

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64

„Pötrauer Tor“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

23.03.2020

Bearbeitung:

| § 3(1) | § 4(1) | § 3(2) | § 4(2) | § 4a(3) | § 10 |
|--------|--------|--------|--------|---------|------|
| ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ |

GSP Gosch & Prieue

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Allgemeines..... | 4 |
| 2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben | 5 |
| 2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) | 6 |
| 2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 | 10 |
| 2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998..... | 12 |
| 3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen..... | 13 |
| 3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan | 14 |
| 4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der | 15 |
| 5 Anlass der Planung | 16 |
| 6 Allgemeines Planungsziel | 19 |
| 7 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen | 19 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 25 |
| 7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen | 26 |
| 8 Grünordnung..... | 28 |
| 8.1 Private und Öffentliche Grünfläche | 28 |
| 8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 28 |
| 9 Nachrichtliche Übernahmen | 29 |
| 10 Örtliche Bauvorschriften | 29 |
| 11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 32 |
| 11.1 Schalltechnische Untersuchung | 32 |
| 11.2 Landwirtschaftliche Emissionen..... | 32 |
| 11.3 Störfallbetrieb | 32 |
| 12 Erschließung..... | 32 |
| 13 Ver- und Entsorgung | 33 |
| 14 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel..... | 34 |

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Anlage:

- Vorhabenplanung „Pötrauer Tor – Einkaufen und Wohnen an der Pötrauer Straße, 21514 Büchen“, *erstellt durch SKAI Siemer Kramer Architekten Ing., 06.02.2020*
- Baugrundgutachten - Neubau eines Einkaufszentrums mit Wohneinheiten „Pötrauer Tor“ „Einkaufen und Wohnen an der Pötrauer Straße“ in 21514 Büchen, *erstellt durch GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, 08.10.2019*
- Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen, *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, November 2019*

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen schafft unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Nahbereich der wohnbaulichen Entwicklungsflächen des Ortsteiles Pötrau.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Flächen des Plangebietes bislang als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gegenwärtig eine entsprechende Änderung und Darstellung des Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“, sodass sich das geplante Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ wurde in der Zeit vom ... bis durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 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 Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 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.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

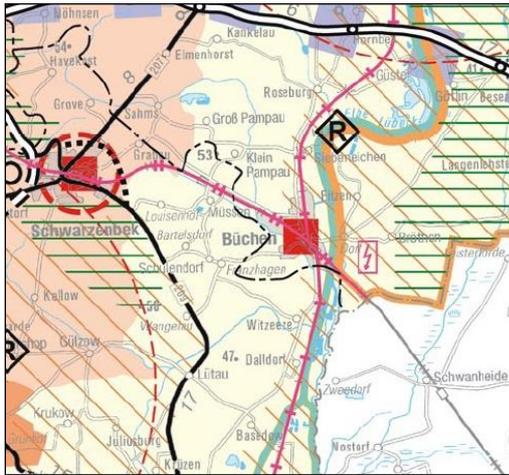
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der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

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

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

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



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

Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert werden (1.4, 4G), LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken sowie die Siedlungsentwicklung, sind auf diese Orte zu konzentrieren (1.4, 4Z, LEP 2010).

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung der langfristigen gemeindlichen Entwicklung kommt die Gemeinde Büchen seiner raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach. Entsprechend der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes sind die Wohn- und Mischgebietslagen im Bereich Pötrau bislang nicht ausreichend nahversorgt. Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Nahbereich der künftigen Wohnbauflächen sieht eine qualitative Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Büchen vor.

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).

Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

Die Gemeinde Büchen bereitet gegenwärtig im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/-Schlickweg“ westlich des derzeitigen Vorhabengebietes großräumige Flächen sowohl für den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch in verdichteter Bauweise vor, um ein entsprechendes Angebot in der Gemeinde zu schaffen. Innerhalb des Vorhabengebietes besteht die Möglichkeit, die geplanten Einzelhandelseinrichtungen durch Wohnungen oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen zu ergänzen und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu folgen.

