

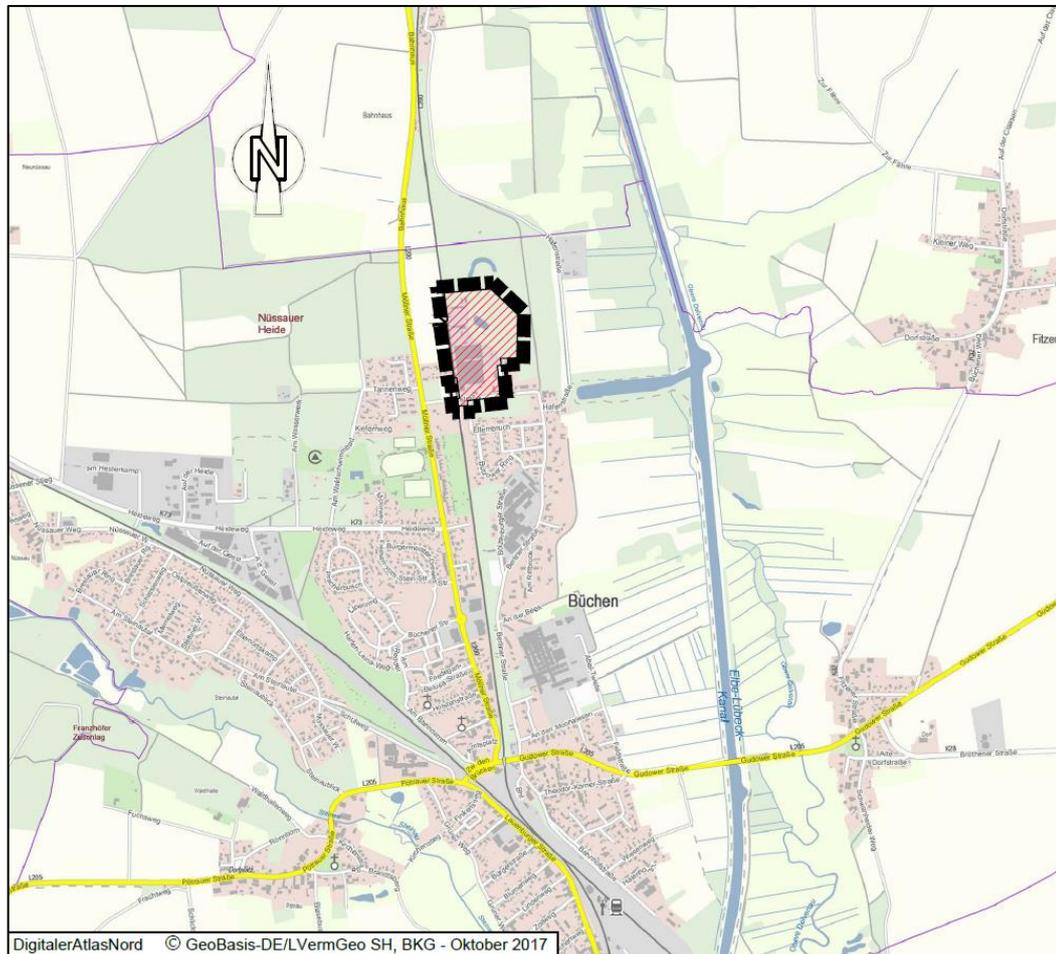
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 49

„Nördlich der Parkstraße,  
östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck  
und westlich des Sondergebietes Bund“

### Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

27.10.2021

Bearbeitung:

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

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)

# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Allgemeines</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>3 Anlass der Planung</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>4 Allgemeines Planungsziel</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben</b> .....                 | <b>5</b>  |
| 5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....   | 5         |
| 5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – 2. Entwurf 2020 .....            | 7         |
| 5.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 .....                          | 8         |
| 5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993).....   | 9         |
| <b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....  | <b>10</b> |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 10        |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 11        |
| 6.3 Flächen für Wald .....  | 12        |
| 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....  | 12        |
| <b>7 Verkehrserschließung</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>8 Umweltbelange</b> .....  | <b>14</b> |
| 8.1 Schalltechnische Untersuchung .....   | 14        |
| 8.2 Eingriffsregelung .....   | 17        |
| 8.3 Artenschutz .....   | 17        |
| <b>9 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>10 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>11 Ver- und Entsorgung</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel</b> .....   | <b>20</b> |

