

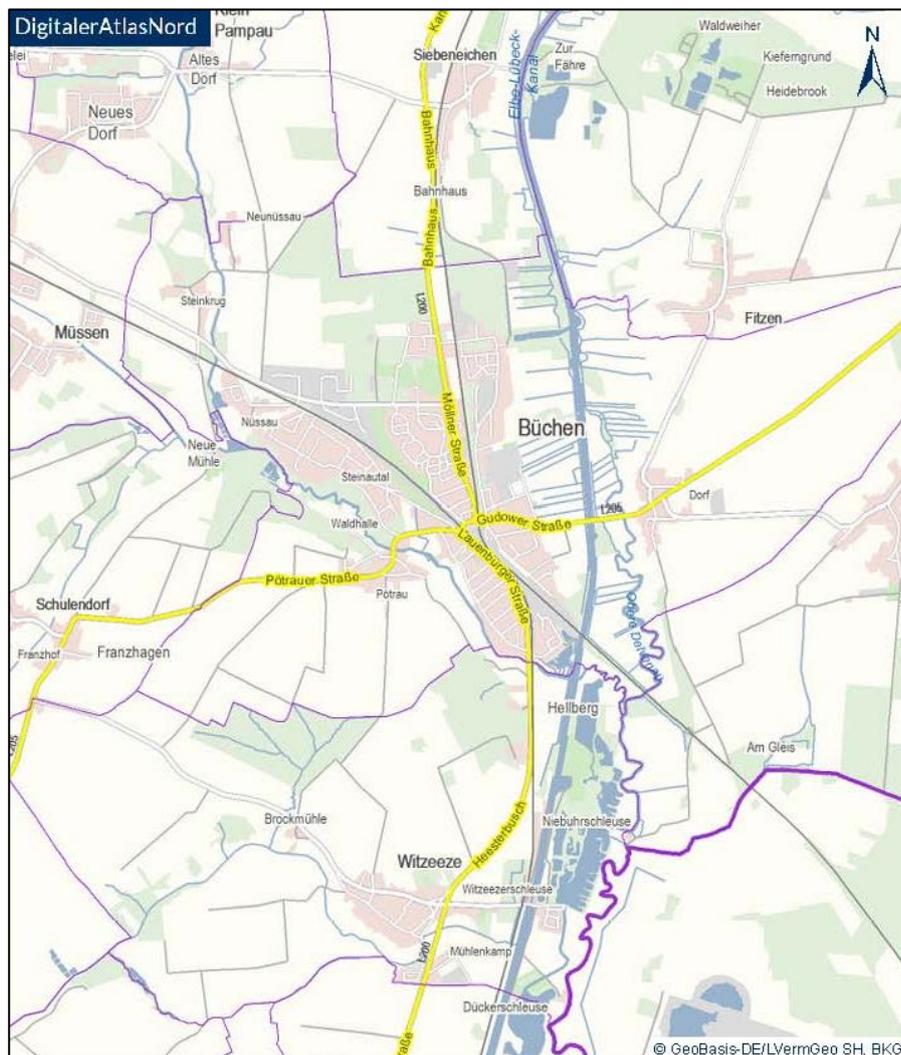
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 59

„Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck,  
nördlich Ortsrandlage“

Begründung mit Umweltbericht



Bearbeitung:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Verfahrensstand nach BauGB

7.11.2018

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



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

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL I**

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	4
2.2 Regionalplan für den Planungsraum I .....	5
2.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	7
<b>3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort im Stadtgebiet sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen.....	8
<b>4 Anlass der Planung .....</b>	<b>11</b>
<b>5 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>11</b>
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen .....</b>	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2 Ausschluss von Warensortimenten.....	12
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	12
6.3.2 Bauweise, Baugrenzen .....	13
6.3.3 Grundflächenzahl (GRZ) .....	14
6.4 Verkehrsflächen .....	15
<b>7 Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
7.2 Öffentliche Grünfläche.....	15
7.3 Nachrichtliche Übernahmen .....	16
7.3.1 Anbauverbotszone .....	16
7.3.2 Knickstrukturen .....	16
<b>8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>9 Erschließung.....</b>	<b>16</b>
<b>10 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>18</b>

### **TEIL II (UMWELTBERICHT)**

Der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 25.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Gebiet „Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördlich Ortsrandlage“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gemischte sowie gewerbliche Entwicklung im nördlichen Gemeindegebiet von Büchen. Das künftige Misch- und Gewerbegebiet kommt der entsprechenden Nachfrage in der Gemeinde Büchen zu Gute.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die südliche Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche sowie im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen aufgestellt.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 59 wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 59 wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 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 Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am .... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum 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 BBS Greuner-Pönicke, Kiel beauftragt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

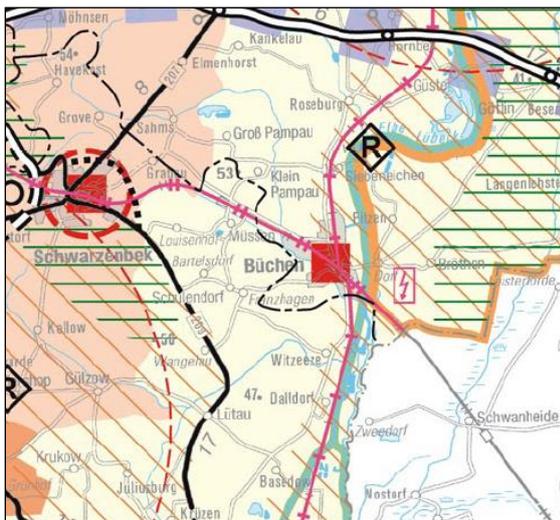
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

### 2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

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

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

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

*Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. Bildungseinrichtungen und Wirtschaft sollen verstärkt zusammenarbeiten und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung einem absehbaren Mangel an Facharbeitskräften entgegenwirken (1.5, 3 G, LEP 2010).*

*Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (1.5, 5G, LEP 2010).*

*Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln (2.2.2, 1 Z, LEP 2010).*

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

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie durch das geplante Vorhaben eine gewerbliche Baufläche entwickelt.