Trotz der großräumigen Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie den geplanten Wohneinheiten im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 strebt die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Die fortlaufende Überprüfung möglicher Entwicklungsflächen im Innenbereich sowie eine entsprechende Umsetzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde nicht nachkommen. Die raumordnerische Funktion als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum steht in Verbindung mit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um das Gemeindegebiet an zeitgemäße Anforderungen anzupassen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse begrenzt, so dass eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Randbereichen in Verbindung mit geeigneten Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbindung in die Landschaft die gemeindliche Siedlungsentwicklung städtebaulich begründbar und vertretbar macht. Insbesondere die größeren Gebäudekomplexe der Einzelhandelseinrichtungen stellen eine zweckmäßige Grundlage für verdichtete Wohnformen oberhalb der entsprechenden Nutzungen dar. Die gute Anbindung der Einzelhandelseinrichtungen an die regionale Infrastruktur als auch das Netz des ÖPNV kommen somit ebenfalls der entsprechenden Wohneinheiten zu Gute.

Zum Einzelhandel

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. (2.8, 1G, LEP).

In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten. (2.8, 2G, LEP).

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein. (2.8, 3Z, LEP).*

*Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). (2.8, 4Z, LEP).*

*Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).*

*Dementsprechend vorbehalten sind **Unterzentren***

- *mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben. (2.8, 5Z, LEP).*

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren. (2.8, 6Z, LEP).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch für die Gemeinde Büchen beschlossen.

Auf Grundlage des erstellten Einzelhandelskonzeptes wurde der Bedarf der Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers in der Ortslage Pötrau ermittelt. Im Vorwege des geplanten Vorhabens des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ wurde die entsprechende Verträglichkeit mit dem zentralen Bereich der Gemeinde Büchen sowie den umliegenden Gemeinden konkret überprüft (vgl. Ziff. 7.1.3). Eine entsprechende Verträglichkeit im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen ist somit gegeben.

Zur Wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur

Der Schienenverkehr soll hinsichtlich der Struktur und der Bedienung darauf ausgerichtet werden, dass er einen erheblichen Teil des zu erwartenden Verkehrszuwachses im Personen- und Güterverkehr bewältigen und einen möglichst hohen Anteil der starken Pendlerverkehre zur Verkehrs-entlastung, insbesondere dicht besiedelter Gebiete, übernehmen kann. Neben der vollständigen Modernisierung des eingesetzten Fahrzeugmaterials zählen hierzu auch Erhalt und Ausbau des Personenverkehrsangebots, aber auch die schienengebundene Erschließung von Hafen-, Industrie- und Gewerbegebieten (3.4.2, 1 G, LEP).

Im Rahmen des „Achsenkonzeptes“ sollen die Schienenwege auf den durch den Mischbetrieb von Personen- und Güterzügen verkehrlich stark belasteten Strecken im Hamburger Umland auf den folgenden Achsen ausgebaut werden:

[...]

Achse Ost: Stärkung des Nahverkehrsangebotes zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Büchen entsprechend der zunehmenden Pendelverflechtungen und der angestrebten Siedlungsentwicklung 3.4.2., 5 G, LEP).

Die Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen hat in den vergangenen Jahren zu einer Stärkung der Gemeinde als Wohn- und Pendlerstandort geführt. Insbesondere bei der Entscheidung eines Wohnortes stellt die Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur einen wichtigen Punkt dar. Der geplante Einzelhandelsstandort sowie die entsprechenden Wohneinheiten liegen in ca. 2 km Entfernung zu dem Bahnhof der Gemeinde Büchen. Die große Zahl der Pkw- und Fahrradstellplätze in unmittelbarer Bahnhofsnähe bieten ein umfangreiches Angebot für Berufspendler, um das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs zu nutzen. Diese gut ausgebaute Infrastruktur führt zu einer verstärkten Attraktivität der Gemeinde Büchen als Wohnstandort und erhöht somit gleichzeitig die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Tagespflegestellen zur Verfügung stehen. Die Angebote sollen mit der Kreisplanung abgestimmt werden. Freiwerdende Kapazitäten durch Rückgänge bei den Kindern im Alter zwischen 3 und 6 Jahren sollen vorrangig zur Intensivierung der Betreuung genutzt werden sowie zur Erweiterung des Angebotes für Kinder unter 3 Jahren. In dünn besiedelten ländlichen Regionen sollten auch bei nur geringer Auslastung Angebote zur Kinderbetreuung vorhanden sein.

Innerhalb des westlich gelegenen Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 schafft die Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Die entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf kommt dem Bedarf der Kinderbetreuung für die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 als auch der Wohnungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen nach.