**Der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis**

## Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 09.07.2021*
2. Kurzbericht zur Erfassung von potenziellen Quartieren und Aktivitätenermittlung der Fledermausfauna, *erstellt M 6 P Ingenieurgesellschaft, 23.03.2018*

## 1 Allgemeines

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 23.05.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Erweiterung eines örtlich ansässigen Unternehmens am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche gegenwärtig zum überwiegenden Teil bereits als Industriegebiet (GI) dar. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die zeitgemäßen Gegebenheiten sowie aktuelle Rechtsgrundlagen anzupassen, erfolgt die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 49 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 49 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. 49 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](http://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. 49 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 am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 92.800 m<sup>2</sup> und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Industriegebiet | ca. 43.700 m <sup>2</sup> |
| Mischgebiet     | ca. 7.500 m <sup>2</sup>  |
| Waldflächen     | ca. 33.600 m <sup>2</sup> |
| Biotopflächen   | ca. 4.750 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen     | ca. 1.700 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen | ca. 1.550 m <sup>2</sup>  |

## **3 Anlass der Planung**

Die Fläche des Plangebietes umfasst ein bereits bestehendes gewerbliches Betriebsgelände am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Eine verbindliche Überplanung des Gewerbegrundstückes besteht bislang nicht. Um die Entwicklung innerhalb des Plangebietes besser steuern zu können, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen.

## **4 Allgemeines Planungsziel**

Ziel der Planung ist es, die nördliche Fläche des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO als Industriegebiet festzusetzen, um einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1



Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugewiesen. Durch die geplante Entwicklung eines Industrie- und Mischgebietes kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im Rahmen einer gewerblichen Bestandssicherung in der bestehenden Siedlungsstruktur 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).*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und den für die bestehende Siedlungsstruktur verträglichen Rahmen, um in diesem Zusammenhang die mit dem Bestandsbetrieb verbundene Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu sichern.

#### Zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

*Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (2.6, 1G, LEP 2010)*

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 Gemeinde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestandssicherung und den für die bestehende Siedlungsstruktur verträglichen Rahmen, um in diesem Zusammenhang die mit dem Bestandsbetrieb verbundene Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde zu sichern.

#### 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 am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wald- sowie Biotopflächen, welche im Zuge der Planung in ihrem Bestand sowie durch ausreichende Schutzabstände gesichert werden. Im Zuge des Verfahrens erfolgt zudem eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt die Festlegung eines verträglichen Entwicklungsrahmens des bestehenden Betriebes unter Berücksichtigung der bestehenden Naturräume.

## 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)).

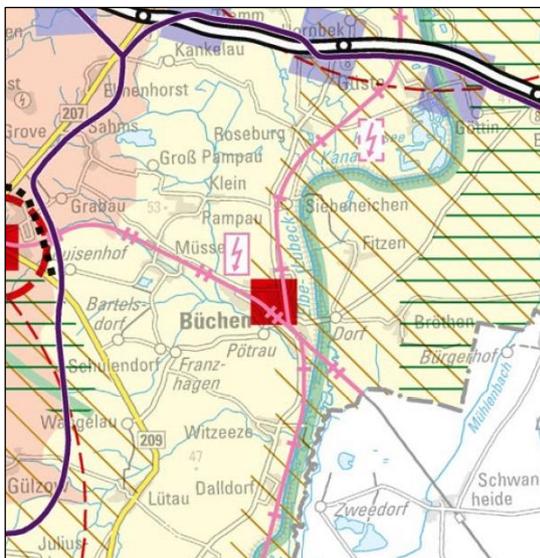


Abbildung 2: Ausschnitt 2. Entwurf Fortschreibung LEP SH 2020, Quelle: [www.bolapla.de](http://www.bolapla.de)

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A24)

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. 49 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. 49 kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum im ländlichen Raum nach, indem sie den planungsrechtlichen Rahmen für eine gewerbliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde schafft. Durch die Möglichkeit, die bestehende Gewerbestruktur weiterzuentwickeln, wird die Notwendigkeit neuer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich reduziert. Die gut angebundene Lage am nördlichen Siedlungsrand mit Anbindung an die überregionale Infrastruktur sowie das Netz des ÖPNV reduziert das Verkehrsaufkommen und reduziert das CO<sup>2</sup>-Aufkommen. Der Erhalt der bestehenden Waldflächen leistet 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:

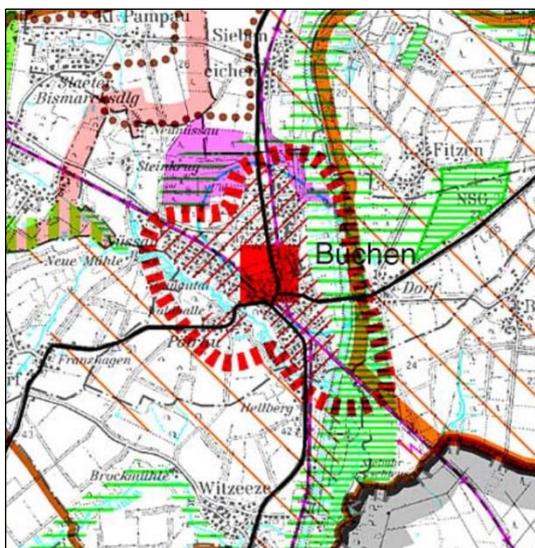


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- 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 Stechnitz-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. 49 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gewerbliche Entwicklung entspricht der Funktion eines Unterzentrums zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

#### 5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)

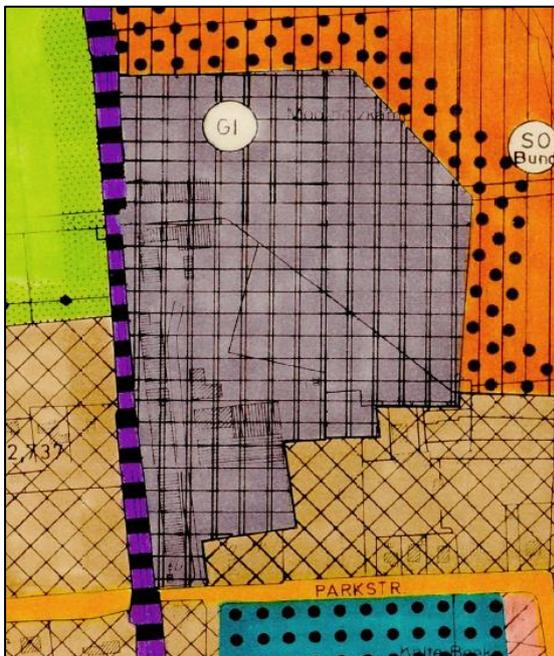


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.  
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Industriegebiet (GI) sowie als gemischte Baufläche (M) dar. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Waldflächen werden ebenfalls als Industriegebiet dargestellt.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt, um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) sowie die Aufnahme der bestehenden Wald- und Biotopflächen, um diese in ihrem Bestand gegenüber der weiteren gewerblichen Entwicklung zu sichern.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 49 überplant einen bestehenden gewerblichen Betrieb am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, um den planungsrechtlich zulässigen Rahmen für künftige Entwicklungsmaßnahmen zu treffen, welcher mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist.

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

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

#### Industriegebiet

*Innerhalb des Industriegebietes (GI) werden die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Betriebstankstellen zulässig.*

*Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

*Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind innerhalb des Industriegebietes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.*

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um einen bereits bestehenden gewerblichen Betrieb, welcher im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt ist. Die Flächen westlich sowie östlich des Plangebietes werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand der Gemeinde bietet sich die Fläche des bereits bestehenden gewerblichen Betriebes für eine Ausweisung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO an, um eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, welche in den bestehenden Gewerbegebieten im Siedlungsbereich der Gemeinde nicht zulässig wären. Die getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleisten eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen.

Aufgrund der Lage abseits des Siedlungsschwerpunktes ist eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Industriegebietes ausgeschlossen.

#### Mischgebiet

*Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.*

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

*Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Nutzungen (Wohngebäude) sind innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) unzulässig.*

Aufgrund der Lage abseits des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht für die Ansiedlungen von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geeignet. Entsprechende Nutzungen sind vorzugsweise im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde vorzusehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner der Gemeinde zu ermöglichen.

