

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

06.11.2023

Bearbeitung:

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 4a(3)

§ 6



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS – Umwelt GmbH

Inhalt

Inhalt	2
1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	5
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998	9
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
6 Alternative Entwicklungsflächen	10
6.1 Alternativfläche 1 – Vorhabenstandort.....	12
6.2 Alternativstandort 2	14
6.3 Alternativstandort 3	16
6.4 Alternativstandort 4	18
6.5 Alternativstandort 5	20
6.6 Alternativstandort 6	22
6.7 Alternativstandort 7	24
6.8 Alternativstandort 8	26
6.9 Alternativstandort 9	28
6.9.1 Gegenüberstellung der potenziellen Alternativflächen	29
7 Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes	33
8 Verkehrserschließung	34
9 Umweltbelange	35
9.1 Schalltechnische Untersuchung	35
10 Nachrichtliche Übernahmen	38
11 Ver- und Entsorgung	38
12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	39
13 Billigung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Anlagen

1. Übersichtskarte Alternativenprüfung, *erstellt GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH, erstellt 16.05.2022*

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat am 29.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mit Gerichtsurteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das BVerwG entschieden, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Um dennoch eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen hat die Gemeinde Büchen ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt und das Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren gem. § 10 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes umgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GVObI. S. 1002) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Die Gemeinde Büchen hat die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst als Berichtigung im Verfahren gem. § 13b BauGB des Bebauungsplanes Nr. 56 vorgesehen. Die entsprechende Darstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ als Anlage durchlaufen.

Die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 56 können somit als frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen gewertet werden.

Am ... wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS-Umwelt GmbH, Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle: www.buechen.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde. Die Fläche des Plangebietes liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich westlich der bestehenden Wohnbebauung Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldflächen Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.350 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 5.780 m ²
Waldflächen	ca. 2.570

Das Plangebiet liegt westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldflächen Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 210/8 sowie 212/9 und teilweise das Flst. 82/2 jeweils Flur 2, Gemarkung Pötrau.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein Ziff. 5, 1 G *soll die Daseinsvorsorge in der Fläche gesichert werden. (...) Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden.*

In den umliegenden Ortschaften Schulendorf, Müssen, Bröthen, Siebeneichen, Fitzen und Klein Pampau mit insgesamt 3.243 Einwohnern gibt es keine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Büchen zählt als Unterzentrum für diese Ortschaften als nächster Versorgungsschwerpunkt.

Die Gemeinde Büchen kann derzeit ihren eigenen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen nicht decken. Der Bebauungsplan Nr. 56 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims dem Bedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde nachzukommen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Fläche des Plangebietes bauplanungsrechtlich für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims vorzubereiten, um so unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen zu stärken.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

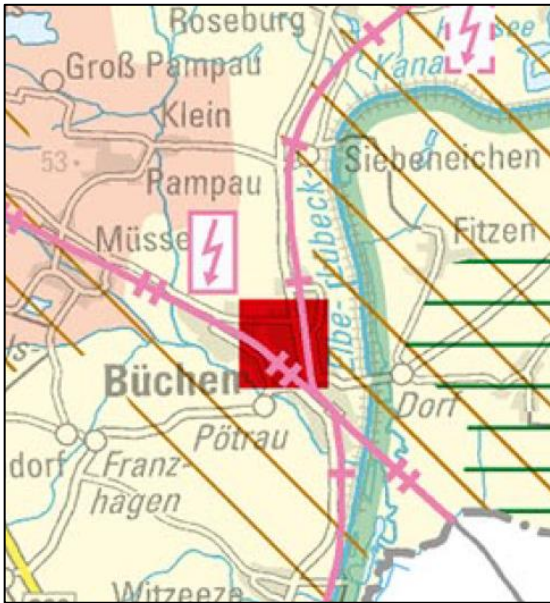
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 2000).

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

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



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

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

Zum Zentralörtlichen System

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

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

Durch die geplante Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen stärkt diese ihre soziale Infrastruktur. Durch die zentrale Lage und gute Anbindung sind die entsprechenden Einrichtungen auch aus den umliegenden Gemeinden gut zu erreichen.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden. (5, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

In allen Teilräumen soll die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer Menschen sowie Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf angepasst werden. Die Versorgungsstruktur soll entsprechend den zukünftigen Anforderungen ausgebaut und sektorenübergreifend weiterentwickelt werden. Die Versorgung geriatrischer Patientinnen und Patienten soll landesweit durch Krankenhäuser

und daran angeschlossene Angebote der tagesklinischen Akutbehandlung sowie über ergänzende Maßnahmen im häuslichen Umfeld sichergestellt werden. Die Vernetzung zwischen ambulanten und stationären Pflege- und Betreuungseinrichtungen soll ausgebaut werden. Vor allem in den ländlichen Regionen soll eine abgestimmte Planung ambulanter, teilstationärer und stationärer Angebote und Einrichtungen der Altenpflege erfolgen.

Angebote an offenen ambulanten Einrichtungen zur Versorgung von Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf sowie von der Trägerschaft unabhängige Beratungsangebote und Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen ausgebaut werden. Ihre Standorte sollen sich am Zentralörtlichen System (Kapitel 3.1) orientieren und durch mobile Angebote ergänzt werden.

Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen möglichst in allen ländlichen Zentralorten, mindestens ab der Ebene der Unterzentren vorhanden sein.

Zur Gewährleistung ausreichender Altenpflegekapazitäten sollen die Fachkräftesicherung für die Altenpflege intensiviert und die ambulanten Pflege- und Unterstützungsangebote zur Stärkung der häuslichen Pflege verbessert werden. Bei der Weiterentwicklung der pflegerischen Unterstützungsmöglichkeiten sollen auch die Entwicklungen der technischen Entlastung und Unterstützung (Ambient Assisted Living und Robotik) unter Berücksichtigung partizipativer und ethischer Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden. (5.5, 4 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen kommt im Rahmen der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 56 den Grundsätzen der Raumordnung nach, indem sie an einem zentral gelegenen Standort innerhalb der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheims schafft und somit das bestehende Pflegeangebot innerhalb der Gemeinde Büchen stärkt.

Natur und Umwelt

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

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

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen. Die Fläche des Plangebietes umfasst entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Knickstruktur. Sie grenzt sowohl an bestehende Wohnbebauung als auch an eine Waldfläche an. Erforderliche Schutzabstände zu den angrenzenden Waldflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg im Zuge der Planung berücksichtigt. Im Zuge des Verfahrens ist zudem eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen erfolgt. Durch Entwicklung einer Fläche im Innenbereich der Gemeinde Büchen bleiben Flächen im Außenbereich vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims als Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum nach.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

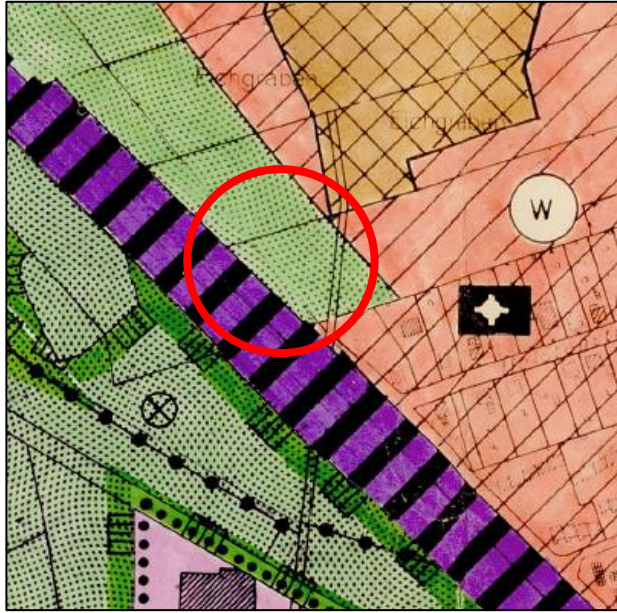


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen,
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 56 aufgestellt, um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

6 Alternative Entwicklungsflächen

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt im Zuge des geplanten Vorhabens die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims, um die gemeindliche Daseinsvorsorge mit Blick auf den demografischen Wandel durch ein zusätzliches Angebot an vollstationären Pflegeplätzen zu stärken.

Hinsichtlich der Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist eine entsprechende Ansiedlung im zentralen Bereich der Gemeinde und somit im Umfeld der bestehenden gemeindlichen Infrastruktur beabsichtigt. Im Innenbereich der Gemeinde Büchen bestehen allerdings kaum geeignete Flächen mit einer erforderlichen Größe von ca. 5.000 m².

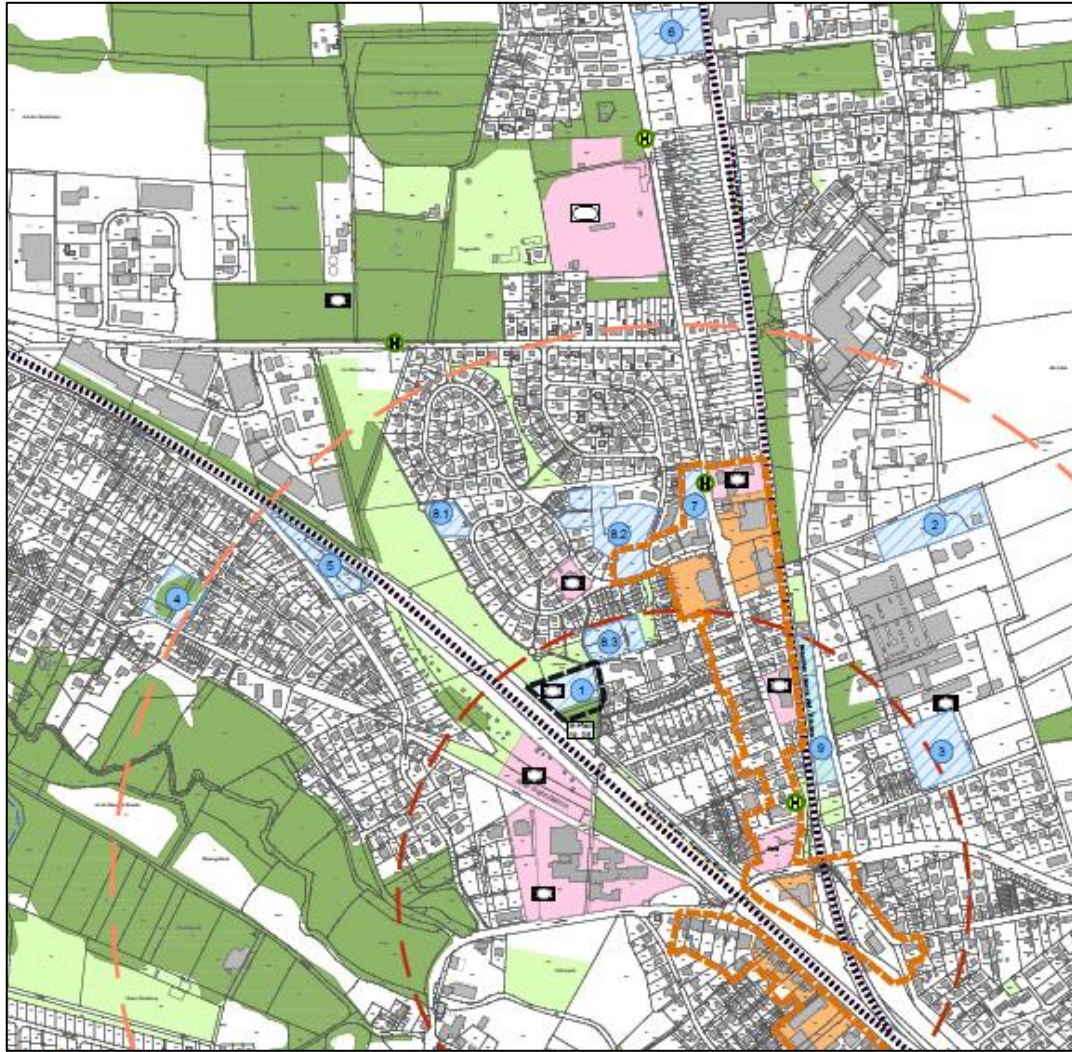


Abbildung 3: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle GSP Ingenieurgemeinschaft mit BBS-Umwelt GmbH

6.1 Alternativfläche 1 – Vorhabenstandort

Die Alternativfläche 1 umfasst den geplanten Vorhabenstandort des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen.