Zu Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden. Dieses gilt auch für die einzelnen Naturräume und Ökosysteme. Soweit nötig und möglich sollen sie regeneriert oder neu entwickelt werden. Dabei ist der Biotop- und Ökosystemschutz umzusetzen, der letztlich auch Grundlage für den Schutz von einzelnen Arten ist (5.2, 1 G, LEP).

Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung hat sich die Gemeinde Büchen mit einer möglichen Lage langfristiger wohnbaulicher Potenzialflächen auseinandergesetzt. Um das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung (gemäß LEP 2019 Biotopverbundachse auf Landesebene), das Steinatal sowie die Umgebung des FFH-Gebietes Nüssauer Heide vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird eine Siedlungsentwicklung in den entsprechenden Bereichen seitens der Gemeinde Büchen nicht verfolgt.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 überplanten Flächen am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen werden bislang landwirtschaftlich genutzt und weisen ausreichende Entfernungen zu den im Gemeindegebiet bestehenden schützenswerten Gebieten auf. Eine Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Flora und Fauna sowie der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

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

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

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

Der künftige Einzelhandelsstandort ist somit im Zuge der gemeindlichen Planungen in die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen eingebunden.

Durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie geeignete Festsetzungen als Voraussetzung für eine technische Anwendung erneuerbarer Energien erfolgt die Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Entwurf 2018, indem sie durch das geplante Vorhaben die bestehende Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes stärkt und weiter ausbaut.

2.3 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:

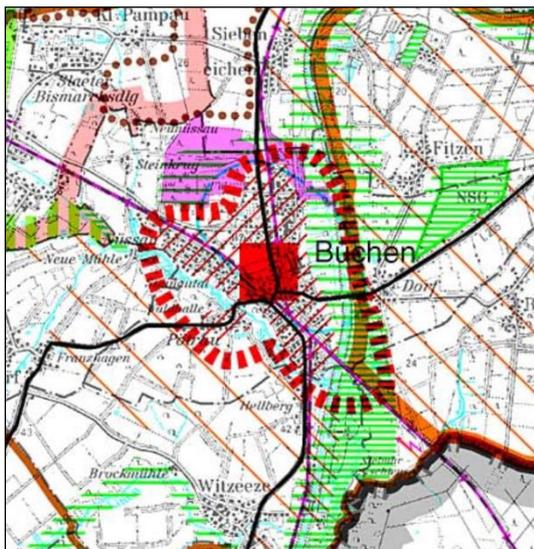


Abbildung 3 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen-Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet 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 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).

Der Entwurf der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplanes III berücksichtigt die zunächst im Entwurf enthaltene Vorrangfläche für die Windenergie südlich der Ortslage Pötrau nicht weiter. Die bereits planverfestigte Siedlungsentwicklung in diesem Bereich führt unter Anwendung des 1.000 m-Abstandes zu einer nicht nutzbaren Restfläche.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben die bestehende Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes stärkt und weiter ausbaut.

3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Gemeinde Büchen beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Das durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellte Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen kommt unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu dem Ergebnis, *dass solitäre Nahversorgungsstandorte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein können, wenn sich die Standorte in integrierte Wohn- und Mischgebietslagen befinden und dort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen.*

Zu den bislang nicht ausreichend nahversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche Pötrau und Steinatal sowie Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf. Für diese Bereiche wäre grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers wünschenswert. Während für den Bereich Berliner Straße/Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf, also die Bereiche östlich der Bahnlinien, aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Nachfragebasis die Realisierbarkeit eines konventionellen Lebensmittelnahversorgers wenig realistisch erscheint, bestehen im Bereich Pötrau konkrete Ansätze für eine

Neuansiedlung, da hier zukünftig auch ein wesentlicher Anstieg der Bevölkerungszahl, d.h. der Nachfragebasis zu erwarten ist (Einzelhandelskonzept, Gemeinde Büchen, 18.06.2019)

Des Weiteren sollen in Zukunft Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitpläne der Gemeinde Büchen übernommen werden und gemeindliche Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren.

Somit ist es erforderlich das beschlossene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen verbindlich in die entsprechenden Bauleitplanungen einzubinden, da es bislang nur eine informelle Planung darstellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen ist aus diesem sowohl ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden, welches den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beiliegt, als auch eine Übernahme der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erstellten gemeindlichen Sortimentsliste in die Unterlagen des Bebauungsplanes erfolgt.

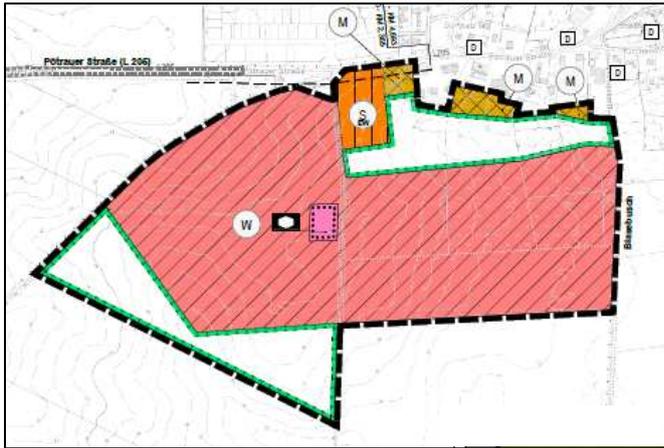
3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 4 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB dar.

Um das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.



Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 sowie die angrenzenden Flächen, die auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) für die weitere langfristige Siedlungsentwicklung definiert wurden.

Zur Klarstellung erfolgt die Aufnahme der Bestandsflächen bis an die Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen heran.

Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Zeit 28.10.2019 bis 29.11.2019 durchgeführt.

Die Gemeinde Büchen wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 erst nach vorliegender Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt machen, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen 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 km² 5.855 Einwohner (Stand 31.12.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Pötrauer Straße. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha, von denen ca. 360 m² auf die Verkehrsfläche des „Schlickweges“ entfallen.

Das Plangebiet liegt

- Südlich der Pötrauer Straße,
- Östlich des Schlickweges,
- Nördlich landwirtschaftlicher Flächen,
- Westlich der bestehenden Bebauung entlang der Pötrauer Straße.

Es umfasst die Flurstücke 245, 246, 250, 244 sowie 167 und 248 jeweils teilweise, Flur 5, Gemarkung Pötrau der Gemeinde Büchen.

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen hieran anschließende Wirtschaftsweg entlang von Knick- und Redderstrukturen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 schließt unmittelbar an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ sowie 58 „Frachtweg/ Schlickweg“ an.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 als 1. Schritt der langfristigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße erfolgt.

Der geplante Knotenpunkt stellt die gemeinsame Anbindungsstelle des Bebauungsplanes Nr. 55, 58 sowie der geplanten Einzelhandelseinrichtungen an die Pötrauer Straße dar.

5 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 30 min) sowie nach Berlin (ca. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr und dem nicht schienengebundenen ÖPNV bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden kann. Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

Im Rahmen der Schaffung von bisherigen und zukünftig geplanten weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Pötrau, besteht eine wachsende Nachfrage für die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsmarktes in der Gemeinde Büchen.

Von Seiten der Gemeinde Büchen wurde ein Einzelhandelskonzept beschlossen, welches sich für eine weitere Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ausspricht. Im Rahmen des Gutachten wurden quantitative sowie qualitative Aussagen zur bestehenden Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Büchen formuliert.

Auszug Beschlussexemplar Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen, S. 17, 24-25

Obgleich in Büchen kein Drogeriemarkt vorhanden ist, nannten immerhin 24 % aller Befragten Büchen als ihren Haupteinkaufsort für Drogeriewaren. Mit Abstand bedeutendster Haupteinkaufsort für Drogeriewaren ist Schwarzenbek (49,5%)

[...]

Unter denjenigen, die sagten, dass sie heute weniger in Büchen einkaufen als vor drei Jahren, nannten 38,5 % als Hauptgrund unattraktive Läden/ eine schlechte Auswahl/fehlende oder wenig attraktive Angebote. [...] Bei der qualitativen Bewertung schneidet der Büchener Einzelhandel im Urteil der Befragten relativ gut ab. Über alle bewerteten Eigenschaften beträgt die Durchschnittsnote 2,2. Nach Erfahrungen der cima aus anderen Befragungen kann diese Note als guter Durchschnitt bzw. als zufriedenstellend betrachtet werden. Die beste Note hat mit einer 1,9 (über alle Befragungswege) die Vielfalt des Lebensmittelangebotes erhalten. Am schlechtesten wurde mit der Durchschnittsnote 2,7 hingegen die allgemeine Angebotsvielfalt bewertet. Obgleich dies die schlechteste Benotung darstellt, handelt es sich dennoch um einen zufriedenstellenden Wert. Denn erfahrungsgemäß wird große Unzufriedenheit mit deutlich schlechteren Benotungen durch die Befragten zum Ausdruck gebracht. [...]

Die Ortslage Pötrau umfasst bislang keine nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen. Westlich der Bahnlinie umfasst das geplante Vorhaben künftig den einzigen Lebensmittelvollsortimenter sowie Drogeriemarkt zur Versorgung der Bevölkerung. Auf Grundlage einer Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen erfolgt der Nachweis einer Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Büchen sowie den umliegenden Ortschaften (vgl. Ziff. 7.1.2). Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 als Anlage bei.

Die geplante Errichtung eines Nahversorgungsstandortes im westlichen Siedlungsgebiet kommt mit Blick auf die verkehrliche Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zusätzlich einem deutlich größeren Nutzerkreis zu Gute.



Abbildung 5: Vorhandene Nutzungen in der Gemeinde Büchen, Quelle: Verkehrsuntersuchung zum Kreuzungsbereich L 200/ L 205, Quelle: SBI Beratende Ingenieure

Die besondere örtliche Lage der Gemeinde Büchen im Kreuzungsbereich der Bahnlinien Lübeck – Lüneburg sowie Hamburg – Berlin schränkt die Verkehrsverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes ein. Die einzige Querungsmöglichkeit der Bahntrasse im zentralen Bereich der Gemeinde über die Straße „Zwischen den Brücken“ ist aufgrund der erforderlichen Fahrten u.a. zu den Lebensmittelmärkten stark belastet. Die geplante Errichtung eines zusätzlichen Lebensmittelmärktes innerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Pötrau führt somit zu einer Entlastung des entsprechenden Knotenpunktes. Für die bestehenden Wohneinheiten westlich der Bahnlinie als auch für den wachsenden Bevölkerungsanteil durch die geplanten Wohnbauflächen im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Sonstigen Sondergebiet südlich der Pötrauer Straße eine alternative Einkaufsmöglichkeit dar.

Zu den bislang nicht ausreichend nachversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche Pötrau und Steinatal sowie Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf. Für diese Bereiche wäre grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers wünschenswert (Einzelhandelskonzept Gemeinde Büchen, Stand 18.06.2017, S. 25).

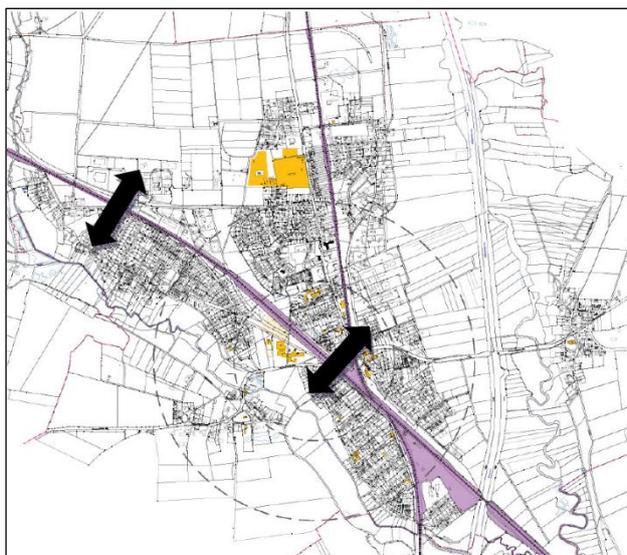


Abbildung 6: Örtliche Barrieren in der Gemeinde Büchen, Ortsentwicklungskonzept Büchen 2016

Durch die bestehende Einzelhandelsunterversorgung westlich der Bahnlinie erhöht sich die Belastung auf die Knotenpunkte im zentralen Bereich. Die Einzelhandelsmärkte an der Möller Straße und Lauenburger Straße können nur über diese aus dem westlichen Gemeindegebiet erreicht werden

Die große Mobilität und gute Erreichbarkeit, die von der Gemeinde Büchen aufgrund der Anbindung an den ÖPNV der Bahn gegeben ist, stellt innerhalb der Gemeinde Büchen gleichzeitig ein örtliches Hemmnis dar.

Die durch die Gemeinde Büchen verlaufenden Bahntrassen unterteilen das Siedlungsgebiet in drei Bereiche.

Lediglich an zwei Stellen lassen sich die Bahntrassen queren. Die Überquerungsmöglichkeit am nordwestlichen Siedlungsrand erfordert von den Bewohnern einen großen Zeitaufwand, um den Bahndamm kreuzen und so die Einzelhandelseinrichtungen östlich der Bahn erreichen zu können.

