

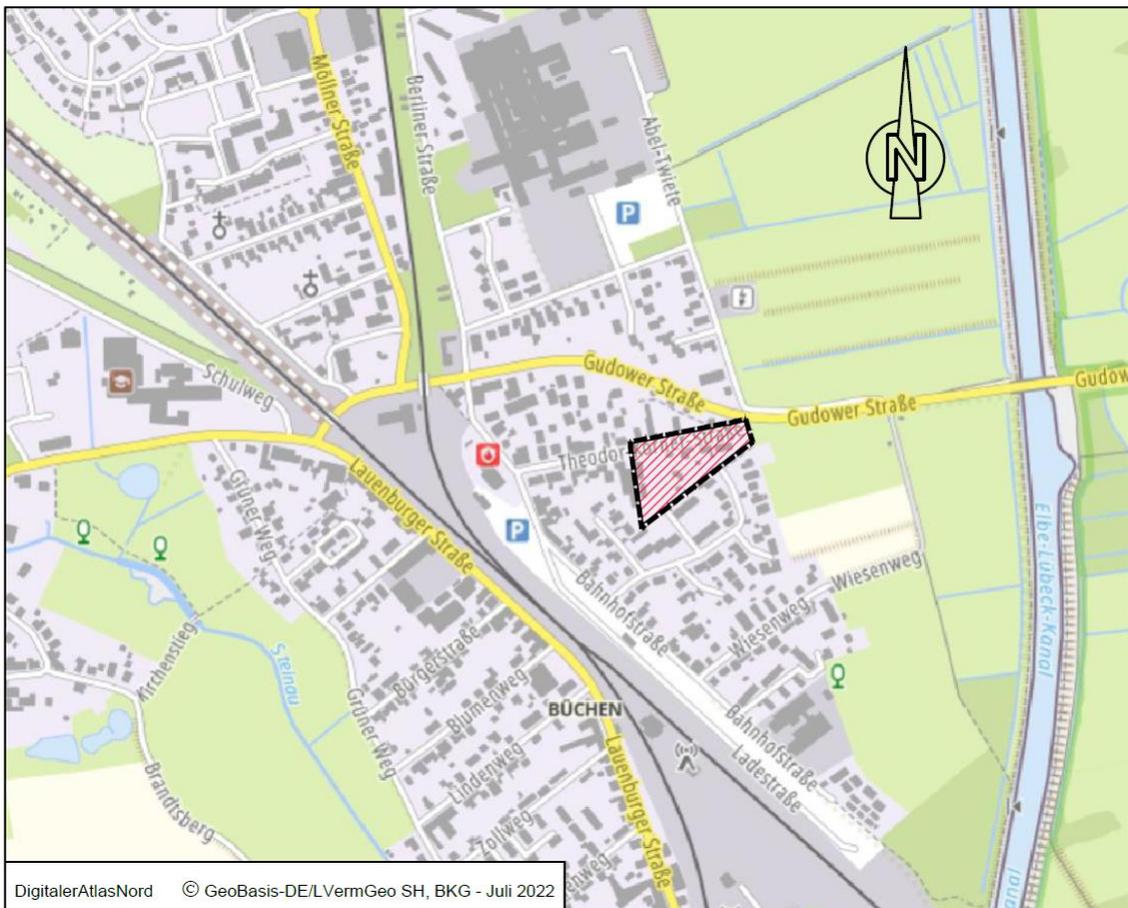
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 68

Teilbereich der Theodor-Körner-Straße

### Begründung



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - Juli 2022

Verfahrensstand nach BauGB

31.08.2022

Bearbeitung:

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



**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>7</b>
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.....	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 .....	13
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	14
5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen .....	14
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>17</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	18
6.2.2 Bauweisen, Baugrenzen .....	19
6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) .....	19
6.2.4 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl .....	20
6.3 Versickerung von Niederschlagswasser .....	20
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
6.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	21
6.6 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	22
<b>7 Verkehrserschließung .....</b>	<b>22</b>
<b>8 Artenschutz.....</b>	<b>23</b>
<b>9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>23</b>
9.1 Bestand und Betroffenheiten.....	23
1.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan .....	23
1.1.2 Störfallbetriebe .....	24
1.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....	24
1.1.4 Schutzgut Boden und Wasser .....	25
1.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	26
1.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt.....	26
9.2 Grünordnerische Festsetzungen .....	32

9.3	Minimierung und Ausgleich .....	32
<b>10</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>32</b>
10.1	Schalltechnische Untersuchung .....	32
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO) .....</b>	<b>32</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>36</b>
<b>14</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>37</b>

Anlagen:

- 36. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung im Verfahren gem. § 13 a BauGB

## 1 Allgemeines

---

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich Theodor-Körner-Straße“ für die Grundstücke „Theodor-Körner-Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangelungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.
  - Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bieten hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzung zum Teil die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung. Die Fläche des Vorhabengebietes ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 schafft die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere die rückwärtigen Gartenflächen im vertraglichen Umfang einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen zu können.
- mit dem Plan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche entwickelt werden können.
  - Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 12.800 m<sup>2</sup>, sodass die im Verfahren zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
  - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.
  - Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben eine wohnbauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers innerhalb der Gemeinde Büchen ermöglicht wird, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... in Form eines öffentlichen Aushanges durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 gefasst.

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup> 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle:

www.buechen.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

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

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst die Grundstücke „Theodor-Körner-Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20“.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.800 m<sup>2</sup> und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche	ca. 10.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 2.100 m <sup>2</sup>

### **3 Anlass der Planung**

---

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

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit Bereichen für eine potenzielle wohnbauliche Nachverdichtung auseinandergesetzt. Der Bereich südlich der Theodor-Körner-Straße bietet hinsichtlich seiner bestehenden Grundstücksgrößen zum Teil Potenziale für ergänzende wohnbauliche Entwicklungen. Gleichzeitig wurde das westliche Plangebiet zum Teil in einen Bereich für eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aufgenommen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Möglichkeiten, die betreffenden Flächen zu Gunsten verschiedener Nutzungsansprüche wohnbaulich nachverdichten zu können. Die rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig durch die bestehende Bebauung nicht ausreichend vorgeprägt, um eine Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB zu begründen. Die Gemeinde Büchen folgt mit dem geplanten Vorhaben dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine entsprechende Entwicklung zu reduzieren.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

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

lichen Nutzungsansprüchen nachgekommen werden, wobei im Anschluss an die westlich des Plangebiets befindlichen Mischbauflächen die Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen geschaffen werden und gleichzeitig im östlichen Teil eine Nachverdichtung der bestehenden kleinteiligeren Nutzungen vorgesehen wird.