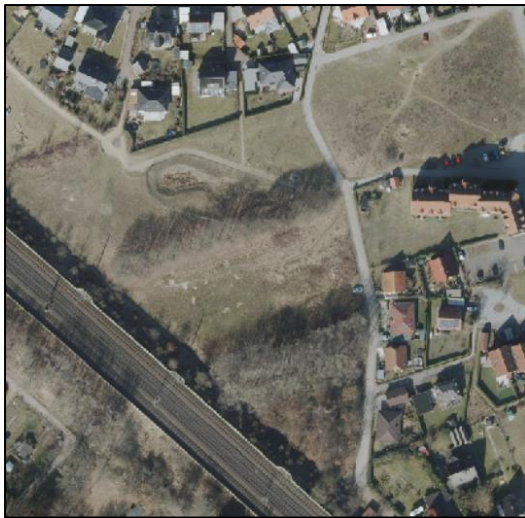


Abbildung 4: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

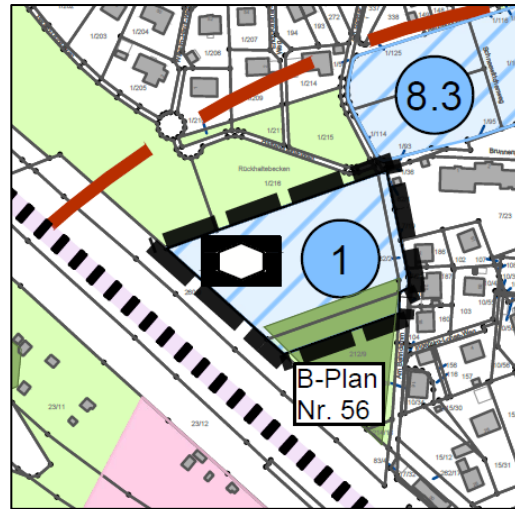
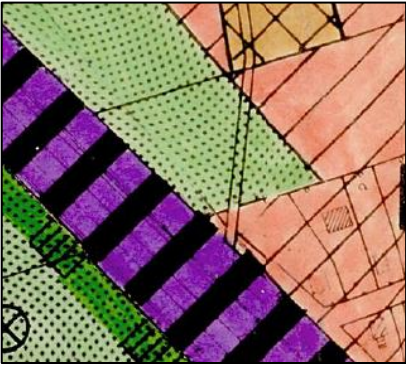


Abbildung 5: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 1 – Vorhabengebiet

Lage	Die Alternativfläche 1 (Vorhabenstandort B-Plan Nr. 56) befindet sich zwischen der Straße „Am Bahndamm“ und der bestehenden Bahnlinie. Östlich grenzen bauliche Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Nördlich besteht ein gemeindliches Regenrückhaltebecken, welches durch Knickstrukturen von der Alternativfläche abgegrenzt ist. Südlich besteht eine innerörtliche Waldfläche.
Größe	ca. 5.700 m ² (ohne Verkehrs- und Waldfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (500 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Innerörtliche Grünfläche mit Spazierweg bzw. als Spielfläche/Hundefläche genutzt. Dieses bedeutet jedoch keine offizielle Nutzung, sondern stellt eine gewachsene Nutzungsstruktur innerhalb des entlang der Bahnstrecke vorhandenen Grünzuges dar.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist die Fläche als Ruderalflur mit Knicks ausgewiesen. Die gesamte wohnbauliche Entwicklung von Büchen-Mitte ist hier jedoch noch nicht dargestellt, so dass sich die Zielstellung für diesen innerörtlichen Bereich inzwischen verändert hat. Eine Bewertung des Vorhabens auf Grundlage des Landschaftsplanes ist daher nicht möglich.</p> <p>Gemäß der Grünplanung in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes liegt die Fläche im Übergangsbereich zwischen Grünzug und Wohnbebauung. Die wohnbauliche Entwicklung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, führt aber aufgrund der angrenzenden Wald- und Knickstrukturen zu Konflikten.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG. Der Schutzstatus des Knicks wurde gemäß Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg bestätigt (10.06.2021).</p> <p>Im südlichen Bereich grenzt ein Pionierwald aus Zitterpappeln an, meist im Stangenholzstadium, vereinzelt im geringen Baumholzstadium, selten junge Sommerlinden. Im Unterwuchs Ruderalarten, dominant Brennnessel und Kleinblütiges Springkraut. Gemäß Abstimmung mit der Oberen Forstbehörde des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich bei diesen Flächen um Wald gemäß § 2 LWaldG-SH (11.05.2021).</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Grünfläche Parkanlage.</p> <p>Angrenzend sind Wohnbauflächen vorhanden.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Flächen der Alternativfläche 1 (Vorhabenstandort) steht kurzfristig zur Verfügung um eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Alten- und Pflegeheims zu ermöglichen.</p>

6.2 Alternativstandort 2



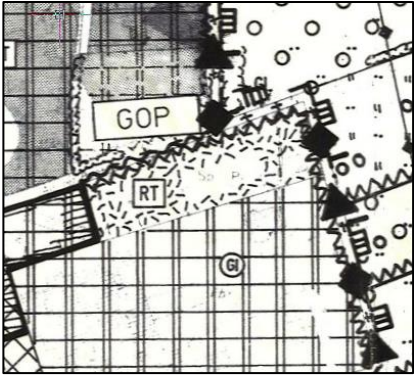
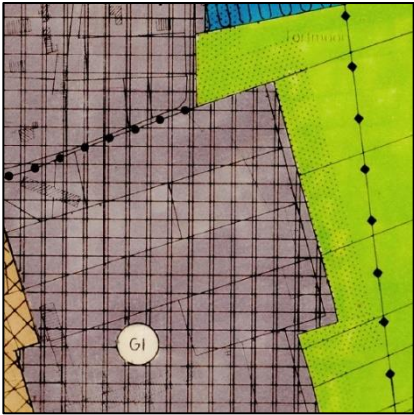
Abbildung 6: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de



Abbildung 7: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 2 – Südlich „An der Beek“

Lage	Der Alternativstandort 2 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen südlich der Straße „An der Beek“. Die Fläche stellt somit eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche dar.
Größe	ca. 10.700 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept (Gewerbeentwicklungsfläche).
Nutzung	Die Potenzialfläche wird gegenwärtig durch einen Unterstand zur Tierhaltung sowie entsprechende Auslaufflächen in Anspruch genommen. Eine Anbindung der Fläche an das Straßennetz der Gemeinde Büchen besteht bislang über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße.
Immissionen	Aufgrund der im Umfeld des Prüfstandortes bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als Ruderalflur trocken dargestellt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG sowie die Grenze eines Naturparks. Die Fläche ist zur Straße sowie in östliche Richtung zur freien Landschaft durch Hecken abgegrenzt.</p> <p>Gemäß der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird in diesem Bereich die Entwicklung einer Grünachse empfohlen. Dieses ist aber auch in Kombination mit einer baulichen Entwicklung möglich (Gewerbeentwicklung).</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Industriegebiet (GI).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes und der hiermit verbundenen Lärmemissionen ist die Fläche eher für eine gewerbliche Entwicklung als für eine schutzwürdige Nutzung wie die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geeignet.</p> <p>Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die Fläche des Alternativstandortes 2 als Mischgebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund steht die betreffende Fläche für die Errichtung des geplanten Alten- und Pflegeheims nicht zur Verfügung.</p>

6.3 Alternativstandort 3



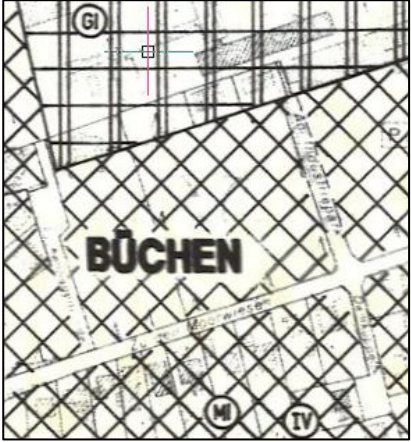
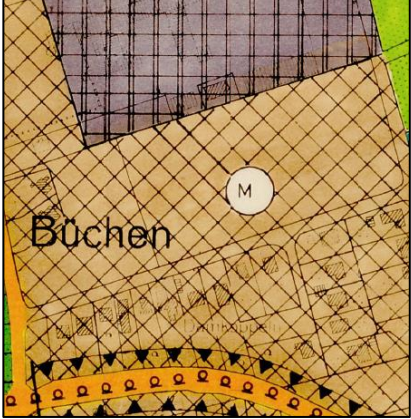
Abbildung 8: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de



Abbildung 9: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 3 – Südlich „GEA-Parkplatz“

Lage	<p>Der Prüfstandort 3 liegt nördlich der Straße „An den Moorwiesen“ im Anschluss an den Gewerbestandort der Firma GEA Brewery Systems GmbH Huppmann Tuchenhagen</p> <p>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.</p>
Größe	ca. 11.400 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept (Gewerbeentwicklung).
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Rasenfläche im Anschluss an bestehende Gewerbenutzungen mit entsprechenden Stellplatzflächen.
Immissionen	Aufgrund der im Umfeld des Prüfstandortes bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.</p> <p>Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes formuliert keine neuen Zielstellungen für diese Fläche und folgt damit den Vorgaben der bisherigen Planung nach einer baulich-gewerbelichen Entwicklung.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Mischbaufläche (M).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum des ortsansässigen Gewerbebetriebes und steht für eine bauliche Umsetzung gegenwärtig nicht zur Verfügung. Sie ist als private Gewerbeentwicklungsfläche vorgesehen. Aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes und der hiermit verbundenen Lärmemissionen ist die Fläche eher für eine gewerbliche Entwicklung als für eine schutzwürdige Nutzung wie die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geeignet.</p>

6.4 Alternativstandort 4

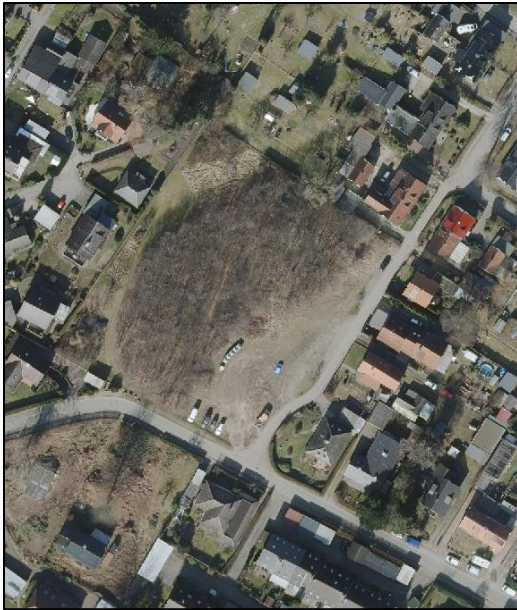


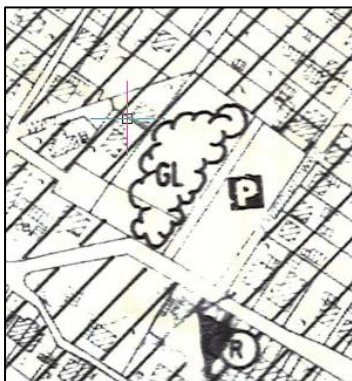
Abbildung 10: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

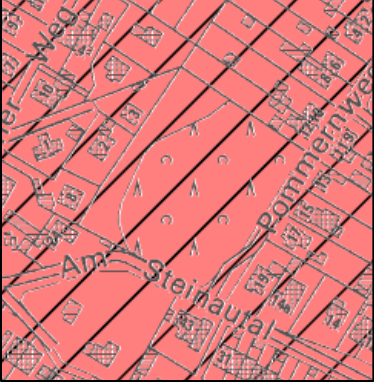


Abbildung 11: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 4 – Westlich Pommernweg

Lage	Der Prüfstandort 4 umfasst eine innerörtliche Waldfläche westlich der Straße Pommernweg.
Größe	ca. 6.700 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst einen Wald gem. § 24 LWaldG.
Immissionen	Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.
Landschaftsplan	<p>In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als Laubgehölz/Laubgebüsch sowie als Parkplatz dargestellt.</p> <p>In der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird der bisher ungelöste Konflikte einer innerörtlichen Waldfläche dargestellt.</p>



Biotopschutz/ Schutzgebiete	Das Plangebiet umfasst gem. § 24 LWaldG geschützte Waldflächen.
Flächennutzungsplan 	Darstellung als Wohnbaufläche (W).
Anmerkungen	<p>Die Gemeinde Büchen stellt gegenwärtig die 1. Fortschreibung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes auf. Im Zuge der Planungen erfolgen gegenwärtig Abstimmungen welche Nutzung (Waldfläche/Wohnbaufläche) für die Fläche des Prüfstandortes im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung vorgesehen werden soll.</p> <p>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.</p> <p>Die betreffenden Flächen befinden sich im Privateigentum und stehen für eine bauliche Entwicklung gegenwärtig nicht zur Verfügung.</p>

6.5 Alternativstandort 5



Abbildung 12: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

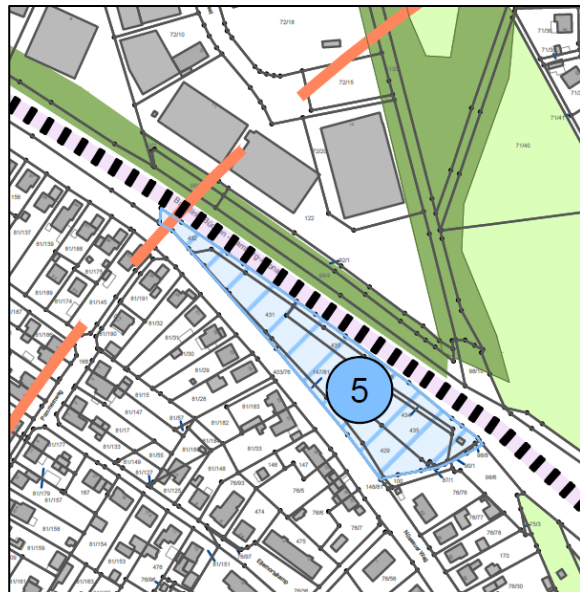
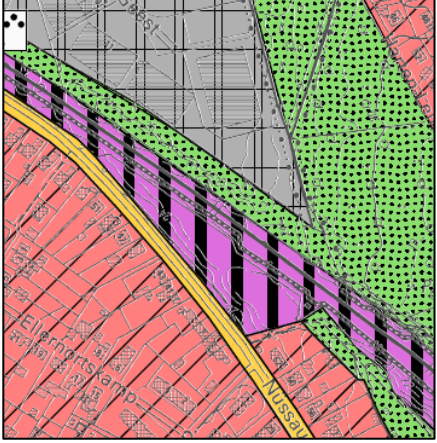


Abbildung 13: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 5 – Nördlich Nüssauer Weg

Lage	Im Verlauf der Bahnlinie Hamburg – Berlin befindet sich im nördlichen Teil des Quartiers „Am Steinatal“ eine innerörtliche Freifläche.
Größe	ca. 7.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine brachliegende Grünfläche.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.
Landschaftsplan	Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt entlang der Straße Nüssauer Weg ein Laubgehölz/Laubgebüsch dar. Die 1.Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes formuliert keine besonderen neuen Zielstellungen für diese Fläche.



