

# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

### Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

14.09.2021

Bearbeitung:

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



BBS Büro Greuner-Pönicke

## Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	7
5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020 .....	8
5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 .....	10
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	11
<b>6 Alternative Entwicklungsflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	16
7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen .....	17
7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) .....	18
7.3 Flächen für Wald .....	18
7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	19
7.5 Grünfläche.....	19
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
7.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	20
<b>8 Verkehrserschließung .....</b>	<b>21</b>
<b>9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>21</b>
9.1 Bestand und Betroffenheiten.....	21
9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan .....	21
9.1.2 Störfallbetriebe .....	21
9.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....	22
9.1.4 Schutzgut Boden und Wasser und Fläche .....	23
9.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	23

9.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt) .....	29
9.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	32
9.3	Minimierung und Ausgleich .....	32
9.3.1	Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung.....	32
9.3.2	Eingriff in Wald .....	32
9.3.3	Eingriff in Knick.....	32
9.3.4	Beeinträchtigungen besonders geschützter und weiterer Arten.....	33
9.3.5	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	33
<b>10</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>35</b>
10.1	Schalltechnische Untersuchung .....	35
10.2	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	38
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO) .....</b>	<b>40</b>
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>41</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>42</b>
<b>14</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>43</b>
<b>15</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>44</b>

#### Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 13.09.2021*
2. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung gem. § 13 a BauGB, *erstellt GSP Gosch & Priewe Ing. mbH, 13.09.2021*

## 1 Allgemeines

---

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im zentralen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims 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.  
Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Gemäß des 2. Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein Ziff. 2.3, 4 G soll die Daseinsvorsorge überall in den ländlichen Räumen gesichert werden. Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge sollen gut erreichbar sein.
- mit der Planung sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen werden.  
Die Errichtung des geplanten Alten- und Pflegeheims schafft im Tätigkeitsfeld des Pflegedienstes sowie weitergehend involvierter Berufszweige entsprechend zusätzliche Arbeitsplätze.
- mit dem Plan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche entwickelt werden können.
- 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.

Da mit dem geplanten Vorhaben die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen der Daseinsvorsorge zu Gute kommt und gleichzeitig die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt wird, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 56 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. 56 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom ... bis ... in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 gefasst.

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup> 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle: www.buechen.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde. Die Fläche des Plangebietes liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

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

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.700 m<sup>2</sup> und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

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

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

### **3 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Gemäß des 2. Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein Ziff. 2.3, 4 G soll die Daseinsvorsorge überall in den ländlichen Räumen gesichert werden. Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge sollen gut erreichbar sein.

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

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

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

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

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

---

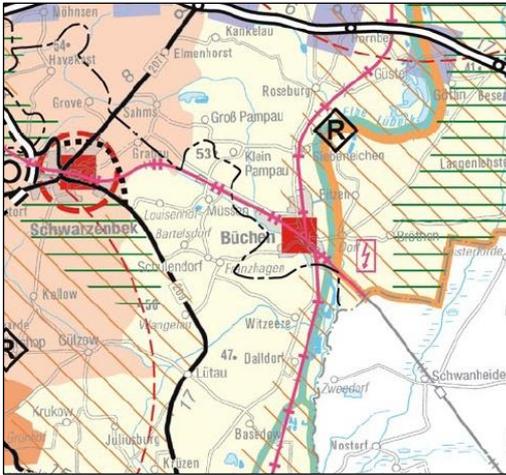
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung), sind die Steuerungsinstrumente der 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:



- 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)

Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,

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

#### 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 Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheims stärkt die Gemeinde Büchen die bestehende Struktur der örtlichen 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 geplante Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen stärkt diese ihre soziale Infrastruktur. Durch die zentrale Lage und gute Anbindung sind die entsprechenden Einrichtungen auch aus den umliegenden Gemeinden gut zu erreichen. Eine Neuausweisung wohnbaulicher Flächen ist mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen nicht verbunden.

### Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport

*In allen Teilräumen müssen die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden. In zumutbarer Entfernung sollen in allen Landesteilen quantitativ und qualitativ ausreichende Angebote sichergestellt werden. Vor allem in den ländlichen Regionen sind abgestimmte Planungen für ambulante und stationäre Angebote und Einrichtungen der Altenpflege erforderlich.*

*Angebote an offenen ambulanten Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie trägerunabhängige Beratungsangebote und Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen vorhanden sein. Ihre Standorte sollen sich am Zentralörtlichen System (§2.2) orientieren und durch mobile Angebote ergänzt werden.*

*Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen mindestens ab der Ebene der Unterzentren sowie möglichst auch in den ländlichen Zentralorten vorhanden sein.*

*Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden. (...) (4.6, 2 G, LEP 2010).*

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

### Natur und Umwelt

*Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich 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 Fläche des Plangebietes grenzt sowohl an bestehende Wohnbebauung als auch an eine Waldfläche an. Erforderliche Schutzabstände zu den angrenzenden Waldflächen werden im Zuge der Planung berücksichtigt. Im Zuge des Verfahrens erfolgt zudem eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen. Durch Entwicklung einer Fläche im Innenbereich der Gemeinde Büchen bleiben Flächen im Außenbereich vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

## **5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020**

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

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

Im November 2018 hat die Landesregierung den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgelegt. Von Dezember 2018 bis Mai 2019 fand dazu das erste Beteiligungsverfahren statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend von der Landesplanungsbehörde ausgewertet, abgewogen und der Entwurf überarbeitet.

Am 24. November 2020 hat die Landesregierung dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gab es ebenfalls ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 lief und in dem zu den Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf Stellung genommen werden konnte. Derzeit werden diese Stellungnahmen ausgewertet ([www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)).

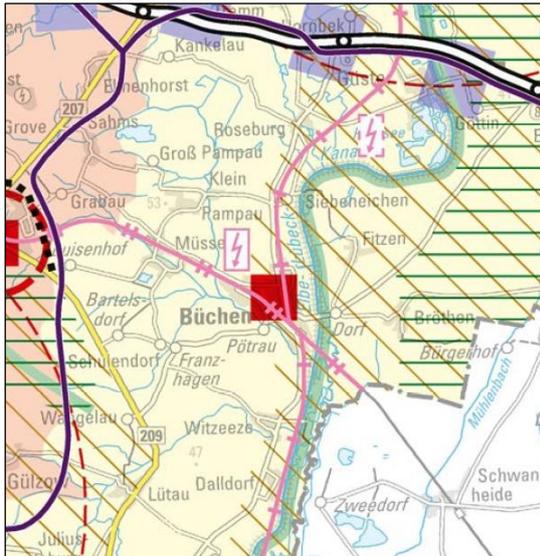


Abbildung 2: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung LEP SH 2020, Quelle: [www.boblapla.de](http://www.boblapla.de)

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – 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 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen von Belang.

