

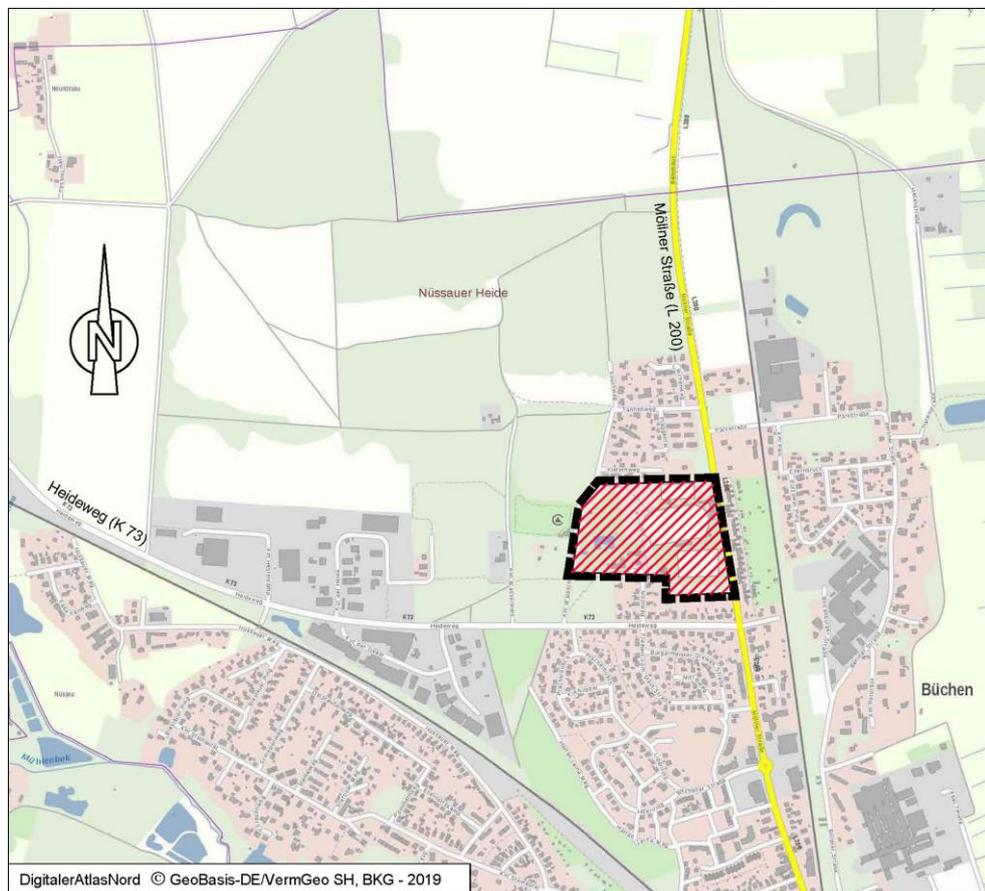
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 63

Gebiet: „Sportplatz und Waldschwimmbad, westlich Möllner Straße, nördlich der Wohnbebauung Heideweg und östlich der Straße Am Waldschwimmbad“

### Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

13.10.2020

Bearbeitung:

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



# GSP

GOSCH & PRIEWE

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

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	7
5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 .....	9
5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 .....	10
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	12
5.5 Sportstättenentwicklungsplan für die Gemeinde Büchen .....	12
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>14</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	14
6.1.2 Sondergebiet „Waldschwimmbad“ .....	14
6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf „Sportanlagen“ .....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	15
6.2.2 Bauweisen, Baugrenzen .....	16
6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) .....	17
6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	18
6.4 Sichtdreiecke .....	18
<b>7 Verkehrserschließung .....</b>	<b>18</b>
<b>8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>19</b>
8.1 Bestand und Betroffenheiten.....	19
8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan .....	19
8.1.2 Störfallbetriebe .....	20
8.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....	20

8.1.4	Schutzgut Boden und Wasser und Fläche .....	21
8.1.5	Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	22
8.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt) .....	24
8.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	26
8.3	Minimierung und Ausgleich .....	26
8.3.1	Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung.....	26
8.3.2	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	26
<b>9</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>27</b>
9.1.1	Schalltechnische Untersuchung .....	27
9.1.2	Lichtgutachten.....	31
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>32</b>
<b>12</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>34</b>

#### Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH 31.Juli 2020*
2. Untersuchung der Einwirkungen aus dem Betrieb der Flutlichtanlage des Kunstrasenplatzes zum Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Büchen, *erstellt LairmConsult GmbH 15 Juni 2020*
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a BauGB, *erstellt GSP Ingenieurgesellschaft mbH, 13.10.2020*
4. Biotoptypen – Bebauungsplan Nr. 63 Gemeinde Büchen, *erstellt BBS Greuner-Pönicke, 13.10.2020*
5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, *erstellt BBS Greuner Pönicke & GSP Ingenieurgesellschaft mbH, 14.10.2020*

## 1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sport- und Freizeitanlagen“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Bestandssicherung der innerörtlichen Sport- und Freizeitanlagen westlich der „Möllner Straße“.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen befindet und eine planungsrechtliche Bestandsabsicherung bestehender Sport- und Freizeitanlagen als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Gemeinde Büchen handelt.
- mit dem Plan zwischen 20.0000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche entwickelt werden können und auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Aus den vorgenannten Gründen kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, 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 entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 63 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. 63 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang durchgeführt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zweck, 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. 63 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> 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde. Die Fläche des Plangebietes liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,3 ha , der sich künftig wie folgt zusammensetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3,8 ha
Sondergebiet	ca. 2,2 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,1 ha
Waldflächen	ca. 1,6 ha
Grünflächen	ca. 1,0 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,6 ha

Das Plangebiet liegt westlich der Möllner Straße und umfasst die Flurstücke 66/3, 67/4, 87/9, 87/24, 69/28, 484, 66/5 sowie 566 teilweise, Gemarkung Nüssau, Flur 4 der Gemeinde Büchen.

Das geplante Vorhaben überplant das bestehende Waldschwimmbad sowie die gemeindlichen Sportanlagen der Gemeinde Büchen.

### **3 Anlass der Planung**

Die Flächen des Sportplatzes und des Waldschwimmbades „Sport- und Freizeitflächen“ westlich der Möllner Straße und nördlich der Wohnbebauung Heideweg bestehen ca. seit den 60er und 70er Jahren und werden seither kontinuierlich genutzt. Diese Flächen wurden bislang nicht planungsrechtlich überplant. Um eine weitere zukünftige dauerhafte Nutzung der Sport- und Freizeitflächen zu gewährleisten, ist es dringend erforderlich, diese Flächen planungsrechtlich zu sichern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

Ziel der Planung ist es die bestehenden Sportflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ in ihrem Bestand zu sichern und geringfügige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für erforderliche Modernisierungsmaßnahmen vorzusehen. Das im westlichen Teil des Plangebietes bestehende Waldschwimmbad wird entsprechend des Bestandes gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet „Waldschwimmbad“ festgesetzt. Südlich der entsprechenden Flächen erfolgt die Festsetzung eines bestehenden Wohnhauses als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, um dieses ebenfalls in seinem Bestand zu sichern.

### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010, dem Entwurf der Fortschreibung 2018 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

### 5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

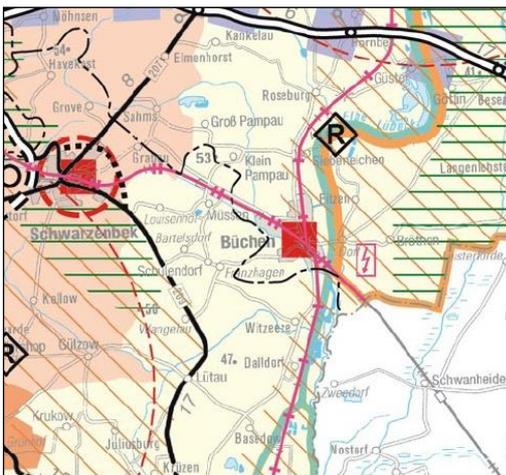


Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,

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

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

#### Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

*Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert werden (1.4, 4G), 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. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken sowie die Siedlungsentwicklung, sind auf diese Orte zu konzentrieren (1.4, 4Z, LEP 2010).*

Durch die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sichert die Gemeinde Büchen die bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge und kommt somit ihrer Funktion als Unterzentrum nach.

#### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

*Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).*

Durch die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sichert die Gemeinde Büchen die bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge und kommt somit ihrer

Funktion als Unterzentrum nach. Die zentrale Lage der entsprechenden Einrichtungen im Siedlungsgebiet ermöglicht den unmittelbaren Zugang der Öffentlichkeit zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen. Eine Neuausweisung wohnbaulicher Flächen ist mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 63 der Gemeinde Büchen nicht verbunden.

### Tourismus und Erholung

*Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Hierbei sind auch in ihrer Bedeutung anwachsende Gruppen in den Blick zu nehmen, wie zum Beispiel ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder Menschen mit Migrationshintergrund. Eine gute Erreichbarkeit von touristischen Angeboten sowie tourismusgeprägten Orten auch mit dem ÖPNV ist anzustreben (3.7, 2G, LEP 2010).*

Mit der planungsrechtlichen Absicherung der zentral gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen kommt die Gemeinde Büchen den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 nach. Die zentrale Lage im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen ermöglicht den verschiedenen Gruppen eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Einrichtungen. Die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindliche Bushaltestelle „Büchen Sportplatz“ bindet die Flächen der Sport- und Freizeiteinrichtungen zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

### Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport

*Sport leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung, zum gesellschaftlichen Miteinander und zur Integration. In allen Teilräumen des Landes sollen Menschen die Möglichkeit haben, in zumutbarer Entfernung Sportstätten zu nutzen. Mindestens in allen Zentralen Orten sollen Sportstätten vorhanden sein. (...)*

*Kommunen sollen im Rahmen von Sportstättenentwicklungsplanungen ein bedarfsgerechtes Angebot schaffen und dabei insbesondere auch interkommunal und regional zusammenarbeiten. Das Angebot soll den demographischen Entwicklungen, den sich verändernden Sportbedürfnissen sowie geschlechterspezifischen Aspekten und den Belangen von Menschen mit Behinderungen gerecht werden. Ebenso sollen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes bei der Sportraumplanung berücksichtigt werden. Sportstätten sollen möglichst für mehrere Sportarten genutzt werden können. (...)*

*Im Rahmen von Städtebau und Ortsplanung soll auf die Sicherung und Vernetzung von Bewegungsräumen geachtet werden, die auch außerhalb von Sportstätten allen Altersgruppen sportliche Aktivitäten und Bewegung ermöglicht.*

Die Gemeinde Büchen hat im Jahr 2019 einen Sportstättenentwicklungsplan aufgestellt. Hinsichtlich der hohen bis sehr hohen Auslastungen der Sportflächen innerhalb des Plangebietes folgt die Gemeinde Büchen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie die gemeindlichen Sportflächen planungsrechtlich absichert.

## Natur und Umwelt

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

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

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen. Die bestehenden Sport- und Freizeitflächen sind sowohl von Wohnbebauung als auch von großräumigen Waldflächen umgeben. Erforderliche Schutzabstände zu den angrenzenden Waldflächen werden im Zuge der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der bestehenden Flutlichtanlage wurde durch das Büro LairmConsult eine Untersuchung der Einwirkungen aus dem Betrieb der Flutlichtanlage des Kunstrasenplatzes auch auf mögliche Einwirkungen auf Tiere erstellt. Durch die planungsrechtliche Absicherung der bereits bestehenden Sport- und Freizeitflächen werden alternative großräumige Flächen im Außenbereich vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

## **5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018**

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

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

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein fand in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 statt.

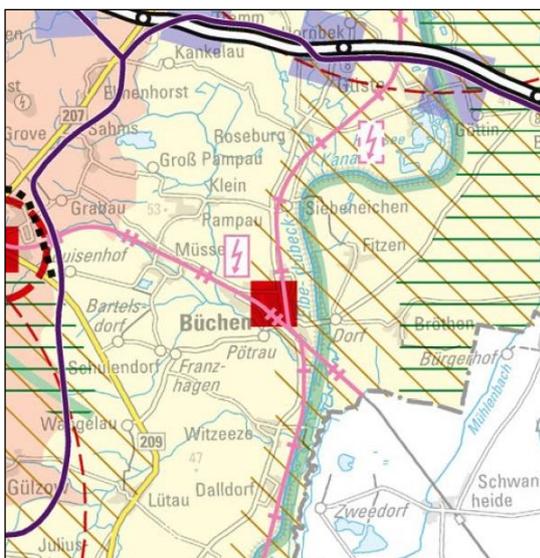


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2018,  
Quelle: [www.bolapla.de](http://www.bolapla.de)

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

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Büchen von Belang.

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 sichert die Gemeinde Büchen die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen im Innenbereich der Gemeinde planungsrechtlich ab. Durch die Überplanung der bereits bestehenden Flächen können Außenbereichsflächen vor einer entsprechenden Neuanspruchnahme bewahrt bleiben. Die Sicherung der gemeindlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen stärkt die soziale Infrastruktur des Unterzentrums Büchen. Die Lage im zentralen Bereich des Gemeindegebietes sowie die bestehende Anbindung an das Netz des ÖPNV führen zu einer Reduzierung der erforderlichen Verkehrsbewegungen und leisten somit einen Beitrag zum Klimaschutz.