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

## 5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

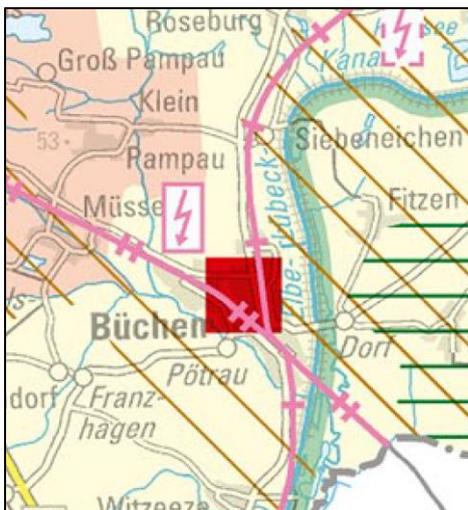


Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2020; Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- 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)

### Zum Zentralörtlichen System

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

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

Die Gemeinde Büchen hat im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp“ und Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ eine großräumige wohnbauliche Siedlungserweiterung vorgesehen. Das geplante Vorhaben stellt ein zusätzliches Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer Nachverdichtung des Innenbereiches dar. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich Theodor-Körner-Straße“ dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB nachdem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat.

### Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

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

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

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

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

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

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das*

*heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.*

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

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

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

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

Im Zuge des geplanten Vorhabens sieht die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Siedlungsraumes vor. Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 ist planungsrechtlich zum überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche überplant. Durch die verbindliche Überplanung des Plangebietes werden zusätzliche wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsraumes geschaffen, um dem bestehenden Wohnraumbedarf durch eine Verdichtung des Innenbereiches nachzukommen.

#### Zur städtebaulichen Entwicklung

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

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

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

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

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

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

*Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen*

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Büchen ermöglicht durch die verbindliche Überplanung des bestehenden Quartiers eine entsprechende bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur besteht kein Bedarf eines weitergehenden Ausbaus. Durch die gut angebundene Lage an die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde sowie an die Struktur des ÖPNV Netzes kann eine Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Aufkommens erzielt werden.

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit der Schaffung ergänzender Wohnnutzungen, innerhalb des bestehenden Quartiers, reduziert sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich für die Wohnraumentwicklung.

Auf eine verbindliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 verzichtet. Allerdings sieht die Gemeinde Büchen im Rahmen der wohnbaulichen Nachverdichtung eine verbindliche Grünbedachung aller Hauptgebäude sowie von Garagen und Carportanlagen vor. Die Gemeinde möchte diesbezüglich der Grünbedachung den Vorrang vor einem über die gesetzlichen Regelungen des Nutzungsumfanges von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) geben. Da eine kombinierte Nutzung von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) in Verbindung mit Anlagen zu solarer Strahlungsenergien möglich ist, stellt die getroffene Regelung keine Einschränkung hinsichtlich einer nachhaltigen wohnbaulichen Entwicklung dar.

#### Rad- und Fußverkehr

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

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

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

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

#### Natur und Umwelt

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

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

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst ausschließlich private Wohnbaugrundstücke, welche bereits durch die entsprechende bauliche und gärtnerische Nutzung geprägt sind. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Im Zuge des Verfahrens erfolgt die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, um die entsprechenden Belange im Zuge der baulichen Entwicklung berücksichtigen zu können.



Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die planungsrechtliche Überplanung des bestehenden Quartiers wird die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes geschaffen, womit die Gemeinde ihrer Funktion als Unterzentrum nachkommt.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

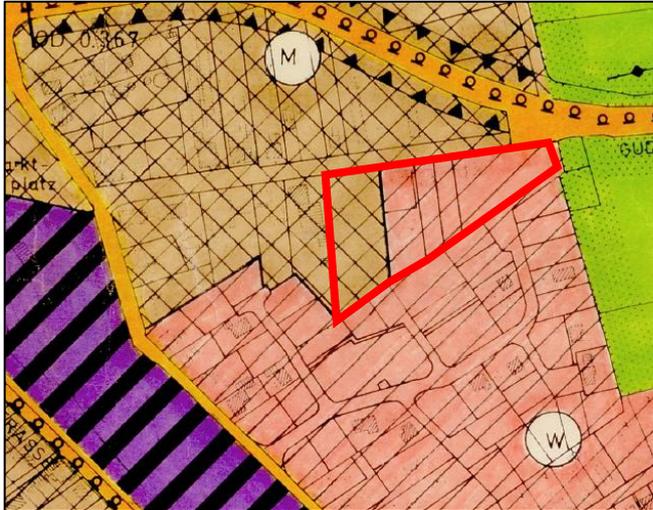


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes im östlichen Teil gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dar.

Der westliche Teilbereich des Vorhabengebietes ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Mischbaufläche dargestellt.

Um dem Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen und den Bebauungsplan aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt im Rahmen des Verfahrens die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Die Darstellung der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

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

Die Gemeinde Büchen schreibt gegenwärtig ihr Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 zum ersten Mal fort. Im Zuge der 1. Fortschreibung hat sich die Gemeinde unter anderem mit den Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung des bestehenden Innenbereiches befasst.