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im ländlichen Raum nach, indem sie durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Siedlungsraum das Angebot an Pflegeplätzen entsprechend der Entwicklung des demografischen Wandels stärkt. 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:

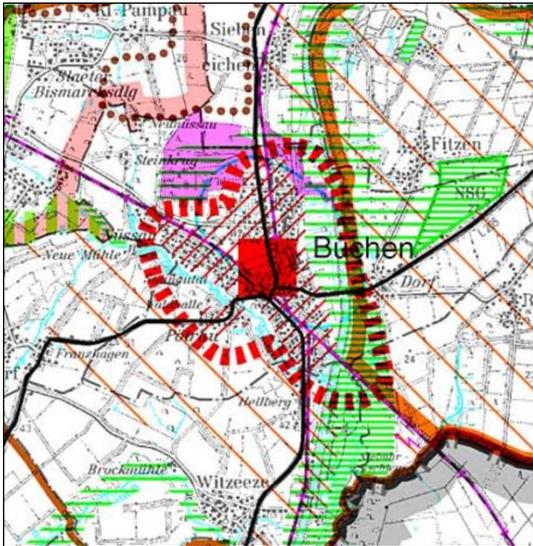


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- 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- u. Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteilen angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

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

#### 5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

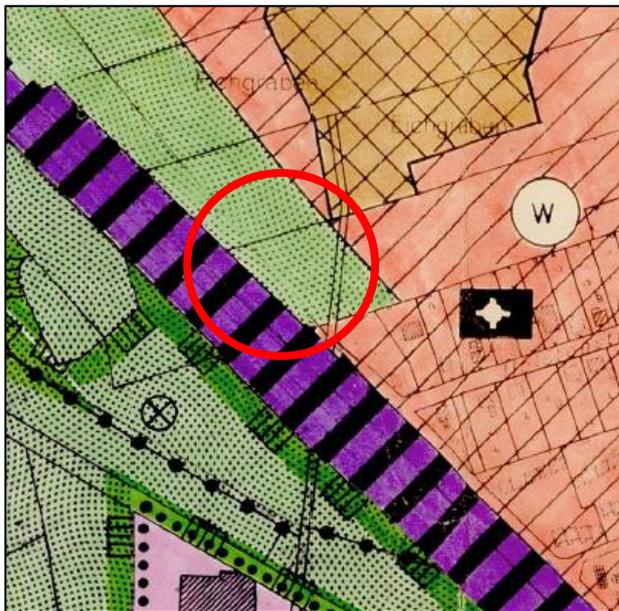


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen,  
Quelle: Amt Büchen

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

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Zuge des Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Absatz 4 BauGB. Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die Flächen der südlich angrenzenden Waldfläche ergänzt. Der entsprechende Bereich ist, wie das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Im Zuge der 24. Änderung erfolgt die Darstellung einer Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB entsprechend des Bestandes.

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

## 6 Alternative Entwicklungsflächen

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

Hinsichtlich der Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist eine entsprechende Ansiedlung im zentralen Bereich der Gemeinde und somit im Umfeld der bestehenden gemeindlichen

Infrastruktur beabsichtigt. Im Innenbereich der Gemeinde Büchen bestehen allerdings kaum geeignete Flächen mit einer erforderlichen Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

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



Abbildung 4: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

#### GEA-Parkplatz

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

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



Abbildung 5: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

#### Bebauungsplan Nr. 51 „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 51 beabsichtigt die Gemeinde Büchen eine städtebauliche Neuordnung zugunsten einer maßvollen Nachverdichtung des Gebietes. Da es sich bei den entsprechenden Flächen um Grundstücksflächen verschiedener Privateigentümer handelt, besteht seitens der Gemeinde Büchen kein Zugriffsrecht auf die entsprechenden Flächen.

Die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 wird seitens der Gemeinde gegenwärtig nicht verfolgt.

- Grundsätzliche bauliche Eignung
- Städtebauliche Zielsetzung wohnbauliche Verdichtung,
- Alternativstandort möglich, wenn Eigentum kurzfristig regelbar ist.

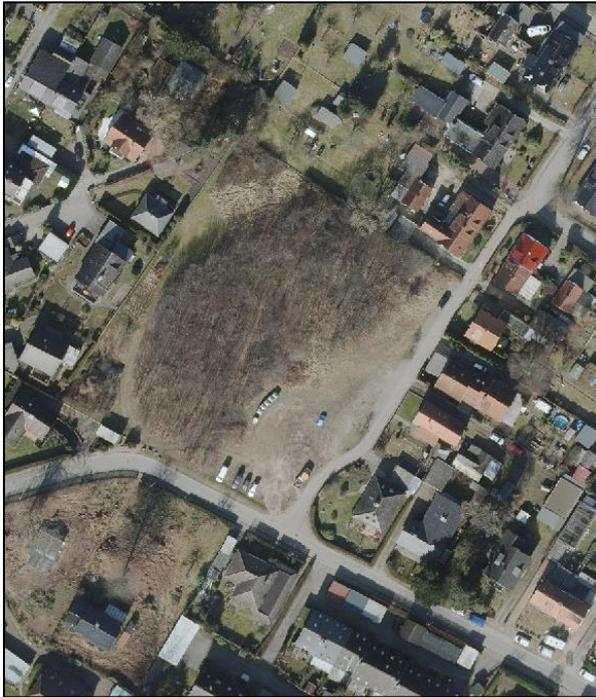


Abbildung 6: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

#### Waldfläche Pommernweg

Innerhalb des Quartiers am Steinautal besteht westlich des Pommernwegs eine innerörtliche Waldfläche.

Die im Zuge einer baulichen Entwicklung erforderliche Inaussichtstellung einer Umwandlung und Rodung der Waldflächen zu Gunsten der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist aufgrund des bestehenden Alternativstandortes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 seitens der Unteren Forstbehörde nicht zu erwarten.

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



Abbildung 7: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

#### Grünfläche Nüssauer Weg

Im Verlauf der Bahnlinie Hamburg – Berlin befindet sich im nördlichen Teil des Quartiers „Am Steinautal“ eine innerörtliche Freifläche.

Hinsichtlich des Flächenzuschnitts ist die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nur eingeschränkt möglich.

Die betrachtete Alternativfläche befindet sich zudem nicht im Eigentum der Gemeinde Büchen.

