

# **KURZBEGRÜNDUNG**

**DES**

## **BEBAUUNGSPLANES NR. 54 „JUGEND- BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“**

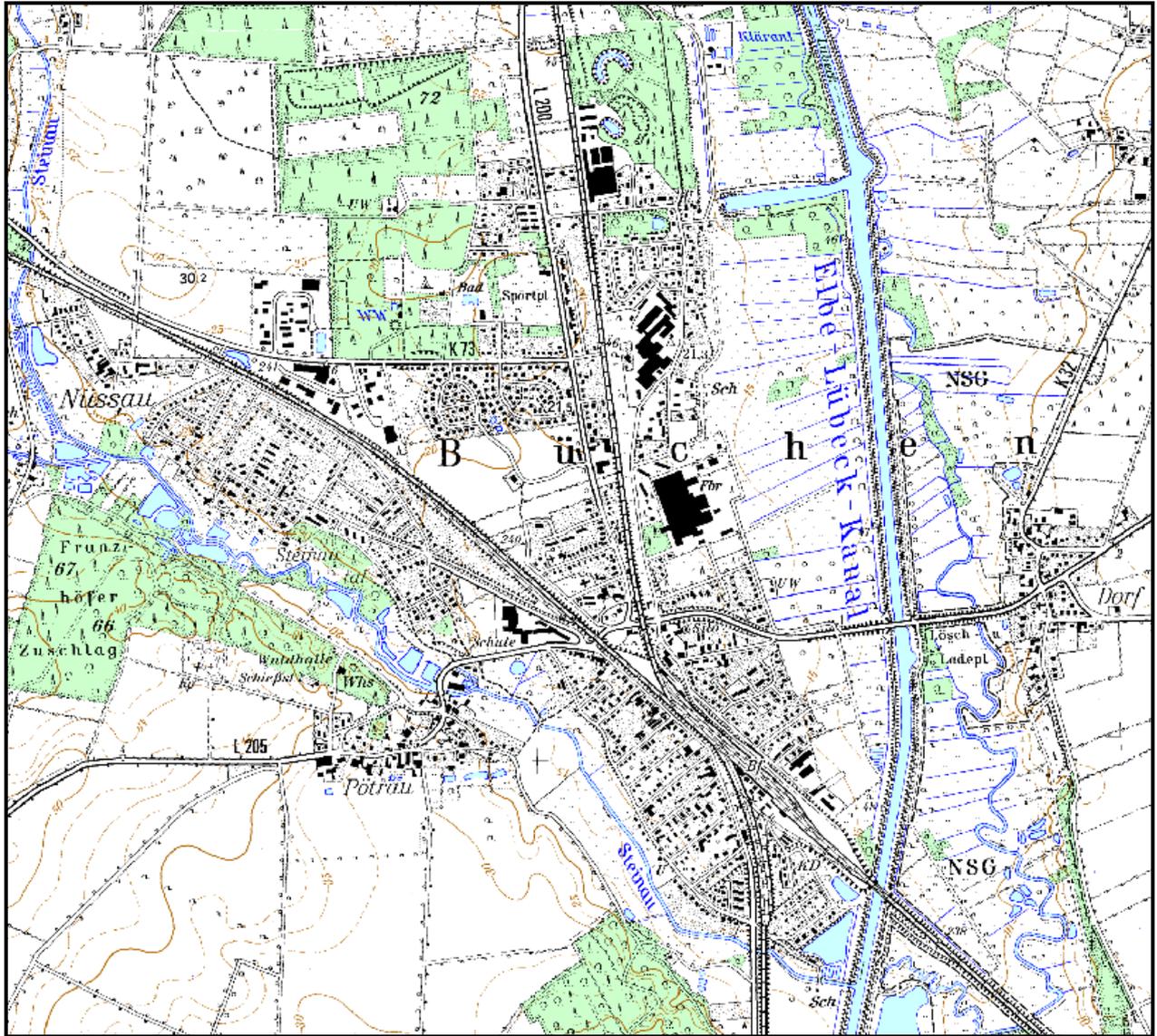
**DER**

### **GEMEINDE BÜCHEN KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**

**BESTEHEND AUS:**

**TEIL I:  
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL II:  
UMWELTBERICHT**



**Bebauungsplan Nr. 54**  
**„Jugend- und Begegnungszentrum**  
**am Schulweg“**  
**der Gemeinde Büchen**  
**Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