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

Für die Fläche des Mischgebietes 2 (MI 2) erfolgt der Ausschluss von Wohnnutzungen, um eine Beeinträchtigung der in diesem Bereich bestehenden gewerblichen Zu- und Abfahrt auszuschließen. Eine Durchmischung der festgesetzten Flächen hat in großräumiger Gesamtbetrachtung mit den nördlich gelegenen Flächen des Mischgebietes 1 (MI 1) zu erfolgen.

Bestehende Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

*Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.*

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass der Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung eindeutig nachvollziehbar ist. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

### **6.2.2 Bauweisen, Baugrenzen**

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

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

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Waldflächen und der sich hieraus ergebenden 30 m Waldabstand durch Hochbauten erfolgt die Festsetzung des künftigen Baufensters.

Die festgesetzten Flächen der Industrie- und Mischgebiete (GI/MI) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen sehen gemäß §§ 8 und 9 BauNVO die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen, vor. Die entsprechenden Gebäude sowie zugehörige Lagerhäuser bedürfen eines umfangreichen Flächenumfangs. Die künftigen Gebäude der zulässigen Nutzungen werden die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite für eine offene Bauweise [o] überschreiten. Aus diesem Grund werden für das Industriegebiet (GI) eine abweichende Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine möglichst flexible Entwicklung und Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen, werden grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt.

Die großzügig festgesetzte Baufläche ermöglicht weiterhin eine gute Ausnutzbarkeit der künftigen Gewerbegrundstücke.

### **6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Industriegebietes (GI) wird auf 0,8 begrenzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes (MI) wird auf 0,6 begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Industrie- bzw. Mischgebiete. 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.

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

### **6.3 Flächen für Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Die im Wald vorhandenen Kleingewässer sind auf Dauer in ihrer derzeitigen Form zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten. Unterhaltungsarbeiten sind nicht erforderlich und nicht zulässig.*

*Kleingewässer sind gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Der Waldbestand ist auf Dauer zu erhalten und im Sinne des LWaldG zu fördern. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten, bevorzugt heimischer Arten, zu verwenden. Die Waldränder sind als artenreiche Laubgehölzsäume zu entwickeln.*

*Die als Abstandsrün festgesetzten Flächen sind als halboffene, ruderale Grünfläche zu erhalten. Eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung sind nicht zulässig. Im Rahmen der Pflege sind eine jährliche Mahd ab Ende August (mit Abfuhr des Mähgutes) sowie die regelmäßige Entnahme von Gehölzen im Rahmen der gesetzlichen Schutzfristen erforderlich. Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.*

*Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in den Wald so weit wie möglich unterbleibt.*

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.

Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

## **7 Verkehrserschließung**

---

### Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Parkstraße sowie im weiteren Verlauf über die Möllner Straße. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebietes durch die für ein Industrie- und Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen.

Die Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen stellt einen Standortvorteil zur Erreichbarkeit der nördlich der Gemeinde verlaufenden A24 und somit den Anschluss an die überregionale Infrastruktur.

### ÖPNV

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

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

Entlang der Möllner Straße befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet die Bushaltestelle Büchen Sportplatz. Somit sind die Flächen der künftigen gewerblichen Bauflächen optimal an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## **8 Umweltbelange**

---

### **8.1 Schalltechnische Untersuchung**

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro LairmConsult eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

#### Auszug schalltechnische Untersuchung

##### Allgemeines

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 will die Gemeinde Büchen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung sowie Erweiterung einer vorhandenen gewerblichen Fläche schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist u. a. der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen sicherzustellen.*

*Der Plangeltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde östlich der Bahnstrecke Lübeck – Büchen und nördlich der Parkstraße. Die Ausweisung ist als Industriegebiet und im Südosten als Mischgebiet geplant.*

*Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen 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

*Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Aufgrund der geplanten Nutzung wurden zwei verschiedene lauteste Nachtstunden betrachtet. Zum einen die Ankunft von bis zu 20 Mitarbeitern und zum anderen die Ankunft der Auslieferungsfahrer und die Abfahrt der Lieferfahrzeuge der Bäckerei.*

*Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der oben genannten Lärmschutzmaßnahmen erfüllt werden.*

*Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.*

*Somit ist die derzeit geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich.*

##### Verkehrslärm

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus der Möllner Straße, der Parkstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Büchen berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung der Möllner Straße wurde einer Verkehrszählung*

von 2016 entnommen. Die Verkehrsbelastung der Parkstraße wurde aus einer Verkehrszählung der Gemeinde Büchen von 2019 ermittelt. Beide Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet. Die Belastung der Bahnstrecke wurde aus der Lärmaktionsplanung übernommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind entlang der Parkstraße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts werden entlang der Parkstraße und der Bahnstrecke überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird im Industriegebiet eingehalten.