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

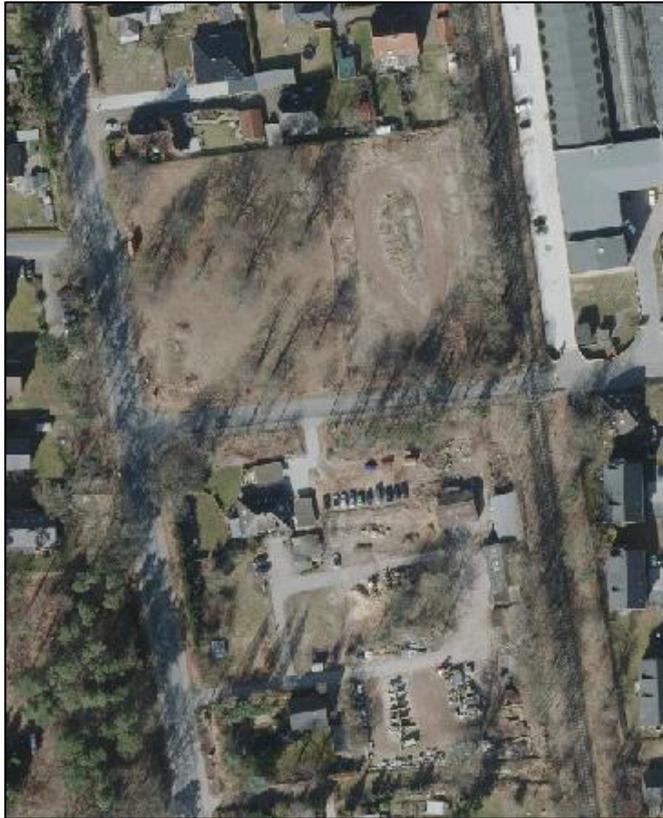


Abbildung 8: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

### B-Plan Nr. 65

Die Gemeinde Büchen überplant gegenwärtig im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Freifläche östlich der Möllner Straße am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Im Zuge des entsprechenden Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) beabsichtigt. Aufgrund der Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde, mit unmittelbarem Anschluss an die bestehende Infrastruktur, bietet sich die Fläche für Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen an. Die Fläche liegt außerhalb des zentralen Ortsbereiches von Büchen und ist damit nur für mobile Personen gut erreichbar.

Das Vorhaben eines Alten- und Pflegeheimes mit vollstationärer Pflege ist auf eine derartige Verkehrsanbindung nicht angewiesen, sodass die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 seitens der Gemeinde Büchen gegenwärtig nicht verfolgt wird.

- Grundsätzliche bauliche Eignung
- Städtebauliche Zielsetzung Wohnbaufläche / Gewerbe,
- Außerhalb des zentralen Be-reichs,
- Alternativstandort nicht möglich.



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

### B-Plan Nr. 20.3

Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 20.3 überplant.

Seitens der Gemeinde Büchen sind die Flächen planungsrechtlich für eine allgemeine Wohnnutzung sowie für die Entwicklung von mischgebietstypischen Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Büchen bieten sich die entsprechenden Flächen für das v.g. Planungsziel an.

Teilbereiche könnten jedoch ebenfalls für ein Alten- und Pflegeheim genutzt werden, stehen jedoch eigentumsrechtlich derzeit nicht zur Verfügung.

- Grundsätzliche bauliche Eignung
- Städtebauliche Zielsetzung wohnbauliche Verdichtung,
- Alternativstandort möglich, wenn Eigentum kurzfristig regelbar ist.

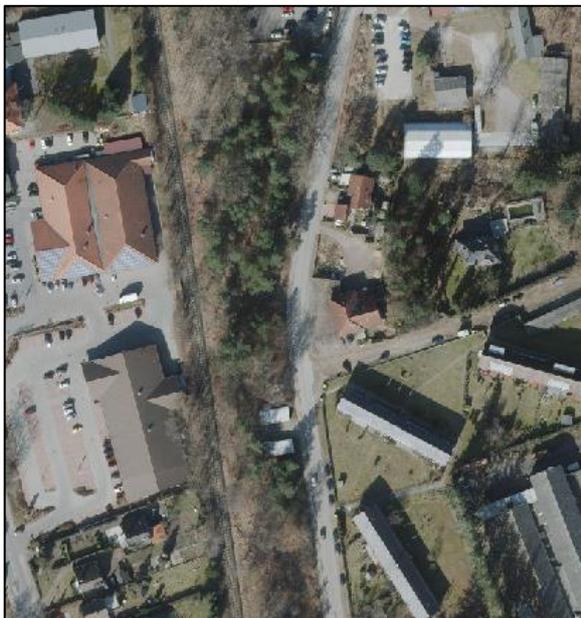


Abbildung 10: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: [www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)

### Waldfläche Berliner Straße

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

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

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

### Ergebnis

Gegenwärtig bestehen im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen keine innerörtlichen Freiflächen, die eine ausreichende Flächengröße aufweisen und welche hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse für die entsprechende Zielsetzung eines Alten- und Pflegeheims zur Verfügung steht.

## **7 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 kommt durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims dem Angebot von Pflegeplätzen als Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen nach.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 sind darauf ausgerichtet die Fläche des Plangebietes hinsichtlich des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bestmöglich für die städtebauliche Zielsetzung zu entwickeln und dabei die bestehenden Strukturen im Umfeld zu berücksichtigen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

*Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.*

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Durch die entsprechende Flächenfestsetzung stellt die Gemeinde Büchen sicher, dass die geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten städtebaulichen Zielsetzung zu Gunsten kommen. Die Errichtung des Alten- und Pflegeheims stärkt das Angebot der vollstationären Pflegeplätze innerhalb der Gemeinde Büchen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

*Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches.*

*Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Bahndamm“.*

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

*Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

Die festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird auf 13,50 m über bestehender Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Bahndamm“ begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Umsetzung von vier (4) Vollgeschossen. Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird allerdings lediglich auf drei (3) Vollgeschosse begrenzt. Somit ist sichergestellt, dass das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses errichtet wird und somit mit lediglich 75% des darunterliegenden Geschosses überbaut werden. Der sich hieraus ergebende Rücksprung des Gebäudekörpers im Bereich des 4. Geschosses bietet eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche und nimmt dennoch gleichzeitig einen Teil des Gebäudevolumens zurück.

### **7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen**

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

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

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze, welche die künftige Gestaltung des Gebäudes vorausnimmt. Die für eine Alten- und Pflegeeinrichtung erforderlichen Bewegungsflächen und Räumlichkeiten begründen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50,0 m unter Einhaltung der Vorschriften der offenen Bauweise zulässig. Die Abgrenzung des Baufensters schließt die Errichtung eines kompakten Baukörpers mit der entsprechenden Länge aus. Vielmehr ist der Bau zweier länglicher Gebäudekörper mit einem zentralen Bereich vorgesehen, welcher im nordöstlichen und südwestlichen Grundstück Freiflächen für anderweitige Nutzungen freihält.

*Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein ist es 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 verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. (...) Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 nicht zu besorgen ist. Eine Unterschreitung des Waldabstands zugunsten von baulichen Anlagen waldpädagogischer Einrichtungen kann bereits zugelassen werden, wenn diese nicht durch Windwurf oder Waldbrand gefährdet werden und von ihnen keine Waldbrandgefahr ausgeht.*

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

### **7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes wird auf 0,5 begrenzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die Umsetzung eines Alten- und Pflegeheims zu entwickeln. Die für Pflegeeinrichtungen erforderlichen Bewegungsflächen bedürfen eines entsprechenden Umfangs von Räumlichkeiten und begründen somit den Grad der zulässigen Versiegelung.