08.02.2017

§ 3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§10



## TEIL 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung .....	5
2.1 Standort- und Variantenprüfung .....	5
3. Anlass der Planung .....	5
4. Allgemeines Planungsziel .....	7
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....	7
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	8
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 .....	9
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	10
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen .....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.2.1 Bauweise und Baugrenzen .....	11
6.2.2 Grundfläche (GR) .....	11
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....	12
6.3 Öffentliche Grünflächen .....	12
6.3.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee .....	12
6.3.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Steilhang .....	12
6.3.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Garten/Obstwiese .....	13
6.3.4 Öffentliche Grünfläche Abstandsgrün .....	13
6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
6.5 Verkehrserschließung .....	13
6.6 Mit Rechten zu belastende Flächen .....	13
8. Grünordnung .....	13
8.1 Gesetzlich geschützte Biotop .....	14
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
10. Ver- und Entsorgung .....	14
11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel .....	15

## TEIL 2: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Variantenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugendzentrum der Gemeinde Büchen, erstellt durch GSP und BBS, August 2016
- Standortalternativen zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugendzentrum“ der Gemeinde Büchen, erstellt durch GSP und BBS, 02/2017

## 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“ sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Fläche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.54 der Gemeinde Büchen.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### Stand des Verfahrens

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 54 wird durch .... 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 zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden im weiteren Planungsprozess geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Am ... wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom .... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (TEIL 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro BBS, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt.

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von 16,85 km<sup>2</sup> 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, Jugendzentrum.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße "Schulweg" entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und des Weiteren bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.

Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen sowie ein Kindergarten an. Südwestlich des Plangebietes entwickelt die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitere Wohnbauflächen.

Das Vorhabengebiet liegt gut integriert im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

### **2.1 Standort- und Variantenprüfung**

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft (Anlage).

Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 stellt hinsichtlich der innergemeindlichen Lage, der Größe sowie der naturräumlichen Situation die bestgeeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugend- und Begegnungszentrums dar.

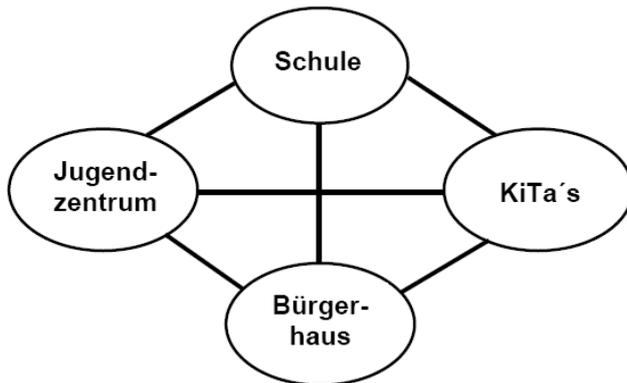
Um den Eingriff in die bestehenden Biotope innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes auf der Fläche durchgeführt (Anlage). Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.

## **3. Anlass der Planung**

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medi-

zinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.

Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Untermittelpunktes im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.



Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes.  
Quelle: OEK Büchen, 2016

Da das bestehende Jugendzentrum ab Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in der Gemeinde Büchen erforderlich.

Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

#### 4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die bestehende Grünfläche nördlich der Gemeinschaftsschule Büchen und südlich der Bahnlinie HH – Berlin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen festzusetzen.



Abbildung 2 3D-Modell des geplanten Baukörpers, Quelle: Golinski Architektur 2016

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches. Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

#### 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 Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

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

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

### 5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

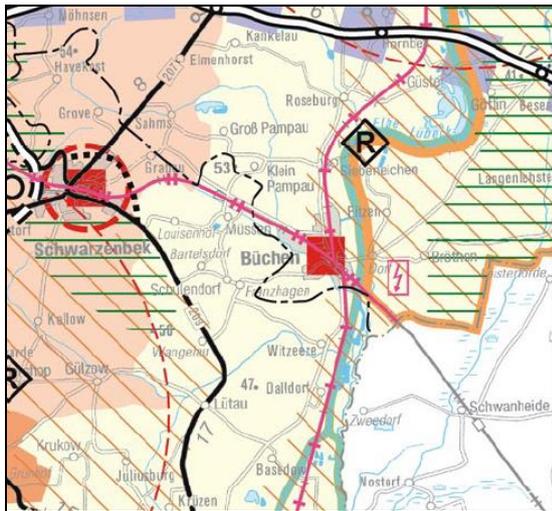


Abbildung 3 Ausschnitt LEP 2010.  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