Auszug 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, Stand 21.06.2022,

Beschlossene Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

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

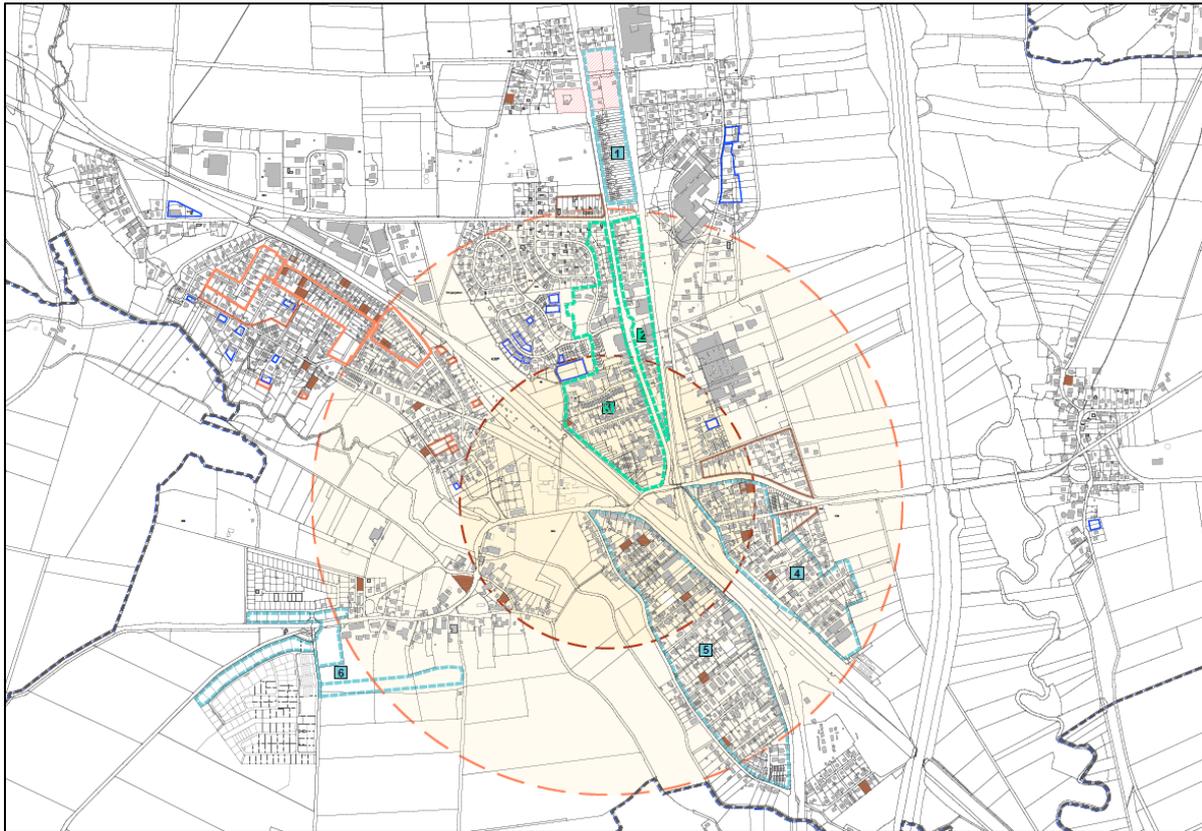


Abbildung 4: Auszug Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 21.06.2022

### Nachverdichtung

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

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

Abbildung 5: Auszug Legende "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 21.06.2022

Bestandteil einer wohnbaulichen Nachverdichtung ist unter anderem die Bereitstellung eines alternativen Wohnraumangebotes für die ältere Generation, um durch ein entsprechendes Angebot einen Generationswechsel innerhalb von Bestandsgebietes zu ermöglichen.

### Verdichtungsbereiche

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

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

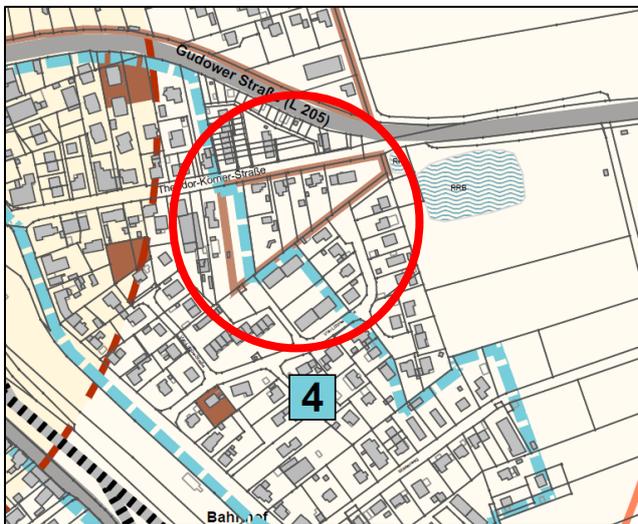


Abbildung 6: Ausschnitt Themenkarte "Wohnbauliche Siedlungsentwicklung"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 21.06.2022

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 68 bietet sich zum einen hinsichtlich der bisherigen Grundstücksausnutzung für eine bauliche Nachverdichtung an und zum anderen grenzt sie unmittelbar an einen Verdichtungsbereich auf Ebene der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes an. Eine westliche Teilfläche ist in diesem Bereich einbezogen. Zum Zeitpunkt des Entwurfsstandes der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes waren Teilflächen des Plangebietes noch unter baulicher Nutzung, sodass eine Abgrenzung auf dieser Basis erfolgt ist.

Die entsprechende Flächenabgrenzung ist nicht flächenscharf zu betrachten, sodass sich auch die unmittelbar anschließenden Flächen für eine derartige Nutzung anbieten.

In Abstimmung mit dem betreffenden Flächeneigentümer sieht die Gemeinde Büchen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 auf einer Teilfläche im westlichen Geltungsbereich eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung in Form einer betreuten Wohneinrichtung vor und folgt somit den Inhalten der 1. Fortschreibung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Der Bebauungsplan Nr. 68 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf einer Teilfläche südlich der Theodor-Körner-Straße, welche bislang planungsrechtlich nicht überplant ist. Durch die Aufstellung der entsprechenden Bauleitplanung werden unter Berücksichtigung des bestehenden Umfeldes zusätzliche wohnbauliche Entwicklungspotenziale definiert.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Im Bereich der im Plangebiet entstehenden und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

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

Eine Teilfläche des westlichen Geltungsbereiches als auch die unmittelbar angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge des Verfahrens ist auf Grundlage entsprechender Gutachten ein Nachweis der Verträglichkeit hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche nachzuweisen.