<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Allee, welche dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegt.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Bahnanlage.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Hinsichtlich des Flächenzuschnitts ist die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nur eingeschränkt möglich.</p>

6.6 Alternativstandort 6



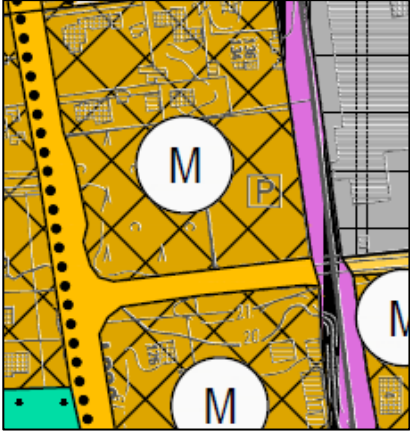
Abbildung 14: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de



Abbildung 15: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 6 – Östlich Möllner Straße, Teilbereich Bebauungsplan Nr. 65

Lage	Östlich Möllner Straße, nördlich der Parkstraße am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde
Größe	ca. 9.500 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022)
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche mit Großgehölzen, die im östlichen Bereich als gewerbliche Stellplatz- und Lagerfläche genutzt wird.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes sowie der Möllner Straße westlich des Prüfstandortes. Gewerbelärm aus den Nutzungen östlich der Bahnlinie.
Landschaftsplan	<div data-bbox="199 1615 598 1995" data-label="Image"> </div> <p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiter verfolgt.</p>

Biotopschutz/ Schutzgebiete	Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht erkennbar betroffen, jedoch älterer Baumbestand.
Flächennutzungsplan 	Darstellung als Mischbaufläche (M).
Anmerkungen	<p>Die Gemeinde Büchen stellt für die Fläche des Plangebietes sowie die südlich angrenzende Fläche den Bebauungsplan Nr. 65 auf. Im Zuge des entsprechenden Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) beabsichtigt. Aufgrund der Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde, mit unmittelbarem Anschluss an die bestehende Infrastruktur, bietet sich die Fläche für Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen an. Das Vorhaben eines Alten- und Pflegeheimes mit vollstationärer Pflege ist auf eine derartige Verkehrsanbindung nicht angewiesen, sodass die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 seitens der Gemeinde Büchen gegenwärtig nicht verfolgt wird.</p> <p>Die Fläche steht somit für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims nicht zur Verfügung.</p>

6.7 Alternativstandort 7



Abbildung 16: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

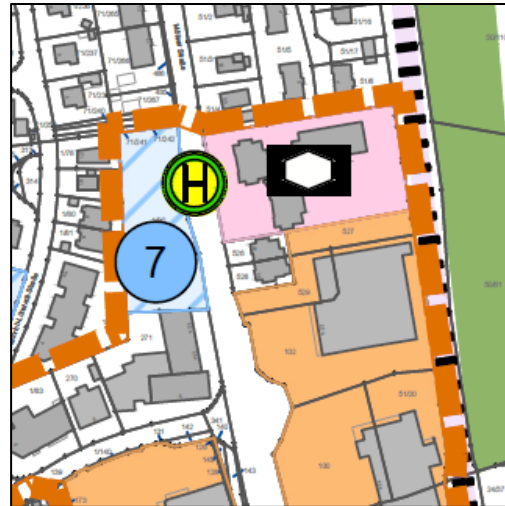
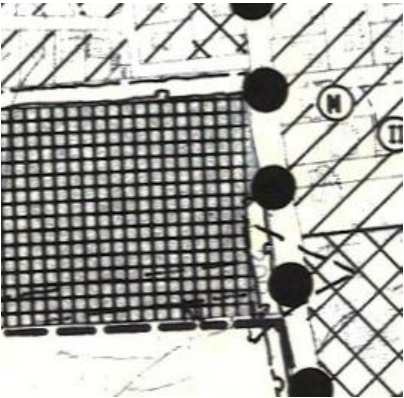
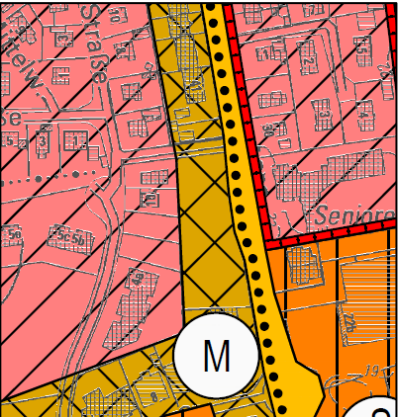


Abbildung 17: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 7 – Westlich Möllner Straße

Lage	Westlich Möllner Straße, nordwestlich Einzelhandelseinrichtungen
Größe	ca. 3.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches zur Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) sowie eines zentralen Versorgungsbereiches gem. gemeindlichen Einzelhandelskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche
Immissionen	Verkehrslärm durch die Möllner Straße östlich des Prüfstandortes.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p> <p>Die Fläche selbst wurde nicht näher untersucht, die bisherigen Kartierungen in diesem Bereich Büchens haben aber gezeigt, dass kein Trockenrasen vorhanden ist.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Mischbaufläche (M).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Fläche des Prüfstandortes grenzt unmittelbar an die Möllner Straße und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Büchen. Aufgrund der besonders guten Anbindung bietet sich die Fläche für eine verdichtete Einzelhandels- und/oder Wohnentwicklung an.</p>

6.8 Alternativstandort 8

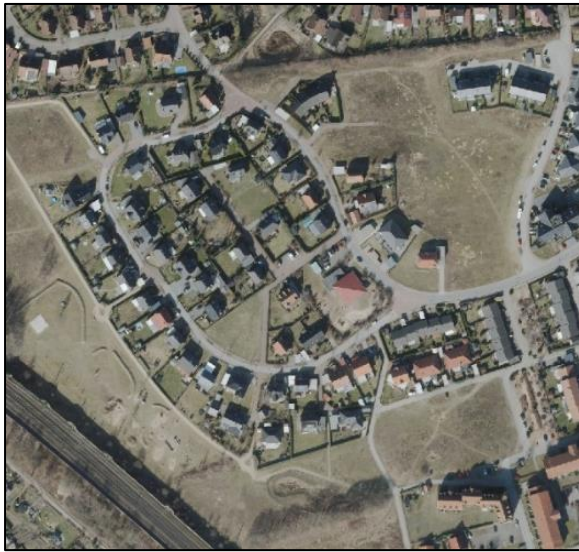


Abbildung 18: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

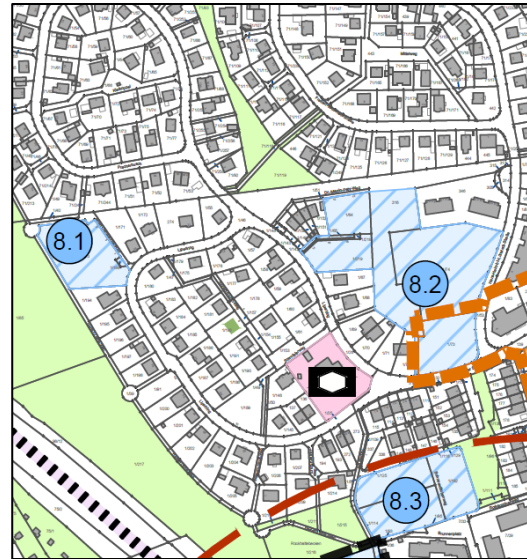


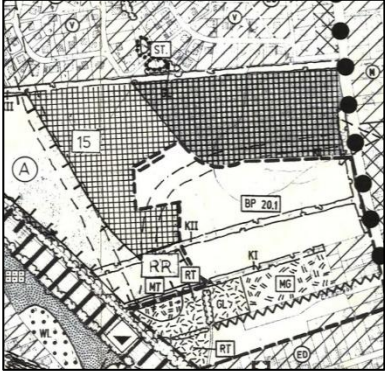
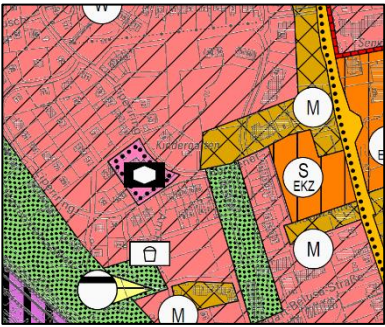
Abbildung 19: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

B-Plan Nr. 20.3

Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 20.3 überplant. Seitens der Gemeinde Büchen sind die Flächen planungsrechtlich für eine allgemeine Wohnnutzung sowie für die Entwicklung von mischgebietstypischen Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Büchen bieten sich die entsprechenden Flächen für das v.g. Planungsziel an.

Steckbrief Alternativstandort 8 – Geltungsbereich B-Plan Nr. 20.1 und 20.3

Lage	Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20.3 im Bereich Liperiring und Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße
Größe	Fläche 8.1: ca. 2.200 m ² (ohne Verkehrsfläche) Fläche 8.2: ca. 14.500 m ² (ohne Verkehrsfläche) Fläche 8.3: ca. 5.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche.
Immissionen	Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort im nördlichen Teil als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar.</p> <p>Der südliche Teil umfasst keine Darstellung.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht erkennbar betroffen. Die im Landschaftsplan dargestellten Knickstrukturen bestehen innerhalb der Bauflächen nicht mehr.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Wohnbaufläche (W).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Flächen der Bebauungspläne Nr. 20.1 und 20.3 befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die begrenzte Umsetzung der entsprechenden Flächen führte in den vergangenen Jahren zu einem Entwicklungshemmnis innerhalb der Gemeinde, da die un bebauten Flächen als Potenziale ermittelt wurden. Da eine Umsetzung bislang nicht erfolgen konnte, ist nicht davon auszugehen, dass diese Flächen in absehbarer Zeit für eine Bebauung zur Verfügung stehen.</p>

6.9 Alternativstandort 9

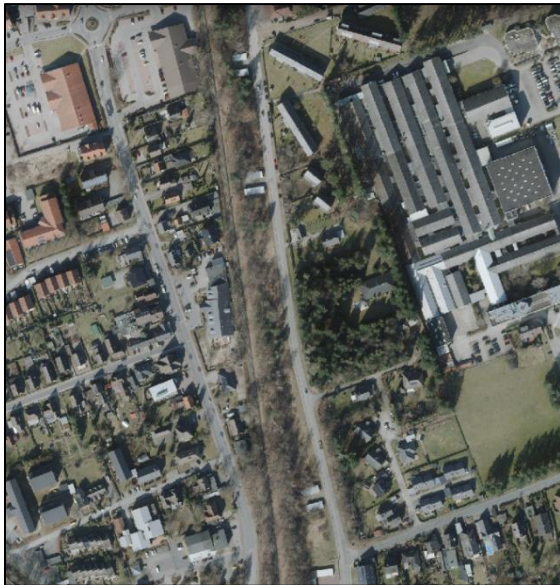


Abbildung 20: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

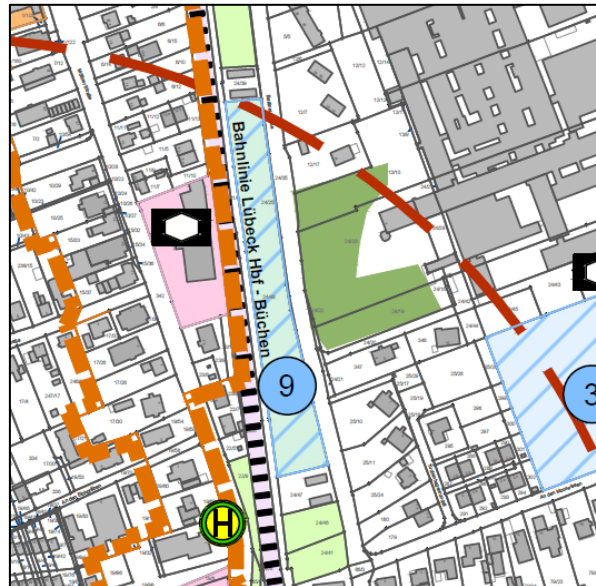
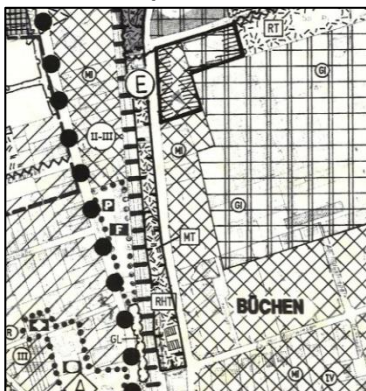
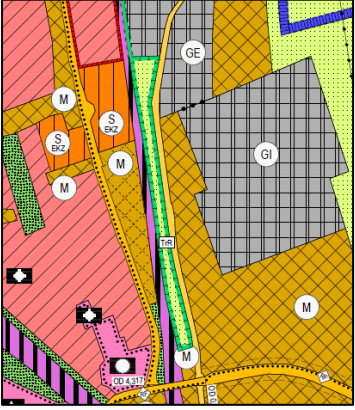