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Der entsprechende Knotenpunkt an der Straße „Zwischen den Brücken“ ist aus diesem Grund durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet.

Somit führt die geplante Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung gleichzeitig zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zu Gunsten der Allgemeinheit.

6 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Pötrauer Straße für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines Drogeriemarktes sowie die Unterbringung von weiteren Wohnungen durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen (SO-EW) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich vorzubereiten.

7 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Nahversorgungsstandortes in das Ortsbild von Pötrau einfügen und eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Büchen sowie der umliegenden Gemeinden ausgeschlossen wird.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- *großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss,*
- *Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse,*

zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,

- *Räume für freie Berufe.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.*

Innerhalb des Sondergebietes SO-EW ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.

Zur zulässigen Verkaufsfläche bis zu 1.650 m² des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zählt diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone sowie Sitzbereiche gehören nicht zur Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen dürfen daher auch kein Verkauf und keine Sonderaktionen stattfinden.

Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ ist erforderlich, da es sich bei der Errichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe um großflächigen Einzelhandel (>800 m² Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 und § 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Neben dem innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) zulässigen großflächigen Einzelhandel schafft die zulässige Wohnnutzung oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Vorhabengebietes ein ergänzendes Angebot in der Gemeinde Büchen.

Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosebene wird der starken Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes entsprochen. Allgemeine Wohnnutzungen in der Ebene der geplanten Einzelhandelseinrichtungen würden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen.

Gleichzeitig würden großflächige Einzelhandelsnutzungen oberhalb der Erdgeschosebene aufgrund des hohen Kundenverkehrs mit Einkaufswagen zu einem unnötig erschwerten Kundenstrom führen und die entsprechenden Nutzungen ggf. unattraktiv machen.

Durch die Trennung der verschiedenen Nutzungen zwischen den Geschossebenen sollen Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Die Entwicklung der Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Wohnen“ dient der Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Umfeld des Plangebietes auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen sowie gleichzeitig der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur in gut erreichbarer Lage der Gemeinde Büchen.

Die Gemeinde Büchen nimmt die Möglichkeit in Anspruch, für den künftigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen eine eigenständige Verkaufsflächendefinition zu formulieren, um zu gewährleisten, dass die künftige großflächige Einzelhandelseinrichtung den Anforderungen der bestehenden Versorgungsstrukturen entspricht und eine entsprechende Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. Die Verkaufsfläche des künftigen Lebensmittelvollsortimenters umfasst alle Flächen, auf denen Waren präsentiert und verkauft werden. Der Bereich, in dem die Waren von den Kunden bezahlt und verpackt werden, ist bei der Berechnung mit zu berücksichtigen. Die nicht zur Ver-

kaufsfläche zählende Vorkassenzone beginnt 1,0 m hinter der Hinterkante der Kassentische. Aufgrund einer fehlenden rechtsverbindlichen Verkaufsflächendefinition im Rahmen des Bauplanungsrechts formuliert die Gemeinde Büchen diese für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ eigenständig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 24. November 2005 – 4 C 10.04 die Abgrenzung der Verkaufsfläche für die Fälle definiert, in denen über das Ortsrecht sowie der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine andere Regelung rechtsverbindlich festgesetzt wird. Die systematische Schwäche einer fehlenden allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Verkaufsflächendefinition führt zur Unklarheit hinsichtlich der Gestaltung und Gliederung künftiger großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Gemeinde. Zur Verkaufsfläche zählen laut gängiger Verkaufsflächenabgrenzung alle Bereiche, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Durch die zeitgemäße Marktgestaltung mit breiteren Gängen, tieferen Regalen und einer erhöhten Aufenthaltsqualität für den Kunden, besteht hinsichtlich einer fehlenden Verkaufsflächendefinition eine Planungsunsicherheit über die Verkaufsflächengliederung geplanter Einzelhandelsbetriebe.

Durch die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ aufgenommene Verkaufsflächendefinition stellt die Gemeinde Büchen sicher, dass sich die maximal zulässige Verkaufsfläche auf den Bereich hinter dem Portamat bezieht und diese in vollständigem Umfang dem Bedarf einer gesteigerten Versorgungsstruktur entspricht.

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziff. 1.1.2.1 beschränkt sich die Verkaufsfläche im Eingangsbereich auf den Verkaufstresen des Bäckers. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von 1.650 m² kommt somit nahezu in vollem Umfang dem Warenangebot des Vollsortimenters zu Gute und führt somit zu der beabsichtigten Stärkung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Büchen.