Seitens der Gemeinde Büchen ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer der Flächen des Baufeldes 2 (Bfld. 2) die Entwicklung einer verdichteten Wohnform zu Gunsten des Betreuten Wohnens beabsichtigt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erfolgt eine zeitliche Bindung des betreffenden Flächeneigentümers für die vorgesehene Nutzungsform.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes schafft den zulässigen baulichen Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Hierbei erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in zwei Teilbereiche, um den unterschiedlichen wohnbaulichen Ansprüchen planungsrechtlich zu begegnen.

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

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

*In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.*

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

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

*Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.*

#### Oberkante Fertigfußboden

*Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.*

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt.

Der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von verdichtetem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern folgend, erfolgt für die westliche Teilfläche (Allgemeines Wohngebiet 1) die Festsetzung eines Mindest- bzw. Höchstmaßes von zwei bis drei Vollgeschossen [II-III]. Durch die verbindliche Umsetzung von zwei bis drei Vollgeschossen [II-III] innerhalb eines Teilbereiches des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist auf den entsprechenden Flächen die Umsetzung von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten planungsrechtlich besonders berücksichtigt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Fläche ist auf 10,50 m definiert, um eine Umsetzung der verdichteten Wohnform zu ermöglichen. Durch die Begrenzung ist die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses nicht gegeben.

Der östliche Teil des Plangebietes wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen [II] festgesetzt. Auch hier ermöglicht die Begrenzung der Gebäudehöhe keine Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses.

Durch die ergänzende Festlegung der Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses 20 cm oberhalb des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße erfolgt gleichzeitig die Berücksichtigung möglicher Starkregenereignisse. Durch die erhöhte Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird

eine Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Übertritt der Entwässerungseinrichtungen ausgeschlossen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung eines Lage- und Höhenplanes des Plangebietes und eine weitergehende Konkretisierung der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

### **6.2.2 Bauweisen, Baugrenzen**

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

*In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis maximal 60 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.*

Auch die Form der Bauweise wird für die Fläche des Vorhabengebietes aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchmischten Nutzungsangebotes differenziert festgesetzt.

Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen, um eine bestmögliche Ausnutzung und Flexibilität der baulichen Entwicklung zu ermöglichen. Im Zuge des Verfahrens wird insbesondere eine bauliche Entwicklung der rückwärtigen Gartenflächen planungsrechtlich ermöglicht, sodass sich die künftigen Baufenster bis in den südlichen Teil des Plangebietes erstrecken. Hier, sowie entlang der Straßenbäume der Theodor-Körner-Straße, werden Abstände zu den festgesetzten Grünstrukturen berücksichtigt.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist für die Entwicklung von verdichteten Wohnformen vorgesehen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Definition einer verdichteten Wohnform, um Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände umsetzen zu können. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) erfolgt die Festsetzung zweier Baufelder, um im Zuge der städtebaulichen Entwicklung verdichteter Bauformen eine Gliederung festzulegen.

Die östliche Teilfläche des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet 2) ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung im Bereich der kleinteiligen Bestandsbebauung. Hier sind die Vorgaben der offenen Bauweise unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände zu berücksichtigen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) erfolgt die Festsetzung eines grundstücksübergreifenden Baufensters. Innerhalb der Teilfläche bestehen entlang der Theodor-Körner-Straße bereits wohnbauliche Nutzungen, sodass im Zuge des geplanten Vorhabens insbesondere eine bauliche Entwicklung der rückwärtigen Gartenflächen ermöglicht wird. Da es in diesem Zusammenhang keine städtebauliche Notwendigkeit der konkreten Lage der künftigen Baukörper gibt, erfolgt ein Verzicht auf die Festlegung einzelner Baufelder.

### **6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des gem. § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

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

#### **6.2.4 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl**

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

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.*

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung. Die Fläche des Vorhabengebietes bietet sich hinsichtlich des bestehenden Umfeldes im westlichen Teil für verdichtete Wohnformen als auch für kleinräumige Nachverdichtungen auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes an.

In Übereinkauf mit dem betreffenden Flächeneigentümer sieht die Gemeinde Büchen innerhalb des Baufeldes 2 (Bfld. 2) die Errichtung einer verdichteten Wohnform zu Gunsten des Betreuten Wohnens vor. Auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen wird die Umsetzung als auch eine zeitliche Bindung an die betreffende Nutzungsform vereinbart. Um innerhalb des Baufeldes 2 (Bfld. 2) eine möglichst hohe Nutzungseffizienz der geplanten Wohnform zu ermöglichen, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 die Aufnahme einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl. Somit ist für die betreffende Fläche abweichend von der regulären Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % eine Gesamtgrundflächenzahl bis zu 0,7 zulässig.

Hinsichtlich der besonderen Nutzungsform ist eine entsprechende Überschreitung für die Teilfläche innerhalb des Plangebietes städtebaulich begründbar.

#### **6.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.)

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.*

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Überprüfung der Festsetzung einer verbindlichen Versickerung für die privaten Grundstücksflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit  $\leq 30^\circ$  Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend nutzbaren Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.*

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

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern. Um dem Erlass nachzukommen, erfolgt für die privaten Grundstücksflächen die Festsetzung einer verbindlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Eine weitergehende Prüfung der Versickerungsfähigkeit erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Die Festsetzungen entsprechen zudem den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

*Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.*

*Mind. 10% der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 7.1 kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehreren Teilflächen untergliedert werden.*

*Auf der gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass eingeschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 7.2 angerechnet werden.*

*Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,0 m breite und mind. 1,5 m hohe zweireihige Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.*

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

*Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätze sind pro angefangene 6 Stellplätze mit einem klein- bis mittelkronigen Stammumfang 12 – 14 cm zu begrünen. Es ist eine Baumscheibe von mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und gärtnerisch zu bepflanzen. Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung Ziff. 7.2 angerechnet werden.*

Die getroffenen Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen führen zu einer Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen sowie des Straßenraumes. Die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen stellt eine klare Gliederung gegenüber den angrenzenden Nutzungen dar.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Berücksichtigung einer Unterbrechung der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um das Baufeld 1 (Bfld. 1) zusätzlich aus südlicher Richtung erschließen zu können.

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

## **6.6 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Die Flächen des Vorhabengebietes grenzen im Westen an Mischbauflächen auf Ebene des gemeindlichen Flächennutzungsplanes. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ggf. erforderliche Festsetzungen werden auf Grundlage des entsprechenden Fachgutachtens formuliert und im Zuge des weiteren Verfahrens als verbindlicher Bestandteil über den Teil B-Text in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **7 Verkehrserschließung**

Die Fläche des Plangebietes umfasst bestehende Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Über die Theodor-Körner-Straße sowie im weiteren Verlauf über die Gudower Straße sind die Flächen des Plangebietes gut an die Einrichtungen der Gemeinde Büchen angebunden. Der Bahnhof der Gemeinde Büchen befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtungsflächen.

### Individualverkehr

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

## ÖPNV

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

Der Bahnhof der Gemeinde Büchen ist in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit gelegen und bindet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 in dieser Weise an den schienengebundenen ÖPNV an. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ebenfalls am Bahnhof (ca. 550 m) der Gemeinde Büchen sowie im Bereich der Amtsverwaltung (ca. 500 m) entlang der Möllner Straße. Eine unmittelbare Befahrung der Straßen im Bereich des Plangebietes erfolgt nicht.

## **8 Artenschutz**

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen wird eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro BBS-Umwelt GmbH durchgeführt.

Das vollständige Gutachten wird den Unterlagen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

## **9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung**

---

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

### **9.1 Bestand und Betroffenheiten**

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

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Realisierung einer dann möglichen Nachverdichtung als sog. Hinterlandbebauung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Kurzfristige Baumaßnahmen sind im Bereich der Flurstücke 103/7 und 103/8 durch den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern im betreuten Wohnen geplant. Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich somit sowohl auf dieses Neubauvorhaben als auch auf einen maximal möglichen Endzustand, dessen zeitliche Umsetzung perspektivisch zu betrachten ist.

#### **1.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ziel der Bauleitplanung ist die bauliche Nachverdichtung der derzeit relativ lockeren Bebauung südlich der Theodor-Körner-Straße.

Die Kanal- und Delvenauniederung, die unmittelbar östlich der Bebauung beginnt, ist Teil des landesweiten Biotopverbundsystems (Entfernung ca. 50 m). Die weiter östlich liegenden Flächen der Delvenau (Entfernung ca. 500 m ) sind sowohl Naturschutzgebiet als auch FFH-Gebiet „Stecknitz-Delvenau-Niederung“ ausgewiesen. Die Niederungsgebiete haben eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild, für die dortige Flora und Fauna und auch für die Naherholung.

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

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche (Ostteil) bzw. als gemischte Baufläche (Westteil) ausgewiesen. Umliegend befindet sich vergleichbare Bebauung.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

### **1.1.2 Störfallbetriebe**

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

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

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

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

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung (überwiegend Einzelhausbebauung), Nebenanlagen und größeren Gärten. Alle Grundstücke sind bebaut. Insbesondere die Flurstücke 103/2, 103/6 und 103/7 weisen große unbebaute Freiflächen auf, die als Gartenflächen genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Theodor-Körner-Straße. Hierbei handelt es sich um reine Wohnstraße zur inneren Erschließung, ausgewiesen als Tempo-30-Zone. Durchgangsverkehr Richtung Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Büchen ist aber anzunehmen. Diese Nähe (Entfernung ca. 500 m Fußweg zum Bahnsteig) stellt einen bedeutsamen Standortfaktor für diese Siedlung dar, da für Pendler besonders attraktiv. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Kanalniederung gute Möglichkeiten der Naherholung. Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Gemeindeverwaltung) sind über die Bahntunnel (Gudower Straße und Möllner Straße) zu erreichen.

Besondere Belastungsfaktoren hinsichtlich Lärm und Verkehr liegen z.T. vor. Die in Büchen vorhandene Belastung durch Schienenlärm ist in diesem Bereich durch Bebauung zwar gemindert, aber deutlich vorhanden. Der Abstand zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin beträgt ca. 200 m.

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

## Betroffenheiten durch das Vorhaben

---

Für alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Dieses führt zu einer verhältnismäßigen Veränderung des Quartiers, passt sich aber in die umliegende, bereits verdichtete Bebauung ein. Zugunsten von zusätzlicher Wohnbebauung durch größere Gebäude oder auch weitere Gebäude der sog. Hinterlandbebauung gehen Grün- und Gartenflächen verloren. Die sichtbare Veränderung betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft, insbesondere durch neue Gebäude und neue Nachbarn aber auch durch zusätzlichen Verkehr.

Die geplante Nachverdichtung orientiert sich an den bisherigen baulichen Vorgaben in der Umgebung (Gebäudehöhe, Art der Gebäude) führt aber grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung dieses Teilbereichs. Für die westlichen Grundstücke wird von der sonst festgesetzten Bebauung mit Einzel-Doppelhäusern abgewichen. Hier sind auch größere Gebäude möglich mit dem Ziel eine betreute Wohnanlage zu errichten. Mit Rücksicht auf den ruhenden Verkehr wird daher auch eine verbindliche Stellplatzanlage vorgesehen. Eine Erheblichkeit ist somit insgesamt nicht zu erwarten, da Regelungen zur Baudichte und zum ruhenden Verkehr über den Bauleitplan vorgesehen werden.

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

### **1.1.4 Schutzgut Boden und Wasser**

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

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

Der Abstand zum Elbe-Lübeck-Kanal beträgt ca. 400 m, der zugehörige Niederungsbereich (v.a. Grünland) beginnt östlich des Geltungsbereiches und liegt ca. 7 m tiefer als dieser. Direkt östlich liegt ebenfalls ein naturnahes Regenrückhaltebecken, welches sowohl für die Entwässerung der Siedlung als auch für die Mobilitätsdrehscheibe angelegt wurde. Hier hat sich eine abwechslungsreiche Feuchtwegvegetation entwickelt.

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

## Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 40% des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen von Boden

und Wasser erfolgen nicht. Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Wasserrückhaltung und Versickerung sowie Begrünung werden im weiteren Verfahren geprüft.

#### **1.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind vollständig gärtnerisch überprägt. Ehemals vorhandene große Nadelholzbestände (v.a. große Fichten) wurden im Winter 2022 gefällt. Auf diesen Flächen hat sich in 2022 Brachevegetation entwickelt. Die übrigen Gärten sind durch Rasenflächen, Ziergehölze und Beete geprägt. Im Bereich der westlichen Grundstücke sind große Gärten mit Obstbäumen und größeren Rasenflächen vorhanden. Die südliche Begrenzung bildet ein Gehölzstreifen aus Ziergehölzen sowie größeren Fichten und Eichen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die entlang der Theodor-Körner-Straße vorhandenen großen Linden (Stammdurchmesser 60-80 cm) stehen nur sehr lückig und sind nicht als geschützte Allee zu bewerten. Jeder Baum für sich ist aber aufgrund seiner Größe erhaltenswert.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

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

Je nach Art der Bauausführung und Verdichtung gehen die beschriebenen Strukturen großteils bis vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, so dass nur kleinere Grünflächen verbleiben. Vorhandene Gehölze können aufgrund der geplanten Baufenster im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Die Erhaltung von Gehölzen und Grünflächen im südlichen Bereich der Grundstücke sowie weitere grünordnerische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren als Minimierungsmaßnahmen geprüft. Die Linden entlang der Theodor-Körner-Straße werden als zu erhaltend festgesetzt.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust von Biotopfläche kein Ausgleich zu erbringen. Durch die Festsetzung einer GRZ wird jedoch das Maß der Versiegelung (GRZ = 0,4, zzgl. Nebenanlagen) begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt.

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

Aufgrund der relativ großen Gärten sowie der Nähe zur Kanalniederung hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope. Aus diesem Grund wurde in 2022 eine vereinfachte Kartierung für Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis dieser Daten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Alle potenziell vorkommenden Arten sind sowohl nach § 44 BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Als Rote-Liste-Art (RL 3) wurde der Star nachgewiesen. Als potenziell vorkommende streng geschützt Art ist der Grünspecht zu erwarten.

Die Kartierung erfolgt zu folgenden Terminen: 01.05.2022 // 10.05.2022 // 15.06.2022

### Europäische Vogelarten

Tab. 1 Potenziell vorkommende Brutvogelarten, in grau hinterlegt 2022 festgestellte Arten

Artnamen	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+			*	*	BV	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+			*	*	NG	BV
Blau-meise	<i>Parus caeruleus</i>	+			*	*	BV	BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+			*	*	NG	BV
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	+			*	*	NG	BV
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+			*	*	BV	BV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+			*	*	NG	BV
Elster	<i>Pica pica</i>	+			*	*	NG	BV
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	+			*	V	NG	BV
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+			*	*	BV	BV
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+			*	*	BV	BV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+			*	*	BV	BV

Artname	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
<b>Gartenrotschwanz</b>	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+			*	V	NG	BV
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	+			*	*	BV	BV
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+			*	*	NG	BV
<b>Grauschnäpper</b>	<i>Muscicapa striata</i>	+			*	V	BV	BV
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	+			*	*	BV	BV
<b>Grünspecht</b>	<i>Picus viridis</i>	+	+		V	*	NG	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	+			*	*	NG	BV
<b>Hausperling</b>	<i>Passer domesticus</i>	+			*	V	NG	BV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+			*	*	BV	BV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+			*	*	BV	BV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+			*	*	NG	NG
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+			*	*	BV	BV
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	+			V	V	BV	BV
Mistel-drossel	<i>Turdus viscivorus</i>	+			*	*	NG	BV

Artnamen	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+			*	*	BV	BV
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	+			*	*	BV	BV
Rabenkrahe	<i>Corvus corone</i>	+			*	*	BV	BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+			*	*	BV	BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+			*	*	BV	BV
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+			*	*	NG	BV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+			*	*	BV	BV
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+			*	*	-	NG
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	+	+		*	*	NG	NV
<b>Star</b>	<i>Sturnus vulgaris</i>	+			*	<b>3</b>	<b>NG</b>	<b>BV</b>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+			*	*	BV	BV
Türken- taube	<i>Streptopelia decaocto</i>	+			*	*	BV	BV
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	+	+		*	*	<b>NG</b>	<b>NG</b>
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	+	+		*	*	<b>NG</b>	<b>BV</b>

Artname	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
Wal-dohreule	<i>Asio otus</i>	+	+		*	*	NG	BV
Winter-goldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	+			*	*	-	BV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+			*	*	BV	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	+			*	*	BV	BV

Besonders geschützte, streng geschützte Art § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

VSchRL Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

RL SH / D Gefährdung nach Roter Liste Schleswig-Holstein/ Deutschland (Stand: Jahresangabe)

0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; R = extrem selten; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; \* = ungefährdet; Raute = nicht bewertet; - = Kein Nachweis

Einzelart-Betrachtung/Gildenbetrachtung gem. LBV-SH / AfPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016)

Art/x = Einzel-Art-Betrachtung erforderlich

BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast

Es werden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen (hier an den Neststandorten) abgehandelt.

Für folgende potentiell vorkommende Vogelarten ist eine Einzelartbetrachtung erforderlich: Star

Es werden folgende Gruppen/ Gilden ungefährdeter Brutvogelarten betrachtet:

- Gehölzfreibrüter und Star (indirekt betroffen)
- Gehölzhöhlenbrüter (indirekt betroffen (z.B. Lärm)
- Gebäudebrüter (indirekt betroffen (z.B. Lärm; Mehlschwalbe Nachbarhaus; Türkentaube auf Dach)
- Bodennahbrütende Vögel der Gras- und Staudenfluren (direkt betroffen)

– Nahrungsgäste und Rastvögel

Fledermäuse:

Alle potenziell vorkommenden Arten sind nach § 44 BNatSchG streng geschützt.

Die Kartierung erfolgt zu folgenden Terminen: 08.05.2022 // 02.07.2022 // 24.07.2022 // 28.08.2022

Es wurden Fledermausaktivitäten vor allem im Bereich der südlichen Grundstücke per Detektor nachgewiesen. Hier werden vor allem die Obstwiese mit Gehölzen und Freifläche als Jagdreviere genutzt. Weitere Aktivitäten wurden im Bereich der Bäume Theodor-Körner-Straße nachgewiesen.

Sowohl die Linden und Eichen als auch die Obstbäume weisen vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden.

Entsprechend der Kartierung ist auch die Nutzung der Gebäude als Quartiere möglich (Tagesverstecke, ggf. Balzquartier). Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügel-Fledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Für weitere Fledermäuse, der umliegenden Grünflächen (ELK-Niederung mit u.a. Teichfledermaus und Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus) ist das Gebiet allenfalls untergeordnet als Jagdhabitat von Bedeutung. Beleuchtung und Störungen durch u.a. Verkehr stellen hier deutliche Einschränkungen dar. Bedeutsame Vernetzungsstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, da die umliegenden Strukturen durch Bebauung dominiert werden.

Sonstige Arten:

Für die Zauneidechse bieten sich aufgrund der intensiven Nutzung, Begrünung und Versiegelung keine geeigneten Lebensraumbedingungen, daher wird diese Art hier ausgeschlossen. Gleichsam sind auch für die Haselmaus keine geeigneten Strukturen und Vernetzungselemente (zu geeigneten Lebensräumen) vorhanden. Weitere europäische geschützte Arten sind aufgrund der fehlenden Habitateignung nicht möglich.

Als besonders geschützte Arten ist das Vorkommen von Reptilien und Amphibien möglich, z.B. Waldeidechsen, ggf. Ringelnattern und Erdkröten. Darüber hinaus sind in größeren, älteren Gärten Insekten, Weinbergschnecken und Kleinsäuger (v.a. Mäuse) zu erwarten.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch die Nachverdichtung gehen potenziell Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum- und Gebäude-Fledermäuse verloren.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung umzusetzen. Im weiteren Verfahren werden die Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen untersucht und bewertet. Die Darstellung erfolgt in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung als eigenständiges Gutachten. Unabhängig davon gilt entsprechend des besonderen Artenschutzes die Einhaltung einer Bauzeitenregelung zum Fällen/Roden von Gehölzen und zum Abriß von Gebäuden (nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar).

Die besonders geschützten Arten wie Waldeidechse, Ringelnatter und Weinbergschecken sind im Rahmen der Minimierung ebenfalls zu betrachten.

## **9.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzung sind teilweise bereits in der Planzeichnung enthalten und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben und konkretisiert.

## **9.3 Minimierung und Ausgleich**

Insbesonderen für den Artenschutz werden im weiteren Verfahren Minimierungs- und ggf. auch Ausgleichsmaßnahmen als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich sein. Diese werden dann entsprechend ergänzt.

# **10 Umweltbelange**

---

## **10.1 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung des Verkehrslärms der Theodor-Körner-Straße sowie der westlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebietsflächen mit den entsprechend ansässigen Gewerbebetrieben.

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

---

## Stellplätze

*Für das Baufeld 1 (Bfld. 1) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.*

*Für das Baufeld 2 (Bfld. 2) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohnung 0,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Es ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Für das Baufeld 2 (Bfld. 2) sind zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.*

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 68 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen in fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhofes der Gemeinde Büchen, welcher das Plangebiet an das Netz des schienengebundenen ÖPNV anbindet. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch bestehende Wohnnutzungen geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 68 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Theodor-Körner-Straße bietet keine Möglichkeit im größeren Umfang zusätzlichen ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des geplanten Vorhabens auf den privaten Grundstücken eine verbindliche Zahl von zu errichtenden Stellplätzen in Abhängigkeit der Zahl der künftigen Wohnungen vor. Somit ist gewährleistet, dass der Umfang der Flächen für den ruhenden Verkehr der geplanten wohnbaulichen Entwicklung gerecht wird.

Abweichend von den weiteren Teilflächen des Plangebietes sieht die Gemeinde Büchen für das Baufeld 2 (Bfld. 2) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) einen reduzierten Umfang der zu errichtenden Stellplätze vor. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“ ist seitens des betreffenden Grundstückseigentümers die Errichtung von altengerechten Wohnnutzungen bzw. einer Anlage für Betreutes Wohnen beabsichtigt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger erfolgt der Abschluss einer zeitlichen Bindung an eine entsprechende Nutzungsform. Hinsichtlich der geplanten Nutzungsform kann davon ausgegangen werden, dass sich der Umfang der privaten Fahrzeuge der künftigen Bewohner der Teilfläche in einem geringeren Umfang belaufen wird, als bei allgemeinen Wohnnutzungen. Der Nachweis von 0,5 Stellplätzen je Wohnung entspricht dem Umfang anderer vergleichbarer Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Büchen. Die gewählte Reduzierung ist in Verbindung mit einer verpflichtenden zeitlichen Bindung der Nutzungsform städtebaulich begründbar. Zusätzlich sind für das Baufeld 2 (Bfld. 2) zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, um ergänzend von den regulären Stellplätzen der Wohnnutzungen ausreichende Flächen für den Pflegedienst oder ähnliche Dienstleistungen der besonderen Wohnform zu sichern.

Durch die verbindliche Errichtung privater Stellplätze auf dem Privatgrundstück wird dem Bedarf des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes nachgekommen. Das Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes reduziert zudem den Parkplatzsuchverkehr im Umfeld des Geltungsbereiches.

## **12 Ver- und Entsorgung**

---

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

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

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

### Energieversorgung

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

### Fernmeldeversorgung

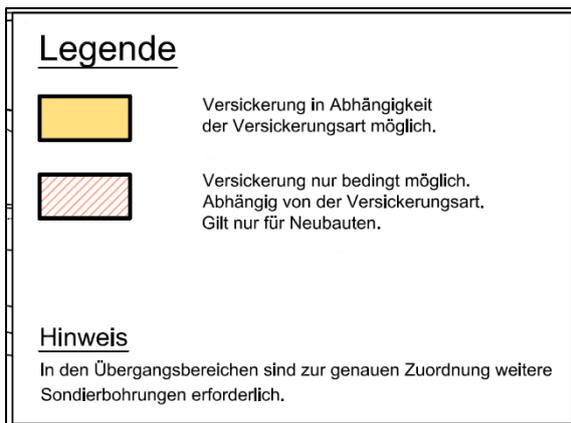
Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden u.a. von der Telekom, den Stadtwerken Geesthacht sowie weiteren Anbietern hergestellt.

### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

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. 68 der Gemeinde Büchen die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu prüfen.



Auf Grundlage der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 05.12.2006 (Abwasserbeseitigungssatzung) besteht für die Fläche des Vorhabengebietes die Pflicht, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf diesem zur Versickerung zu bringen.

Abbildung 7: Anlage 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

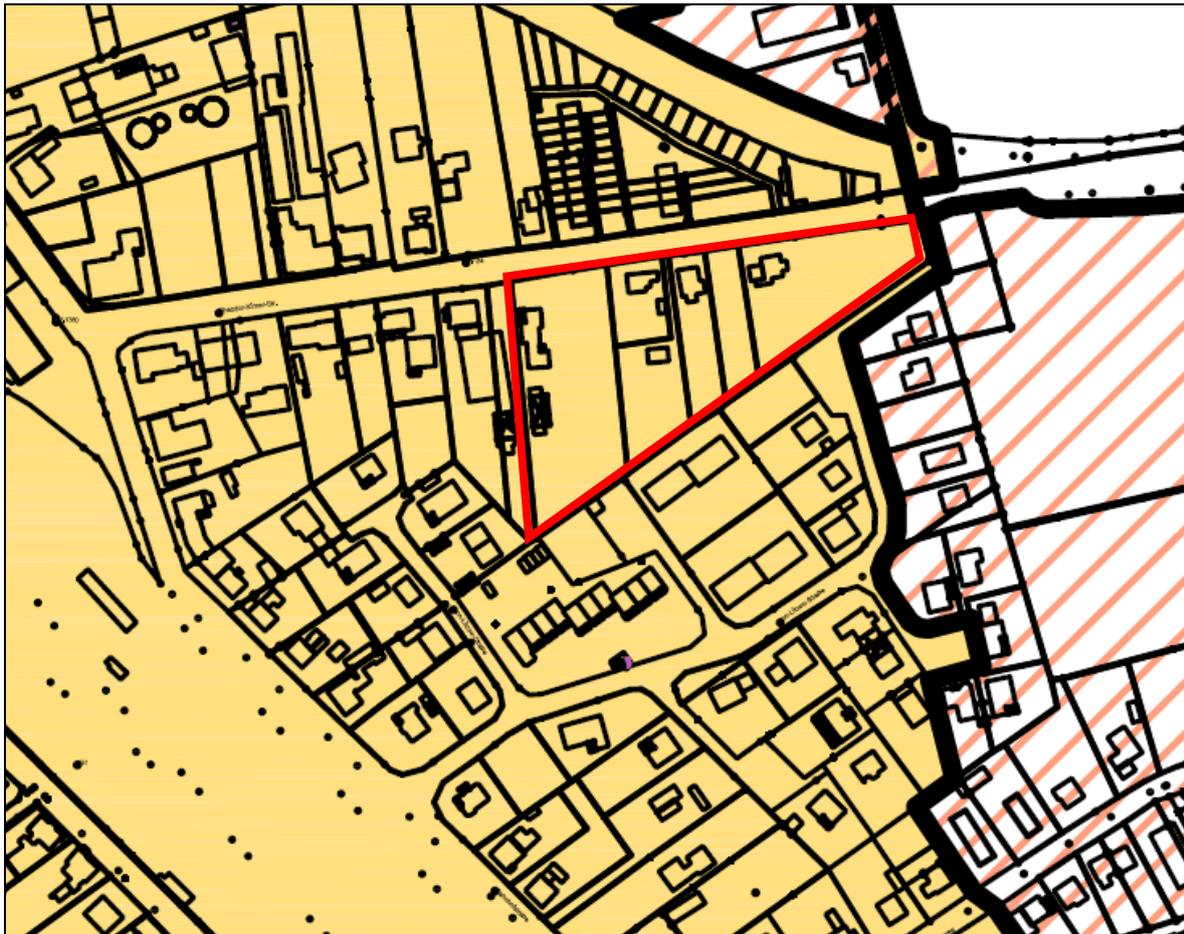


Abbildung 8: Anlage 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die ausreichende Versickerungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes geprüft, um eine verbindliche Versickerung über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorsehen zu können.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Theodor-Körner-Straße“.

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

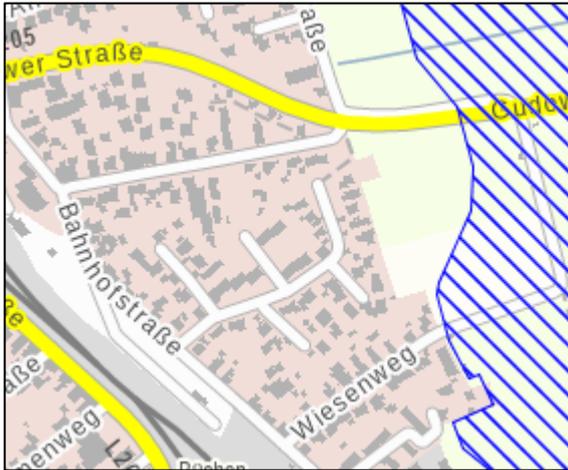
### 13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

#### Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht erfasst.

#### Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.



Die östlich der Gemeinde Büchen befindlichen archäologischen Interessengebiete grenzen nicht an die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“ an.

Abbildung 9: Ausschnitt archäologische Interessengebiete Büchen; Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

#### Kampfmittel

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

Mit Schreiben vom 22.08.2022 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein, dass auf der Fläche 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 Auswertung handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes besteht für die durchzuführenden Arbeiten kein weiterer Handlungsbedarf.

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

## 14 Billigung

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
Email: oldesloe@gsp-ig.de

Der Bürgermeister

Siegel



**BBS-Umwelt GmbH**

Russeer Weg 54  
24111 Kiel