### **5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998**

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

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

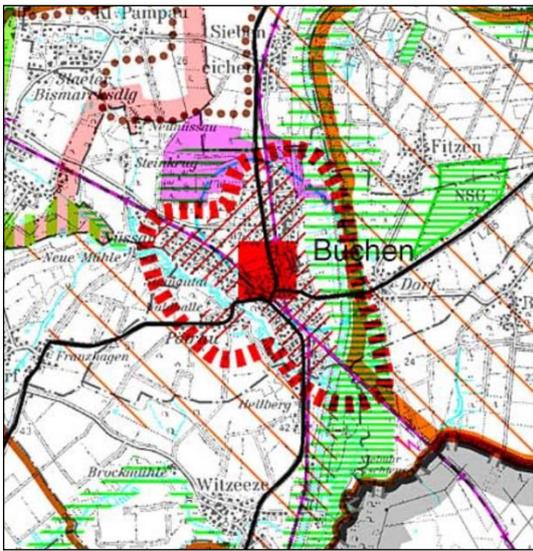


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen-Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- 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 Standortvorteilen angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).*

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die planungsrechtliche Absicherung der Sport- und

Freizeitanlagen als Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum nach.

#### 5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Flächen der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Badeplatz, Freibad“ dar. Das bestehende Wohnhaus liegt innerhalb der entsprechenden Flächen. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet „Sport dargestellt.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 63 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Zuge des Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgt die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung des bestehenden Waldschwimmbades als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauGB. Die bestehenden Sportflächen für den Schul- und Freizeitsport sowie die entsprechenden Nebenanlagen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

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

#### 5.5 Sportstättenentwicklungsplan für die Gemeinde Büchen

Büchen verfügt als Unterzentrum über eine Konzentration von Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen. Der Schwerpunkt der Ortszentrumentwicklung liegt nach den Vorstellungen der Gemeinde Büchen in der sozialen Infrastruktur. Dazu gehört auch die zukunftsfähige Entwicklung des Sports und der Sportstätten. Daher hat die Gemeinde Büchen im Herbst 2019 eine Sport(stätten)entwicklungsplanung durchgeführt.

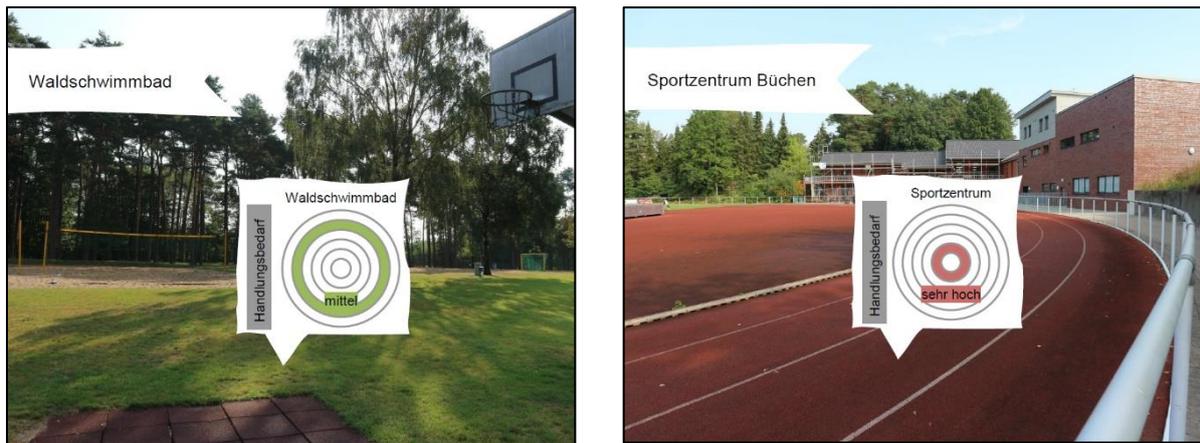


Abbildung 4 und 4a: Auszug Sportstättenentwicklungsplan Gemeinde Büchen, Quelle: inspektour GmbH

### Fazit

- *Büchen verfügt über ein vielfältiges Sportangebot – beim vereinsgebundenen Sport mit Potenzial*
- *Insgesamt hält die Gemeinde attraktive Sportstätten vor*
- *Gesammelte Bedarfe und formulierte Entwicklungsmöglichkeiten und Empfehlungen sind der Gemeinde grundsätzlich bewusst und müssen nun im nächsten Schritt weiterführend geprüft werden*
- *Bau einer neuen Sporthalle sowie die Attraktivierung der Leichtathletikanlagen am Sportzentrum – dabei sind die Belange der weiteren Sportarten und Anbieter nicht außer Acht zu lassen*
- *Ziele für den Sport und die Sportstätten Büchen SMART formulieren – Ableitung aus dem Projektverlauf:*
  - *Die Daseinsvorsorge wird auch in den Belangen des Sports gesichert*
  - *Der Sport in Büchen ist für die gesamte Bevölkerung offen und zugänglich*
  - *Hinsichtlich des Sportangebots wird ein leicht überdurchschnittliches Niveau angestrebt*
  - *Die Sportentwicklung erfolgt gleichmäßig und fair über die verschiedenen Sparten und Akteure hinweg*
- *Ingenieurs- und Architektenleistung, Entwurfspläne sowie bauliche Kostenschätzung einholen*
- *Reaktionsfähigkeit auf Veränderungen (z.B. der Ansprüche) sicher; Fortschreibung des Sport(stätten)entwicklungsplans*
- *Errechnung des Sport- und Sportanlagenbedarfs ergäbe detailliertes Bild*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 werden die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen der Gemeinde Büchen planungsrechtlich abgesichert und gleichzeitig entsprechend des ermittelten Bedarfs anzupassen.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Sport- und Freizeitanlagen des Unterzentrums der Gemeinde Büchen sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur sowie der Daseinsvorsorge. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 ermöglichen eine langfristige Absicherung für den Schul- und Freizeitsport sowie eine zeitgemäße Modernisierung und Entwicklung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 4 und 10 BauNVO)

Die Fläche des Vorhabengebietes wird entsprechend der verschiedenen Nutzungen in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

#### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.*

Das innerhalb des Plangebietes bestehende Wohnhaus wird in seinem Bestand als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO gesichert. Das entsprechende Gebäude stellt den Übergang zu den südlich bestehenden Wohnbauflächen entlang der Straße „Moorweg“ dar. Eine weitergehende Entwicklung über den bereits bestehenden Bestand hinaus hat unter Berücksichtigung der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen zu erfolgen. Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen könnten aufgrund des verursachten Kundenverkehrs zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund werden sie für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie unterliegen somit einer Einzelfallprüfung zur Sicherung der Verträglichkeit mit den bereits bestehenden Nutzungen.

#### **6.1.2 Sondergebiet „Waldschwimmbad“**

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Waldschwimmbad“ dient der Errichtung eines Freibades mit den erforderlichen Freiflächen (Liegeflächen).*

*Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:*

- *Freibad mit den entsprechenden Nutzungen bis zu einer Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,*
- *Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup>,*
- *Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> mit folgendem Sortiment: Sportartikel, Bademode, Artikel der Körperpflege, Süß- und Backwaren, Druckerzeugnisse, Getränke,*

- *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.*

Die Flächen des bestehenden Waldschwimmbades werden als ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Waldschwimmbad“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ermöglichen einen allgemein üblichen Betrieb und Ablauf innerhalb eines Freibades. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ergänzt die Erholungsnutzung des Freibades.