7.1.1 Büchener Sortimentsliste

Die Büchener Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente baut auf den Untersuchungen der Bestandsdaten und Analyseergebnissen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen auf. Bei der Erstellung der Büchener Sortimentsliste hat die cima außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (*periodischer Bedarf*).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente, die

- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.

Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

| zentrenrelevante Sortimente | darin nahversorgungsrelevante Sortimente | nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptik, Hörgeräteakustik ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Bücher ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Foto und Zubehör ▪ Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik, ▪ Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.) ▪ Lederwaren, Koffer und Taschen ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Sanitärwaren ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.) ▪ Uhren, Schmuck | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel (Apotheken) ▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Parfümeriewaren ▪ Pharmazeutische Artikel ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitungen und Zeitschriften | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten und Kunstgegenstände ▪ Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör ▪ Elektroklein- und -großgeräte ▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten und Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.) ▪ Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf ▪ Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel ▪ Teppiche und Bodenbeläge ▪ Unterhaltungselektronik |

Abbildung 7: Büchener Sortimentsliste, Quelle: Einzelhandelskonzept Gemeinde Büchen, Cima

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen. (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen, Cima, S.48)

Die Büchener Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll. (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen Cima, Seite 49)

Die Sortimentsliste der Gemeinde Büchen ist im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen zu berücksichtigen, um eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Büchen sowie den umliegenden Gemeinden zu gewährleisten.

7.1.2 Auswirkungenanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine „Auswirkungenanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen“ erstellt. Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ als Anlage bei.

Seitens der CIMA Beratung + Management GmbH wird eine Reduzierung der ursprünglich geprüften Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von 2.000 m² auf 1.650 m² sowie eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 800 m² auf 650 m² empfohlen.

Für temporäre Verkaufseinrichtungen (ca. 60 m² Verkaufsfläche) auf der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen kann nach Beurteilung der CIMA generell eine städtebauliche Verträglichkeit unterstellt werden.

Seitens der Gemeinde Büchen werden die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen als Maß der baulichen Nutzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen festgesetzt.

Auszug Auswirkungenanalyse

Mit einer Verkaufsflächengröße von 2.300 m² handelt es sich bei dem Planvorhaben zweifelsfrei um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant.

In diesem Kapitel wird das Vorhaben dahingehend bewertet, ob es mit den raumordnerischen Zielen des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein vereinbar wäre.

Dabei ist zu beachten, dass an dieser Stelle lediglich eine fachliche Einordnung aus Sicht des Gutachters erfolgen kann. Die verbindliche raumordnerische Beurteilung obliegt der Landesplanungsbehörde.

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen [...] sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)

Die Gemeinde Büchen ist raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft. Es handelt sich somit um einen zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.

Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Beeinträchtungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)

Die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kap. 1.1) hat ergeben, dass durch das ursprünglich geplante Vorhaben mit 2.800 m² Gesamtverkaufsfläche wesentliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen wären. Die CIMA hat daher eine Reduzierungsempfehlung abgeleitet, bei deren Berücksichtigung wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtungsverbot nicht zu erwarten wären.

Bei Berücksichtigung einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter und 650 m² für den Drogeriemarkt kann das Beeinträchtungsverbot als erfüllt bewertet werden.

Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind [...] Unterzentren [...] mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben. [...]“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)

Mit maximal 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche würde das reduzierte Vorhaben deutlich unterhalb der zulässigen Grenze von 4.000 m² bleiben.

Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage zwischen dem historisch gewachsenen Ortsteil Pötrau im Osten und den neu entstehenden Wohngebieten Großer Sandkamp im Norden sowie Frachtweg/Schlickweg im Westen (vgl. Abb. 4). Der Ortsteil Pötrau gehört mit seinen neuen Wohngebieten zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Kernortes Büchen.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. [...]“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um zentrenrelevante, sondern um nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann als erfüllt bzw. als nicht tangiert bewertet werden.

[...]

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrauer Tor in der reduzierten Form. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m² für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für den Drogeriemarkt sollten nicht überschritten werden.

Die Gemeinde Büchen folgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse, sodass eine Begrenzung der Verkaufsflächengrößen von 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Vorkassen-Bäcker) sowie 650 m² für den geplanten Drogeriemarkt verbindlich festgesetzt wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Als Bauweise für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Neuansiedlung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen umsetzen zu können.