## **2.2 Regionalplan für den Planungsraum I**

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

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

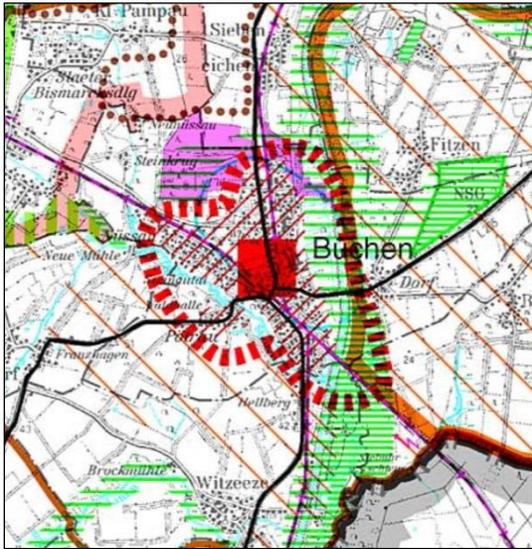


Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan 1,

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

- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen  
Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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

*Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).*

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I indem sie durch das geplante Vorhaben zusätzliche gewerb-

liche Bauflächen in der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

### 2.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchen, Quelle Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt das Plangebiet im südlichen Bereich bereits als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Der nördliche Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes im nördlichen Teil des Plangebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

### 3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort im Stadtgebiet 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 16,85 km<sup>2</sup> 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 grenzt nördlich an die bestehende Bebauung östlich der Möllner Straße. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Büchen – Lübeck der Deutschen Bahn sowie nördlich Knickstrukturen, die es von landwirtschaftlich genutzten Flächen separieren. Im Westen grenzt die Straßenverkehrsfläche der Möllner Straße an das Plangebiet an.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, von denen ca. 0,3 ha auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Möllner Straße entfallen. Die Fläche wird wie folgt abgegrenzt: „Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, nördlich Ortsrandlage“.

### 3.1 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen

Der südliche Teil des Plangebietes ist im Ortsentwicklungskonzept (2016) der Gemeinde als Fläche I als mittelfristige Potenzialfläche erfasst.

#### Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen



Abbildung 4 Gewerbe- Mischgebietsflächen in der Gemeinde Büchen, Quelle: Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen (2016)

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

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

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

**Fläche Nr.: I**

**Lage:** Möllner Straße (L200)



Abbildung 28 Quelle: [www.bing.de](http://www.bing.de) + Auszug Planzeichnung

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

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

**Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):**  
Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbauflächen

**Rechtskräftiger Bebauungsplan:** nicht vorhanden

<b>Flächengröße:</b> Ca. 1,7 ha	<b>Realnutzung:</b> landwirtschaftliche Nutzung
------------------------------------	--

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

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

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

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

Der nördliche Teil wird als langfristige Potenzialfläche Nr. 5 mit Erweiterung in nördliche Richtung aufgenommen.

**Fläche Nr.: 5**

**Lage:** Möllner Straße (L 200)



Abbildung 49 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

**Flächenkategorie:** langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung entsprechend des Bedarfs

**Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan:** landwirtschaftliche Fläche

**Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):**  
Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung/ Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

**Rechtskräftiger Bebauungsplan:** nicht vorhanden

<b>Flächengröße:</b> Ca. 6,5 ha	<b>Realnutzung:</b> Landwirtschaftliche Nutzung
------------------------------------	--

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

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

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

Verfügbarkeit:  verfügbar     derzeit nicht verfügbar     keine Angaben

Weitere Anmerkungen:

- Eine Umsetzung als Misch- und Gewerbegebiet ist entsprechend des Bedarfes vorgesehen

#### **4 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Büchen stellt durch ihre verkehrliche Anbindung an die überregionale Infrastruktur sowie ihr großes Angebot der sozialen Infrastruktur einen interessanten Gewerbe- und Wohnstandort dar.

Um der entsprechend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Vorbereitung eines Misch- und Gewerbegebietes am nördlichen Siedlungsrand.

#### **5 Allgemeines Planungsziel**

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 59 sieht die weitere gewerbliche sowie wohnbauliche Entwicklung in Form eines Misch- und Gewerbegebietes am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen vor.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sieht die Planung eine Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße 200 (L200) außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sieht die Erschließung des Plangebietes eine zentrale Erschließungsstraße vor, von der die jeweiligen Bauflächen erschlossen werden.

#### **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Misch- und Gewerbegebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

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

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

Der südliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die nördlich angrenzende Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

*Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausgeschlossen.*

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

*Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.*

*Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Aufgrund der Lage abseits des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 nicht für die Ansiedlungen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geeignet. Entsprechende Nutzungen sind vorzugsweise im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde vorzusehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner der Gemeinde zu ermöglichen.

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

Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

## **6.2 Ausschluss von Warensortimenten**

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

*Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske zulässig.*

*Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) unzulässig.*

*Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind kleinflächige Verkaufsstätten mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zulässig.*

Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen ist innerhalb des Gewerbegebietes (GE) unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Büchen, der bestehenden Betriebe sowie der umliegenden Gemeinden nur eingeschränkt in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben zulässig.

Aufgrund der Lage abseits des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen ist eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes städtebaulich nicht vertretbar. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben stellt die Gemeinde Büchen durch eine jeweilige Einzelfallprüfung sicher, dass die Verkaufsflächen innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verursacht. Die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für das Gewerbegebiet würde zu einem sogenannten „Windhundrennen“ zwischen künftigen Interessenten führen.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

*Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) werden durch die Höhenangabe über NHN festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.*

*Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen*

überschritten werden. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe um bis zu 2,00 m zulässig.

Innerhalb des Misch- und Gewerbegebietes (MI/GE) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt. Die darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 2,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die Umgebung, anpassen.

Die Festsetzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN.) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Für die Fläche des Mischgebietes (MI) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 32,50 m über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt, um eine Beeinträchtigung gegenüber der südlich angrenzenden Nutzung zu vermeiden. Die festgesetzte Höhe von 32,50 m über Normalhöhennull (ü.NHN.) für das Mischgebiet ermöglicht die Umsetzung einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m und stellt hinsichtlich der Gebäudehöhe einen Übergang zwischen den östlich der Bahngleise bestehenden Gewerbebetrieben sowie die südlich des Plangebietes angrenzenden Nutzungen dar.

Für die Fläche des Gewerbegebietes (GE) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 35,00 m über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt, um die Fläche durch gewerbliche Ansiedlungen bestmöglich ausnutzen. Die festgesetzte Höhe von 35,00 m über Normalhöhennull (ü.NHN.) für das Gewerbegebiet ermöglicht die Umsetzung einer realen Gebäudehöhe von ca. 12,0 m. Auf die Festsetzung einer größeren maximal zulässigen Gebäudehöhe wird aufgrund des direkten Überganges zur freien Landschaft sowie der umliegenden Bebauung verzichtet.

Auf eine Festsetzung einer Zahl zulässiger Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes verzichtet, da die Gestaltung einer horizontalen Gliederung aufgrund der Lage städtebaulich nicht erforderlich ist und den künftigen Nutzungen somit eine größere Flexibilität ermöglicht.

### **6.3.2 Bauweise, Baugrenzen**

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

Als Bebauung für das Mischgebiet (MI) wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt.

Somit besteht für die künftigen Bauherren die Möglichkeit Gebäude mit einer Gebäudelänge von bis zu 50,0 m unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu errichten.

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Mischgebietes (MI) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

Die Festsetzung wird vorgenommen, um in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine zu massive Bebauung innerhalb des geplanten Mischgebietes auszuschließen.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dennoch ist darauf zu achten, dass die unmittelbar südlich sowie westlich der Möllner Straße angrenzende Bebauung durch die künftige Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Für die Fläche des Gewerbegebietes (GE) wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die festgesetzten Flächen der Gewerbegebiete (GE) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen sehen gemäß § 8 BauNVO die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe vor. Die entsprechenden Gebäude sowie zugehörige Lagerhäuser bedürfen eines umfangreichen Flächenumfanges. Die künftigen Gebäude der zulässigen Nutzungen werden voraussichtlich die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite von 50,00 m für eine offene Bauweise [o] überschreiten. Aus diesem Grund wird für das geplante Gewerbegebiet (GE) eine abweichende Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine möglichst flexible Entwicklung und Nutzung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) zu ermöglichen, werden grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt, die eine freie Grundstückseinteilung, je nach Bedarf, zulassen.

Im westlichen Teil des Plangebietes passen sich die festgesetzten Baugrenzen der Anbauverbotszone (20 m bei Landesstraßen) entlang der Landesstraße L 200 an.

Im nördlichen Teil des Plangebietes weisen die Baugrenzen des künftigen Gewerbegebietes (GE) einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Knickstrukturen auf, um diese vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die großzügig festgesetzten Bauflächen ermöglichen weiterhin eine gute Ausnutzbarkeit der künftigen Grundstücke.

### **6.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Fläche des Gewerbegebietes (GE) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

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

Die Gemeinde Büchen kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 durch die Festsetzung eines Misch- und Gewerbegebietes dem dringenden Bedarf an weiteren Wohn- und Gewerbeflächen nach. Hinsichtlich der künftigen Nutzung mit den voraussichtlich entsprechenden Nebenanlagen ist der gewählte Grad der Versiegelung städtebaulich vertretbar.

## **6.4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### Planstraße

Die Fläche des Plangebietes wird über eine zentral gelegene Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage erschlossen.

Die Verkehrsfläche sowie Wendeanlage weisen ausreichende Breiten aus, um die künftigen Misch- sowie Gewerbegrundstücke ungehindert erreichen zu können.

### Radweg

Der entlang der Möllner Straße bestehende Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Radweg in den Bebauungsplan Nr. 59 aufgenommen und somit dauerhaft in seinem Bestand gesichert.

## **7 Natur und Landschaft**

---

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert und entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

### **7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

#### Knickschutzstreifen

*Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.*

*Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.*

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

Den zu erhaltenden Knickstrukturen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgelagert, um die gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. 30 BNatSchG geschützten Knicks durch Knickschutzstreifen vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

### **7.2 Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Den am nördlichen Siedlungsrand bestehenden Knickstrukturen wird eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche vorgelagert, um den erforderlichen Knickschutz dauerhaft gewährleisten zu können. In Verbindung mit der entsprechend festgesetzten Maßnahmenfläche können Nutzungseinschränkungen für diesen Bereich in den Bebauungsplan Nr. 59 der Gemeinde Büchen aufgenommen werden.

Im Bereich der Möllner Straße wird das bestehende Straßenbegleitgrün als Abgrenzung der Knickstrukturen sowie des Radweges in das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde aufgenommen. Durch die vorgenommenen Gliederung wird sichergestellt, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen vermieden wird.

### **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **7.3.1 Anbauverbotszone**

Entlang der Landesstraße 200 (L 200) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 29 StrWG zu beachten. Die Anbauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gemäß § 29 Abs. 1 StrWG von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

#### **7.3.2 Knickstrukturen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die das Plangebiet sowohl gliedern als auch einfassen.

Die bestehenden Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes werden weitestgehend in die Gliederung der gewerblichen Bauflächen integriert.

Durch die Festsetzung von vorgelagerten Knickschutzstreifen kann eine Beeinträchtigung der Knickstrukturen vermieden sowie die Zugänglichkeit für erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen gewährleistet werden.

## **8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen wird eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden Emissionen sowie Immissionen des Plangebietes durch das Büro LairmConsult erstellt. Die vollständige schalltechnische Untersuchung wird den Unterlagen des Bebauungsplanes im Laufe des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

## **9 Erschließung**

---

Bei der Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen sind sowohl die Anforderungen an die Verkehrseinrichtungen des Individual- sowie des fußläufigen Verkehrs berücksichtigt worden.

### Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Möllner Straße (L 200) sowie im weiteren Verlauf über die Planstraße innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Büchen an der Landesstraße (L 200) liegt, erfolgt eine Berücksichtigung und Darstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone. Innerhalb eines 20,0 m breiten Bereiches vom befestigten Fahrbahnrand aus gemessen, ist gemäß § 29 StrWG die Errichtung jeglicher Hochbauten sowie die Anlegung von direkten Zufahrten zu der Kreisstraße K 60 nicht zugelassen. Die Erschließung des Misch- und

Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über eine zentrale Zufahrt sowie im weiteren Verlauf über eine Planstraße.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebietes durch die für ein Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen.

#### Rad- und Fußweg

Entlang der Möllner Straße besteht ein Radweg, der den Anschluss an den zentralen Bereich der Gemeinde Büchen schafft. Die künftigen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes sind somit für Pendler aus dem zentralen Bereich der Gemeinde sowie der Umgebung gut zu erreichen.