### **6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf „Sportanlagen“**

*Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf 1 und 2 „Sportanlagen“ sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig:*

- *Nicht überdachte Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von :*
  - o *Gemeinbedarfsfläche 1: 3.500 m<sup>2</sup>*
  - o *Gemeinbedarfsfläche 2: 17.000 m<sup>2</sup>*
- *Vereins- und Sportlerheim inklusive Schank- und Speisewirtschaft, die im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt von 200 m<sup>2</sup>,*
- *Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke inkl. einer kleinen Sporthalle.*

*Die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlagen erforderlich sind, wie z.B. Tribünen, Flutlichtmasten und Ballfangzäune sind allgemein zulässig.*

Die bestehenden Sportflächen innerhalb des Plangebietes stellen einen wichtigen Bestandteil des Schul-, Vereins- und Freizeitsports der Gemeinde Büchen dar. Die Festsetzung zweier Flächen für den Gemeinbedarf sichert die bereits bestehenden Anlagen langfristig ab. Die Zulässigkeit von Vereins- und Sportlerheim inklusive Schank- und Speisewirtschaft ergänzen die aktiven Sportflächen. Räumlichkeiten für den Vereinssport stellen Begegnungsflächen innerhalb der Gemeinde dar und leisten ihren Beitrag zur Integration.

Mit der Festsetzung zweier Flächen für den Gemeinbedarf „Sportanlagen“ kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum und der damit verbundenen Aufgabe zur Sicherung der Daseinsvorsorge nach.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sichert die bereits bestehenden baulichen Anlagen ab und schafft zudem die Möglichkeit zeitgemäßer Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

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

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

*Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte maximale Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.*

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig. Von der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) entsprechen in etwa den Bestandshöhen innerhalb des Plangebietes, gleichzeitig ermöglichen sie geringfügige Erweiterungsmaßnahmen im Zuge von Modernisierungen.

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

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (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.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe von ca. 7,0 bis 8,0 m über bestehendem Gelände.

### **6.2.2 Bauweisen, Baugrenzen**

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

*In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.*

*Innerhalb des Sondergebietes „Waldschwimmbad“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Wasserrutschen innerhalb des Waldschutzstreifens zulässig.*

Die Flächen des Plangebietes umfassen größtenteils Freiflächen für das Freibad sowie der Sportanlagen. Die entsprechenden Nutzungen umfassen den Bedarf ergänzender Räumlichkeiten um den funktionalen Ablauf der einzelnen Teilflächen zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 ist erforderlich, um das bestehende Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich abzusichern.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einzelner Bauflächen in Abhängigkeit der Lage und entsprechend der umgebenden Freiraumnutzung. Durch die Verortung der festgesetzten Baufenster in den Randbereichen des Plangebietes werden die zentralen Bereiche der Sport- und Freizeitflächen vor einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten. Die entsprechenden nichtüberdachten Nutzungen bedürfen eines umfangreichen Flächenbedarfes, welcher durch die Gliederung geschaffen wird. Die Festsetzung eines zentralen Baufensters im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf 2 gliedert die bestehenden Sportplätze voneinander und sichert den bestehenden Zuschauerunterstand.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Waldflächen. Der gesetzliche Waldschutzstreifen von 30,0 m gemäß 24 Abs. 2 LWaldG ist in der Planzeichnung dargestellt. Aufgrund der geringen Gefährdungslage wurde der Waldabstand für Teile des Gebietes

„Waldschwimmbad“ auf 20 m reduziert. Bei wesentlichen Neu- oder Umbauvorhaben ist die Untere Forstbehörde bzgl. dieser Einschätzung erneut zu beteiligen. Die innerhalb des Waldabstandes bestehenden Gebäude besitzen entsprechend Bestandsschutz. Eine weitergehende bauliche Entwicklung innerhalb des Waldabstandes ist hinsichtlich der umliegenden Waldflächen gegenwärtig nicht möglich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der verschiedenen Nutzungen differenziert festgesetzt. Da zum Teil auch die Sportflächen sowie die Flächen des Freibades als versiegelte Flächen anzurechnen sind, erfolgt für die Flächen innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer separaten Grundfläche für die jeweiligen Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereiches (vgl. Ziff. 6.1).

Aufgrund der umliegenden Waldflächen hat eine bauliche Entwicklung innerhalb des gesetzlichen Waldschutzstreifens in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu erfolgen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese Begrenzung entspricht in etwa dem Bestand innerhalb der Teilfläche des Plangebietes und ermöglicht zudem die Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die entsprechende Regelung schafft die Möglichkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergänzend zu der Hauptnutzung entsprechende Nebenanlagen zu errichten.

#### Sondergebiet „Waldschwimmbad“

Für die Fläche der Sondergebietes „Waldschwimmbad“ erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 3.000m<sup>2</sup>. Aufgrund der großräumigen Frei- und Liegeflächen umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen nur kleinteilige Bereiche in den Randbereichen des Waldschwimmbades sowie die Schwimmbecken. Die entsprechende Beschränkung wird vorgenommen, um zum einen den baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes zu sichern sowie um sicherzustellen, dass ausreichende Freiflächen für die Nutzung des Freibades bestehen bleiben.

#### Gemeinbedarfsfläche Sport- und Spielanlagen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird die Begrenzung der zulässigen Grundfläche (GRZ) differenziert festgesetzt. Aufgrund des unterschiedlichen Nutzungsumfanges ist eine separate Betrachtung beider Flächen erforderlich.

Die Gemeinbedarfsfläche 1 umfasst die Tennisplätze des Sportzentrums der Gemeinde Büchen. Aufgrund des geringen Umfangs der bestehenden Gebäude sowie deren Lage innerhalb des erforderlichen Waldabstandes wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 1 ist eine bauliche Entwicklung somit nur in sehr geringem Umfang möglich. Vielmehr erfolgt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 eine Absicherung des Bestandes.

Die Fläche für den Gemeinbedarf 2 wird mit einer zulässigen Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> für die baulichen Anlagen und Nutzungen begrenzt. Durch den entsprechend zulässigen Umfang der Versiegelung ist im zentralen Bereich eine hochbauliche Entwicklung innerhalb der Baugrenzen möglich.

Durch die Lage der festgesetzten Bauflächen ist weiterhin sichergestellt, dass sowohl im Bereich des Waldschwimmbades als auch für die Sportflächen ausreichend Freiflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

#### **6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.*

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes begrenzt. Eine weitergehende Entwicklung der Wohnnutzung könnte zu Nutzungskonflikten zwischen den angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen führen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung obliegt die Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes der Sport- und Freizeitanlagen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert werden.

#### **6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

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

*Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen „Sportanlagen“ sowie des Sondergebietes „Waldschwimmbad“ ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.*

Um die Einrichtungen der Sport- und Freizeitanlagen in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen, werden klare Bereiche zur Errichtung von Stellplätzen entlang der bestehenden Verkehrsflächen definiert. Eine Errichtung der entsprechenden Stellplätze in den Randbereichen des Plangebietes stellt keine Beeinträchtigung der Sport- und Freizeiteinrichtungen dar. Durch die zentrale Lage der bestehenden Nutzungen können diese auch von dem nicht motorisierten Individualverkehr sowie über einen Anschluss an das Netz des ÖPNV gut erreicht werden.

#### **6.4 Sichtdreiecke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

*Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.*

### **7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Möllner Straße als auch über die Straße Moorweg. Durch die festgesetzte Verortung der Stellplatzanlagen in den Randbereichen des

Plangebietes werden Verkehrsbewegungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, sodass eine Beeinträchtigung der Sport- und Freizeitanlagen ausgeschlossen werden kann.

Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen schafft eine allgemein gute Erreichbarkeit der bestehenden Nutzungen.

Die unmittelbar am Plangebiet gelegene Haltestelle „Büchen, Sportplatz“ schließt die Flächen der Sport- und Freizeiteinrichtungen zusätzlich optimal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

## 8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

### 8.1 Bestand und Betroffenheiten

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

Grundsätzlich ist für die hier vorgesehene Bauleitplanung eine Regelung des Bestandes vorgesehen. Regelungsbedarf besteht insbesondere für Lärm- und Lichtemissionen und somit im Wesentlichen für das Schutzgut Mensch. Bauliche Maßnahmen oder Veränderungen im Sport- oder Freizeitbetrieb sind durch die Planungen nicht unmittelbar vorgesehen.

#### 8.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan



Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der Möllner Straße. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 m (nordwestlich) liegt das FFH-Gebiet DE 2529-301 „Nüssauer Heide“. Dieses ist als Schwerpunktbereich auch Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

Sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als Sportplatz bzw. Schwimmbad ausgewiesen und hier als Grünfläche bzw. teilweise als Waldfläche gekennzeichnet. Der tatsächliche Bestand entspricht insofern den Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Im Rahmen einer Berichtigung zum Flächennutzungsplan werden die nun vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes (Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet) übernommen. Das Vorhaben löst daher keine direkten oder indirekten neuen Wirkungen aus. Eine nachteilige Betroffenheit von Schutzgebiet, Biotopverbund oder Grün- und Waldflächen erfolgt daher nicht.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Nicht erheblich.

### **8.1.2 Störfallbetriebe**

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

Durch die Planungen wird kein Störfallbetrieb zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

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

Der Geltungsbereich wird bereits als Freibad bzw. Sportplatz/Tennisplatz genutzt. Eine erhebliche Veränderung des Betriebes ist durch die Aufstellung des B-Planes nicht vorgesehen, es soll lediglich eine Festsetzung im Bestand erfolgen. Die Sportanlagen sind eingebettet in einen Waldbereich, eine Eingrünung ist daher vorhanden. Insbesondere die Lage des Freibades erfüllt die Ansprüche an eine naturgebundene Naherholung.

Die Nutzung als Sport- und Trainingsgelände sowie für die Freizeitgestaltung stellen ein wichtiges Infrastrukturobjekt in Büchen dar. Sowohl für die Vereinsnutzung als auch für die Freizeitgestaltung sind die Anlagen großzügig und zweckmäßig angelegt und mit der Anbindung an die Möllner Straße bzw. den Heideweg gut zu erreichen.

Parkplätze sind an der Möllner Straße sowie am Heideweg vorhanden. Insgesamt sind die Parkplätze als ausreichend zu betrachten. Engpässe können entstehen, wenn lediglich die Parkplätze an der Möllner Straße genutzt werden.

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind Wohngebiete vorhanden. Durch Gutachten zu Licht und Lärm (LAIRMConsult, 2020) wurde untersucht, ob die bestehende Nutzung mit den Schutz der Nachbarschaft verträglich sind. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen und Orientierungswerte wurden berücksichtigt.

In Bezug auf Licht (Flutlichtbeleuchtung des Kunstrasenplatzes) kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Aufhellung und Blendung ausgeschlossen werden.

Erhebliche Lärmbelastungen durch Freizeitlärm, Sportanlagenlärm oder Verkehrslärm werden durch den B-Plan nicht verursacht. Insbesondere die Nutzung der Sportanlagen ist für die umgebende schutzbedürftige Nutzung als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen.

Der Verkehrslärm wird durch den Verkehr der Möllner Straße bestimmt. Hier sind entsprechende Regelungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen in den B-Plan übernommen worden.

## Betroffenheiten durch das Vorhaben

---

Die Festsetzung der bestehenden Nutzung über die Bauleitplanung ist mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch im Sinne des UVPG sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Nutzung des Sportplatzes kann zwar zeitweise zu Belästigungen durch Stimmen oder auch durch Parkverkehr führen, dieses ist aber zeitlich auf einzelne Tageszeiten und/oder Wochentage begrenzt. Der Schutz der Nachtruhe ist immer gewährleistet.

Zur Entspannung der Parkplatzsituation wurden bereits neue Parkplätze an der Möllner Straße ausgewiesen. Weitere Parkplätze bestehen bereits am Heideweg, auch diese liegen in einer zumutbaren Entfernung zum Sportplatz (Ausschilderung erforderlich).

Die vorhandene Rettungsstation ist über die Festsetzungen des B-Planes entsprechend ihres Bestandes dauerhaft gesichert.

Die Bestandsfestsetzungen des Gehölz-, Wald- und Baumbestandes stellen eine dauerhafte Eingrünung sicher und erhalten den Charakter der Sportanlagen, insbesondere des Waldschwimmbades.

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

Die Böden des Geltungsbereiches sind durch die bestehende Nutzung vielfältig überprägt. Insbesondere die Sportplatznutzung führt zu Versiegelungen (Parkplätze, Gebäude, Sportanlagen), Dränagen und regelmäßigen Pflegedurchgängen mit Auswirkungen auf den Boden.

Die Böden des Waldschwimmbades sind, abgesehen vom eigentlichen Becken sowie den Versorgungsbauwerken unversiegelt und als Grünflächen bzw. baumbestandenen Wiesen zu beschreiben. Hier ist von weitgehend natürlichen Böden auszugehen. Im Umfeld finden sich mit Waldböden ebenfalls weitgehend natürliche bzw. naturnahe Böden. Dabei handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Die Grundwasserflurabstände betragen i.d.R. mehr als 2 m.

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

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt knapp außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Büchen, welches sich ab einer Entfernung von 180 m nach Westen erstreckt. Das Wasserwerk Büchen liegt südlich der Nüssauer Heide in einer Entfernung von ca. 350 m.

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

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die Planungen sind nicht unmittelbar mit baulichen Veränderungen/Erweiterungen sowie Veränderungen der Bodennutzung verbunden, so dass Beeinträchtigungen des Bodens sowie Veränderungen der Versickerung ausgeschlossen werden können.

Durch die Festsetzung der GRZ wird die zulässige überbaubare Fläche zukünftig verbindlich geregelt und orientiert sich weitgehend am Bestand. Kleinräumige Erweiterungen sind zwar dadurch weiterhin möglich, führen aufgrund der Vorbelastungen und bei Einhaltung der ohnehin vorhandenen gesetzlichen Regelungen (vorgeschriebene Versickerung etc.) nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Gemäß § 13a (1) 2 ist für versiegelte Grundflächen zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde hier erstellt und ist Anlage zur Begründung. Aufgrund der Bauleitplanung im Innenbereich nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für Versiegelung o.ä. nicht erforderlich.

Da keine naturnahen und/oder land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen neu in die Planungen mit aufgenommen werden, ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch mit den Planungen verbunden. Die bestehenden Waldflächen werden als solche im B-Plan festgesetzt und somit der Boden in diesem Bereich geschützt.

#### 8.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich liegt am Rande der Bebauung (Wohngebiete) von Büchen und ist selbst als dreigeteilt zu beschreiben.



Der östliche Teil an der Möllner Straße wird durch die Sportplatznutzung geprägt (SEb). Hier sind Rasen- und Kunstrasenplätze, eine Laufbahn sowie Tennisplätze vorhanden. Darüber hinaus liegen hier Gebäude (Umskleiden, Sportlerheim) sowie Parkplätze. Die die Sportanlagen umgebenden Wege sind teilweise gepflastert, teilweise durch Rasen begrünt. Gehölze (HGy) sind nur in den Randbereichen bzw. entlang der Straßen/Wege vorhanden.



Der westliche Teil des Geltungsbereiches umfasst das Waldschwimmbad/Freibad der Gemeinde Büchen (SEf). Als versiegelte Bereiche zählen nur das Becken mit Nebenanlagen sowie die Versorgungsgebäude. Die übrigen Flächen sind als Rasenflächen (SGr/SPi), teilweise mit Baumbestand (Kiefern) zu beschreiben.



Der äußere Bereich des Geltungsbereiches wird durch Wald geprägt. Dieser ist als Nadel- bzw. Mischwald zu klassifizieren (WLx/WFm). Neben der Kiefer (*Pinus sylvestris*) als dominanter Baumart kommen hier Amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*), heimische Stieleiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *Acer plantanoides*), Birke (*Betula pendula*) und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) verbreitet vor. Der Unterwuchs ist überwiegend spärlich ausgeprägt und insbesondere entlang der Wege durch Ruderalarten (Brennnesseln, Knoblauchsrauke, Brombeeren) geprägt.

Innerhalb der Nutzflächen stehen nur wenige markante Einzelbäume, diese sind im Biotoptypenplan gekennzeichnet. Als besonders markant sind die Rasenflächen mit Kiefernüberhältern (SPi-Kiefern) im Freibad sowie die Kastanienreihe an der Möllner Straße (HRx) zu beschreiben.

#### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die Planungen sind nicht unmittelbar mit baulichen Veränderungen/Erweiterungen sowie Veränderungen der Bodennutzung verbunden, so dass Beeinträchtigungen des Biotopbestandes ausgeschlossen werden können.

Die vorhandenen Waldflächen (gemäß LWaldG) sowie die erhaltenswerten Gehölzflächen werden in die Planung übernommen und mit einem Erhaltungsgebot versehen. Der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG wird mit den vorgesehenen Baugrenzen eingehalten. Bestehende Gebäude haben Bestandschutz. Gleiches gilt auch für die beschriebenen Einzelbäume. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

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

Aufgrund der großen Freiflächen sowie der umgebenden Wald-/Grünflächen hat der Geltungsbereich eine teilweise mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope. Echte Waldarten werden aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich eher nicht vorkommen. Die teilweise sehr intensive Nutzung in Verbindung mit einem hohen Versiegelungsgrad auf den Sportanlagen stellt hingegen für Tiere nur einen geringwertigen Lebensraum dar.

Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Es bestehen sowohl in den Einzelbäumen als auch in den Gebüsch- und Waldrandbereichen geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). An den Gebäuden bieten sich außerdem geeignete Strukturen für Nischenbrüter. Aufgrund der z.T. stark anthropogen überformten Strukturen sind im Planungsraum nur wenige anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle sowie als Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise zu erwarten. Für Vögel der landwirtschaftlichen genutzten Offenlandbereiche, der reich strukturierten Kulturlandschaft sowie des Waldes wie z.B. Mäusebussard, Neuntöter, Rebhuhn, Wiesenpieper, Spechte, Waldohreule, Schleiereule etc. bietet der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum. Diese Arten können allenfalls zeitweise als Nahrungsgäste vorkommen, die aber aufgrund der angrenzenden Siedlungen nicht als essenziell einzustufen sind.

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

Art, Gattung, Gruppe		§44	RL SH	Gehölz-flä- chen
<b>Columba palumbus</b>	Ringeltaube	<b>BG</b>	n.g.	L
<b>Streptopelia decaocto</b>	Türkentaube	<b>BG</b>	n.g.	(TL)
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig	<b>BG</b>	n.g.	L
Prunella modularis	Heckenbraunelle	<b>BG</b>	n.g.	L
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	<b>BG</b>	n.g.	L
Turdus merula	Amsel	<b>BG</b>	n.g.	L
Turdus philomelos	Singdrossel	<b>BG</b>	n.g.	L
Turdus viscivorus	Misteldrossel	<b>BG</b>	n.g.	(L)
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	<b>BG</b>	n.g.	(L)
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	<b>BG</b>	n.g.	L
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen	<b>BG</b>	n.g.	(L)
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen	<b>BG</b>	n.g.	(L)
<b>Garrulus glandarius</b>	Eichelhäher	<b>BG</b>	n.g.	(TL)
Fringilla coelebs	Buchfink	<b>BG</b>	n.g.	(L)
Carduelis chloris	Grünfink	<b>BG</b>	n.g.	L

Art, Gattung, Gruppe		§44	RL SH	Gehölz-flä- chen
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	BG	n.g.	L
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis	BG	n.g.	TL
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	BG	n.g.	(L)
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	BG	n.g.	(L)
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	BG	n.g.	L
<i>Pica pica</i>	Elster	BG	n.g.	L
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	BG	n.g.	TL
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	BG	n.g.	L
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	BG	n.g.	L

#### Fledermäuse:

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Die umliegenden Garten- und Waldflächen dienen als Flug- und Nahrungsgebiete. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier, abgesehen von der Eiche auf dem Sportplatz, jedoch ausgeschlossen. Der Erhalt der Eiche durch Festsetzung stellt somit eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar.

Gebäudefledermäuse können aufgrund des Erhaltungszustandes der Gebäude weitgehend ausgeschlossen werden, dies betrifft insbesondere die Nutzung als Winterquartier und Wochenstube. Kleinere Tagesquartiere sind in den Verschalungen der Dachüberstände möglich. Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (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 Grün- und Waldflächen (mit u.a. Teichfledermaus, 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.

#### Sonstige Arten:

Das Vorkommen von Reptilien ist möglich, insbesondere Waldeidechsen und Ringelnattern. Für die Zauneidechse bieten sich aufgrund des hohen Beschattungsgrades keine Möglichkeiten, daher wird diese Art hier ausgeschlossen. Die Haselmaus kommt in Büchen verbreitet vor und findet in den Randbereichen mit z.T. geeigneten Nahrungssträuchern auch hier Lebensräume. Als potenziell vorkommende Art wird sie daher angenommen.

## Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die Planungen sind nicht unmittelbar mit baulichen Veränderungen/Erweiterungen oder Nutzungsveränderungen verbunden, so dass artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Gebäudeabriss oder Fäll- und Rodungsarbeiten an Baum- und Gehölzbeständen sind die allgemein gültigen Hinweise zum Artenschutz (Bauzeitenregelung) zu berücksichtigen. Diese sind als Hinweise auf der Planzeichnung enthalten. Auf diese Weise können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **8.2 Grünordnerische Festsetzungen**

- Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Abstandsgrüns (ASG) ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, sodass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt.
- Der zur Entwicklung festgesetzte Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten, sodass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Arten und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.
- Der Waldbestand ist auf Dauer zu erhalten und im Sinne des LWaldG zu fördern. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten, bevorzugt heimischer Arten, zu verwenden. Die Waldränder sind als artenreiche Laubgehölzsäume zu entwickeln.

### **8.3 Minimierung und Ausgleich**

#### **8.3.1 Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung**

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

#### **8.3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Es werden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich, die über die bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Bauzeitenregelung hinausgehen. Diese werden als Hinweise in den B-Plan übernommen und sind zwingend umzusetzen (s.u.).

- Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

- Zum Schutz von Haselmäusen dürfen naturnahe, unterholzreiche Gehölzbestände nur zwei-stufig entfernt werden. 1. Schritt: Rückschnitt der oberirdischen Teile innerhalb der oben genannten Zeiträume, 2. Schritt: Rodung der Stubben im darauffolgenden Mai.
- Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fleder-mausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
- Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind dann nicht zu erwarten. Sofern baurechtlich eine Genehmigung erfolgt, sollte darin ergänzend auf die erforderliche Einhaltung von artenschutzrechtlich zu beachtenden Bauzeitenregelungen hingewiesen werden.

## 9 Umweltbelange

---

### 9.1.1 Schalltechnische Untersuchung

#### Auszug Schalltechnische Untersuchung

##### Allgemeines

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beabsichtigt die Gemeinde Büchen für die Flächen westlich der Möllner Straße und nördlich des Heideweges eine planungsrechtliche Bestandssicherung für die bestehende Sportanlage und des Freibades zu schaffen. Der Bereich des Sportzentrums Büchen wird dabei als Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen, der Bereich des Waldschwimmbades als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Flächen, die der Erholung dienen, festgesetzt. Zudem wird das Grundstück Moorweg 7 mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.*

*Für Gemeinbedarfsflächen stehen formal weder Orientierungswerte noch Immissionsgrenzwerte zur Verfügung, da Gemeinbedarfsflächen weder in der DIN 18005\1, Beiblatt 1 noch in der 16. BImSchV aufgeführt werden. Der Schutzanspruch von sonstigen Sondergebieten ist in Abhängigkeit der Nutzungsart zu vergeben. Aufgrund der geplanten Büronutzungen und der üblicherweise ausschließlichen Tagesnutzung wird sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch für die Sondergebietsfläche ein Schutzanspruch vergleichbar dem eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen für das Vorhaben aufgezeigt und beurteilt.*

*Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Sportlärm, Freizeitlärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung*

des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärm-schutzverordnung“) orientieren.

Zur Beurteilung der Nutzung der Sportanlage durch den Büchen-Siebeneichener SV von 1988 e. V. wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen.

Das Freibad stellt eine Freizeitnutzung dar. Gemäß DIN 18005, Teil 1 sind die Geräuschemissionen von Freizeitanlagen nach den entsprechenden Ländervorschriften zu beurteilen. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen.

### Sportlärm

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Geräuschemissionen ist der Sportbetrieb werktags bzw. sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten zu betrachten, da diese Lastfälle die lärm-technisch ungünstigsten Fälle tags darstellen.

Die Ermittlungen zeigen, dass die Nutzung der Sportanlage sowohl an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen ist, da der geltende Immissionsrichtwert werktags bzw. sonn- und feiertags innerhalb der (mittäglichen und abendlichen) Ruhezeiten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten wird.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

Für das Wohngebäude innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist dies ebenfalls der Fall. Beim Verkauf des damals zum Waldschwimmbad gehörenden Betriebsleiterwohnhauses wurde entsprechend im Kaufvertrag u.a. auf die umliegenden Sportnutzungen sowie deren Geräuschemissionen hingewiesen.

Aufgrund der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und hinsichtlich der Tatsache, dass die sich aus Sportlärm ergebenden Beurteilungspegel am Bestandsgebäude oberhalb der geltenden Immissionsrichtwerte liegen, wird empfohlen, das allgemeine Wohngebiet als lärmvorbelastet zu berücksichtigen und abweichend von der 18. BImSchV einen Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes festzusetzen.

### Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die Nutzung des Freibades wurden die Beurteilungspegel aus dem lärmintensivsten Lastfall werktags außerhalb der Ruhezeiten für die Immissionsorte an der umliegenden Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches in allen Geschossen ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten wird.

*Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen. Auch im Nachtabschnitt ist bei vereinzelt Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen.*

#### Verkehrslärm

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile auf der Möllner Straße (L 200) nördlich des Heidewegs wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen und auf den Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,15).*

*Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 90.*

*Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.*

*Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich der Möllner Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 26 m, gemessen von der Straßenmitte der Möllner Straße, eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) wird eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche überwiegend eingehalten.*

*In dem allgemeinen Wohngebiet und im sonstigen Sondergebiet werden sowohl die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte als auch die geltenden Orientierungswerte eingehalten.*

*Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.*

*Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.*

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

*Da der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts innerhalb des allgemeinen Wohngebiets eingehalten wird, ergeben sich zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer keine besonderen Schallschutzanforderungen (z.B. schallgedämmte Lüftungen).*

*Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowohl der Orientierungswert von 55 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) sicher eingehalten wird. Daher sind im gesamten Plangeltungsbereich Außenwohnbereiche frei anzuordnen.*

### 9.1.1.1 Festsetzungen

#### Schutz vor Sportlärm

Für das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Bestandssituation abweichend von den für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) der Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebietes (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts festgesetzt.