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

*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).*

*Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden (2.2, 5G, LEP 2010).*

*Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, LEP 2010).*

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) 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:

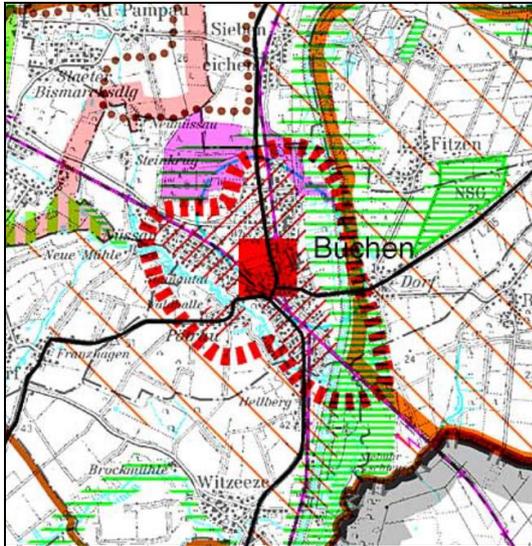


Abbildung 4 Ausschnitt RP 1,  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

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

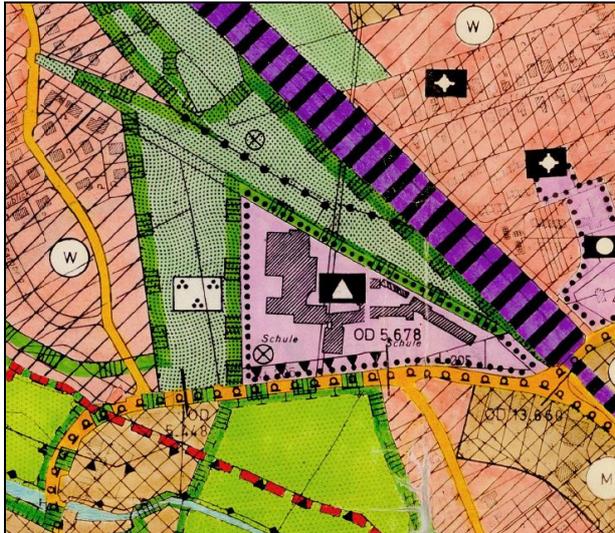
*Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lübeck – Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs-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

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

*Die Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (...) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (...) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.*

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt. Entsprechend existiert kein Schutzstatus für diese Fläche.

Abbildung 5 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Fläche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“ (JUZ) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

#### Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit den entsprechenden Nutzungen zulässig.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ festgesetzt.

Der Gemeinde Büchen wird als Unterzentrum im ländlichen Raum die Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen. Dieser umfasst neben einer Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit den entsprechenden Einrichtungen.

Besonders mit Blick auf die Flüchtlingskrise ist die Integration der in Büchen künftig ansässigen Asylbewerber eine der wichtigsten Aufgaben vor der die Gemeinde in der Zukunft steht. Das künftige Jugendzentrum wird aus diesem Grund Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Förderungen des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugend- und Begegnungszentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen für jeden leicht zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

Innerhalb des Plangebietes sind alle Nutzungen zulässig, die die Funktion des Jugend- und Begegnungszentrums unterstützen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Bauweise und Baugrenzen**

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein einzelnes Baufenster mit einer offenen Bauweise [o] festgesetzt. Die Größe des Baufensters beschränkt sich auf die ungefähre Größe und Lage des künftigen Gebäudes.

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf das künftige Gebäude des Jugendzentrums aus diesem Grund wird nur ein geringer Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem im Verhältnis zum Plangebiet geringen Baufenster festgesetzt.

Die Größe des Baufensters entspricht in etwa der Größe des für ein Jugendzentrum mit entsprechenden Räumlichkeiten erforderlichen Flächenumfanges. Da das Baufenster innerhalb des ehemaligen Bahndammes liegt, beschränkt sich der Umfang auf die tatsächlich benötigte Fläche, um den Eingriff in den bestehenden Steilhang des ehemaligen Bahndammes möglichst gering zu halten.

### **6.2.2 Grundfläche (GR)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Für die Fläche des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Diese Beschränkung wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass nur eine geringe Fläche des Plangebietes überbaut wird. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Öffentliche Grünfläche mit differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt.

In den Bereichen der öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind großflächige Versiegelungen unzulässig. Somit beschränkt sich die bauliche Nutzung auf die Fläche für den Gemeinbedarf.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

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

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen verzichtet.