### **7.3 Flächen für Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

*Die festgesetzte Waldfläche ist in einer Breite von 10 m zu durchforsten und neu zu bepflanzen. Dazu sind sämtliche Bäume mit Stammdurchmesser >20 cm zu entfernen sowie der gesamte Pappeljungwuchs. Auf dieser Fläche ist dann eine Neuanpflanzung mit heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen ergänzt werden, der Aufwuchs von Bäumen/Überhältern ist zu unterbinden. Die Fläche zur Neuanpflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen.*

*Für die Bepflanzung sind folgende Arten vorzusehen:*

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wildapfel (*Malus communis*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Waldfläche wird entsprechend ihres Bestandes in die Planungen aufgenommen.

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es 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 Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

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

Innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigenfreie Gebäude.

#### **7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

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

*Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen „Alten- und Pflegeheim“ ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Zur Sicherstellung qualitätvoller Freiflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Gliederung der Flächen für Stellplatzanlagen. Die im Zuge des geplanten Vorhabens in Abhängigkeit der Zahl der Pflegeplätze erforderlichen Stellplätze werden im nordöstlichen Geltungsbereich verortet. Somit ist gewährleistet, dass eine klare Struktur des ruhenden Verkehrs berücksichtigt ist.

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.

#### **7.5 Grünfläche**

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

*Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Waldabstandsflächen) dienen dem Schutz des benachbarten Waldes. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,5 m. Zulässig ist neben einer gärtnerischen Gestaltung die Anlage von Wegen in Wasser gebundener Bauweise sowie die Anlage einer Terrasse/Pavillon etc. (mit Überdachung).*

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg eine Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes (30m) auf 18 m. Um eine Beeinträchtigung möglicher Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Waldflächen auszuschließen, erfolgt eine klare Benennung der zulässigen Nutzungsform innerhalb des Waldabstandes. Die entsprechende Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgelegt. Eine Freiflächennutzung ist somit möglich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gliederungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefällene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Für die Dauer der Bauzeit ist eine ortsfeste Abzäunung sowie Baumschutz vorzusehen.*

*Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.*

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

*Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten innerhalb des Plangebietes sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.*

Die bestehenden innerhalb des Plangebietes sowie an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen werden im Zuge des geplanten Vorhabens berücksichtigt und soweit es möglich ist in die Planung eingebunden.

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bestehende Knick wird im Zuge des Verfahrens entwidmet. Die Einhaltung entsprechend erforderlicher Abstandsflächen zur Wahrung des gesetzlichen Biotopschutzes würden die bauliche Entwicklung der innerörtlichen Fläche erheblich einschränken. Die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims stellt hierbei das überwiegende öffentliche Interesse dar, so dass in diesem Rahmen eine entsprechende Entwidmung der bestehenden Knickstruktur begründbar ist. Die verbindliche Verortung des erforderlichen Kompensationsumfanges wird im Zuge des weiteren Verfahrens definiert.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Ziff. 9).

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

*Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutzstreifen mit mind. 3-triebigen Sträuchern und einer Größe von mind. 100 cm anzulegen und dauerhaft als geschlossener Pflanzstreifen zu erhalten. Bereits vorhandene geeignete Gehölzbestände oder Einzelbäume können integriert werden.*

*Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubsträucher oder Laubbäume folgender Arten zulässig:*

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Hafer-Pflaume (*Prunus insitia*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wildapfel (*Malus communis*)

Der am nördlichen Geltungsbereichsrand verlaufende Knick wird im Zuge des geplanten Vorhabens entwidmet, um die Fläche des Plangebietes durch reduzierte Abstandsgebiete baulich zu Gunsten eines Alten- und Pflegeheims entwickeln zu können.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Ziff. 9).

## **8 Verkehrserschließung**

---

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

Die Erschließung erfolgt durch die im Umfeld bestehenden Wohngebiete. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen schafft eine allgemein gute Erreichbarkeit der bestehenden Nutzungen.

## **9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung**

---

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

### **9.1 Bestand und Betroffenheiten**

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

#### **9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan**

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

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist die Fläche als Ruderalflur mit Knicks ausgewiesen. Die gesamte wohnbauliche Entwicklung von Büchen-Mitte ist hier jedoch noch nicht dargestellt, so dass sich die Zielstellung für diesen innerörtlichen Bereich inzwischen verändert hat. Eine Bewertung des Vorhabens auf Grundlage des Landschaftsplanes ist daher nicht möglich.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine Betroffenheit bzw. Bewertung nicht möglich.

#### **9.1.2 Störfallbetriebe**

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

Durch die Planungen wird kein Störfallbetrieb zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

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

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

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

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße „Am Bahndamm“, ebenfalls mit Anbin-  
dung an die Möllner Straße. Durchgangsverkehr findet hier kaum statt. Die Fläche des Geltungsberei-  
ches wird aktuell in den Randbereichen als Parkplatz (keine offizielle Nutzung) genutzt.

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

#### **Betroffenheiten durch das Vorhaben**

---

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

Mit der vorliegenden Betriebsbeschreibung werden die durch das Bauvorhaben zulässigen Lärmeemis-  
sionswerte eingehalten. Erhebliche Wirkungen durch das Vorhaben auf die umgebende Nutzung erfol-  
gen somit nicht. Die Verkehrsbelastung in den zuführenden Straßen wird zunehmen, sich aber auf  
niedrigem Niveau einpendeln. Ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses  
bzw. der Parkplatzplatzsituation (verkehrliche Anordnungen, Beschilderung etc.) auf den Straßen au-  
ßerhalb des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.

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

Die Nähe zur Bahnstrecke verursacht z.T. erhebliche Lärmemissionen mit Wirkungen auf die Nutzun-  
gen im Geltungsbereich, die zulässigen Grenzwerte werden sowohl tags als auch nachts überschritten.  
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen am neuen Gebäude erforderlich.

#### **9.1.4 Schutzgut Boden und Wasser und Fläche**

Die Böden des Geltungsbereiches sind weitgehend ungenutzt bzw. liegen brach. Versiegelung oder sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind nicht vorhanden. Es ist von weitgehend natürlichen Böden auszugehen. Dabei handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Eine landesweite Bodenbewertung liegt nur für landwirtschaftliche Nutzflächen vor und ist daher im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse findet eine durchgängige Versickerung statt. Die Grundwasserflurabstände betragen i.d.R. mehr als 2 m. Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper E119 zuzuordnen, welcher zwar mengenmäßig als ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als qualitativ gefährdet eingestuft wird. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- und Trinkwasserschutzgebieten.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Regenrückhaltebecken für die dort vorhandene Wohnbebauung/Erschließung. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### **Betroffenheiten durch das Vorhaben:**

---

Die Planungen sind mit baulichen Veränderungen sowie Veränderungen der Bodennutzung verbunden. Es kommt zu größeren Bodenversiegelungen durch Gebäude und Erschließung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Versickerung (Grundwasserneubildung).

Durch die Festsetzung der GRZ wird die zulässige überbaubare Fläche zukünftig verbindlich geregelt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein Versiegelungsgrad von 50 % zzgl. Nebenanlagen vorgesehen.