Abbildung 21: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 9 – Westlich Berliner Straße

Lage	Westlich Berliner Straße, Östlich der Bahnlinie.
Größe	ca. 15.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig Gehölzbewuchs, welcher im nördlichen Bereich in Waldflächen übergeht.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.
Landschaftsplan	<p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als halbruderaler, Gras- und Staudenflur trocken dar.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt. Die Fläche verbuscht zunehmend und ist als innerörtlicher Biotopverbund vorgesehen.</p>



<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht erkennbar betroffen.</p> <p>Die breitere nördliche Teilfläche ist durch Gehölzstrukturen bestockt, den Status als Waldfläche gem. LWaldG umfasst die Prüf- fläche 9 bislang nicht.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes „Trockenrasen“ (TrR)</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Fläche verfolgt das Entwicklungsziel des innerörtlichen Grün- und Biotopverbundes. Grundsätzlich ist hier eine anderweitige Nutzung unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsrechtlichen (Bahnlärm) Einschränkungen denkbar.</p>

6.9.1 Gegenüberstellung der potenziellen Alternativflächen

1	Vorteile	Nachteile
	<ul style="list-style-type: none"> + Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (500 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Knickstrukturen
2	<ul style="list-style-type: none"> + Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (800 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrliche Anbindung über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße - Gewerbelärm durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen - Verlust potenzieller gewerblicher Bauflächen im Siedlungsraum

		- derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 57
3	+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (800 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen	- Gewerbelärm durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen - Verlust potenzieller gewerblicher Bauflächen im Siedlungsraum
4	+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßenerfolgen + Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar	- Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. - Verlust von gesetzlich geschützten Waldflächen
5	+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen	- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Knickstrukturen
6	+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen + Kein Verlust von Biotopstrukturen	- Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) - Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Großbäumen - derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 65
7	+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen + Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration	- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Lage innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes und somit Einschränkung einer potenziellen Einzelhandelsentwicklung

	<p>tion/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches zur Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) sowie eines zentralen Versorgungsgebietes gem. gemeindlichen Einzelhandelskonzept.</p> <p>+ innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform</p>	
8	<p>+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/ 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.</p> <p>+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen</p> <p>+ innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform</p> <p>+ Kein Verlust von Biotopstrukturen</p> <p>+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen</p>	<p>- Eine bauliche Umsetzung der bestehenden Baurechte konnte seit der Aufstellung der Bebauungspläne 2006/ 2014 aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nur in Teilbereichen umgesetzt werden</p>
9	<p>+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.</p> <p>+ Kein Verlust von Biotopstrukturen</p> <p>+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen</p>	<p>- Verlust von Gehölzstrukturen</p> <p>- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.</p>

Bewertung Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bieten sich zunächst die Nutzung von Flächen an, die keine Eingriffe in hochwertige schützenswerten Landschaftsbestandteile umfassen. Im Falle des geplanten Vorhabens sind dies lediglich die Flächen 3 (GEA-Parkplatz) sowie die Fläche 7 (Westlich Möllner Straße) und 8 (Geltungsbereiche B-Pläne 20.1 und 20.3). Alle weiteren Flächen umfassen einen Eingriff bzw. einen Verlust bestehende Grünstrukturen. Diese Flächen stellen einen Lückenschluss innerhalb des Siedlungsraumes dar und haben somit keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild.

Die Flächen 1, 2, 5 haben Eingriffe in bestehende Knickstrukturen zur Folge. Da diese lediglich die Randbereiche der jeweiligen Prüfstandorte umfassen, stellt sich der Eingriff als punktuell dar, sodass die betreffenden Flächen weiterhin in die Prüfung einbezogen werden.

Die Prüfstandorte 4, 6 und 9 umfassen Waldflächen bzw. größere Gehölzstrukturen. Die Überplanung der betreffenden Flächen hätte einen vollständigen Verlust der entsprechenden Flächen zur Folge, sodass eine weitere Betrachtung der Prüfstandorte in der Alternativenprüfung entfällt. Im Vergleich zur Vorhabensfläche sind für diese Flächen somit mindestens vergleichbare Eingriffe zu erwarten.

Fazit: Fläche 3, 7 und 8 (Fläche 1, 2 und 5)

Bewertung Stadtplanung:

Ziel einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Schaffung kompakter Siedlungsbereiche unter dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Die Flächen 3, 4, 7, 8 und 9 stellen städtebauliche Lückenschlüsse innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen dar. Sie sind im Zuge einer baulichen Entwicklung vorzugsweise heranzuziehen. Da es sich bei der Fläche 4 allerdings um eine bestehende Waldfläche handelt, stellt der sich ergebende Lückenschluss keine Kriterien dar, welches den Verlust der Waldflächen begründen könnte.

Die Flächen 7 und 8 liegen in gut integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen. Diese Flächen konnten allerdings in den vergangenen Jahren keiner Nutzung zugeführt werden, da die Eigentumsverhältnisse einen Zugriff der Gemeinde nicht ermöglicht haben. Dieser bauliche Entwicklungszustand hatte in den vergangenen Jahren grundsätzliche Auswirkungen auf die gemeindliche Siedlungsentwicklung.

Die Fläche 9 stellt eine bauliche Ergänzung entlang der Berliner Straße dar, allerdings schränkt der Flächenzuschnitt eine bauliche Entwicklung hinsichtlich erforderlichen Abstandsflächen nachhaltig ein.

Die Flächen 2 und 6 unterliegen aktueller gemeindlicher Bauleitplanungen, sodass die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Büchen in diesem Rahmen entgegensteht.

Die Fläche 1 (Vorhabengebiet), 2 und 5 stellen eine Erweiterung des Siedlungskörpers dar. Wobei es sich bei den Flächen 1 und 5 um Erweiterung in Richtung der bestehenden Bahnlinien handelt, welche innerhalb des Siedlungsgefüges eine Barriere darstellen und somit als Grenze der räumlichen Entwicklung zu werten sind. Die Fläche 5 stellt eine bauliche Erweiterung und Lückenschluss am Rande des Siedlungskörpers dar.

Fazit: Fläche 3, 7, 8, (Flächen 1, 5, 9)

Die Fläche 3 ist Bestandteil einer potenziellen gewerblichen Erweiterungsfläche des in diesem Bereich ansässigen Betriebes. Die Flächen 7 und 8 konnten in der Vergangenheit trotz verstärkter Bemühungen der Gemeinde Büchen nicht baulich umgesetzt werden. Diese Beschränkung bestand soweit, dass sich hieraus grundlegende Auswirkungen auf die gemeindliche Siedlungsentwicklung ergeben haben.

Somit kann keiner der als Lückenschluss wirkenden Flächen für eine bauliche Entwicklung im Zuge des geplanten Vorhabens herangezogen werden.

Fazit der Prüfung von Alternativstandorten

Die Flächen 3, 7 und 8 stellen sich aus naturschutzfachlichen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten als am besten geeignete Flächen für eine bauliche Entwicklung dar. Allerdings bestehen auf diese Flächen keine Zugriffsmöglichkeiten. Bei der Fläche 3 handelt es sich um eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche des örtlich bestehenden Betriebes und bei den Flächen 7 und 8 sieht sich die Gemeinde Büchen Entwicklungshemmnissen aufgrund der Zugriffsmöglichkeiten gegenüber.

Somit kommen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens nur die als bedingt geeigneten Flächen in Betracht. Die Fläche 2 entfällt aufgrund der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 auf der betreffenden Fläche.

Somit verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich die Flächen 1 (Vorhabengebiet) sowie die Fläche 5. Auch aus städtebaulicher Sicht verbleiben diese beiden Flächen sowie die Fläche 9 westlich der Berliner Straße.

Aufgrund des Flächenzuschnittes ist eine bauliche Entwicklung der Fläche 9 sowie die in diesem Bereich bestehenden Gehölzbestände in Verbindung mit den Emissionsbelastungen durch den Verkehrslärm ein Grund für den Ausschluss der Plangebietsfläche.

Die Flächen 1 und 5 weisen eine ähnliche Wertung auf. Beide Flächen ergänzen den Siedlungskörper in Richtung der bestehenden Bahntrassen und umfassen in den Randbereichen Knickstrukturen, welche im Zuge des Verfahrens beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Lage innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Differenz der beiden gegenübergestellten Flächen, da sich die Fläche 5 südlich der Bahntrassen befindet. Die Trassenführung stellt innerhalb der Gemeinde Büchen eine Barriere in der Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen dar. Somit stellt sich die Zugänglichkeit zwischen der Fläche von den sozialen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebietes als stärker eingeschränkt dar. Insbesondere die Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims profitiert bei der Möglichkeit die entsprechenden Einrichtungen ohne große Hemmnisse erreichen zu können.

Die Fläche 1 (Vorhabengebiet) stellt sich in der Prüfung der naturschutzfachlichen und städtebaulichen Belange zwar lediglich als bedingt geeignet dar, allerdings bietet diese Fläche der Gemeinde Büchen die Möglichkeit dem Bedarf eines Alten- und Pflegeheimes nachzukommen, die soziale Infrastruktur in diesem Zusammenhang zu stärken und somit der raumordnerischen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Nach Prüfung möglicher Alternativstandorte sowie einer erfolgten gemeindlichen Abwägung hält die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ weiterhin fest.

7 Darstellungen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ umzusetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erforderlich.

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Absatz 4 BauGB. Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die Flächen der südlich angrenzenden Waldfläche ergänzt. Der ent-

sprechende Bereich ist, wie das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Im Zuge der 24. Änderung erfolgt die Darstellung einer Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB entsprechend des Bestandes.

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

8 Verkehrserschließung

Die Fläche des Plangebietes liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen unmittelbar an die Bahnstrecke Hamburg – Berlin. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen schafft eine allgemein gute Erreichbarkeit der innerhalb der Gemeinde bestehenden Nutzungen sowie des künftigen Alten- und Pflegeheims.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Bahndamm sowie im weiteren Verlauf über die Straße Am Redder und Holstenstraße.

Aufgrund der umliegenden Wohngebiete und zum Teil geringen Straßenbreiten ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 56 eine gutachterliche Stellungnahme durch die Ingenieurgesellschaft Dr. -Ing. Schubert zur Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßenzüge erstellt worden. Die zentralen Aussagen des Gutachtens werden in die Begründung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Neben der grundsätzlichen Prüfung der künftigen Verkehrsbelastungen erfolgt die Formulierung von Empfehlungen während der Bauphase. Entsprechende Regelungen werden auf vertraglicher Ebene zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger vereinbart.

Auszug gutachterliche Stellungnahme

Die Straßen Am Bahndamm und Am Redder sind angrenzend an das B-Plangebiet Nr. 56 als Mischflächen ausgebaut und als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Darüber hinaus werden die Straßen von den Schülern des nördlich angrenzenden Wohngebiets als Schulweg genutzt. Im Rahmen der Gutachterlichen Stellungnahme ist zu prüfen, ob die Straßen den zusätzlichen Verkehr der Seniorenwohnanlage verträglich aufnehmen können. Als Grundlage der Untersuchung hat die Gemeinde Büchen Verkehrszählungen in den beiden Straßen Am Redder und Am Bahndamm durchgeführt.

(...)

Das Bebauungsplangebiet wird nach Fertigstellung der Seniorenresidenz ein Verkehrsaufkommen von rd. 80 Kfz-Fahrten/24h erzeugen. Die Verkehrsbelastungen auf den Straßen Am Bahndamm und Am Redder werden um rd. 15 % ansteigen. Der Beschäftigtenverkehr wird überwiegend zu anderen Zeiten stattfinden als der Schülerverkehr. Ggf. wird es am frühen Nachmittag zu Überschneidungen kommen. Zu dieser Tageszeit bestehen gute Sichtverhältnisse und die Nutzung der Straßen als Mischflächen ist unproblematisch. Mit einer Spitzenbelastung von 40 Kfz/h wird der Richtwert von 150 Kfz/h für Wohnwege deutlich unterschritten.

Während der Bauphase sind ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über die Straße Am Bahndamm in/aus Richtung Amtsplatz zu- bzw. abfließen. Im südlichen Abschnitt der Straße Am Bahndamm ist die bauliche Abgrenzung eines Gehwegs durch Baken oder

Sperrgitter möglich. Der parallel zur Bahn verlaufende Weg wird mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut. Im Bereich des Knicks im Straßenverlauf Am Bahndamm wird der Verkehr während der Bauphase mit einer Baustellen-LSA geregelt. Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen der Bebauungsplangebiets Nr. 56 von den angrenzenden Straßen verträglich aufgenommen werden kann. Für die Bauphase werden ergänzend die beschriebenen Maßnahmen vorgeschlagen.