Um für das breite Nutzungsspektrum des geplanten Jugendzentrums und Begegnungsstätte keine Einschränkungen in der räumlichen Situation zu schaffen, wird auf die Begrenzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie einer Anzahl von Vollgeschossen verzichtet.

Da es sich bei der Fläche des Plangebietes um eine gemeindeeigene Fläche handelt, wird die Gemeinde Büchen bei der Entwicklung der Fläche darauf achten, dass sich die künftigen baulichen Strukturen in die Umgebung einfügen.

### **6.3 Öffentliche Grünflächen**

Die städtebauliche Konzeption des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums sieht eine Staffelung der Außenbereichsflächen in verschiedene Nutzungsbereiche vor.

Neben aktiv erlebbaren Flächen werden über den Bebauungsplan Flächen sichergestellt, die für eine Nutzung nicht zugänglich sind.

Die Grundstücksfläche des Plangebietes wird mit Blick auf die unterschiedlichen Funktionen des Außenbereichs als Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt.

#### **6.3.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee**

Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (*Tilia spec.*) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und –abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße Schulweg wird im Bereich des Plangebietes von einer Lindenallee gesäumt. Die nördlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lindenallee in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen festgesetzt.

#### **6.3.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Steilhang**

Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Der ehemalige Bahndamm innerhalb des Plangebietes stellt ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Um den bestehenden Steilhang in seiner Eigenheit durch das geplante Vorhaben so gering wie möglich zu beeinträchtigen, wird er als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Steilhang festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Zur Realisierung des geplanten Jugendzentrums innerhalb des Plangebietes ist ein Eingriff in das bestehende Biotop „Steilhang“ erforderlich.

Entsprechende Befreiungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens eingeholt.

### **6.3.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Garten/Obstwiese**

Die Fläche dient der naturbezogenen Erholung, die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz sowie als Zier- und Nutzgarten mit den dafür erforderlichen Pflegemaßnahmen sind zulässig. Großflächige Versiegelungen sind nicht zulässig, dieses betrifft jedoch nicht kleinflächige Fundamente oder die Anlage eines Sitzplatzes/Grillplatzes.

In die Grünfläche ist eine Obstwiese mit mind. 20 unterschiedlichen Sorten zu integrieren. Für die Obstwiese ist eine zweischürige Mahd, alternativ eine extensive Beweidung vorgesehen. Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

### **6.3.4 Öffentliche Grünfläche Abstandsgrün**

Diese Grünfläche kann in das Gestaltungskonzept der angrenzenden Flächen mit einbezogen werden. Die Flächen sind jedoch ausschließlich durch Gehölzpflanzung und/oder Sukzession mit einer bis zu 2x jährlichen Mahd zu entwickeln. Eine darüber hinaus gehende Pflege ist nicht zulässig, das umfasst auch die Anlage von Versiegelungen, Überdachungen, Sitzplätzen etc.. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden, alternativ können Obstgehölze (Bäume oder Sträucher) gepflanzt werden.

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

Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu entwickeln, d.h. jegliche Nutzung und Pflege ist unzulässig. Als Zielzustand soll eine Waldfläche entstehen. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig. Eine Gehölzentnahme im Sinne einer forstwirtschaftlichen Nutzung ist ebenfalls nicht zulässig.

### **6.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Straße Schulweg erschlossen. Durch die Lage nördlich der Gemeinschaftsschule sowie des Kindergartens der Gemeinde Büchen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch den in diesem Bereich einseitig bestehenden Fußweg gesichert.

### **6.6 Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes quert eine Entwässerungsleitung die Fläche des Geltungsbereiches. Um den Bestand der Leitung dauerhaft sicherzustellen, wird an der entsprechenden Stelle ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

## **8. Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind darauf ausgerichtet die besondere naturräumliche Situation durch entsprechende Gliederung in die künftige Nutzung der Fläche zu integrieren und zu sichern.

### **8.1 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Straße Schulweg gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Lindenallee und Steilhang).

Die Flächen werden entsprechend ihrer Eigenschaft als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde übernommen.

### **9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 die soziale Infrastruktur innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde zu stärken.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahnlinie und nordwestlich bestehender sowie geplanter Wohnbebauung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Plangebietes sowie umgebender Nutzungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **10. Ver- und Entsorgung**

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

#### Wasserversorgung

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

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

#### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße Schulweg. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

Teil I aufgestellt durch:

