungen

*Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit einem mindestens 1,50 m hohen Zaun gegenüber dem Flurstück 59/8 hin einzufrieden.*

Um ein Betreten bzw. Überqueren der Bahnlinie zwischen den Stellplatzanlagen innerhalb des Industriegebietes sowie des Mischgebietes durch Personen zu verhindern, ist die Stellplatzanlage innerhalb des Industriegebietes zur bestehende Bahnlinie abzuzäunen. Eine Einzäunung der Stellplatzanlage innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist aufgrund der bestehenden Knickstrukturen nicht erforderlich.

## **12 Nachrichtliche Übernahmen**

---

#### Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die die künftigen Bauflächen zu den Bahnflächen hin abgrenzen.

Die bestehenden Knickstrukturen werden in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 65 integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

## **13 Ver- und Entsorgung**

---

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

#### Wasserversorgung

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

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung 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. 56 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 der Parkstraße sowie im weiteren Verlauf der Möllner Straße. Die Planstraße innerhalb des südlichen Teilgebietes weist ausreichende Radien auf, um die Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug ungehindert zu ermöglichen.

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“. 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.

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

---

### Altlasten

Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes befindet sich gegenwärtig ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Dieser ist als P1-Fall im Bodenkataster des Kreises Herzogtum eingetragen, d.h. eine endgültige Klassifizierung ist noch nicht erfolgt. Im Zuge des geplanten Vorhabens sind entsprechende Gutachten anzufertigen.

### 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.

Im Zuge des Verfahrens wurde bereits eine luftbildtechnische Auswertung des Plangebietes durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.08.2021 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass auf der angefragten Fläche keine Zerstörungen durch Abwurfmunition festgestellt wurden. In Teilbereichen wurden jedoch Hinweise für eine militärische Nutzung bzw. das Vorhandensein von militärischen Objekten auf den ausgewerteten Luftbildern identifiziert. Westlich der Bahnlinie wurden punktuelle Kampfmittelverdachtsflächen aufgenommen. Die Fläche des Geltungsbereiches östlich der Bahn wird ebenfalls als Kampfmittelverdachtsfläche dargestellt. Es ist oberflächennah mit Munition und/oder Munitionsresten sowie mit Waffen und/oder Waffenteilen zu rechnen. Demzufolge muss auf der rot schraffierten Fläche der geplanten baulichen Anlage bzw. der bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können (vgl. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung).

Hinweis: Vor Abschluss der Sondiermaßnahmen dürfen auf der rot schraffierten Fläche keine bodeneingreifenden Maßnahmen durchgeführt oder bauliche Anlagen errichtet werden.

## **15 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

Der Bürgermeister

Siegel

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



**BBS Büro Greuner-Pönicke**

Russeer Weg 54  
24111 Kiel