ÖPNV

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen. Dieser wurde im Rahmen des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes 2016 in der ersten Stufe mit einem Radius von 500 m um den Standort des ZOBs festgelegt.

Die Erreichbarkeit des ZOBs (Haltestelle „Büchen Schulzentrum“) ist über die Straße „Am Bahndamm“ sowie der Straße „Zwischen Brücken“ in einer fußläufigen Entfernung von 600 m gegeben. Neben der Haltestelle „Büchen Schulzentrum“ befinden sich die Haltestellen „Büchen, Möllner Straße“ (ca. 550 m Entfernung) und „Büchen, Büchener Straße“ (ca. 500 m Entfernung) in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes. Eine unmittelbare Befahrung der Straßen im Bereich des künftigen Alten- und Pflegeheims erfolgt nicht.

9 Umweltbelange

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde durch das Büro LAIRM-Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zentralen Inhalte des Gutachtens sind in die Begründung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemeines

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans westlich der Straße Am Bahndamm will die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz auf dem Flurstück 210/8 schaffen.

Die in Aussicht genommene Fläche wird im Osten durch die Straße Am Bahndamm und im Westen durch die Bahnstrecke Berlin-Hamburg begrenzt. Im Süden schließt das zurzeit unbebaute Flurstück 212/9 an. Nördlich befindet sich ein Rückhaltebecken sowie dahinter-liegende Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Auf Grund der in einer größtenteils durch Wohnen geprägten Lage und der überwiegenden Wohnnutzung in der Seniorenresidenz ist von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.

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

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

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus der geplanten Nutzung an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert tags und nachts für alle maßgebenden Immissionsorte eingehalten wird.

Für die Mindestabstände innerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass tags das Spitzenpegelkriterium erfüllt wird.

Im Nachtzeitraum wird der Mindestabstand für Pkw-Abfahrten eingehalten, lediglich für das Tür- und Kofferraumschließen ergeben sich Unterschreitungen der Mindestabstände. Allerdings wird im Nachtzeitraum die Stellplatzanlage von den Mitarbeitern genutzt, so dass durch eine Arbeitsanweisung an die Mitarbeiter angeordnet werden kann, dass diese beim Einsteigen in ihre Pkw die Türen und Kofferräume geräuscharm schließen sollen. Somit ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrs-lärm für die umliegenden Straßenabschnitte und die Bahnschienenabschnitte berechnet. Für die Grundbelastung auf den Straßen Am Bahndamm und Am Redder liegen keine aktuellen Verkehrsbelastungen vor, daher wurde hier ausschließlich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr mit 80 Kfz/24h berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Zugzahlen für das Jahr 2030 sowie weitere Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) wurden von der Deutschen Bahn AG, Beratung und IT Nachhaltigkeit und Umwelt (GUB) zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb der Baugrenzen des Plangeltungsbereichs sind im westlichen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 63 dB(A) nachts im Gesamtverkehrslärm zu erwarten.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts werden in allen Geschossen im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Erdgeschoss überall und im 1.Obergeschoss überwiegend eingehalten. Lediglich im 2. Obergeschoss und im Staffelgeschoss wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags weiträumiger überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird allerdings nicht erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) ebenfalls in den meisten Geschossen nicht erreicht. Lediglich im Staffelgeschoss ergeben sich bis zu einem Abstand von ca. 50 m

zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen Überschreitungen des Anhaltswertes nachts. In diesem Bereich ist derzeit kein Staffelgeschoss geplant, hier sollte zur Vermeidung von Planung im gesundheitsgefährdenden Bereich auch zukünftig keine Wohnnutzung vorgesehen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereichs errichtet werden. Aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand entlang des circa 25 m entfernten in Dammlage verlaufenden Bahnstreckenabschnitts 6100 Büchen – Müssen ist die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand nicht sinnvoll. Da eine im Plangeltungsbereich errichtete Lärmschutzwand nur eine geringe Wirksamkeit für die oberen Geschosse entwickeln würde und somit in keinem Verhältnis zur Wirksamkeit steht. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

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

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

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

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass innerhalb der Baugrenzen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Somit können ebenerdige Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Bezüglich der Außenwohnbereiche im 1. Obergeschoss ist festzustellen, dass bis zu einem Abstand von ca. 40 m zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes zu verzeichnen sind. Weiterhin sind Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes bis zu einem Abstand von 65 m im 2. Obergeschoss und bis zu einem Abstand von 90 m im Staffelgeschoss zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen festzustellen sind. In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig. Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Im 1. Obergeschoss kann ggf. auch durch das Abrücken der Baugrenze eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes vermieden werden.

Auf Grundlage entsprechender Festsetzungen können innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen grenzt im Süden an Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

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

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wird zu der südlich angrenzenden Waldfläche ein Waldabstand von 18,0 m vorgesehen.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

11 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung der Gemeinbedarfsflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann als Löschwassergrundschutz von 96 m³/h für 2 Stunden gewährleistet werden. Ergänzende Löschwasserentnahmestellen bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.

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

Energieversorgung

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

Hinweis: Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld ist eine Fläche von 18 m² für die Errichtung einer Transformatorenstation vorzusehen.

Fernmeldeversorgung

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

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet. Die abwassertechnische Erschließung mit Schmutzwasser ist durch den in der Straße Am Bahndamm liegenden Schmutzwasserkanal gesichert.

Gemäß Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" ist im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Auf Grundlage der erstellten Sondierbohrungen konnte eine Versickerungsfähigkeit für die Flächen des Plangebietes bescheinigt werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Mit Schreiben vom 04.02.2022 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde bestätigt, dass der Form der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung zugestimmt wird und vorbehaltlich der Art und Weise der Versickerungsanlagen eine Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.

Hinweis: Die Lage der Versickerungsanlagen sollten in ausreichendem Abstand zum Bahngrundstück gewählt werden.

Müllentsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „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.

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

Kampfmittel

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

Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittelbelastung ist zwischenzeitlich erfolgt. Es konnten keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Entsprechend der o. g. Auswertung handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten

Gemeinde Büchen

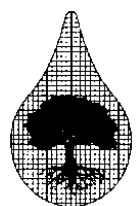
Umweltbericht

Teil II der Begründung

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner

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



Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorhabenträger:

Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Verfasser:

BBS Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 06.11.2023 (Öffentliche Auslegung)

BBS- Umwelt GmbH
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.
HRB 23977 KI

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

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	5
2 Grundlagen	6
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage	6
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht	8
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz	9
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben	10
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen	11
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz	12
2.2.6 Naturräumliche Gliederung	12
3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	12
4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB	13
4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	13
4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
4.2.1 Bestand Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	14
4.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen	15
4.2.3 Bestand Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen	16
4.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen	18
4.2.5 Bestand Schutzgut Tiere	18
4.2.6 Prognose der Umweltauswirkungen	20
4.2.7 Bestand Schutzgut Boden und Fläche	21
4.2.8 Prognose der Umweltauswirkungen	21
4.2.9 Bestand Schutzgut Wasser	22
4.2.10 Prognose der Umweltauswirkungen	22
4.2.11 Bestand Schutzgut Klima und Luft	23
4.2.12 Prognose der Umweltauswirkungen	24
4.2.13 Bestand Landschaftsbild und Kulturgüter	24
4.2.14 Prognose der Umweltauswirkungen	25

4.3	Wechselwirkungen.....	25
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh .	26
4.5	Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.....	28
5	Zusätzliche Angaben	28
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	28
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	29
6	Nicht technische Zusammenfassung	29
7	Quellenangaben	30
8	Billigung.....	31

1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ die Entwicklung von vollstationären Pflegeplätzen im Ortszentrum von Büchen. Dazu ist im Parallelverfahren auch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Flächen dort derzeit als Grünflächen ausgewiesen sind.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,85 ha und wird derzeit als ruderales Freifläche bzw. als Wald genutzt.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Im bisherigen Verfahren wurde das Vorhaben als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt und nur eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne Umweltbericht vorgesehen. Dieses ist nun gemäß neuer Rechtsprechung nicht mehr möglich, so dass ein Regelverfahren mit entsprechender Umweltprüfung für B-Plan und F-Plan erfolgen muss.

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



Abb. 1: Übersicht Änderungsbereich 24. F-Plan-Änderung und Geltungsbereich B-Plan 56

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsbereich von Büchen (Bereich Liperi-Ring).

Darstellung der Planung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Flächen des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. Hier sind zukünftig Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Alten- und Pflegeheim

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die Flächen der südlich angrenzenden Waldfläche ergänzt. Der entsprechende Bereich ist, wie das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Im Zuge der 24. Änderung erfolgt die Darstellung einer Fläche für Wald.

Bedarf an Grund und Boden (nachrichtlich aus B-Plan):

Der Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 56 hat eine Größe von ca. 6.700 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 4.100 m ²
Private Grünfläche	Ca. 1.600 m ²
Waldflächen	ca. 700 m ²
Verkehrsflächen	ca. 300 m ²

Das Plangebiet liegt westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldflächen Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 210/8 sowie 212/9 und 82/2 jeweils teilweise.

Ziel der Planung ist es, die Fläche des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festzusetzen, um somit unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen zu stärken.

Neben dem großen Gebäudekörper mit geplantem Grasdach wird eine Grünfläche für die Naherholung am Pflegeheim hergestellt. Die Waldfläche soll als naturnaher Waldrand ausgebildet werden.

Der Änderungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes geht südlich über den Geltungsbereich B-Plan hinaus und umfasst auch die gesamte angrenzende Waldfläche, so dass der Änderungsbereich mit ca. 0,85 ha etwas größer ist als der Geltungsbereich B-Plan.

Beschreibung der Festsetzungen B-Plan (nachrichtlich):

Ziel des Bauleitplanes ist die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen in der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m (über Straße) festgesetzt. Für das Gebäude ist Dachbegrünung vorgesehen.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Bahndamm sowie zwischen wertgebenden Grünstrukturen (Knick im Norden, Wald im Süden) sind weitere umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Grünflächen und zum Schutz vor Lärmemissionen erforderlich und über den B-Plan geregelt.

Darüber hinaus ist ein umfangreiches Grünkonzept vorgesehen, welches Regelungen zur Gestaltung und Pflege des nördlichen Knicks, aber auch des südlichen Waldes und der Waldabstandsflächen trifft. Der Knick wird als Gehölzstreifen erhalten, aber entwidmet. Der Wald bleibt ebenfalls erhalten, erhält aber eine Durchforstung mit Entwicklung eines naturnahen Waldrandes. Südlich des Gebäudes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen, die den Bestimmungen des Waldabstandes nach LWaldG genügt.

Konflikte Naturschutz und Schutzgüter

Durch die Lage zwischen wertvollen Grünbeständen (Knick, Wald) waren im Verfahren umfangreiche grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um die Konflikte Naturschutz zu minimieren. Die Fläche selbst war als ruderale, zur Verbuschung neigende Offenlandfläche ebenfalls vergleichsweise konfliktträchtig, so dass auch hier umfangreiche faunistische und floristische Untersuchungen zur Bewertung durchgeführt wurden.

Obwohl im bisherigen Verfahren nach § 13b BauGB keine Umweltprüfung erforderlich war, wurden trotzdem detaillierte Informationen zur schutzgutbezogenen Bewertung der Fläche erhoben und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formuliert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Diese werden nachfolgend in die nun durchzuführende Umweltprüfung übernommen und, wenn erforderlich, um weitere Daten ergänzt.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bereits ein Satzungsbeschluss vorlag, wurde für die Entwidmung des Knicks bereits ein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 21 LNatSchG gestellt und von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg positiv beschieden.

Für die Teilumwandlung und Durchforstung von Wald wurde ebenfalls bereits ein Antrag auf Nutzungsänderung gemäß § 9 LWaldG gestellt und ebenfalls positiv beschieden.

2 Grundlagen

2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt im Zuge des geplanten Vorhabens die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims, um die gemeindliche Daseinsvorsorge mit Blick auf den demografischen Wandel durch ein zusätzliches Angebot an vollstationären Pflegeplätzen zu stärken.

Hinsichtlich der Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist eine

entsprechende Ansiedlung im zentralen Bereich der Gemeinde und somit im Umfeld der bestehenden gemeindlichen Infrastruktur beabsichtigt. Im Innenbereich der Gemeinde Büchen bestehen allerdings kaum geeignete Flächen mit einer erforderlichen Größe von ca. 5.000 m². In der Begründung wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt. Diese untersucht insgesamt 9 Alternativstandorte im gesamten Gemeindegebiet. Im Ergebnis erfolgt folgende Flächenbewertung.

Fazit der Prüfung von Alternativstandorten

Die Flächen 3 (nördlich An den Moorwiesen), 7 (westlich Möllner Straße) und 8 (Bereich Lipering) stellen sich aus naturschutzfachlichen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten als am besten geeignete Flächen für eine bauliche Entwicklung dar. Allerdings bestehen auf diese Flächen keine Zugriffsmöglichkeiten. Bei der Fläche 3 handelt es sich um eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche des örtlich bestehenden Betriebes und bei den Flächen 7 und 8 sieht sich die Gemeinde Büchen Entwicklungshemmnissen aufgrund der Zugriffsmöglichkeiten gegenüber.