Im Bereich des Mischgebiets südlich der Parkstraße werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts überall sowie der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags fast überall überschritten.

Im Bereich des Mischgebietes nördlich der Parkstraße werden der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im Süden entlang der Parkstraße überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird fast überall überschritten.

Aufgrund des Bahnübergangs und der Erschließung über die Parkstraße ist eine Umsetzung von wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von 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) [8], [9].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel 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 passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen im Industriegebiet ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert tags eingehalten wird, somit ergeben sich im Industriegebiet keine Beschränkungen bezüglich der Anordnung der Außenwohnbereiche.

Im Bereich des Mischgebietes südlich der Parkstraße wird der Immissionsgrenzwert tags fast überall überschritten.

Im Bereich des Mischgebiets nördlich der Parkstraße wird der Immissionsgrenzwert tags im Süden in einem Abstand von 12 m zur Mitte der südlich verlaufenden Parkstraße überschritten.

In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts tags betroffenen Bereichen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen an Außenwohnbereichen, auch an den den Straßen bzw. Schienen zugewandten Seiten, die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

### 8.1.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### Schutz vor Verkehrslärm

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



Abbildung 4: Auszug schalltechnische Untersuchung maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult



Abbildung 5: Auszug schalltechnische Untersuchung maßgeblicher Außenlärmpegel, für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: LairmConsult

*Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.*

*Befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind innerhalb des Mischgebietes südlich der Parkstraße innerhalb der Baugrenzen überall und in dem Mischgebiet nördlich der Parkstraße im Süden in einem Abstand von 12 m zur Mitte der südlich verlaufenden Parkstraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird.*

*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.*

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und gewährleisten zudem eine Verträglichkeit zwischen den Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie zu den im Umfeld bestehenden Nutzungen.

## **8.2 Eingriffsregelung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die konkrete inhaltliche Abarbeitung der Eingriffsregelung mit Ausarbeitung eines Konzeptes zur Vermeidung und Reduzierung möglicher Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, welcher den zweiten Teil dieser Begründung darstellt.

Der Kompensationsbedarf für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen werden ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden so geschaffen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

## **8.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen erfolgt eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro BBS Greuner-Pönicke.

Der vollständige Artenschutzbericht wird der Begründung im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigelegt.

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

Da es sich bei den Flächen des Plangebietes um bestehende gewerbliche Bauflächen am Siedlungsrand der Gemeinde handelt, beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO auf einen geringen Gestaltungsrahmen.

### Dacheindeckungen

*Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.*

*Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.*

*Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.*

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 Flächen der Mischgebiete im Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes erfolgt die Aufnahme zur Regelung der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien.

Anlagen zur Solarenergienutzung werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

### Stellplätze

*Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze im Plangebiet herzustellen.*

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes, am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Um den durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden ruhenden Verkehr außerhalb des Straßenraumes zu verorten, erfolgt eine verbindliche Vorgabe zur Errichtung einer Anzahl von Stellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten.

Die westlich des Plangebietes befindliche Haltstelle „Büchen Sportplatz“ bindet die Flächen des Plangebietes zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen**

---

### Waldflächen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen umfasst 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.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

### Biotopflächen

Innerhalb der bestehenden Waldflächen befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Kleingewässer. Die betreffenden Flächen werden entsprechend ihres Bestandes in die Darstellungen des Bebauungsplanes übernommen, um sie im Zuge der künftigen gewerblichen Entwicklung zu sichern.

## **11 Ver- und Entsorgung**

---

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

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

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

### Energieversorgung

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

### Fernmeldeversorgung

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

### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

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. 49 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 „Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen

aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

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

---

### Altlasten

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

### Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

### Kampfmittel

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

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.