

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

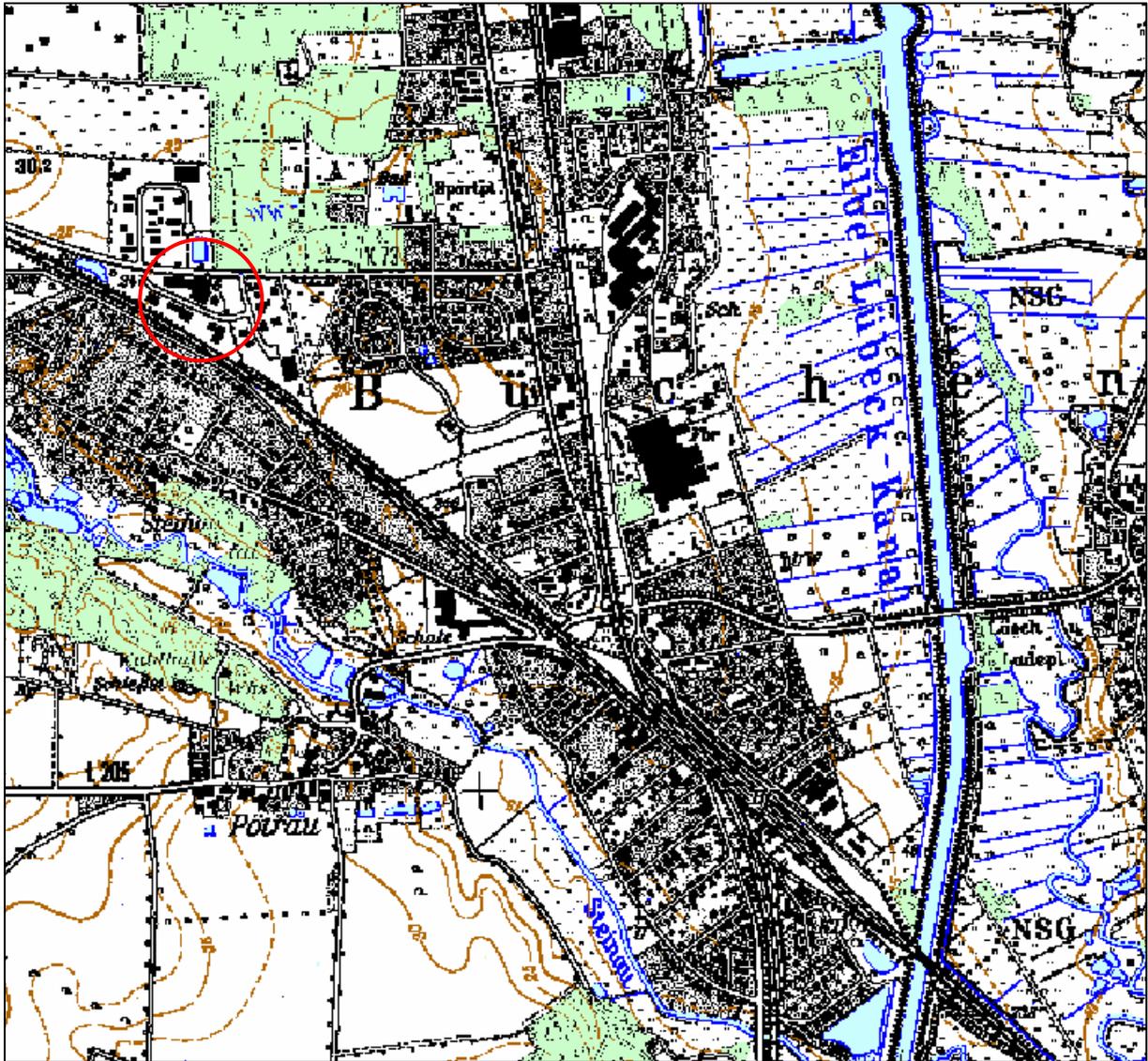
## **3. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 25**  
**„AUF DER GEEST“**

**DER**

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



**3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 25  
„Auf der Geest“ der Gemeinde Büchen  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

11.07.2017

§ 3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



**Inhaltsverzeichnis**

**1. Allgemeines ..... 4**

**2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung ..... 5**

**3. Anlass der Planung ..... 5**

**4. Allgemeines Planungsziel ..... 6**

**5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben ..... 6**

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....6

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 .....7

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....8

5.4 Landschaftsplan .....8

5.5 Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung .....9

**6. Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen ..... 10**

6.1 Art der baulichen Nutzung .....10

6.2 Maß der baulichen Nutzung .....10

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen .....11

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) .....11

6.2.3 Bauweise und Baugrenzen .....11

6.2.4 Werbeanlagen .....12

6.2.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung .....12

**7. Immissionen ..... 13**

**8. Grünordnung ..... 15**

8.1 Bestand: .....15

8.1.1 Allgemeine Beschreibung – Schutzgut Mensch und Landschaft .....15

8.1.2 Schutzgut Boden und Wasser .....15

8.1.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope und Bäume) .....16

8.1.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz) .....19

8.2 Auswirkungen der Planung: .....20

8.2.1 Schutzgut Pflanzen - Eingriffsregelung .....20

8.2.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz) .....20

8.3 Grünordnerische Festsetzungen .....22

**9. Verkehrserschließung ..... 22**

9.1 Individualverkehr-Anbindung .....22

9.2 ÖPNV-Anbindung .....22

**10. Nachrichtliche Übernahme ..... 23**

**11. Ver- und Entsorgung ..... 23**

**12. Altlasten, Kampfmittel, Archäologie ..... 24**

**13. Billigung ..... 24**

**Anlagen:**

1. Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen, erstellt durch das Büro LAIRM CONSULT, 30.06.2017

## **1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung vorhandener Flächen in einem bestehenden Gewerbegebiet im Bereich der Straße „Auf der Geest“ im nordwestlichen Siedlungsrandbereich der Gemeinde Büchen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass es sich bei den Planungen um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> der Grundfläche versiegelt werden. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt, sind eine frühzeitige Beteiligung sowie die Umweltprüfung nicht erforderlich.

### Stand des Verfahrens:

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ gefasst.

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

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9960 m<sup>2</sup>, von denen ca. 2300 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße „Auf der Geest“ entfallen.

Das Gebiet befindet sich:

- Südlich der Straße Heideweg,
- Östlich des Grundstücks Auf der Geest 3,
- Nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9,
- Westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine gewerblich genutzte Fläche und einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf der Geest“. Im westlichen Bereich der Gewerbefläche befinden sich betrieblich genutzte Wohngebäude als Bestandsbebauung und ein mehrreihiger Bestand größerer Bäume.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nun dahingehend geändert werden, dass die optimale Ausnutzung der Gewerbefläche durch den bereits ansässigen Betrieb ermöglicht wird.

## **3. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum. Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort für Pendler.

Die räumliche Nähe zu Hamburg, die gute überregionale Anbindung sowie die starke Gewichtung als Wohnstandort für viele Familien machen den Standort ebenso für Gewerbebetriebe als auch für Dienstleistungsunternehmen zu einem Ansiedlungsort von hoher Bedeutung.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Büchen liegt in einem Gewerbegebiet, das eine bedeutende Rolle für die Wirtschaft Büchens spielt und Arbeitsplätze in der Gemeinde sichert. Derzeit wird die Fläche des Plangebiets durch den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Büchen überplant. Dort ist sie als Gewerbefläche festgesetzt. Momentan kann die Fläche aber wegen der zurzeit geltenden Festsetzungen bzgl. der Baugrenze und dem Baumbestand durch den ansässigen Betrieb nicht optimal genutzt werden. Die ursprüngliche Planung wird daher durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 den aktuellen Anforderungen angepasst.

#### 4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen, um dem dort bestehenden Gewerbebetrieb eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Büchen werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das Flächenpotenzial besser nutzen zu können und durch geänderte Festsetzungen auch eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO bleibt bestehen, wird jedoch im südöstlichen Randbereich um die Breite des dort festgesetzten Fußweges erweitert, der dafür entfällt. An dieser Stelle kann ein größerer Bereich für Parkplätze entstehen. Die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Bäume im Südwesten der Fläche wird aufgehoben.

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

Die Städte und Gemeinden 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:

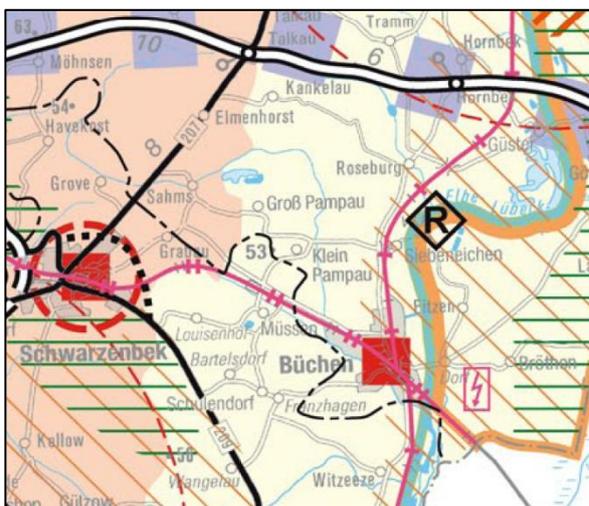


Abbildung 1 Ausschnitt LEP 2010,  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- Die Gemeinde Büchen hat die Funktion eines Unterzentrums in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde Büchen liegt südlich einer Landesentwicklungsachse und der parallel dazu verlaufenden Autobahn 24 (A 24) im Ländlichen Raum.
- Östlich der Gemeinde Büchen befinden sich der Elbe-Lübeck-Kanal sowie die Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern.
- Zwei Bahnstrecken kreuzen das Gemeindegebiet. Die Verbindung Hamburg-Büchen-Berlin stellt als Achse Ost eine wichtige Pendlerverflechtung für die Region dar.

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

Gemäß LEP können *[alle Gemeinden [...] unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsgemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (2.6, 1G, LEP 2010).*

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine bereits planungsrechtlich zulässige gewerbliche Entwicklung an zeitgemäße Anforderungen anpasst und so das vorhandene Potential für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Büchen nutzbar macht.

## 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:

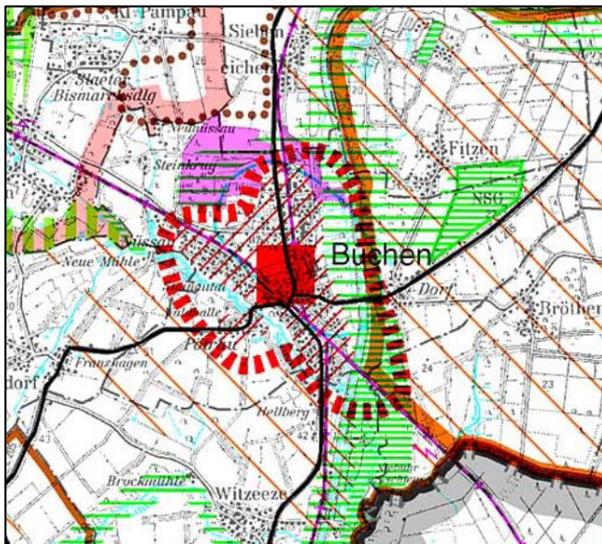


Abbildung 2 Ausschnitt RP 1,

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

- Die Gemeinde Büchen befindet sich im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde Büchen stellt als Unterzentrum einen Entwicklungs- und Entlastungs-ort dar.
- Nördlich des Gemeindegebietes liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft in einem Sondergebiet Bund.
- Östlich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes befinden sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz entlang der Grenze des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Zwei Bundesstraßen sowie zwei Bahnstrecken kreuzen das Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen

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 [...]. (5.6.4, RP I)

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, einem ansässigen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

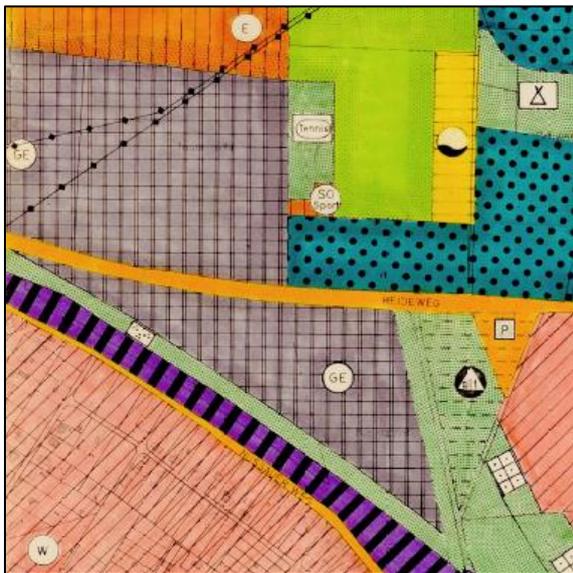


Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Quelle: Gemeinde Büchen

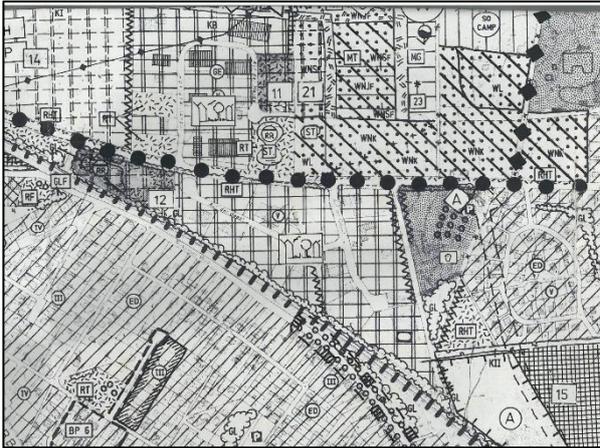
Der festgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen (1992) enthält für den Plangebietsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen die Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO.

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen, Flächen für Forst- und Landwirtschaft sowie Versorgungsanlagen. Diese werden vom Plangebiet durch eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße abgegrenzt. Östlich und südwestlich befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie im Osten eine ehemalige Mülllagerfläche.

Im Südwesten verläuft eine Bahnanlage, daran anschließend befinden sich Wohnbauflächen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nicht notwendig.

### 5.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.



Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1999 enthält für das Plangebiet die Darstellung der gewerblichen Baufläche. Außerdem ist die Durchgrünung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen nicht in Konflikt mit den Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, da die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan, Entwicklungskarte, Quelle: Gemeinde Büchen

## 5.5 Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung

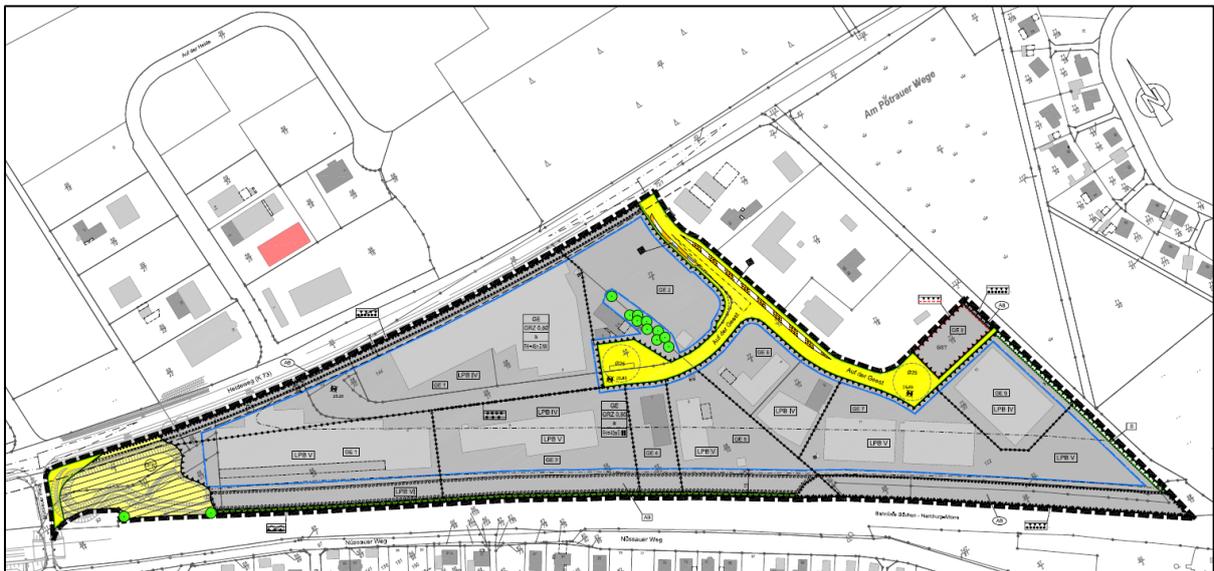


Abbildung 4: Ausschnitt 2. Änderung B-Plan Nr. 25, Quelle: Gemeinde Büchen

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Büchen wurde im Jahr 1985 rechtskräftig, die 1. Änderung bezüglich der Erschließung und der Eingrünung des Gebiets erfolgte im Jahr 1987.

Die 2. Änderung (2013) überplante einen Großteil der Fläche. Sie stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung bereits als Gewerbegebiet (GE) mit der Erschließung über die Straße „Auf der Geest“ dar. Westlich der Straße „Auf der Geest“ ist eine breitere Reihe von Bäumen zum Erhalt festgesetzt.

## **6. Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen**

Sämtliche Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes (GE) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden zum Großteil aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 25 sowie der 1. und 2. Änderung der Gemeinde Büchen übernommen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus technischen – und Sicherheitsgründen ist es für den ansässigen Betrieb notwendig, dass sowohl Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als auch Betriebsinhaber, Betriebsleiter und technische Leiter auf dem Plangelände wohnen. Daher sind diese Wohnungen zulässig, so lange diese Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Bebauung einen untergeordneten Charakter aufweist. Die Wohnbebauung darf insgesamt nur eine maximale Größenordnung von 15 % der in Anspruch genommenen Grundfläche der gewerblich genutzten Bauflächen des dazu gehörenden Gewerbebetriebes erreichen.

Aufgrund der Lage abseits des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Büchen, ist der Geltungsbereich nicht für Ansiedlungen von zentrenrelevanten Geschäftsstrukturen geeignet. Diese könnten die innerörtlichen Geschäftsbereiche schwächen und eine Verlagerung der Einkaufseinrichtungen in das Gewerbegebiet zur Folge haben. Zum Schutz der innerörtlichen Geschäftsstrukturen wird daher der Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmen davon werden für Einzelhandelseinrichtungen zugelassen, die direkt einem Produktions- oder Handwerksbetrieb sowie einem Großhandelsunternehmen zugeordnet sind. Sie müssen dem Produktions- oder Handwerksbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Diese Einzelhandelsbereiche sind für die innerörtlichen Geschäftslagen unschädlich.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen. So wird sichergestellt, dass das durch seine räumliche Lage größenbeschränkte Plangebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung steht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die künftigen gewerbliche Bauflächen wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können und dabei die baulichen Anlagen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, werden für das Gewerbegebiet (GE) innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Bauweise getroffen.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie des südlich angrenzenden Teils der Straßenverkehrsfläche „Auf der Geest“. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlage, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden. Die festgesetzten Firsthöhen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) über der mittleren Höhe der Straßenachse entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 20 m über der Geländeoberfläche. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Umsetzung von gewerblich genutzten Hallen.

Die maximale Firsthöhe von 20 m über der mittleren Straßenachse passt sich der näheren Umgebung, z.B. den Gewerbegebietsflächen nördlich des Heideweges an. Es wird keine Geschossigkeit festgelegt, da die maximale Firsthöhe eine ausreichende Höhenbegrenzung darstellt und keine städtebauliche Notwendigkeit zum Schutz des Ortsbildes vorliegt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich am Bestand innerhalb des Gewerbegebietes und den betrieblich erforderlichen Firsthöhen. Die westlich angrenzenden Hallen haben eine Höhe von ca. 15 m.

Abweichend von den vorausgegangenen Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet „Auf der Geest“ wird die Höhe baulicher Anlagen nicht in Bezug auf Normalnull (ü. NN.) festgelegt. Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine städtebauliche Neuordnung der Fläche planungsrechtlich vorbereitet wurde, kann nicht sichergestellt werden, dass sich durch den vorausgegangenen Bau der Straßenverkehrsfläche „Auf der Geest“ die Lage über Normalnull des vorhandenen Höhenbezugspunkt nicht geändert hat.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Es wird die für Gewerbegebiete (GE) entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, damit der Hauptbetrieb des Plangebietes die vorgesehenen Betriebserweiterungen auf diesem Areal unterbringen kann.

### **6.2.3 Bauweise und Baugrenzen**

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

Für die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes (GE) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt, um die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen. Diese Festsetzung ist zur Errichtung einer gewerblich genutzten Halle mit ausreichender Größe notwendig. Um den Nachbarschutz zu gewährleisten, sind Grenzabstände nach der offenen Bauweise an den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 465 ist die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

Dies ermöglicht zum einen die volle Ausnutzung der vorhandenen Fläche, zum anderen kann die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der öffentlichen Parkfläche auf dem Flurstück 463 dementsprechend genutzt werden.

Um die bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu gewährleisten und dem künftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, wird innerhalb der Planfläche des Gewerbegebiets ein Baufenster festgesetzt. Durch die Ausweisung dieses Baufensters können sowohl die vorhandenen Betriebswohnung als auch die zukünftigen Neubauten planungs- und bauordnungsrechtlich auf dem Gelände weiterhin bestehen bzw. neu untergebracht werden.

Um die Errichtung und Befestigung einer ausreichend großen Lagerhalle unter voller Ausnutzung der vorhandenen Fläche sicherzustellen, darf die festgelegte Baugrenze unterirdisch um 1 m durch Fundamente überschritten werden.

#### **6.2.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgehen. Es darf keine rotierende oder flackernde Beleuchtung oder ein Skybeamer verwendet werden.

#### **6.2.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der öffentlichen Parkfläche im Osten des Plangeltungsbereichs wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 übernommen und erneut festgesetzt, da sie zum Parkraumangebot im Plangebiet beiträgt.

Da auf der Fläche des Flurstücks 465 eine Lagerhalle mit entsprechender Zufahrt für LKWs entstehen soll, wird die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 festgesetzte Parkbucht um etwa 10 m nach Süden verschoben. Um die Errichtung möglichst vieler öffentlicher Parkplätze zu ermöglichen, wird die Parkbucht um 3 m auf der Fläche des Flurstücks 465 verbreitert.

## **7. Immissionen**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen ist durch das Büro LAIRM CONSULT eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets zwischen der Straße „Heideweg“ (K 73) und der Bahnstrecke Hamburg-Büchen ist für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Plangeltungsbereich ein Schallschutz notwendig.

### *a) Allgemeines*

*Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 plant die Gemeinde Büchen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen südlich der Straße Heideweg (K 73) und westlich und nördlich der Straße Auf der Geest sowie nördlich der Schienenstrecke der DB AG Hamburg – Büchen zu schaffen. Die Ausweisung ist als Gewerbegebiet (GE) geplant.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.*

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

*Für den Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom Plangeltungsbereich können die Festsetzungen der Emissionskontingente aus der 2. Änderung übernommen werden.*

### *b) Verkehrslärm*

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden einer vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Büchen entnommen.*

*Für die Bahnstrecke (Hamburg – Büchen) der Deutschen Bahn AG wurden Angaben des Betreibers zugrunde gelegt.*

*Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.*

*Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den Straßen Heideweg und Auf der Geest nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden aus dem Gesamtverkehrslärm der Orientierungswert für Gewerbegebiete tags und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete tags eingehalten. Im Nachtzeitraum werden im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für Gewerbegebiete nachts sowie gebietsweise auch der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete nachts überschritten.*

*Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109.*

*Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.*

*Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).*

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

*Zum Schutz der Nachtruhe für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.*

*Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung ergeben sich aufgrund der Einhaltung des Orientierungswerts tags keine Beschränkungen.*

## 8. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet sich an die Umgebung anzupassen und soweit möglich gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile innerhalb des Plangebietes zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Mit der Bearbeitung der Grünordnung wurde das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke in Kiel beauftragt.

### 8.1 Bestand:

#### 8.1.1 Allgemeine Beschreibung – Schutzgut Mensch und Landschaft

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die nordöstliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 unmittelbar an der Zufahrt Heideweg – Auf der Geest. Das gesamte Gelände ist in erster Linie durch Gewerbebebauung geprägt, hier sind v.a. die bis zu 15 m hohen Hallen der Heilmann AG Orts- und Landschaftsbild prägend. Grünstrukturen spielen nur eine untergeordnete Rolle und beschränken sich, abgesehen von mehreren Einzelbäumen im Änderungsbereich auf die Gebietsgrenzen.

Das Plangebiet hat daher eine hohe Bedeutung als Gewerbebestandort. Aufgrund der guten Lage in der Nähe zu den landwirtschaftlichen Produktionsgebieten sowie zur Autobahn ist der Standortort Büchen für die Heilmann AG von besonderer Bedeutung (Kartoffelvermarktung). Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Heideweg. Südlich des Gewerbegebietes verläuft die Bahnstrecke (Schnellstrecke Berlin-Hamburg), so dass hier eine beträchtliche Lärmentwicklung vorhanden ist.

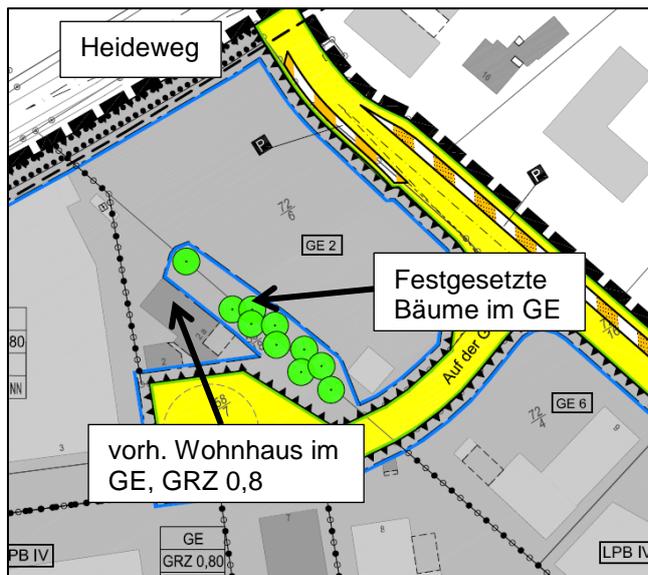


Abbildung 5: Rechtsgültiger Bebauungsplan im Bereich der 3. Änderung, Quelle: Gemeinde Büchen.

#### 8.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden des Änderungsbereiches sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen etc. deutlich verändert, so dass die hier natürlicherweise vorhandenen sandigen Braunerden in den oberen Horizonten vollständig verändert wurden. Bei dem mit Eichen bewachsenen Bereich handelt es sich um einen ehemaligen Knick, der jedoch abgesehen von einem ca. 3-4 m breiten Streifen, der durch Gehölze geprägt ist, ebenfalls wesentlich durch die umliegende Gewerbenutzung bestimmt wird. Da jedoch westlich des Eichenstreifens ein kleinerer Garten angrenzt, ist hier der Versiegelungsgrad reduziert.

Nach rechtsgültigem Bebauungsplan handelt es sich jedoch bei dem gesamten Bereich schon jetzt um Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Knick wurde mit der 2. B-Planänderung bereits endwidmet und ausgeglichen.

Entsprechend des zulässigen hohen Versiegelungsgrades ist auch die Versickerung und Grundwasserneubildung im Geltungsbereich deutlich eingeschränkt. Die kleinräumig vorhandenen Grünstrukturen tragen nur unwesentlich zur lokalen Versickerung bei. Das Regenwasser wird zentral gesammelt und über das am Nüssauer Weg liegende Rückhaltebecken der Vorflut zugeführt bzw. in unterirdischen Rigolen versickert.

### 8.1.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope und Bäume)

Entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Bereich der 3. Änderung vollständig als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Als überlagernde Biotopstrukturen wurden der Knick entlang des Heideweges (Gehölzfläche mit Erhaltungsgebot) sowie 10 Bäume auf dem Knickrest festgesetzt.

Der Knick (Knick Mitte) selbst wurde im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bereits entwidmet und mit dem Faktor 1:2 ausgeglichen (siehe Umweltbericht BBS vom 26.03.2013). Ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG liegt nicht (mehr) vor.

Im tatsächlichen Bestand wird der Änderungsbereich entsprechend durch die Gewerbenutzung dominiert. Das Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung westlich des Knickrestes verfügt jedoch über einen kleineren Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (v.a. Koniferen, Rhododendron). Im Bereich des Knickrestes stehen nach aktuellen Kartierungen (7.6.17) folgende Bäume:

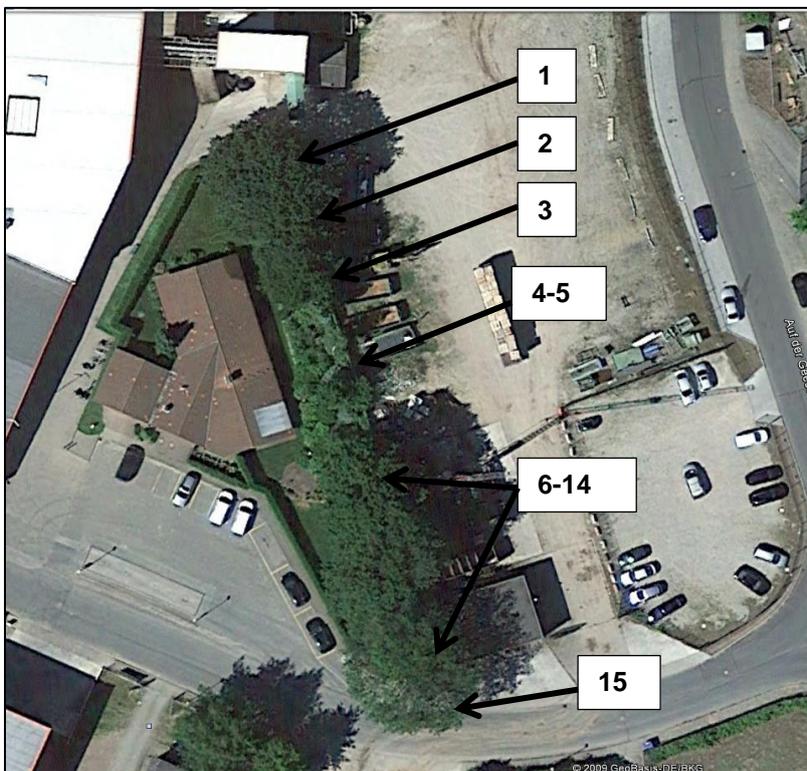


Abbildung 6: Luftbild Plangebiet, Quelle: Google Maps

**Tabelle: Bäume im Bestand**

Nr.	Art	St.-D (cm)	Bemerkungen	Artenschutz	Festsetzung im B-Plan
1	Eiche	80	Große, ausladende Krone, Stamm und Äste dicht mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu möglich, Winterquartiere und Wochenstuben im Baum ausgeschlossen, da Efeu, Brutplatz für Vögel im Baum und im Efeu	Nein
2	Eiche	20	Klein, keine ausgeprägte Krone, hoch aufgeastet, mit Efeu bewachsen	keine Eignung	Nein
3	Eiche	40-50	Hoch aufgeastete Krone, nur wenig Efeu	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
4	Eberesche	10	3 m hoch	Keine Eignung	Nein
5	Kirsche	5	2 m hoch	Keine Eignung	Nein
6	Eiche	15	Junger Baum	Keine Eignung	Ja
7	Birke	30	Sehr dicht/dick mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja
8	Eiche	50	Krone teilweise stark beschnitten, Baum im unteren Teil mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
9	Eiche	50	Krone teilweise stark beschnitten, Baum im unteren Teil mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
10	Eiche	30-40	Kronen hoch aufgeastet mit Efeu bewachsen, kleinere Höhlen sichtbar	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
11	Eiche	40	Krone hoch aufgeastet, stark mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja

Nr.	Art	St.-D (cm)	Bemerkungen	Artenschutz	Festsetzung im B-Plan
12	Birke	40	Weit verzweigte Krone, stark mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja
13	Eiche	50	Kaum Kronenaus-bildung, da dick mit Efeu bewachsen bzw. überwachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu möglich, Winter-quartiere und Wochenstuben im Baum ausgeschlossen, da Efeu, Brutplatz für Vögel im Baum und im Efeu	Ja
14	Eiche	30	Gut ausgebildete Krone, vital ohne Astlöcher, nur wenig Efeu	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja
15	Eiche	80-90	Starkes Baumholz, teilweise stark zurück geschnitten, mehrere Astlöcher sichtbar, Totholz, wenig Efeu	Tagesverstecke, Winterquartiere und Wochenstuben möglich, Bruthabitat für Vögel	Nein

Ein Knickwall ist kaum ausgeprägt, der Unterwuchs überwiegend lückig bewachsen mit Zierstauden und Ziergehölzen in einer Breite von 2-3 m.



Bäume Nr. 7-12

Abbildung 7: Bäume im Plangebiet, Quelle: Eigene Darstellung BBS

#### 8.1.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu betrachten. Weitere streng geschützte Arten kommen aufgrund der vorhandenen Lebensräume nicht vor.

Die großen, teilweise dicht mit Efeu bewachsenen Bäume dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Verkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate. Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen sind nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse weisen die größeren Eichen vermutlich geeignete Höhlungen/Spalten auf. Auch der dichte Efeubewuchs kann als Tagesversteck dienen. Abgesehen von der einzelnen großen Eiche direkt an der Straße werden für alle übrigen Bäume keine Winterquartiere und/oder Wochenstuben angenommen, da der dichte Efeubewuchs den freien Anflug in mögliche Höhlen unter dem Efeu verhindert. In Baum Nr. 15 sind nachweislich größere Höhlungen vorhanden, die auch als Winterquartiere bzw. Wochenstuben geeignet sind.

Aufgrund der Insellage der Bäume inmitten von versiegelten und bebauten Gewerbeflächen ist nur ein geringes Besiedlungspotenzial anzunehmen. Daher sind nur störungs- und lichttolerante Arten wie z.B. Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler oder Rauhautfledermaus zu erwarten.



Baum Nr. 15 (im Vordergrund)

Abbildung 8: Bäume im Plangebiet, Quelle: Eigene Darstellung BBS

## 8.2 Auswirkungen der Planung:

### 8.2.1 Schutzgut Pflanzen - Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder geschützter Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant. Geschützte Biotope sind ebenfalls nicht (mehr) vorhanden, da der Knickrest bereits im Verfahren zur 2. Änderung entwidmet und ausgeglichen wurde. Die Aufhebung der Einzelbaumfestsetzung von 10 Bäumen (Baum Nr. 3, 6-14) stellt somit keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

Zudem ist die vorliegende Planung nicht mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, da als Grundnutzung im bestehenden Bebauungsplan bereits „GE“ eingetragen war. Die Baumreihe war gleichsam nicht Teil des Grünkonzeptes mit Definition von Grünachsen. Diese verlaufen entlang der Straßen/Wege und entlang der Bahn und sind durch die Planung nicht betroffen. Die Bäume stellen ein Inselbiotop dar, welches nur über eingeschränkte ökologische Funktionen verfügt.

Auch wenn große Bäume grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben, ist ihre Funktion im Landschaftsraum durch die umliegenden großen Hallen deutlich eingeschränkt. Der Verlust der Bäume fällt daher nicht besonders ins Gewicht, zumal die großen Bäume Nr. 1 und 15 (mit Stammdurchmessern > 60 cm) in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht festgesetzt wurden, da sie im Nahbereich von Hallen bzw. Straßen stehen. Die Anwendung der Eingriffsregelung für die Bäume erfolgt daher nicht.

### 8.2.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Der Artenschutz ist unabhängig von der Eingriffsregelung immer zu betrachten. Die in der 2. Änderung zum Bebauungsplan festgesetzten Bäume werden dort als „Inselbiotop“ für Vögel und Kleinsäuger beschrieben. Die großen Bäume dienen weiterhin als Quartiersstandorte für Fledermäuse. Folgende Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nach § 44 BNatSchG sind daher zu betrachten:

#### Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen:

Da die Bäume 1 und 15 mit artenschutzrechtlicher Bedeutung für Fledermäuse nicht festgesetzt wurden, erfolgte hierfür bereits eine Kompensation durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen. Da sich in den vergangenen Jahren in Baum Nr. 1 größere Höhlen entwickelt haben, sind hier zusätzlich Wochenstuben und Winterquartiere nicht ausgeschlossen. Daher ist **folgendes Vorgehen** erforderlich:

- Im Herbst nach Beendigung der Wochenstubenzeit und vor Beginn der Winterruhe (September / Oktober) vor dem Eingriff (ggf. mittels Endoskopie) auf Besatz kontrollieren und die Größe und Eignung der Höhle bewerten (Einschätzung Winterquartier/Wochenstube),

- Bei unbesiedelten Quartieren unmittelbares Verschließen des Quartieres, um einen Wiedereinflug vor der Rodung zu verhindern
- Bei besiedelten Quartieren:

Abendliche Ausflugskontrolle durchführen, nach Ende des Ausflugs kontrollieren, ob noch Tiere im Quartier sind. Wenn keine Tiere mehr da sind, wird das Quartier umgehend verschlossen. Anderenfalls ist das Quartier mit einer Reuse auszustatten, die das Ausfliegen der Tiere erlaubt, aber einen erneuten Einflug verhindert. Tägliche Kontrolle, ob die Tiere das Quartier verlassen haben. Sind nach 2 Nächten immer noch Tiere im Quartier, so ist die Reuse abzubauen, die Tiere sind umzusiedeln.

Für alle anderen Bäume wurden nur Tagesverstecke angenommen. Zur Verhinderung des Tötungsverbot ist daher die **Fällung der Bäume nur zwischen dem 1.12 und 28.2.** zulässig.

Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Tagesverstecken ist das vorgezogene Aufhängen von Fledermausflachkästen erforderlich. Da die zu erwartenden Arten Spalten sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen aufsuchen, sind je **5 Flachkästen an Bäumen bzw. an Gebäuden** im Geltungsbereich (B-Plan Nr. 25) aufzuhängen.

Bei Nachweis von Winterquartieren und/oder Wochenstuben sind ergänzende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg erforderlich. Als maximale Anzahl werden festgehalten: 2 Flachkästen und 2 Großraumhöhlen für Fledermäuse der Gehölze, 1 Winterquartier.

Der Nahrungsraum wird etwas eingeschränkt und hat generell aufgrund der Insellage nur eine geringe Bedeutung. In den umliegenden Knicks bleiben aber ausreichend und v.a. geeignetere Jagdflächen erhalten. Die Leitstrukturen der Knicks, insbesondere aber auch der Bahndamm (mit Gehölzen), sind durch die Maßnahmen nicht betroffen.

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. In der Betriebsphase unterscheidet sich die geplante Nutzung nicht von der umliegenden bestehenden Nutzung (bestehendes Gewerbe), erhebliche zusätzliche Störfaktoren werden nicht erzeugt.

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

Brutvögel der Gehölze (z. B. Amsel, Dorngrasmücke etc.):

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen bleibt insgesamt erhalten, da diese weitgehend erhalten werden.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle **Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar** durchzuführen.

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Ohnehin sind die hier vorkommenden Arten an Störungen gewöhnt.

Der Verlust von Bruthabitat für Vögel wurde durch die Kompensation für den Knick im Verhältnis 1:2 ebenfalls bereits ausgeglichen. Die Festsetzung von 10 Bäumen stellte nur eine Minimierungsmaßnahme dar.

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

Durch die o.g. Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden, die genannten CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sind zwingend umzusetzen.

### **8.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Um die vorhandenen Wald- und Grünflächen entlang des Heideweges zu schützen und die Fernwirkung des Gewerbegebietes zu minimieren, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 eine Pflanzbindungsfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün entlang des Heidewegs festgesetzt. Diese soll in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 übernommen werden.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Abschirmgrün

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Das Abschirmgrün entlang des Heideweges ist als freiwachsender Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzstreifen erhalten bleibt. Alle 10-15 m ist ein Baum als Überhälter zu entwickeln. Jegliche Veränderungen der Bodengestalt sowie Versiegelungen und Durchfahrten sind in dem Streifen mit Erhaltungsgebot nicht zulässig. Ein Gehölzrückschnitt ist nach den Vorgaben des Knickerlasses alle 10-15 Jahre möglich (auf-den-Stock-setzen).

## **9. Verkehrserschließung**

---

### **9.1 Individualverkehr-Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf der Geest“ östlich sowie südlich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE). Das Gewerbegebiet wird im Norden über die Kreisstraße „Heideweg“ (K 37) erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebietes durch die für ein Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen. Es besteht zudem eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Entlang der Planstraße sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs öffentliche Parkplätze sowie ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

### **9.2 ÖPNV-Anbindung**

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Sie kann dadurch gesamtörtlich die Lärm- und Schadstoffbelastung verringern und so zu gesünderen Lebensbedingungen beitragen. Darüber hinaus kann durch Verkehrsreduzierungen im Bereich der Gewerbebetriebe die Aufenthaltsqualität verbessert und durch die Betriebe Erschließungskosten gesenkt werden. Daher spielt eine gute ÖPNV-Anbindung auch für den Berufsverkehr zwischen Wohnung und Gewerbebetrieben eine wichtige Rolle für die nachhaltige Raumentwicklung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Büchen, Am Hesterkamp“ befindet sich in fußläufiger Entfernung ca. 260 m von der Zufahrt zum Plangebiet.

## **10. Nachrichtliche Übernahme**

---

Im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Kreisstraße 73 „Heideweg“ befindet sich eine Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StrWG Abs. 1 b). Für den betroffenen Flächenbereich sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

## **11. Ver- und Entsorgung**

---

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Büchen angeschlossen werden.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch das *Wasserwerk Büchen* sichergestellt.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes (GE) wird im Rahmen eines Löschwasser-Grundschutz (96m<sup>3</sup>/h/Hydrant über 2 h) über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

### Energieversorgung

Im Planbereich befinden sich Strom- und Gasleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG.

### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der *Telekom* hergestellt.

### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Der größte Teil des anfallenden Oberflächenwassers wird auf den Grundstücken versickert werden. Die Gewerbebetriebe haben entsprechende technische Einrichtungen dazu errichtet bzw. werden diese für die Neubauten erweitern. Der Grundstückseigentümer hat dem Fachdienst Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept seines gesamten Geländes vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auch die Einleitung über Sickerschächte ist erlaubnispflichtig. Die Einleitung von Straßenwasser über eine unterirdische Versickerung (Sickerschacht, Rohrrigole o.ä.) ohne Vorbehandlung ist nicht zulässig.

Der Teil der verbleibenden öffentlichen Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserleitungen in das Rückhaltebecken „Taubensohl“ außerhalb des Plangebietes.

### Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein. Die Straße „Auf der Geest“ weist ausreichende Breiten für ein Müllfahrzeug auf.

## 12. Altlasten, Kampfmittel, Archäologie

---

Alttablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Sollten relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen. Büchen wird als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Es wird auf § 2 Abs. 3 KampfmV SH verwiesen:

*Die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.*

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

## 13. Billigung

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, .....

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

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