Entlang des Waldes verbleibt eine breite Grünfläche weitgehend ohne Versiegelungen. Es kommt damit zwar zu einer Netto-Neuversiegelung und zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, da bisherige Grünflächen überplant werden. Die innerörtliche Nachverdichtung orientiert sich jedoch an den Vorgaben des flächensparenden Bauens gemäß BauGB und folgt damit auch den Zielstellungen des BNatSchG.

Gemäß § 13a kommt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Eingriffe in den Boden werden somit nicht bilanziert und ausgeglichen.

#### **9.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)**

Die Bestandskartierung der Ruderalflur am Brunnenplatz in Büchen erfolgte am 30. Juni 2021. Die Biotoptypen werden im Folgenden kurz beschrieben. Der Kurzbeschreibung folgt die Aufzählung der vorkommenden Arten mit Häufigkeitsangabe. Hierbei werden die deutschen Namen sowie in Klammern die lateinischen Artnamen verwendet.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in 9 Wertstufen, wobei 1 einen sehr geringen Wert darstellt und 9 den höchsten Wert.

Eine kartographische Darstellung der Biotoptypen sowie eine Einzelbaumbewertung des Knicks wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## Gehölze außerhalb von Wäldern

### **Durchgewachsener Knick, HWy/HRy**

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

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

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt: Hängebirke (*Betula pendula*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), im Unterwuchs: Wolliges Honiggras (*Holcus mollis*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*).

Wert: 6



Schmales Eichengehölz, Blick Richtung Osten



Eichenbestand mit Unterwuchs aus Honiggras und Kleinblütigem Springkraut

### **Pionierwald mit Zitterpappel, WPb**

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

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

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Zitterpappel (*Populus tremula*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*), herdenweise: Gundermann (*Glechoma hederacea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), vereinzelt: Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

Wert: 4

### **Pionierwald mit Zitterpappel, WPb/bj**

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

### **Sonstiger Gehölzbestand/Brombeerflur, HGy/RHr**

An der Böschung der Bahntrasse (Westrand) haben sich vor allem Kratzbeeren ausgebreitet, licht durchsetzt von der angepflanzten Vielblütigen Rose, einzelnen jungen Eichen (BHD 10 cm, 2 Eichen BHD 15 cm), Eichen- und Bergahorn-Jungwuchs, sowie wenigen weiteren Gehölzarten, licht durchsetzt von Ruderal- und Grünlandarten, dominant Wiesenlabkraut, häufig Glatthafer.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Kratzbeere (*Rubus caesius*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), häufig: Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Stieleiche (*Quercus robur*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), zerstreut: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Quecke (*Elymus repens*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), vereinzelt: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Wert: 4



Rechts im Bild Hang an der Bahntrasse mit Brombeergestrüpp und jungen Eichen, Blick Richtung Süden



Parkbucht an der Straße, randlich Zitterpappel-Jungwuchs und Brombeergestrüpp, Blick Richtung Norden



Brombeergestrüpp vor Zitterpappel-Gehölz



Brombeergestrüpp vor Eichen-Gehölz

### **Brombeerflur, RHr**

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

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Brombeere (*Rubus fruticosus*), zerstreut: Stieleiche (*Quercus robur*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Vogelwicke (*Vicia cracca*).

Wert: 4

### **Ruderales Gras- und Staudenfluren**

#### **Staudenflur trockener Standorte, RHt**

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

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

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), häufig: Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), zerstreut bis herdenweise: Rot-schwingel (*Festuca rubra*), Sand-Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*), Kahler Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Wildes Stiefmütterchen (*Viola tricolor*), vereinzelt: Straußblütiger Ampfer (*Rumex thysiflorus*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Kleinblütige Königskerze (*Oenothera parviflora*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Wert: 3-4



Ruderalflur trockener Standorte, Blick Richtung Westen



Ruderalflur trockener Standorte, Blick Richtung Südwesten



Ruderalflur trockener Standorte, Blick Richtung Kleiner Flecken mit Berg-Sandglöckchen  
Westen v

### **Ruderales Grasflur/Ruderales Staudenflur frischer Standorte, RHg/RHm**

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

Vorkommende Pflanzenarten: häufig bis dominant: Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), zerstreut bis herdenweise: Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Straußblütiger Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedris*), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot-schwengel (*Festuca rubra*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), vereinzelt: Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Mittlerer Klee (*Trifolium medium*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Wert: 3-4



Ruderales Grasflur/Ruderales Staudenflur frischer Standorte, Blick Richtung Westen



Ruderales Grasflur, verbuscht, Blick Richtung Norden auf Eichengehölz

### Ruderales Grasflur/verbuscht, RHg/gb

Im nordöstlichen Bereich der Brachfläche mit Glatthafer breitet sich zunehmend Eichen-Jungwuchs aus.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), häufig Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), zerstreut bis herdenweise: Stieleiche (*Quercus robur*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Vogelwicke (*Vicia cracca*).

Wert: 4

### Ruderales Grasflur, RHg

Im südöstlichen Bereich liegen zwei kleinere Flecken mit dem konkurrenzstarken Landreitgras, licht durchsetzt von weiteren Arten.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Wert: 3



Im Vordergrund schmaler Bereich mit ruderaler Staudenflur frischer Standorte, Blick Richtung Osten auf Ruderalflur trockener Standorte



Ruderales Grasflur mit Landreitgras, verbuscht, Blick Richtung Osten

### **Ruderaler Staudenflur frischer Standorte, RHm**

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

Vorkommende Pflanzenarten: häufig Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Quecke (*Elymus repens*), zerstreut bis herdenweise: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Straußblütiger Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Schwarze Königskerze (*Verbascum nigrum*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia ssp. alba*)

Wert: 3-4

#### **Betroffenheiten durch das Vorhaben:**

---

Die Planungen sind verbunden mit einem vollständigen Verlust der zentralen Ruderal- und Brombeerfluren. Der Verlust dieser Strukturen in Verbindung mit einem hohen Anteil an Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die Eingriffsregelung kommt aber gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Die Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheimes im Innenbereich wird den Zielen des Naturschutzes übergeordnet. Dieses betrifft auch die erhebliche Beeinträchtigung bzw. Beseitigung des Knicks, die in Abstimmung mit der UNB nur für den speziellen o.g. Fall in Aussicht gestellt wurde.

Die in Kap. 6 geführte Variantenuntersuchung hat darüber hinaus ergeben, dass keine alternativ geeigneten Flächen im zentralen Bereich von Büchen zur Verfügung stehen. Unabhängig von § 13a BauGB ist für den Verlust des Knicks ein Ausgleich erforderlich. Ein separater Ausnahmeantrag für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop ist erforderlich. Die mit der Inaussichtstellung erforderlichen Zielstellungen zur Eingriffsminimierung umfassen den Erhalt einzelner großer Bäume im Knick sowie die Anlage eines Gehölzstreifens/Pflanzstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Die genaue Zielstellung wird über Festsetzungen geregelt.