#### Schutz vor Verkehrslärm

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

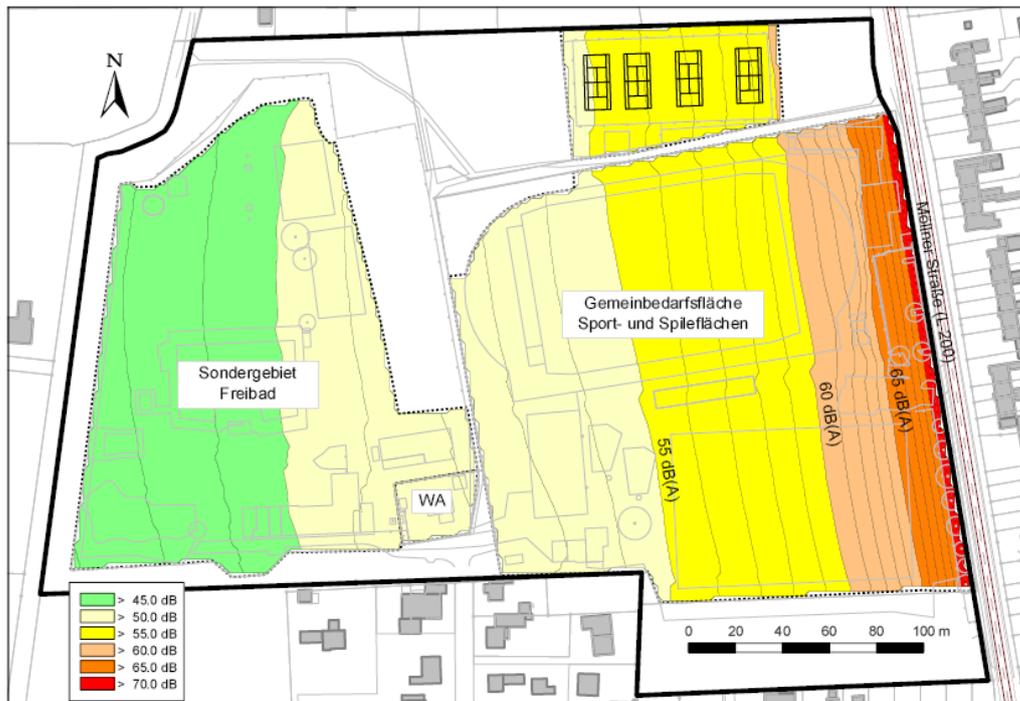


Abbildung 4: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: schalltechnische Untersuchung Lairm-Consult, Seite 28

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

## **9.1.2 Lichtgutachten**

### Auszug Lichtgutachten

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beabsichtigt die Gemeinde Büchen die Flächen westlich der Möllner Straße und nördlich des Heideweges für die bestehende Sportanlage zu sichern. Das südliche Kunstrasen-Großspielfeld ist bereits mit einer Flutlichtanlage ausgestattet.*

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen durch Lichtimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu beurteilen.*

*Aus Sicht des Immissionsschutzes, der auf konkrete Lichteinwirkungen durch ortsfeste Beleuchtungsanlagen an einzelnen Immissionsorten abzielt, kann Licht hauptsächlich einen belästigenden Einfluss haben, d.h. Störungen des körperlichen oder seelischen Wohlbefindens bewirken, die nicht mit einem Schaden für die Gesundheit verbunden sind. Rechtlich zählt Licht zu den Emissionen und Immissionen gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) [1].*

*Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 [2]. Gemäß der Licht-Richtlinie des LAI sind grundsätzlich als Bewertungskriterien die Raumaufhellung und die Blendung (Schutzgut Mensch) sowie Einwirkungen auf Tiere zu prüfen.*

*Im Folgenden wird für den Betrieb der Flutlichtanlage davon ausgegangen, dass die Anlage nur tags (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) betrieben wird und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht in Betrieb ist.*

### Zusammenfassung

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beabsichtigt die Gemeinde Büchen die Flächen westlich der Möllner Straße und nördlich des Heideweges für die bestehende Sportanlage zu sichern. Das südliche Kunstrasen-Großspielfeld ist bereits mit einer Flutlichtanlage ausgestattet.*

*Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lichtimmissionen durch den Betrieb der vorhandenen Flutlichtanlage im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen abgeschätzt. Die Beurteilung erfolgt anhand der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz.*

*Für den Betrieb der Flutlichtanlage wird davon ausgegangen, dass die Anlagen nur tags (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) betrieben werden und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht in Betrieb sind.*

*Für die Flutlichtanlage wurde eine die vorhandene Anordnung von insgesamt acht Leuchten auf Einzelmasten zugrunde gelegt und eine exemplarische (optimierte) Ausrichtung der Leuchten angesetzt. Es werden LED-Leuchten verwendet. Zur Minimierung des Streulichts werden Leuchten mit asymmetrischer Lichtstärkeverteilung vorgesehen.*

*Im Hinblick auf das Beurteilungskriterium der Raumaufhellung ist festzustellen, dass im Bereich der schützenswerten Nutzungen die Raumaufhellung den Immissionsrichtwert für reine - und allgemeine Wohngebiete von 3 Lux tags im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen einhält.*

*Abschirmungen durch Bewuchs wurden zur sicheren Seite nicht berücksichtigt. Im Sommer sind deutliche Abschirmungen durch den am Sportplatz bestehenden Bewuchs zu erwarten, so dass die berechneten Lichtimmissionen durch den Betrieb der Flutlichtanlagen nicht erreicht werden.*

*Im Hinblick auf eine mögliche Blendung durch die Leuchten ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Blendung für reine - und allgemeine Wohngebiete überall eingehalten wird.*

*Insgesamt ist der Betrieb der Flutlichtanlage im Hinblick auf die Lichtimmissionen mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung als grundsätzlich verträglich einzustufen.*

*Hinsichtlich der Einwirkungen auf Tiere ist festzustellen, dass die Empfehlungen des LAI zum Schutz der Tierwelt, insbesondere auf Vögel und Insekten, vor schädlichen Einwirkungen durch Beleuchtungsanlagen berücksichtigt werden. Die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die vorhandene Flutlichtanlage sind daher als gering zu bewerten.*

## **10 Nachrichtliche Übernahmen**

---

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 der Gemeinde Büchen wird von Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG umgrenzt.

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

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 63 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

## **11 Ver- und Entsorgung**

---

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

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

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

### Energieversorgung

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

### Fernmeldeversorgung

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

### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Die Entwässerung des Waldschwimmbades sowie der Sportplatzflächen erfolgt über eine Versickerung. Das Sportlerheim und der Parkplatz werden teilweise versickert und sind zum anderen Teil an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Entwässerung des Kunstrasens hat über Versickerung in der Fläche zu erfolgen, ebenso wie die übrigen Flächen. Nur für die versiegelten Bereiche (Gebäude, Pflasterung) erfolgt ein Anschluss an in die öffentliche Entwässerung der Möllner Straße.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt entsprechend des Bestandes ein Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde Büchen.

## **12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

### Altlasten

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

### Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

### Kampfmittel

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

### 13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:



Der Bürgermeister

Siegel



**BBS** Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54  
24111 Kiel