#### ÖPNV-Anbindung

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

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

Der nächste Bahnhofpunkt der Gemeinde Büchen befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebietes und kam somit für Berufspendler der künftigen Gewerbebetriebe sowie direkte Anwohner genutzt werden.

## **10 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 des geplanten Gewerbegebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes vorgesehen.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung des Plangebietes weitergehend geprüft

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße sowie im weiteren Verlauf über die Möllner Straße (L 200). Die Planstraße sowie bestehende Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

## **11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

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.

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.

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Teil I aufgestellt durch



23843 Bad Oldesloe

# **UMWELTBERICHT**

## **TEIL II DER BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 59**

**UND DIE**

**30. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER**

**GEMEINDE BÜCHEN**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 59  
und zur  
30. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Büchen

**Vorhabenträger:**

Gemeinde Büchen  
Amtsplatz 1  
21514 Büchen

**Verfasser:**

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

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



Kiel, den 07.11.2018 (Frühzeitige Beteiligung)

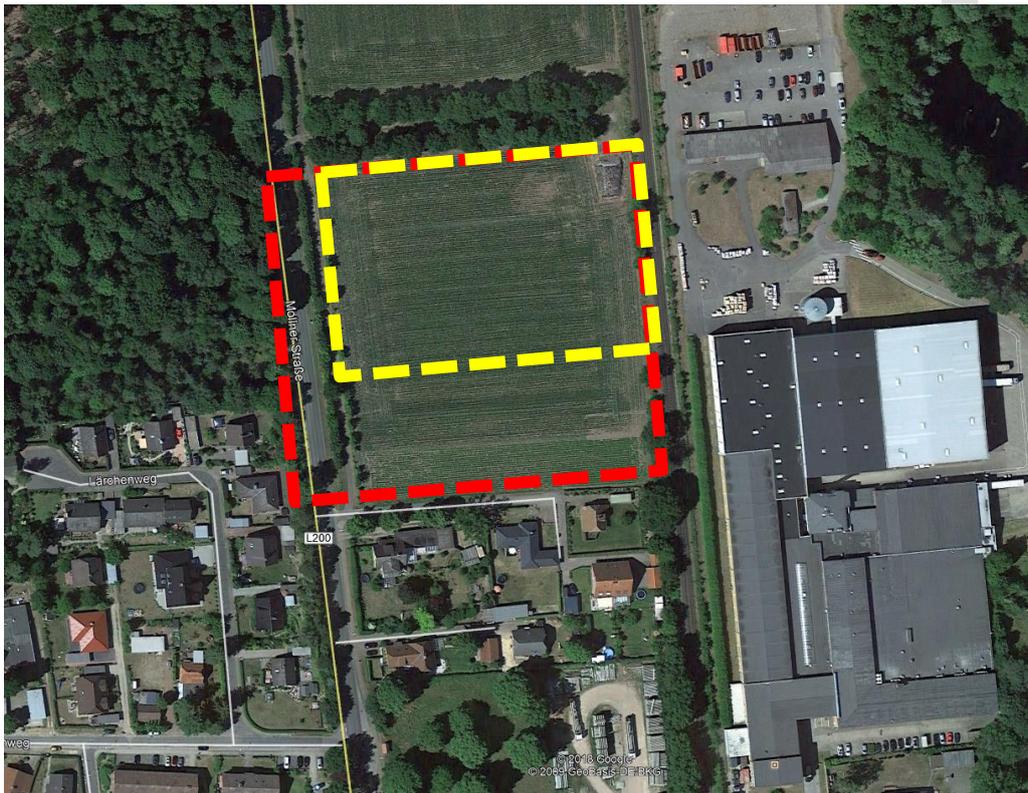
## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung .....	3
1.2 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten .....	3
1.3 Fachgesetze und Fachpläne .....	4
1.4 Schutzgebiete .....	6
1.5 Untersuchungsraum .....	6
1.6 Methodik .....	6
<b>2 Wirkfaktoren .....</b>	<b>7</b>
2.1 Bau- und Anlagenphase .....	7
2.2 Betriebsphase .....	7
<b>3 Umweltprüfung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	8
3.1.1 Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit .....	8
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	9
3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche .....	10
3.1.4 Schutzgut Wasser .....	11
3.1.5 Schutzgut Klima und Luft .....	12
3.1.6 Landschaftsbild und biologische Vielfalt .....	12
3.1.7 Kulturelles Erbe .....	13
3.1.8 Wechselwirkungen im Bestand .....	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung .....	18
<b>4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>18</b>
4.1 Minimierungsmaßnahmen.....	18
4.2 Darstellung des Ausgleichsbedarfs (Eingriff) .....	19
4.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	19
<b>5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>19</b>
<b>6 Monitoring.....</b>	<b>19</b>
<b>7 Nicht technische Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>

# 1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 die Neuausweisung von Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Büchen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 22.000 m<sup>2</sup>.

Im Parallelverfahren erfolgt auch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieser Änderungsbereich umfasst nur den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs B-Plan mit einer Größe von 11.000 m<sup>2</sup>.



**Abb. 1: Übersicht Geltungsbereiche (Quelle: google-earth)**

Rot: Geltungsbereich B-Plan

Gelb: Geltungsbereich F-Plan

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

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

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

### Bebauungsplan Nr. 60

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha auf der im Süden ein Mischgebiet und im Norden ein Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen. Die Erschließung erfolgt über einen Wendehammer mit Anbindung an die Möllner Straße.

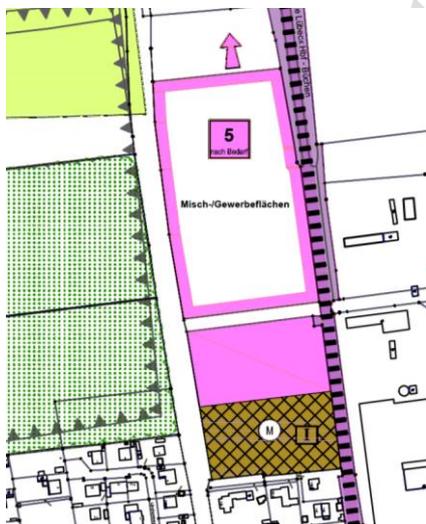
Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks (an der Möllner Straße und teilweise im Norden) werden als zu erhaltend festgesetzt. Der nördliche Knick als Teil eines Redders erhält einen 5 m breiten Knickschutzstreifen als Grünfläche.