Der Wald bleibt weitgehend erhalten, für einen schmalen Streifen von Pappeljungwuchs ist eine Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG-SH erforderlich, die von der Oberen Forstbehörde bereits mündlich in Aussicht gestellt wurde. Ein separater Antrag auf Waldumwandlung sowie ein Waldausgleich ist erforderlich. Da der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG-SH unterschritten wird, erfolgt in einem 10m breiten Waldstreifen eine Durchforstung der vorhandenen Bäume sowie die Entwicklung eines strauchartigen Waldrandes. Die genaue Zielstellung wird in den Festsetzungen geregelt.

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

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

#### **Brutvögel der Siedlungsbiotope:**

---

Es bestehen sowohl im Knick als auch in den Gebüsch- und Waldrandbereichen geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). Aufgrund der Störungen durch die angrenzenden Siedlungen, Spielplatz und Spaziergänger (mit Hunden) sind im Planungsraum nur wenige anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle 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- flächen
<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
Carduelis cannabina	Bluthänfling	<b>BG</b>	n.g.	L
Phylloscopus trochilus	Fitis	<b>BG</b>	n.g.	TL
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	<b>BG</b>	n.g.	(L)
Parus caeruleus	Blaumeise	<b>BG</b>	n.g.	(L)
Parus major	Kohlmeise	<b>BG</b>	n.g.	L
Pica pica	Elster	<b>BG</b>	n.g.	L
Hippolais icterina	Gelbspötter	<b>BG</b>	n.g.	TL
Carduelis carduelis	Stieglitz	<b>BG</b>	n.g.	L
Emberiza citrinella	Goldammer	<b>BG</b>	n.g.	L

### Fledermäuse:

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier, jedoch ausgeschlossen. Der Erhalt einiger großer Bäume durch Festsetzung stellt somit eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar.

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

Als Flug- und Nahrungsgebiete für Fledermäuse dienen vor allem die Grünflächen- und Waldbiotope am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Die durchgängigen Gehölzstrukturen entlang der Bahn können als Leitlinie fungieren.

### Sonstige Arten artenschutzrechtlich relevante Arten:

Der Geltungsbereich bietet für Zauneidechsen zwar sandige Bodenverhältnisse, jedoch kaum geschützte Sonnen- und Versteckmöglichkeiten. Zusätzlich ist von ständigen Störungen durch Spaziergänger (mit Hunden) und Katzen durch das angrenzende Wohngebiet auszugehen, so dass kein Lebensraum für eine stabile Population angenommen wird. Das Vorkommen von weiteren Reptilien, z.B. Waldeidechsen ist möglich, diese unterliegen jedoch nicht dem strengen Schutz des § 44 BnatSchG.

Die Haselmaus kommt in Büchen verbreitet vor und findet im Wald und in den Brombeersträuchern geeigneten Lebensraum. Der Knick hingegen ist weitgehend ohne Strauchbewuchs, so dass hier keine geeigneten Strukturen für die Haselmaus vorhanden sind.

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

### Weitere Arten:

Im Geltungsbereich wurden mehrere große Kaninchenbauten gefunden. Außerdem liegt im zentralen Bereich der Fläche ein Ameisenhaufen. Weitere Insektenarten sind aufgrund der Blüteninventars der Ruderalfläche zu erwarten, jedoch aufgrund der Biotopausstattung keine besonders oder streng geschützten Arten.

### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Durch das Vorhaben gehen Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum-Fledermäuse verloren. Darüber hinaus gehen potenzielle Haselmauslebensräume teilweise verloren. Eine Betroffenheit für Zauneidechsen wird, da nicht stabil vorkommend, nicht angenommen.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung umzusetzen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus erfolgt nachfolgend.

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

Ein Erhalt des Ameisenhaufens im Geltungsbereich ist nicht möglich. Dieser muss daher umgesiedelt werden. Eine Zerstörung des Neststandortes einer besonders geschützten Art ohne geeignete weitere Maßnahmen zum Schutz der Tiere ist nicht zulässig.

## **9.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Bezüglich der grünordnerischen Festsetzung wird auf die Planzeichnung verwiesen. Es erfolgt eine Fortschreibung im weiteren Verfahren.

## **9.3 Minimierung und Ausgleich**

### **9.3.1 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 überwiegend der Fall. Wertvollere Gehölz- und Waldbestände werden z.T. mit einem Erhaltungsgebot versehen.
- Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer GRZ minimiert. Die Umsetzung von Versickerung und Retention als Minimierungsmaßnahme Wasser wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Festsetzung einer Grünbedachung stellt ebenfalls eine wirksame Minimierungsmaßnahme für alle Schutzgüter dar. Weitere Maßnahmen der Durchgrünung (z.B. Baumpflanzungen als verbindliche Festsetzung) werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **9.3.2 Eingriff in Wald**

- Im Bereich des Flurstückes 210/8 erfolgt ein Eingriff in Wald auf einer Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup>. Hierfür ist eine Waldumwandlung sowie ein forstlicher Ausgleich (Ersatzgeldzahlung) erforderlich.
- Für die Unterschreitung des Waldabstandes ist eine Durchforstung und Waldrandentwicklung (ohne große Bäume) erforderlich.

### **9.3.3 Eingriff in Knick**

- Durch die Planungen ist der Knick am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, trotz Erhaltungsgebot für einzelne Bäume und Pflanzgebot für Sträucher nicht sinnvoll in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten. Hierfür ist somit eine Ausnahme von den Verboten des § 21 LnatSchG erforderlich. Es ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Der Ausgleich von 220 m ist außerhalb des Plangebietes zu erbringen.
- Der Verlust Landschaftsbild prägender Bäume wird durch eine Knickneuanlage mit Überhältern fachlich sinnvoll kompensiert. Es ist kein gesonderter Ausgleich für Bäume (unabhängig von einer Durchgrünung im Plangebiet) erforderlich.

#### 9.3.4 Beeinträchtigungen besonders geschützter und weiterer Arten

- Zum Schutz der Kaninchen sind die Bodenarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Jungenaufzuchtzeit (März bis August) durchzuführen.
- Der Ameisenhaufen muss durch eine Fachperson begutachtet und zu einem geeigneten Zeitpunkt umgesiedelt werden. Eine geeignete Verbringungsfläche ist noch abzustimmen.
- Zum Schutz der Insekten und zur allgemeinen Lebensraumerhaltung sind Grünflächen im Geltungsbereich nach ökologischen Kriterien zu entwickeln und für die Bepflanzung überwiegend heimische bzw. blühende/fruchtende Gehölze und Stauden zu verwenden. Die Umsetzung einer Dachbegrünung mit einer blütenreichen Bepflanzung/Ansaat ist vorgesehen und kann als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten den Flächenverlust kompensieren.

#### 9.3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Fledermäusen, Haselmäusen und Vögeln zu prüfen.

##### **Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen:**

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme betroffen. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Tagesverstecke) ist daher möglich, so dass zur Vermeidung des Tötungsverboteseine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Der Nahrungsraum wird durch Verlust der Grünfläche eingeschränkt, durch Minimierungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Dachbegrünung) jedoch nicht vollständig entwertet. Essentielle Nahrungs- oder Flugrouten sind darüber hinaus nicht betroffen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten.