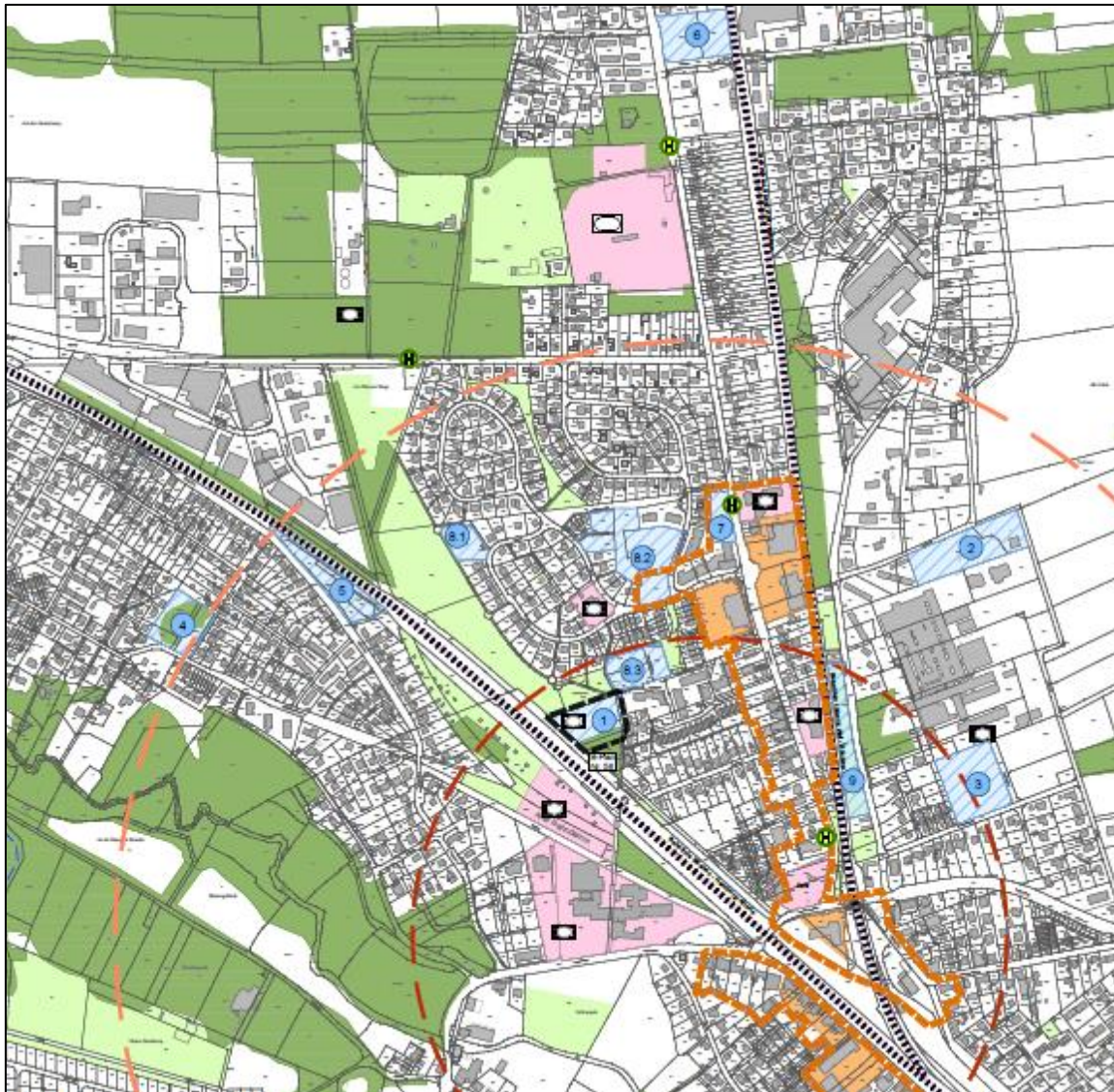


Abb. 2: Übersicht Alternativstandorte (Quelle: GSP, 2021)

Somit kommen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens nur die als bedingt geeigneten Flächen in Betracht. Die Fläche 2 (südlich An der Beek) entfällt aufgrund der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 auf der betreffenden Fläche.

Somit verbleiben auf naturschutzfachlicher Sicht lediglich die Flächen 1 (Vorhabengebiet) sowie die Fläche 5 (Am Steinatal). Auch aus städtebaulicher Sicht verbleiben diese beiden Flächen sowie die Fläche 9 westlich der Berliner Straße.

Aufgrund des Flächenzuschnittes ist eine bauliche Entwicklung der Fläche 9 sowie die in diesem Bereich bestehenden Gehölzbestände in Verbindung mit den Emissionsbelastungen durch den Verkehrslärm ein Grund für den Ausschluss der Plangebiets Fläche.

Die Flächen 1 und 5 weisen eine ähnliche Wertung auf. Beide Flächen ergänzen den Siedlungskörper in Richtung der bestehenden Bahntrassen und umfassen in den Randbereichen Knickstrukturen, welche im Zuge des Verfahrens beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Lage innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Differenz der beiden gegenübergestellten Flächen, da sich die Fläche 5 südlich der Bahntrassen befindet. Die Trassenführung stellt innerhalb der Gemeinde Büchen eine Barriere in der Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen dar. Somit stellt sich die Zugänglichkeit zwischen der Fläche von und den sozialen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebietes als stärker eingeschränkt dar. Insbesondere die Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims profitiert bei der Möglichkeit die entsprechenden Einrichtungen ohne große Hemmnisse erreichen zu können.

Die Fläche 1 (Vorhabengebiet) stellt sich in der Prüfung der naturschutzfachlichen und städtebaulichen Belange zwar lediglich als bedingt geeignet dar, allerdings bietet diese Fläche der Gemeinde Büchen die Möglichkeit dem Bedarf eines Alten- und Pflegeheimes nachzukommen, die soziale Infrastruktur in diesem Zusammenhang zu stärken und somit der raumordnerischen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Nach Prüfung möglicher Alternativstandorte sowie einer erfolgten gemeindlichen Abwägung hält die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ und damit auch an der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin fest.

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht

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

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung

- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (Natura 2000) ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

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

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

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

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

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

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine

erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB mit Eingriffsregelung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung, welche in den Umweltbericht integriert wird.

2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch

den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LForstG NRW),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG NRW),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

Berücksichtigung in der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist der Geltungsbereich des B-Planes als Ruderalflur eingetragen. Der nördlich verlaufende Knick ist ebenfalls vorhanden.

Es ist aber festzuhalten, dass der gesamte Bereich der neuen Mitte Büchen, die inzwischen weitgehend bebaut ist, sich aus dem Landschaftsplan noch nicht ableitete und hier als Ruderalfläche und landwirtschaftliche Fläche darstellt ist.

Aus dem Landschaftsplan zu entwickelnde Maßnahmen lassen sich somit aufgrund der vollständig veränderten Gesamtsituation nicht mehr ableiten.

24. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Flächen des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. Es war somit im Verfahren nach § 13b BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, der dann die Ausweisung zur Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorsieht.

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die Flächen der südlich angrenzenden Waldfläche ergänzt. Der entsprechende Bereich ist, wie das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Im Zuge der 24. Änderung erfolgt die Darstellung einer Fläche für Wald.

Berücksichtigung in der Planung

Für die Aufstellung des B-Planes ist auch eine F-Plan-Änderung erforderlich. Als Grundlage der Planung wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt, so dass der Vorhabensstandort als Vorzugsvariante umgesetzt wurde. Die entsprechenden Konflikte wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden minimiert, so dass eine Zulässigkeit erreicht werden konnte.

2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Gemeindegebiet an der Bahnstrecke Hamburg-Berlin. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 1 km (nördlich) liegt das FFH-Gebiet DE 2529-301 „Nüssauer Heide“. Dieses ist als Schwerpunktbereich auch Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

Berücksichtigung in der Planung

Eine Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in der Planung ist daher nicht erforderlich. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erfolgt nicht.

Die Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG erfolgt in Kap. 4.

2.2.6 Naturräumliche Gliederung

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

Berücksichtigung in der Planung

Die Lage im Naturraum fließt im Umweltbericht in die Bewertung der Schutzgüter sowie im Rahmen der Planung in Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

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

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

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Bauarbeiten erfolgen Bodenbewegungen, Entfernen von Vegetation, hier v.a. Brachfläche und Gehölze und weitere Bautätigkeiten bei der Neugestaltung des Grundstücks.

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

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Die indirekten Wirkungen (Lärm, optische Störungen, Licht) können über diesen Bereich hinausreichen. Diese sind zeitlich und räumlich stark begrenzt, mit besonders lärmintensiven Arbeiten wie

Rammarbeiten ist nicht zu rechnen. Es wird basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten ein Radius von bis zu max. 100 m für baubedingte Wirkungen angenommen, da Straße, Bahn mit Lärmschutzwand, Gebäude und Gehölze den Wirkraum einschränken, die Abgrenzung des Wirkraums wird daher an solche Strukturen angepasst.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingt wird Brachfläche und Gehölz umgewandelt in Bebauung mit einem Pflegeheim mit Außenanlagen. Zudem wird im Osten eine Zufahrt angelegt. Die Maßnahmen sind verbunden mit Versiegelungen und dem entsprechenden Verlust der Bodenfunktionen. Das Gebäude selbst wird aufgrund seiner Höhe in der Umgebung sichtbar sein.

Grünstrukturen im Gebiet selbst (Durchgrünung) sind nicht vorgesehen, jedoch Erhalt einiger Bäume. Südlich angrenzend bleibt Wald mit naturnah anzulegendem Waldrand bestehen. Am Waldrand wird eine Parkanlage entwickelt.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Geltungsbereich begrenzt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingt sind für Wohnen typische Störwirkungen zu erwarten. Die Wirkungen sind für die derzeit ungestörten Bereiche der Gehölze im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange als relevant einzustufen.

Für das Schutzgut Mensch ist betriebsbedingt ebenfalls von Störungen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen sowie durch den allgemeinen Betrieb der Einrichtung zu rechnen. Die bestehenden Fußwegeverbindungen werden überwiegend erhalten.

4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB

4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
 - Boden und Fläche
 - Wasser
 - Luft und Klima
 - Landschaft und Landschaftsbild
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des

momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

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

4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose der Auswirkung auf die Schutzgüter

4.2.1 Bestand Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Regionale und gemeindliche Einordnung:

Der Ort Büchen wird als aufstrebendes Unterzentrum eingestuft. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Ärzte, Banken) sowie Kindergärten und ein großer Schulkomplex (Grundschule, Gemeinschaftsschule mit Oberstufe), sind vorhanden. Die dörfliche Infrastruktur ist als sehr gut zu beschreiben und entspricht der eines Unterzentrums.

Zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe sowie die Nähe zu Hamburg (Pendlerentfernung) führen dazu, dass Büchen als Wohnstandort sehr beliebt ist und über ein hohes Zuzugspotenzial verfügt.

Aufgrund dieser Standortfaktoren weist Büchen derzeit mehrere größere Neubaugebiete am Ortsrand von Pötrau aus. Die Bevölkerungszahl wird in diesem Bereich deutlich zunehmen. Zurzeit liegt die Einwohnerzahl in der Gemeinde bei ca. 5.600 Einwohnern.

Nutzungen im Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird derzeit als innerörtliche Grünfläche mit Spazierweg bzw. Spielfläche/Hundefläche genutzt. Dieses bedeutet jedoch keine offizielle Nutzung sondern stellt eine gewachsene Nutzungsstruktur innerhalb des entlang der Bahnstrecke vorhandenen Grünzuges dar.

Angrenzend sind weitere Grünflächen an der Bahn (mit Spielplatz) sowie Waldflächen vorhanden. Nach Norden bzw. Westen liegen die großen Wohngebiet von Büchen-Mitte mit Einfamilienhausbebauung und teilweise auch Geschosswohnungsbau. Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Bank etc.) finden sich an der Möllner Straße in fußläufiger Entfernung.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straßen „Am Bahndamm“ und „Am Redder“, ebenfalls mit Anbindung an die Möllner Straße. Durchgangsverkehr findet hier kaum statt. Die Straßen sind insgesamt sehr gering frequentiert werden aber als Schulweg genutzt. Dazu hat im Dezember 2021 eine Verkehrszählung stattgefunden, die aktuelle Situation wurde gutachterlich bewertet (Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, Feb. 2022).

Die Fläche des Geltungsbereiches wird aktuell in den Randbereichen als Parkplatz (keine offizielle Nutzung) genutzt.

Vorsorgender Gesundheitsschutz / Lärm:

Lärmbelastungen sind durch die unmittelbar angrenzende Bahnlinie Hamburg-Berlin mit Schnellzug- bzw. Güterverkehr vorhanden. Die akute Einordnung ist dem Schalltechnischen Gutachten (LAIRMConsult, Sept. 2021) zu entnehmen.

Störfälle/Katastrophenschutz:

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

Bewertung:

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

4.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Störungen während der Bau- und Anlagenphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,

Lärm durch allgemeinen Baubetrieb wird oft als störend empfunden, stellt aber in der Regel keine erhebliche Belastung im Sinne des UVPG dar.

Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen:

Die Festsetzung der bestehenden Nutzung über die Bauleitplanung ist mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Dieses gilt sowohl für die angrenzenden Grünflächen als auch für die angrenzende Wohnbebauung. Der entlang der Bahn vorhandene Fußweg bleibt erhalten. Der das Gebiet querende Fußweg (Trampelpfad) ist für die Erreichbarkeit der umliegenden Grünflächen nicht erforderlich, ein Rückbau daher nicht relevant. Der Fußweg entlang der Bahn bleibt erhalten.