Der Knick entlang der Möllner Straße trennt die Straße von einem vorhandenen Geh-/Radweg, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

### 31. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 59 bereits als Mischgebiet vorgesehen. Der nördliche Teil ist Fläche für die Landwirtschaft. In diesem Bereich erfolgt somit im Parallelverfahren die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der hier dann Flächen für Gewerbe vorsieht.

## 1.2 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten



### Standortvarianten:

Die vorgesehenen Planungen leiten sich zum Teil unmittelbar aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die nördlichen Teilflächen waren Bestandteil der Siedlungsentwicklung (Gewerbe-/Mischgebiet) des Ortsentwicklungskonzeptes und waren hier mit einer kurzfristigen Entwicklungsprognose belegt. Diese Entwicklungsflächen sind auch im Landschaftsplan bereits vorhanden und als wenig Konflikt trächtig bewertet.

Eine weitere Diskussion von Standortvarianten erübrigt sich somit. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Abb. 2: Auszug Ortsentwicklungskonzept (GSP, 2015)

### Alternative Planungsmöglichkeiten:

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche nicht. Zum Schutz der südlichen angrenzenden Wohnbebauung ist eine gesonderte, leistungsfähige Zufahrt von der Möllner Straße erforderlich.

**Nullvariante:**

Die Nullvariante würde die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Ackernutzung bedeuten. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen könnte auf diese Weise jedoch nicht befriedigt werden. Aufgrund der östlich angrenzenden Gewerbenutzung, der Vorbelastungen durch Straße und Bahnstrecke sowie der guten Anbindung Richtung Autobahn (BAB 24) bietet sich hier die Ausweisung von Gewerbeflächen an.

### 1.3 Fachgesetze und Fachpläne

**Planungsrecht:**

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

**Eingriffsregelung:**

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

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

**Artenschutz:**

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

*Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Landschaftsplan:**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist die Fläche des Geltungsbereichs als Ackerfläche mit Siedlungsentwicklungspotenzial (Wohn-/Mischgebietsnutzung) ausgewiesen. Auf die besondere Bedeutung des Knicks sowie der Nähe zum FFH-Gebiet wird hingewiesen.

### **Flächennutzungsplan:**

Siehe Kap. 1.1.

## 1.4 Schutzgebiete



Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Die Waldflächen westlich der Möllner Straße sind Schwerpunktbereiche des landesweiten Biotopverbundsystems, die hier das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ (2529-301) mit den Niederungen des Elbe-Lübeck-Kanals (Stecknitzniederung) verbinden. Das FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 200 m.

Eine Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG (hier Knicks) erfolgt in Kap. 3.1.2.

Abb. 3: Darstellung FFH-Gebiet

## 1.5 Untersuchungsraum

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

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

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

## 1.6 Methodik

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

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

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

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

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

## **2 Wirkfaktoren**

### **2.1 Bau- und Anlagenphase**

Durch den Bau eines Gewerbe- und Mischgebietes kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich auch, je nach Baudurchführung der Bauherren, über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor ist dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie den Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt, d.h. mindestens 60 bzw. 80 % der Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) werden versiegelt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

### **2.2 Betriebsphase**

Während der Betriebsphase stellen Gewerbelärm in unterschiedlicher Intensität (je nach Art der Gewerbebetriebe) sowie Verkehrslärm und Bewegungen die bedeutendsten Wirkfaktoren dar.

Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Durch die Errichtung von Gebäuden kann es zu Schattenwurf auf sonnenexponierten Flächen kommen.

Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

In der Landschaft stellt das Gewerbegebiet eine Fläche mit geringer Naturnähe gegenüber der nach Norden teilweise offenen Landschaft dar (Ortseingang).

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

### 3 Umweltprüfung

#### 3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

##### 3.1.1 Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit

###### Nutzungsstrukturen:

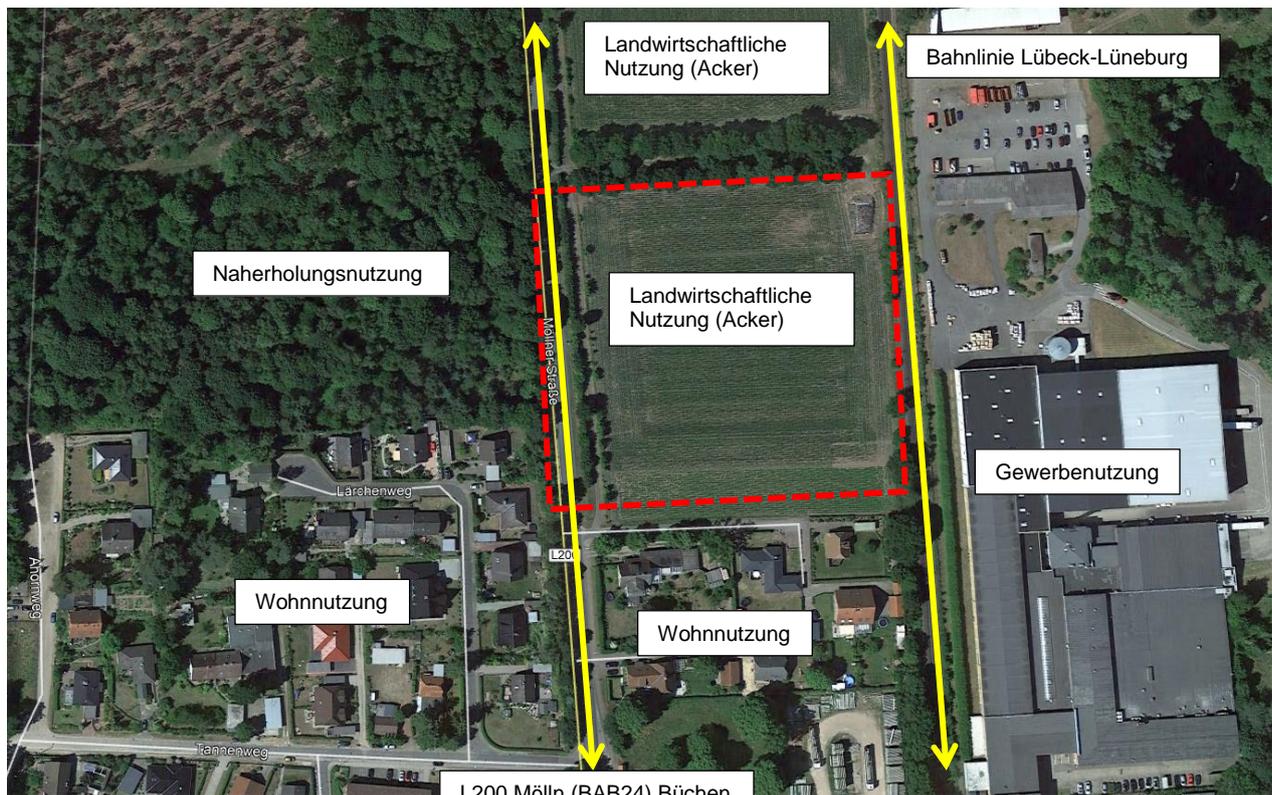


Abb. 4: Schutzgut Mensch / Nutzungsstrukturen

###### Lärm:

Deutliche Lärmbelastungen sind insbesondere durch Straßenverkehr und Bahnlinie vorhanden, untergeordnete Lärmemissionen bestehen durch landwirtschaftliche Maschinen und vorhandene Gewerbenutzung.

###### Bewertung:

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

### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Biotope:



Der Geltungsbereich wird nahezu vollständig als Acker genutzt. Geringe Grünbestände mit einzelnen Bäumen und Gebüsch finden sich entlang der Bahnlinie (jedoch außerhalb des Geltungsbereiches) und entlang des Radweges. Hier wird die einreihige lückige Hecke durch junge Kastanien, Ahorn und Eichen (bis 3 m hoch) und Brombeeren gebildet. Die umgebenden Saumstrukturen werden durch Gräser dominierte Ruderalfluren gebildet. Der Gehölzstreifen zwischen Radweg und Möllner Straße ist durchgängig ausgeprägt und als Knick ohne Knickwall einzustufen. Aufgrund der sehr schmalen Ausprägung mit häufigem Rückschnitt ist der typische Aufbau aus Gebüsch und Überhältern nicht vorhanden sondern eine freiwachsende relativ gleichmäßig Hecke aus Kiefern, Feldahorn, Eichen und Spitzahorn (Stammdurchmesser ca. 10-20 cm, Höhe ca. 5 m). Im östlichen Bereich stehen zwei größere Eichen mit Stammdurchmessern von 30-40 cm.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch einen Eichenredder gebildet (geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG). Dieser ist im hinteren Teil fast vollständig zugewachsen. Teilbereiche werden als Lagerplatz bzw. Müllablageplatz zweckentfremdet. Im vorderen Bereich ist die typische Struktur ausgebildet, der nur gering befestigte Weg wird als Feldzufahrt genutzt. Als dominierende Baumart kommt die Eiche vor, Stammdurchmesser 25-40 cm. Untergeordnet sind Kiefern, Pappeln und Flieder vorhanden.

#### Tiere und Artenschutz:

Für die dargestellten Arten ist eine Beurteilung erforderlich, die auf Basis einer Potenzialanalyse und Kenntnissen aus angrenzenden Kartierungen basiert. Für Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechse ist eine Kartierung im Bereich B-Plan 49 östlich der Bahn erfolgt. Kenntnisse dieser hier vorkommenden Arten können auf den B-Plan 59 übertragen werden, da eine Vernetzung zum Gebiet für die meisten Arten gegeben ist.

So sind artenschutzrechtliche Arten im Bereich des Bahngleises (Zauneidechse) und in den Gehölzstrukturen (Haselmäuse, Vögel, Fledermäuse) zu erwarten. Die Ackerfläche selbst ist allenfalls als Jagdhabitat interessant. Bruthabitate z.B. für Brutvögel des Offenlandes sind

aufgrund der Kleinflächigkeit und der angrenzenden Nutzungen (Störungen) nicht zu erwarten.



Abb. 5: Schutzgut Tiere und Artenschutz, Lebensraumanalyse

#### Bewertung:

- Geschützte Biotope Knick/Redder im nördlichen und westlichen Bereich,
- Ansonsten Biotope allgemeiner Bedeutung,
- Artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vorh. (Gehölze, Gleisanlagen) mit Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechse.

### 3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

#### Bodenkennwerte:

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

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

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

Die Bodenbewertung ergibt für den Standort folgende Bodenkennwerte aus:

- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: sehr gering,
- Bodenkundliche Feuchtestufen: stark trocken,
- Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum: sehr gering,
- Bodenwasseraustausch: sehr hoch,

- Natürliche Ertragsfähigkeit: besonders gering.

Besondere Bodenbelastungen und Bodengefährdungen bestehen im Geltungsbereich, abgesehen von der landwirtschaftlichen Ackernutzung nicht. Aufgrund der o.g. Bodenkennwerte handelt es sich um sehr geringwertige Ackerböden.

#### **Fläche:**

Im Geltungsbereich besteht aufgrund der Lage ein Konflikt zwischen Siedlungserweiterung und landwirtschaftlicher Nutzung/Offenland. Siedlungsnahen Flächen haben daher eine besondere Bedeutung für die zukünftige Bebauung, sofern eine innere Verdichtung nicht möglich bzw. nicht zweckmäßig ist.

In Bezug auf das Flächenmanagement in der Gemeinde Büchen liegen für den Geltungsbereich Zielsetzungen aus Flächennutzungsplan und Ortentwicklungskonzept vor, beide sehen an dieser Stelle einen potenziellen Siedlungsentwicklungsraum, insbesondere für Gewerbe. Dem zugrunde liegt eine deutliche positive Entwicklungsprognose für Büchen, welche als aufstrebende Gemeinde im Speckgürtel von Hamburg sowohl in Bezug auf Wohnraum wie auch auf Gewerbe vielfältige Entwicklungen vorgenommen hat. Die infrastrukturell gute Lage der Fläche (Nähe zur Autobahn) in Verbindung mit einer geringen Wertigkeit als Ackerstandort bieten hier besondere Kennwerte für eine Siedlungsentwicklung.

#### **Bewertung:**

---

- Boden allgemeiner Bedeutung und geringwertiger Ackerstandort,
- Lage am Ortsrand mit guter Entwicklungsprognose für Gewerbeansiedlung,

### **3.1.4 Schutzgut Wasser**

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

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

Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln besteht, insbesondere bei den hier vorkommenden stark durchlässigen Böden, die Gefahr von Einträgen in das Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Besondere Empfindlichkeiten bestehen daher nicht.

#### **Bewertung:**

---

- Im Geltungsbereich allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

### 3.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

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

#### **Bewertung:**

---

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

### 3.1.6 Landschaftsbild und biologische Vielfalt

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

Das Ortsbild von Büchen bildet in diesem Bereich den Übergang zwischen freier Landschaft mit Wald und Landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsfläche (Wohnbebauung, Gewerbestandorte). Damit ist dieser Landschaftsraum zwar als sehr vielfältig, jedoch nur in Teilen naturnah zu beschreiben. Als besonders markante Elemente gelten einerseits der große Waldbereich westlich der Möllner Straße als auch die hohen Hallen eines Gewerbebetriebes östlich der Bahnstrecke.

Eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsraumes ist nicht gegeben.

Trotzdem hat die Fläche am Ortseingang von Büchen einen besonderen Empfangscharakter.

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

**Bewertung:**

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

**3.1.7 Kulturelles Erbe**

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

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

Als Sachgüter von besonderer Bedeutung sind alle Gebäude im näheren Umfeld zu nennen.

**Bewertung:**

- Denkmalschutzobjekte im Geltungsbereich nicht bekannt,
- Besondere Sachgüter vorhanden,
- Typische dörfliche Kulturlandschaft teilweise noch vorhanden.

**3.1.8 Wechselwirkungen im Bestand**

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Störungen/Vorbelastungen</b>	<b>Bedeutung/Qualität</b>
Mensch/ Nutzungen	Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbenutzung	- mittlere Bedeutung als Siedlungs- und Gewerbestandort, - eher geringe Bedeutung als Ackerstandort, - geringe Bedeutung für die Naherholung, jedoch angrenzend

Schutzgut	Störungen/Vorbelastungen	Bedeutung/Qualität
		großflächig vorhanden
Biotope	Intensive Ackernutzung, Knicks durch Straße und Acker beeinträchtigt	- allgemeine Bedeutung (Acker), - mittlere bis z.T. hohe Bedeutung der Randstrukturen (geschützte Biotope)
Tiere	Störungen durch Verkehr und Nutzung im Geltungsbereich, geringe Störfaktoren im Umfeld.	- geringe Bedeutung (Acker), - Saumstrukturen/Gehölze als Lebensräume mit artenschutzrechtlicher Relevanz, Biotopvernetzungsfunktion
Boden	Ackerstandorte mit geringen Bodenwertpunkten, ständige Bodenveränderungen sowie Einträge von Nährstoffen und Pestiziden	- allgemeine Bedeutung des Bodens aufgrund von Bodentyp und Bodennutzung
Fläche	Geltungsbereich als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen, angrenzende Siedlungen vorhanden	- mittlere Bedeutung, da Übergang zur freien Landschaft, jedoch gutes Siedlungsentwicklungspotenzial
Wasser	Keine/geringe Störungen, zeitweise Einträge durch die landwirtschaftliche Nutzung	- geringe Bedeutung
Klima	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung
Luft	Keine/geringe Störungen, zeitweise Einträge durch die landwirtschaftliche Nutzung	- geringe Bedeutung
Landschaft	Vielfältiger Landschaftsraum, durch Siedlung geprägt, vorh. Gewerbe als Vorbelastung	- geringe Bedeutung im Geltungsbereich, - hohe Bedeutung im Umland
Kulturelles Erbe	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung
Schutzgebiete	Störungen durch bestehenden Nutzungen vorhanden	- geringe Bedeutung im Geltungsbereich, - hohe Bedeutung außerhalb, da FFH-Gebiet in geringer Entfernung

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen tabellarisch für die Bau-, Anlagen- und Betriebsphase dargestellt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Anschluss für den Artenschutz sowie für FFH.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bau- und Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigungen durch Baumaschinen (Lärm und Verkehr) Verlust eines Ackerstandortes	Beeinträchtigungen durch Lärm (Gewerbe) möglich, jedoch Vorbelastungen vorhanden, Verlust eines Ackerstandortes	nicht erheblich <i>Lärmgutachten im weiteren Verfahren</i>
Biotope	Vollständiger Biotopverlust (Acker), Knickdurchbruch für Erschließung erforderlich, Beeinträchtigung der randlichen Strukturen durch Baubetrieb	Beeinträchtigung der randlichen Strukturen durch veränderte Nutzung	Verlust erheblich, Minimierung und Ausgleich erforderlich, Antrag für Knickdurchbruch erforderlich,
Tiere	Verlust von Lebensräumen geringer Bedeutung (Acker), Gehölze/Knick mit artenschutzrechtlicher Relevanz kleinräumig betroffen, Baubetrieb vergleichbar mit Scheuchwirkung durch Ackernutzung	Geringe Zunahme der Störungen durch Betrieb, Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung	z.T. erheblich Minimierungsmaßnahmen erforderlich (Abstandsflächen), Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich (z.B. Bauzeitenregelung), <i>Erläuterungen siehe unten</i>
Boden/ Fläche	Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	Reduzierung von Schadstoffeinträgen gegenüber der Ackernutzung	Verlust erheblich im Sinne des BNatSchG, Minimierung und Ausgleich erforderlich,
Wasser	Verlust der Versickerungsfunktion durch Versiegelung	Reduzierung von Schadstoffeinträgen gegenüber der Ackernutzung	Verlust erheblich, jedoch im Betrieb eher positiv Minimierungsmaßnahmen (Versickerung) erforderlich
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	--	nicht erheblich
Luft	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich

<b>Schutzgut</b>	<b>Bau- und Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Landschaft	Veränderung des Ortseingangs durch Baukörper	--	z.T. erheblich, Minimierung (Eingrünung) erforderlich, z.B. Erhalt des Redders
Kulturelles Erbe	Nicht betroffen	--	nicht erheblich
Schutzgebiete	FFH-Gebiet nicht unmittelbar betroffen, Vorbelastungen vorhanden	Nicht unmittelbar betroffen, Vorbelastungen vorhanden	nicht erheblich, <i>Erläuterungen siehe unten</i>

**Artenschutz:**

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten in der Bau- und Anlagenphase sind nur für den Knickdurchbruch zu erwarten. In der Betriebsphase bestehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte, da Lebensräume, insbesondere auch als Vernetzungselemente erhalten bleiben und Störwirkungen durch Abstandflächen gemindert werden. Darüber hinaus bestehen bereits deutliche Vorbelastungen durch Verkehr und Nutzung, die zu einer geringeren Lebensraumqualität führen.

Durch Minimierungsmaßnahmen (Abzäunung) ist sicher zu stellen, dass die zu erhaltenden Biotope (Knicks, Randstreifen) nicht beeinträchtigt werden.

*Vögel des Offenlandes: keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, da kein potenzieller Lebensraum vorhanden,*

*Vögel der Gehölzbiotope: Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nur im Bereich und zur Zeit der Herstellung des Knickdurchbruchs vorhanden (Lebensraum mit geringer Bedeutung), alle anderen Bruthabitate bleiben erhalten, es erfolgen keine Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population,*

*Maßnahmen am Knickdurchbruch: Bauzeitenregelung, Rückschnitt der Gehölze zwischen 1.10. und 28.2. (außerhalb der Brutzeit)*

*Fledermäuse: keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, da Quartiere und essentielle Flug- und Nahrungshabitate nicht betroffen.*

*Haselmäuse: Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nur im Bereich und zur Zeit der Herstellung des Knickdurchbruchs vorhanden (Lebensraum mit geringer Bedeutung), alle anderen Lebensräume bleiben erhalten, es erfolgen keine Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population,*

*Maßnahmen am Knickdurchbruch: Bauzeitenregelung, Rückschnitt der Gehölze Anfang Oktober, nach ca. 2 Wochen Rodung der Stubben,*

*Zauneidechsen: keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, da potenzielle Lebensräume am Bahndamm nicht betroffen.*

*Sonstige Arten der Eingriffsregelung: keine besonderen Konflikte im Bestand zu erwarten, da Arten mit besonderen Biotopansprüchen auf dem Acker nicht vorkommen werden. Der Lebensraumverlust wird über die allgemeine Kompensation ausgeglichen.*

**Natura 2000: FFH-Gebiet Nr. 2529-301 „Nüssauer Heide“**

Das Natura 2000 Gebiet liegt in einer Entfernung von knapp 200 m zum Eingriffsbereich (Gewerbeflächen).

Gemäß Managementplan sind im Nahbereich weder FFH-Lebensraumtypen (4030 Trockene europäische Heiden) noch geschützte Biotope vorhanden. Entlang der Möllner Straße kommen Pionierwaldbestände und ruderale Gras- und Staudenfluren vor. Trockene europäische Heiden und gesetzlich geschützte Trockenrasen liegen in einer Entfernung von 250 bzw. 350 m und werden vom Vorhabensgebiet durch Waldflächen, Gebüsch und Straße getrennt. Beeinträchtigungen sind daher ausgeschlossen.

Für einen Streifen entlang der Möllner Straße sind, gemäß Managementplan (Maßnahmenbeschreibung) Sukzessionsflächen als Pufferstreifen für die dahinter liegenden Offenlandflächen zu fördern bzw. zu erhalten (vorh. Wald).

Charakteristische Tierarten des FFH-Gebietes wie z.B. Zauneidechse, Heidelerche u.a. sind ebenfalls nur im Bereich der Offenlandflächen zu erwarten und aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung**

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Gemeinde Büchen führt nur zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen. Wertvolle Strukturen und Lebensräume werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Verlust eines Ackers auf einer Fläche von knapp 2 ha bei gleichzeitiger Herstellung von Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie von Gebäuden führt zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen, einer Veränderung der Lebensraumausstattung für Pflanzen und Tiere sowie zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am nördlichen Ortseingang von Büchen. Bei der Planung stellt der Erhalt des nördlichen Redders als Lebensraum und Biotopvernetzungsachse sowie als bedeutsame Eingrünung eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Auf diese Weise sind die Planungen zwar als Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG zu bewerten, sie sind jedoch aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung, Verkehrswege) und der aktuellen Nutzungen als Acker ausgleichbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltzustandes über den Plangeltungsbereich hinaus sind nicht zu erwarten.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **4.1 Minimierungsmaßnahmen**

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

Die allgemeinen Hinweise zum Knickschutz wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Der nördlich gelegene Redder erhält einen 5 m breiten Knickschutzstreifen, festgesetzt als Maßnahmenfläche. Auch wenn dieser überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches liegt, stellt er doch eine erforderliche Eingrünung des B-Plan-Gebietes dar.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist voraussichtlich eine Bauzeitenregelung erforderlich und ausreichend.

## 4.2 Darstellung des Ausgleichsbedarfs (Eingriff)

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden betroffen. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Für Flächen besonderer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Für die Versiegelung des Ackers wird daher ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 angenommen. Für den Knickdurchbruch ist ein höherer und gesonderter Ausgleich erforderlich.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erfolgt im weiteren Verfahren.

## 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Da innerhalb des Geltungsbereiches kein Ausgleich möglich ist, muss dieser extern erfolgen.

## 5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Eingriffsregelung wird nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 abgearbeitet.

Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (Biotopstruktur), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und Potenzialanalysen, noch fehlende Daten werden im weiteren Verfahren ausgewertet. Bezüglich der Fauna liegen Kartierungen der Nachbarflächen vor, so dass hier eine umfassende, übertragbare Datengrundlage besteht.

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

## 6 Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 an der Möllner Straße. Hier sollen auf einer Fläche von ca. 2,2 ha Gewerbe- und Mischgebietsflächen entstehen. Die geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere Befestigung und Versiegelung sind Verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft und mit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Anwohner, Lärm).

In der Ersteinschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird für alle Beeinträchtigungen eine Regelbarkeit erwartet. Voraussichtlich werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Für den erforderlichen Knickdurchbruch zur Möllner Straße ist eine Ausnahme erforderlich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind über eine externe Ausgleichsfläche regelbar.

### Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen

Am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Büchen, den .....

**Bürgermeister**