→ Vermeidungsmaßnahme 1 zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Diese Maßnahmen dürfen nicht zwischen dem 01.03. und 30.11. durchgeführt werden.

→ Kompensationsmaßnahme Fledermäuse (Tagesverstecke):

Zur Kompensation des Verlustes von Tagesverstecken und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Fledermauskästen im Geltungsbereich (festgesetzte Bäume) bzw. im angrenzenden Wald aufzuhängen.

Zusammenfassung Fledermäuse:

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

##### **Haselmäuse am Waldrand:**

*Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz sind nur im Bereich des Waldrandes / Brombeergebüsch und nur zur Zeit der Herstellung vorhanden (Lebensraum mit geringer Bedeutung), alle anderen Lebensräume bleiben erhalten, es erfolgen keine Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der hier potenziell angenommenen Haselmaus.*

Vermeidungsmaßnahme 2 am Waldrand: Bauzeitenregelung, Rückschnitt der Gehölze Anfang Oktober, nach ca. 2 Wochen jedoch noch im Oktober Rodung der Stubben (vor Beginn der Winterruhe der Haselmaus.

*Alternativ Rodung der Stubben im Mai nach Beendigung der Winterruhe der Haselmäuse (unter Beachtung der Vogelbrutzeiten, Verhinderung von Wiederaufwuchs).*

Kompensationsmaßnahme Haselmaus (pot. Lebensraumverlust):

Aufgrund des nur angenommenen Potenzials auf einer relativ kleinen, störungsreichen Fläche ist eine echte Kompensationsmaßnahme nicht erforderlich. Die Anlage eines strukturreichen Waldrandes bietet jedoch einen potenziell geeigneten Ersatzlebensraum für die Haselmaus.

Zusammenfassung Haselmäuse:

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

### **Ungefährdete Brutvögel der Siedlungsbiotope:**

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet wird durch die Entfernung von Gehölzstrukturen (Knick, Waldrand) verändert. Hier gehen Reviere, Teillebensräume und Nahrungsräume in Verbindung mit weiteren Nahrungsräumen auf der Freifläche/Ruderalfläche verloren.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (aber siehe auch Zeitraum „Fledermäuse“).

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit den jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete und Spaziergänger.

Inwieweit essenzielle Nahrungsräume durch Bebauung betroffen sind ist im weiteren Verfahren ergänzend zu prüfen.

→ Vermeidungsmaßnahme 3 zum Schutz von Brutvögeln:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen. (Zusätzlich Vermeidungsmaßnahme „Fledermäuse“ und „Haselmaus“ beachten).

→ Kompensationsmaßnahme Gehölzbrüter:

Zur Kompensation des Verlustes von Bruthabitaten und Nahrungsflächen ist im weiteren Verfahren ein geeigneter Ausgleich zu ermitteln, der ggf. bzw. teilweise multifunktional mit dem Knicksausgleich umgesetzt werden kann.

Zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Vogelkästen im Geltungsbereich oder in der Umgebung aufzuhängen. Weitere Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung und ein Pflanzkonzept werden im weiteren Verfahren konkretisiert und können entfallende Lebensräume teilweise kompensieren.

### Zusammenfassung Brutvögel:

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Alle erforderlichen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren regelbar.

## **10 Umweltbelange**

---

### **10.1 Schalltechnische Untersuchung**

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

#### Auszug schalltechnische Untersuchung

##### Allgemeines

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

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

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

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

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

##### Gewerbelärm

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

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

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

*Im Nachtzeitraum wird der Mindestabstand für Pkw-Abfahrten eingehalten, lediglich für das Tür- und Kofferraumschließen ergeben sich Unterschreitungen der Mindestabstände. Allerdings wird im Nachtzeitraum die Stellplatzanlage von den Mitarbeitern genutzt, so dass durch eine Arbeitsanweisung an*

die Mitarbeiter angeordnet werden kann, dass diese beim Einsteigen in ihre Pkw die Türen und Kofferräume geräuscharm schließen sollen. Somit ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten.

### Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird allerdings nicht erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) ebenfalls in den meisten Geschossen nicht erreicht. Lediglich im Staffelgeschoss ergeben sich bis zu einem Abstand von ca. 50 m zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen Überschreitungen des Anhaltswertes nachts. In diesem Bereich ist derzeit kein Staffelgeschoss geplant, hier sollte zur Vermeidung von Planung im gesundheitsgefährdenden Bereich auch zukünftig keine Wohnnutzung vorgesehen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.2 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen werden 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.