Mit der vorliegenden Betriebsbeschreibung werden die durch das Bauvorhaben zulässigen Lärmemissionswerte eingehalten. Erhebliche Wirkungen durch das Vorhaben auf die umgebende Nutzung erfolgen somit nicht. Die Verkehrsbelastung in den zuführenden Straßen wird zunehmen, sich aber auf niedrigem Niveau einpendeln. Hier ist im Wesentlichen der Mitarbeiterverkehr zu Schichtwechselzeiten (3-Schicht-Betrieb) zu nennen. Übrige Verkehre (Besucher- und Lieferverkehr) werden als vernachlässigbar erwartet. Ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses bzw. der Parkplatzplatzsituation (verkehrliche Anordnungen, Beschilderung etc.) auf den Straßen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Gutachterlicherseits wird die Verkehrsbelastung als verträglich eingestuft. Bezüglich der Bauphase und der Überschneidungen mit dem Schülerverkehr sind Minimierungsmaßnahmen zu beachten, die im B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.

Durch die Planung einer Stellplatzanlage ist sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Darüber hinaus stehen keine weiteren öffentlichen Parkplätze in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Nähe zur Bahnstrecke verursacht z.T. erhebliche Lärmemissionen mit Wirkungen auf die

Nutzungen im Geltungsbereich, die zulässigen Grenzwerte werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen am neuen Gebäude erforderlich, die im B-Plan-Verfahren regelbar und umsetzbar sind (LAIRMConsult, Sept. 2021),

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Bei Umsetzung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung (passiven Schallschutzmaßnahmen) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die allgemeinen Veränderungen im Planungsraum führen für die bestehenden Nutzungen nicht zu erheblichen Einschränkungen in der Wohnqualität.

4.2.3 Bestand Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Die Bestandskartierung der Ruderalflur am Brunnenplatz in Büchen erfolgte am 30. Juni 2021. Die Biotoptypen werden im Folgenden kurz beschrieben.

Gehölze außerhalb von Wäldern

Durchgewachsener Knick, HWy/HRy

Am Nordrand der Ruderalfläche liegt ein schmaler, recht dichter, tief beasteter Gehölzbestand aus Eichen im mitt-leren und geringen Baumholzstadium, oft mehrstämmig (z.B. mehrstämmig 3x30 cm, oder 2x40 cm/1x10 cm, oder 2x40 cm, 1x20 cm, 2x 10 cm). Zudem vereinzelt Birken im geringen Baumholzstadium und Sträucher von Später Traubenkirsche. Im Unterwuchs dominant Weiches Honiggras, häufig Rot-Straußgras sowie Wald-Geißblatt. Die Bäume sind tief beastet, daher fehlt eine echte Strauchschicht. Sie stehen teilweise versetzt auf einem überwiegend degenerierten Knickwall. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Der Schutzstatus des Knicks wurde gemäß Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg bestätigt (10.06.2021).

Der Knick hat vor allem durch seine tiefe Beastung und das mehrstämmige Erscheinungsbild der Eichen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Trotzdem weisen die Eichen mit überwiegenden Stammdurchmessern von 20-40 cm nur ein mittleres Baumholz auf. Die artenschutzrechtliche Bedeutung wird im Fachgutachten (BBS, Mai 2022) näher beschrieben.

Pionierwald mit Zitterpappel, WPb

Im südlichen Bereich grenzt ein Pionierwald aus Zitterpappeln an, meist im Stangenholzstadium, vereinzelt im geringen Baumholzstadium, selten junge Sommerlinden. Im Unterwuchs Ruderalarten, dominant Brennessel und Kleinblütiges Springkraut.

Gemäß Abstimmung mit der Oberen Forstbehörde des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich bei diesen Flächen um Wald gemäß § 2 LWaldG-SH (11.05.2021).

Dem jüngeren Zitterpappelbestand vorgelagert, teils an der Straße breitet sich Jungwuchs von Zitterpappeln aus. Auch diese Fläche ist dem Wald (s.o.) zuzurechnen.

Sonstiger Gehölzbestand/Brombeerflur, HGy/RHr, RHr

An der Böschung der Bahntrasse (Westrand) haben sich vor allem Kratzbeeren ausgebreitet, licht durchsetzt von der angepflanzten Vielblütigen Rose, einzelnen jungen Eichen (BHD 10

cm, 2 Eichen BHD 15 cm), Eichen- und Bergahorn-Jungwuchs, sowie wenigen weiteren Gehölzarten, licht durchsetzt von Ruderal- und Grünlandarten, dominant Wiesenlabkraut, häufig Glatthafer.

In den Randbereichen, vor allem am Nord- und Südrand, angrenzend an die Gehölzbestände, breitet sich Brombeergestrüpp aus. zerstreut durchsetzt von Eiche-Jungwuchs und Arten der angrenzenden Ruderalfluren (RHr).

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Staudenflur trockener Standorte, RHt

Im westlichen Bereich der Brachfläche ist der Vegetationsbestand mager und niedrigwüchsig, teils finden sich Kaninchenbauten mit offenen Sandbereichen. Es dominiert Kleiner Ampfer, prägend zudem Rot-Straußgras, Echtes Johanniskraut und Moose, zerstreut, teils in kleinen Herden weitere Arten. Licht zudem Gehölz-Jungwuchs von Später Traubenkirsche, seltener Eiche.

Die erforderliche Artenzusammensetzung bzw. Artendichte für einen gesetzlich geschützten Trockenrasen wird nicht erreicht.

Ruderales Grasflur/Ruderales Staudenflur frischer Standorte, RHg/RHm

Im östlichen Bereich der Brachfläche finden sich Mischbestände aus Ruderal- und Grünlandarten, wobei Grasarten überwiegen wie Wolliges Honiggras und Weiches Honiggras, teils Glatthafer, licht durchsetzt von Rainfarn, Johanniskraut, Straußblütigem Ampfer, Jacobs-Kreuzkraut und weiteren Arten. Eher kleinflächig und zerstreut sind Arten magerer Grünländer und Ruderalfluren zu finden wie Rotschwengel und Rotes Straußgras, vereinzelt in kleinen Herden Berg-Sandglöckchen und einzelne weitere Magerkeitszeiger. Die Fläche ist licht durchsetzt von dem Neophyten Späte Traubenkirsche, als 2-3 m hoher Stockausschlag und als etwa 1m hoher Jungwuchs.

Im nordöstlichen Bereich der Brachfläche mit Glatthafer breitet sich zunehmend Eichen-Jungwuchs aus (RHg/gb). Im südöstlichen Bereich liegen zwei kleinere Flecken mit dem konkurrenzstarken Landreitgras, licht durchsetzt von weiteren Arten (RHg).

Im Westen am Trampelpfad vor dem Hang an der Bahnlinie findet sich ein schmaler Saum etwas anspruchsvollerer Arten, randlich angrenzend 3 jüngere Weißdorn (RHm).

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch die Nutzung der Fläche als Spazierweg (Hundeauslauffläche) geprägt ist.

Durch die Lage zwischen einem kleineren Wäldchen und einem Landschaftsbild prägenden Knick sowie die Vernetzung zu den durchgehenden Grünstrukturen am Bahndamm wirken jedoch positiv auf die biologische Vielfalt.

Bewertung:

- Offenlandflächen und Gehölze mit geringer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz,
- Biotopvernetzung durch die Knicks mit Bedeutung als Lebensraum und Leitlinie für artenschutzrechtlich relevante Arten

4.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen

Die Planungen sind verbunden mit einem vollständigen Verlust der zentralen Ruderal- und Brombeerfluren. Der Verlust dieser Strukturen in Verbindung mit einem hohen Anteil an Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Entsprechend der Verfahrensumstellung ist, abweichend von den früheren Untersuchungen zum beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, hier die Eingriffsregelung erforderlich. Es wird ein externer Ausgleich erforderlich.

Die Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheimes im Innenbereich wird den Zielen des Naturschutzes übergeordnet. Dieses betrifft u.a. die erhebliche Beeinträchtigung bzw. Beseitigung des Knicks, dessen Entwidmung in Abstimmung mit der UNB nur für den speziellen o.g. Fall in Aussicht gestellt wurde. Auch für den Eingriff in Knick ist ein Ausgleich erforderlich.

Die durchgeführte Variantenuntersuchung hat darüber hinaus ergeben, dass keine alternativ geeigneten Flächen im zentralen Bereich von Büchen zur Verfügung stehen. Ein separater Ausnahmeantrag für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop ist erforderlich. Die mit der Inanspruchnahme erforderlichen Zielstellungen zur Eingriffsminimierung umfassen den Erhalt einzelner großer Bäume im Knick sowie die Anlage eines Gehölzstreifens/Pflanzstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Die genaue Zielstellung wird über Festsetzungen geregelt.

Der Wald bleibt weitgehend erhalten, für einen schmalen Streifen von Pappeljungwuchs ist eine Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG-SH erforderlich, die von der Oberen Forstbehörde bereits mündlich in Aussicht gestellt wurde. Ein separater Antrag auf Waldumwandlung sowie ein Waldausgleich ist erforderlich. Da der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG-SH unterschritten wird, erfolgt in einem 10m breiten Waldstreifen eine Durchforstung der vorhandenen Bäume sowie die Entwicklung eines strauchartigen Waldrandes. Die genaue Zielstellung wird über den Bebauungsplan geregelt. Da auch der südlich angrenzende Wald (über den Geltungsbereich B-Plan Nr. 56 hinaus) als Fläche für Wald im F-Plan festgesetzt wird, wird hier dauerhaft die aktuelle Nutzung auch in die Zielsetzungen der Gemeinde integriert.

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Durch die Planungen werden erhebliche Umweltauswirkungen durch Versiegelung / Flächenverlust sowie Eingriff in ein geschütztes Biotop (Knick) und Wald verursacht. Die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen wurden von den zuständigen Behörden in Aussicht gestellt, bzw. in zwischen bereits genehmigt.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und über den Bebauungsplan regelbar.

Aufgrund der Verfahrensumstellung in ein Regelverfahren ist nun ein zusätzlicher Ausgleich für den flächigen Eingriff in Vegetation und Boden erforderlich und über den Umweltbericht zum Bebauungsplan umgesetzt.

4.2.5 Bestand Schutzgut Tiere

Aufgrund der relativ vielfältigen Strukturen entlang der Bahn hat der Geltungsbereich trotz der vorhandenen Störungen (Siedlung) eine teilweise mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope. Echte Waldarten werden aufgrund des relativ kleinen Waldes und der Nähe zu den Siedlungen im Geltungsbereich eher nicht vorkommen.

Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Brutvögel der Siedlungsbiotope wurden im Rahmen einer vereinfachten Kartierung (3 Tagbegehungen, 2 Nachbegehungen) nachgewiesen.

Es bestehen sowohl im Knick als auch in den Gebüsch- und Waldrandbereichen geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). Aufgrund der Störungen durch die angrenzenden Siedlungen, Spielplatz und Spaziergänger (mit Hunden) sind im Planungsraum nur wenige anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle Dorngrasmücke 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.

Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG und sind besonders geschützt (BG). Streng geschützte Arten oder Rote-Liste-Arten werden nicht erwartet. Für folgende Arten ist das Plangebiet als Bruthabitat geeignet:

Fledermäuse:

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Als Wochenstuben geeignete Höhlen sind nicht vorhanden. Auch die Überprüfung mit Detektor im Juni ergab keine Hinweise auf z.B. Schwärmverhalten im Geltungsbereich. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen. Der Erhalt einiger großer Bäume durch Festsetzung stellt eine Minimierungsmaßnahme für den Erhalt von Spaltenquartieren und Lebensraumstrukturen dar.

Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügel-Fledermaus (RL: gefährdet/3), Franzenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten. Sld typische, aber störungstolerante Baumfledermäuse können Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhaufledermaus vorkommen. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Als Flug- und Nahrungsgebiete für Fledermäuse dienen vor allem die Grünflächen- und Waldbiotope am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Die durchgängigen Gehölzstrukturen entlang der Bahn können als Leitlinie fungieren. Die durchgeführten Detektorbegehungen erbrachten Nachweise für Klein- und Großfledermäuse vorrangig entlang der Bahnböschung mit Nahrungsflügen auch im Geltungsbereich, jedoch bei drei Begehungen mit geringer Häufigkeit bei gut geeigneten Wetterlagen im Mai und Juni. Ein Hinweis auf Wochenstubennutzung besteht nicht.

Sonstige Arten artenschutzrechtlich relevante Arten:

Die Brachfläche ist eher trocken ausgebildet und für Amphibien wenig geeignet. Ebenso ist das trockene RRB kein Laichgewässer. Erdkröte und Grasfrosch können im Knick oder südlichen Wald (Landlebensraum) angenommen werden.

Unter den Reptilien ist das Vorkommen von Waldeidechse und Blindschleiche im Knick und südlichen Gehölz möglich. Die Zauneidechse wurde bei 4 Begehungen in dieser Fläche in 2022 und in einer älteren Kartierung auf angrenzenden Flächen mit trockener Staudenflur (Brunnenplatz) nicht festgestellt.

Haselmäuse wurden ebenfalls entlang des Bahndammes bei der Planung des

Jugendzentrums (2017) in eher besser geeigneten Flächen kartiert aber nicht nachgewiesen. Hier fehlend die dichten Strauchgehölze und Nahrungspflanzen, so dass auch die Haselmaus hier nicht angenommen wird.

Die Haselmaus kommt in Büchen verbreitet vor und findet im Wald und in den Brombeersträuchern geeigneten Lebensraum. Der Knick und Pionierwald hingegen sind weitgehend ohne Strauchbewuchs und Nahrungspflanzen, so dass hier keine geeigneten Strukturen für die Haselmaus vorhanden sind. Die Art wird daher nicht angenommen, Kartierung im Nahbereich konnte die Art ebenfalls nicht nachweisen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund der Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Weitere Arten:

Im Geltungsbereich wurden mehrere große Kaninchenbauten gefunden. Außerdem liegen am westlichen Rand der Fläche mehrere Ameisenhaufen der besonders geschützten Waldameise sowie zahlreiche Nester der weit verbreiteten Weg- oder Rasenameise auf der ganzen Fläche. Weitere Insektenarten sind aufgrund der Blüteninventars der Ruderalfläche zu erwarten (Tagfalter, Heuschrecken), jedoch aufgrund der Biotopausstattung keine besonders oder streng geschützten Arten.

Weitere Erläuterungen zum Schutzgut Tiere sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Bewertung:

- Geringe bis mittlere Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten, relativ hohes Störpotenzial.

4.2.6 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben gehen Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum-Fledermäuse verloren. Eine Fledermausnahrungsfläche und Flugachse mit geringer Bedeutung erfordern Regelungen.

Eine Betroffenheit für Zauneidechsen wird, da nicht vorkommend, nicht angenommen.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Regelungen nicht zu Ausgleichserfordernissen führen. Dies ist hier der Fall. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz umzusetzen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für Vögel und Fledermäuse erfolgt in einer getrennten Unterlage und die Regelungen werden hier übernommen.

Für die weiteren vorkommenden Arten wie Waldeidechse, Erdkröte, Insekten und Kaninchen werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Grünflächen verbleiben und der Artenschutz auch Ersatzlebensräume schafft, die als Lebensraum angenommen werden können. Es sind Schonzeiten zu definieren.

Ein Erhalt der Ameisenhaufen im Geltungsbereich ist nicht möglich. Die Nester der besonders geschützten Waldameise müssen daher umgesiedelt werden. Eine Zerstörung des Neststandortes einer besonders geschützten Art ohne geeignete weitere Maßnahmen zum Schutz der Tiere ist nicht zulässig.

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Für den Artenschutz sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Es ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Lebensraumverlust erforderlich. Diese Maßnahmen sind über den Bebauungsplan umsetzbar und sind dort auch vorgesehen.

4.2.7 Bestand Schutzgut Boden und Fläche**Übergeordnete Einordnung:**

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

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Pseudogley-Braunerden und Kolluvisole vorhanden sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebedecksande über Schmelzwassersanden (Weichsel-Kaltzeit über Saale-Kaltzeit).

Da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sind, liegt keine landesweite Bodenbewertung vor.

Fläche:

Die Fläche des Änderungsbereiches ist bisher kaum durch Gebäude oder anderweitige Versiegelungen überprägt, die Böden konnten sich weitgehend ungestört entwickeln. Einzige Vorbelastung stellt die Nutzung als Parkplatz bzw. als Hundeauslauffläche dar (Stoffeinträge).

Bewertung:

-
- Fläche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden aufgrund geringer Nutzungsintensität, aber Stoffeinträge durch Nutzung möglich (allgemeine Bedeutung).
 - Insgesamt geringe Vorbelastungen.

4.2.8 Prognose der Umweltauswirkungen**Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

Die vorgesehenen Versiegelungen auf bisher vollständig unversiegelten und weitgehend der natürlichen Sukzession unterliegenden Flächen stellen eine erhebliche, und damit ausgleichspflichtige Beeinträchtigung für das Schutzgut dar.

Die Festsetzung einer Fläche für Wald führt dauerhaft zu Bodensukzession und zu einer Sicherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG großflächig und vollständig verloren und werden zugunsten der

Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung i.w.S.) umgewandelt.

Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar, dieser kann multifunktional über den Biotopausgleich erfolgen und wird über den Umweltbericht zum Bebauungsplan umgesetzt.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche im Bebauungsplan (GRZ) wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen.

4.2.9 Bestand Schutzgut Wasser

Grundwasser:

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

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

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt nach Osten zur Steinau.

Oberflächengewässer:

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung:

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

4.2.10 Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Naturnahe Oberflächengewässer nicht vorhanden und nicht unmittelbar betroffen.
- Schädliche Einträge in das Grundwasser sind in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist.
- Über die verpflichtende Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Versickerung im Geltungsbereich erreicht, so dass erhebliche quantitative Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers vermieden werden.

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Versickerung bzw. Regenrückhaltung wird vorgesehen. Die Umsetzung einer Dachbegrünung führt zu einer Retention von Regenwasser über den Substrataufbau. Diese Maßnahmen werden über die Festsetzungen zum Bebauungsplan umgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche für Wald erhält hier dauerhaft die Wald- und Bodenfunktionen mit den damit verbundenen günstigen Eigenschaften für den Wasserhaushalt.

4.2.11 Bestand Schutzgut Klima und Luft

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

Überregionales Klima

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

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

Lokales Klima/Luftqualität:

Das Vorhabensgebiet grenzt teilweise an Bebauung, teilweise an unbebaute Offenlandflächen am Rande des Siedlungsgebiets an, die eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die angrenzenden Siedlungsflächen haben. Der Bahndamm stellt jedoch eine deutliche Zäsur da, ein Luftaustausch ist in diesem Bereich nicht möglich.

Der mit Gehölz bestandene Knick und das Wäldchen sind als Kaltluftentstehungsbereiche zu beschreiben und haben eine hohe Luftfilterfunktion. Gleichsam dienen die Gehölzrandbereiche als klimatisch begünstigte Bereiche (weniger Wind, ausgleichende Wärmefunktion).

Bewertung:

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

4.2.12 Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Durch die geplante Bebauung/Versiegelung wird kleinräumig eine Veränderung des Mikroklimas verursacht, da Kaltluftentstehungsbereiche in klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln) umgewandelt werden,
- Im Zuge des Klimawandels stellen Wetterextreme (Starkregeneignisse, Sturm etc.) neue Herausforderungen an die Planung. Die Regenrückhaltung bzw. Versickerung ist dabei ein wichtiges Kriterium und ist somit schutzgutübergreifend erforderlich.
- Der Erhalt des südlichen Waldes wirkt klimatisch ausgleichend und dient der Wasserretention. Die Bäume haben Windschutzfunktion.

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Die genannten Beeinträchtigungen führen insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist.

Als Minimierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Klimawandel und Klimaschutz sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung bzw. Versickerung erforderlich und werden im Bebauungsplan umgesetzt. Die Nutzung von regenerativen Energien als Beitrag zum Klimaschutz wird im B-Plan ebenfalls vorgesehen (Nutzung solarer Strahlungsenergie).

4.2.13 Bestand Landschaftsbild und Kulturgüter

Landschaft und Landschaftsbild:

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

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben der durchgewachsene Knick sowie das kleine Wäldchen. Sie stellen Reste der ehemaligen Kulturlandschaft dar und tragen heute zur Gliederung der Frei- und Bauflächen dar.

Durch die angrenzende Bebauung ist das ursprüngliche Landschaftsbild verändert und spiegelt heute den typischen Charakter eines Neubaugebietes dar.

Kulturgüter/Sachgüter:

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

Die vorhandenen Wohnhäuser haben einen wirtschaftlichen und ideellen Wert.

Die naheliegende Bahnstrecke ist ein Hauptverbindungsline zwischen Berlin und Hamburg (Schnellfahrstrecke) und damit von besonderem infrastrukturellem Wert.

Bewertung:

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

4.2.14 Prognose der Umweltauswirkungen**Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:**

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

Fazit und Hinweise für den Bebauungsplan:

Sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsplannerischer Sicht ist der geplante Standort gering bis mittel konfliktrichtig. Besondere Bedeutung für das Ortsbild hat dabei der Charakter des neuen Gebäudes in Verbindung mit den bereits vorhandenen wertgebenden Elementen (vorh. Gebäude und Gehölzbestand). Eine erhebliche Beeinträchtigung wird somit vermieden.

4.3 Wechselwirkungen

Auch wenn es sich nur um eine kleinräumige Veränderung handelt sind insgesamt zahlreiche Wechselwirkungen durch die geplante Bebauung mit Versiegelung zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere der Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktionen mit Wirkungen auf die umgebende Biotopqualität.

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

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

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 4.3 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Es erfolgt eine Neuversiegelung von Boden, alle anderen Ressourcen sind nicht relevant betroffen.	Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich erforderlich. Regelungen zur Entwässerung erforderlich. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	nicht erheblich bzw. nicht relevant, jedoch Regelungen zum Baustellenverkehr erforderlich.	Lichtemissionen werden minimiert. Lärmimmissionen minimierbar. Auswirkungen durch Verkehr nicht erheblich. Sonstige Auswirkungen nicht relevant.	nicht erheblich
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Erschließungsmaßnahmen).	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird versickert.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien	nicht erheblich bzw. nicht relevant.

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
		ist vorgesehen.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht verursacht.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	nicht relevant	nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vorgesehen. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen.	nicht erheblich
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus. Innerhalb Büchens sind keine Betriebe mit besonderem Gefahrenpotenzial vorhanden, die Auswirkungen auf die schadfreie Nutzung des Sondergebietes haben könnten. Aufgrund der relativ abgeschlossenen Lage mit Erschließung von einer Nebenstraße über einen zentralen Kreisverkehrsplatz aus geht auch keine Gefahr von durchfahrendem Schwerlastverkehr (Unfallgefahr) oder Gefahrguttransporten aus.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

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

Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert und werden für den Bebauungsplan übernommen und konkretisiert. Insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Klima, Lärmschutz und den Artenschutz sind Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erforderlich, die aber auf der Ebene des Bebauungsplanes über Festsetzungen regelbar sind und auch vorgesehen sind.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes. Durch Bebauung und Versiegelung werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar sind. Es erfolgen Eingriffe in Biotop allgemeiner Bedeutung sowie in Wald gemäß LWaldG und in geschützte Knicks (nach § 21 LNatSchG). Es wird aber für alle Bereiche eine Regelbarkeit erwartet.

Eine multifunktionale Anrechnung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für Biotop und Boden ist möglich und vorgesehen.

Für den Artenschutz sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände zu vermeiden, auch dieses ist im B-Plan regelbar und auch vorgesehen.

5 Zusätzliche Angaben

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

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

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung vor. Für die Artengruppen „Vögel“, „Zauneidechse“ und „Fledermäuse“ liegen Kartierergebnisse vor, alle anderen Artengruppen wurden über eine Potenzialabschätzung ausreichend abgebildet.

In Bezug auf Lärm und Verkehr sind ebenfalls Fachgutachten erstellt worden, so dass auch hier keine Kenntnislücken zu erwarten sind. Relevante Defizite bestehen somit nicht.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Maßnahmen zum Monitoring leiten sich aus den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchungen im B-Plan ab und werden auf dieser Ebene weiter konkretisiert. Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere in Bezug auf artenschutzrechtliche Maßnahmen, Begrünungsmaßnahmen und ggf. für Lärm und Verkehr Monitoringmaßnahmen sinnvoll sind.

6 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier soll auf einer Fläche von ca. 6.700 m² eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes entwickelt werden. Die baulichen Maßnahmen sind verbunden mit grünordnerischen Auflagen, die der Bestandssituation mit umgebenden Gehölzstrukturen Rechnung tragen.

Die Maßnahme selbst ist aus diesem Grund teilweise konfliktträchtig, diese konnten aber in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geregelt werden. Für die Einhaltung der Lärmgrenzwerte und Verkehrsflüsse wurden ebenfalls Regelungen getroffen, um eine Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen zu erreichen.

Für den Artenschutz sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zum Ausgleich erforderlich. Darüber hinaus ist nach der Umstellung des Verfahrens auf ein Regelverfahren nach BauGB auch ein Ausgleich für Eingriffe in Boden und Biotope (durch Versiegelung) erforderlich. Dieser wird multifunktional mit dem artenschutzrechtlichen Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Die entsprechenden Regelungen zu Grünordnung und zum Ausgleich erfolgen über den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

In der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird für alle Beeinträchtigungen eine Regelbarkeit erwartet. Voraussichtlich werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, sofern Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Die entsprechenden Vorgaben und Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes weiter konkretisiert und erforderlichenfalls über Festsetzungen geregelt. Eine grundsätzliche Umsetzbarkeit auf F-Plan-Ebene ist für alle Schutzgüter gegeben.

7 Quellenangaben

- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlags-gesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- BRIEN, WESSELS, WERNING (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Büchen
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
- GOSCH, SCHREYER, PARTNER (2016): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2015): Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2016): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein
- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)
- SÜDBECK, P., ANDETZKE, H., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

8 Billigung

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

am gebilligt.

Büchen, den

Siegel

Der Bürgermeister

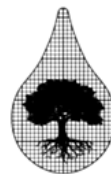
Aufgestellt durch:

Teil I



Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe

Teil II



BBS-Umwelt GmbH

Russeer Weg 54, 24111 Kiel