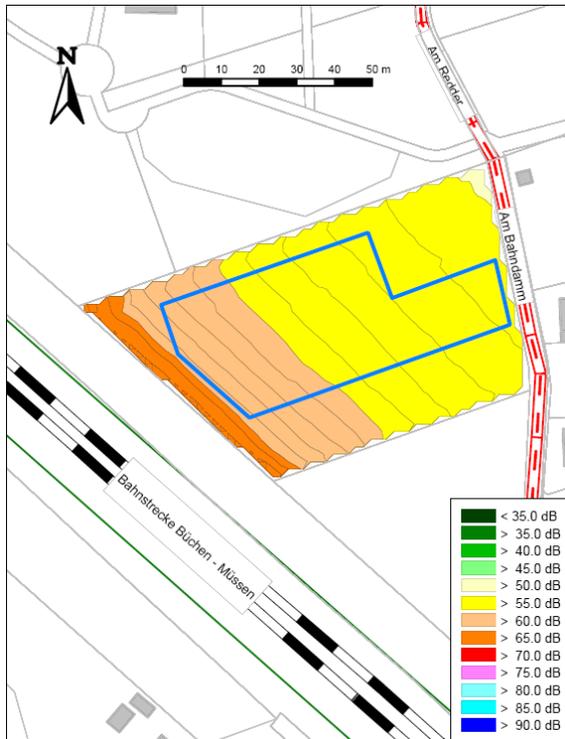


Abbildung 11: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

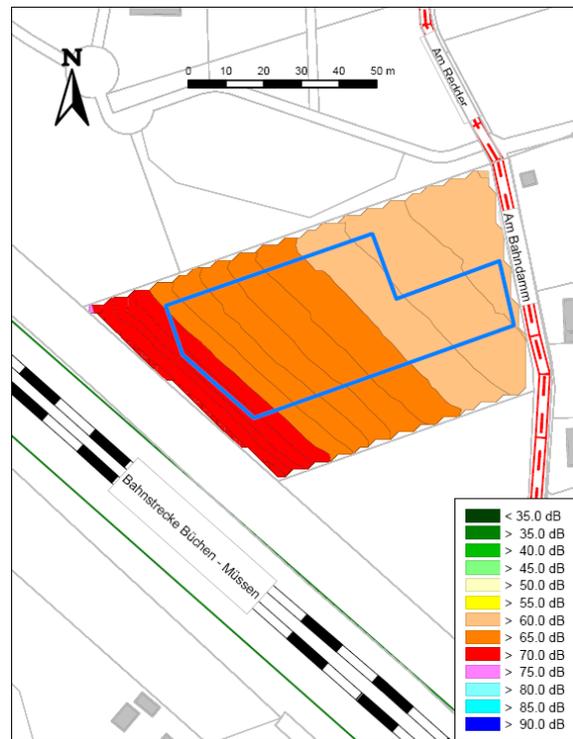


Abbildung 12: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

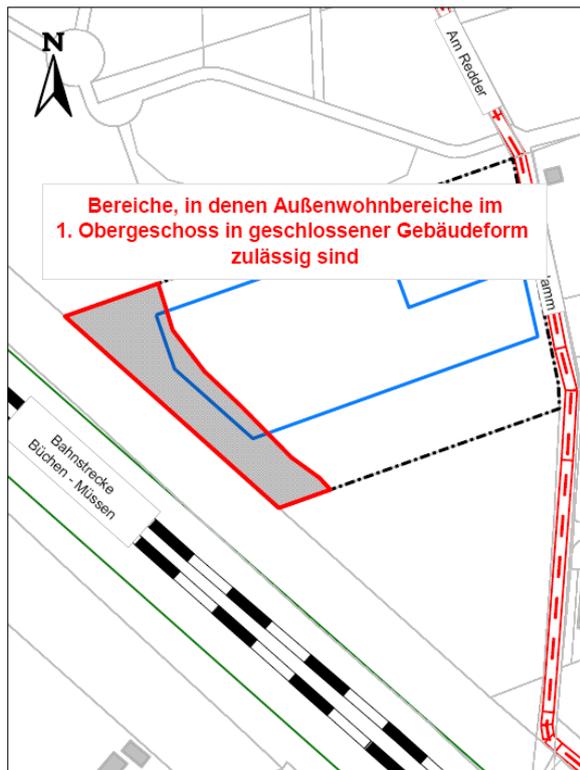


Abbildung 13: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im 1. Obergeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung [LairmConsult](#)

Zum Schutz der Nachtruhe sind in Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangeltungsbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind für das 1. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 40 m, für das 2. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 65 m und das Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Mitte des in Dammlage verlaufenden Bahntrassenabschnitts 6100 Büchen – Müsen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind in diesen Bereichen ausnahmsweise auch zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

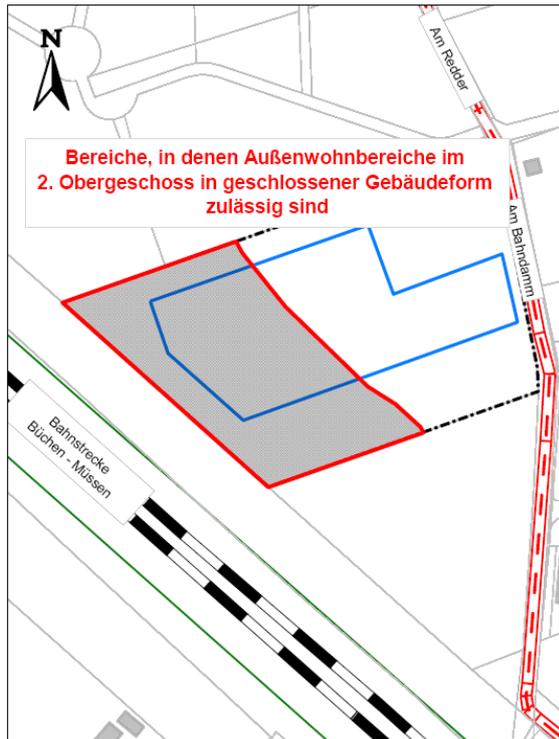


Abbildung 14: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im 2. Obergeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

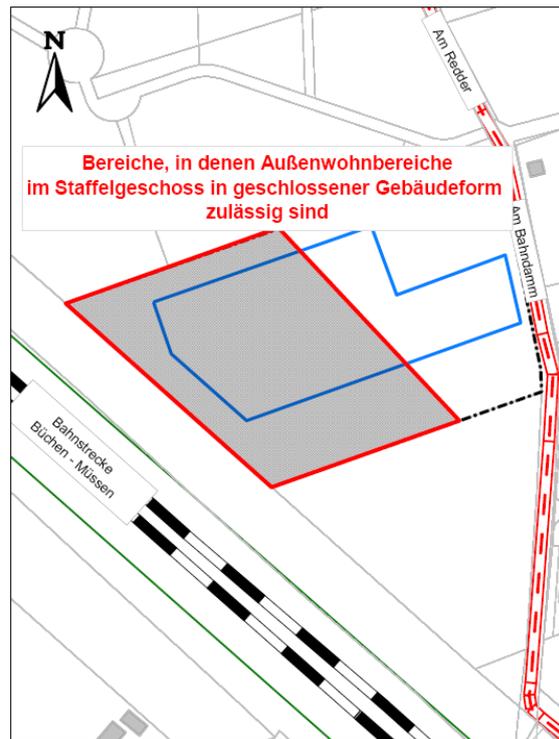


Abbildung 15: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im Staffelgeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

*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.*

## 11 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

### Stellplätze

*Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist je sechs [6] Pflegeplätze ein [1] Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.*

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch bestehende Wohnnutzungen geprägt. Die angrenzenden Straßenräume bieten keine Möglichkeit im größeren Umfang zusätzlichen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Durch die verbindliche Errichtung privater Stellplätze auf dem Privatgrundstück wird dem Bedarf des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes nachgekommen. Das Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes reduziert zudem den Parkplatzsuchverkehr im Umfeld des Geltungsbereiches.

Die im Umfeld des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung bestehende Haltestelle „Büchener Straße“ sowie in ca. 560 m Entfernung bestehende Haltestelle „Möllner Straße“ binden die Flächen des Plangebietes zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

### Dacheindeckungen

*Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude sowie die Dächer von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (sog. Carports) dauerhaft mit einem Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.*

*Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.*

*Pflanzliste für Dachbegrünung:*

- Dost (Origanum spec.)*
- Grasnelken (Armeria spec.)*
- Habichtskräuter (Hieracium spec.)*
- Hauswurze (Sempervivum spec.)*
- Nelken (Dianthus spec.),*
- Salbei (Salvia spec.)*
- Mauerpfeffer (Sedum spec.)*
- Thymiane/Quendel (Thymus spec.)*
- Wolfsmilch (Euphorbia spec.)*

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden.

Für die Gebäude des künftigen Alten- und Pflegeheims wird eine verbindliche Verwendung von Grünbedachungen für die Hauptgebäude sowie der Dächer von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute.

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

## **12 Nachrichtliche Übernahmen**

---

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

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

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

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 56 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

### **13 Ver- und Entsorgung**

---

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

#### Wasserversorgung

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

#### Löschwasserversorgung

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

#### Energieversorgung

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

#### Fernmeldeversorgung

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

#### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

Gemäß Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" ist im Zuge des weiteren Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen, erfolgt im Rahmen der weiteren Planung eine verbindliche Festsetzung

#### Müllentsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die

Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

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

---

### Altlasten

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.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

## 15 Billigung

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

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

Der Bürgermeister

Siegel



**BBS** Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54  
24111 Kiel