Die Baufenster des geplanten Vorhabens werden entsprechend des vorliegenden Hochbauentwurfs des Büros *SKAI Siemer Kramer Architekten Ing.* festgesetzt. Da die geplante Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen bauplanungsrechtlich im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet wird, besteht keine Notwendigkeit grundstücksübergreifende Baufenster festzusetzen. Gleichzeitig stellt die Gemeinde Büchen durch die konkrete Positionierung der Baufenster im südlichen Teil des Plangebietes sicher, dass das Ortsbild von Pötrau durch die künftigen Gebäude nicht unverhältnismäßig verändert wird.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.)

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

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.

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

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

In Verbindung mit der oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen vorgesehenen Wohnnutzungen erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse. Der Bereich, welcher nicht durch Wohnnutzungen überbaut wird, wird mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Höhe von 43,50 m ü. NHN begrenzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 6,50 m über bestehendem Gelände.

Die zur künftigen Stellplatzanlage ausgerichteten Gebäudeteile sind für die Errichtung von Wohnnutzungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Entsprechend erfolgt die Abgrenzung der Baufenster in diesem Bereich mit einer erhöhten Gebäudehöhe sowie differenzierten Zahl von Vollgeschossen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei [II] bzw. drei [III] bei einer maximalzulässigen Gebäudehöhe von 48,00 m bzw. 51,00 m über Normalhöhennull begrenzt. Durch die klare Gliederung der Baukörper in Verbindung mit der vorliegenden Hochbauplanung, welche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 Bestandteil der Unterlagen wird, ist sichergestellt in welcher Weise sich die künftigen Baukörper innerhalb des Plangebietes platzieren werden.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die künftigen Gebäude auf 0,35 begrenzt.

Es erfolgt eine klare Abgrenzung der zulässigen Versiegelung für die geplanten Baukörper sowie die erforderliche Versiegelung für eine ausreichende Zahl von Kundenstellplätze und der Stellplätze für die Wohnnutzungen. Somit wird sichergestellt, dass das Vorhabengebiet nicht durch eine höhere Grundflächenzahl und verdichtete Baukörper überbeansprucht wird und eine qualitätsvolle Gestaltung der Kundenstellplatzanlage durch ein ausreichendes Platzangebot geschaffen wird.

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO-EW kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Stellplätzen in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung“ sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 ist die Errichtung von Einkaufswagenboxen nur oberirdisch in der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage zulässig. Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist unzulässig.

Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für die geplanten Einzelhandels-einrichtungen eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zugelassen.

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen Einzelhandelsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.360 m³ und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr begründet.

7.3.1 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnungen als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigen und barrierefreien Wohnraum nachzukommen. Eine entsprechende Prüfung der Einbindung erfolgt grundsätzlich in den verbindlichen Bauleitplanungen der Gemeinde Büchen.

In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen, passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg, wie Büchen, besonders.

Entsprechend verbindliche Regelungen zur Umsetzung werden im Zuge des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger vereinbart.

8 Grünordnung

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert.

8.1 Private und Öffentliche Grünfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Entlang der Pötrauer Straße erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“. Der entsprechende Bereich gewährleistet einen Abstand der künftigen Nutzungen der Einzelhandelseinrichtungen zu der entlang der Pötrauer Straße bestehenden Lindenallee und nimmt sich somit gegenüber dem dörflichen Ortsbild zurück.

Private Grünfläche „Gliederungsgrün“

Zur Vergrößerung des Abstandes der künftigen Einzelhandelseinrichtungen zur Pötrauer Straße wird die in diesem Bereich festgesetzte öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ durch eine private Grünfläche „Gliederungsgrün“ erweitert.

Gleichzeitig erfolgt im Bereich der bislang bestehenden Knickstrukturen am westlichen Geltungsbereichsrand die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Verbindung mit einem Erhaltungsgebot der entwidmeten Gehölzstrukturen.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf der Kundenstellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes (SO-EW) ist je sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen werden durch neuanzupflanzende Bäume ergänzt und führen so zu einer Gesamtdurchgrünung des Einzelhandelsstandortes. Auf die Verortung und verbindliche Festsetzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wird zu Gunsten einer flexiblen Gestaltung verzichtet.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1.1 Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

9.1.2 Anbaubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

9.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Knickstrukturen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Knickstrukturen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen entwidmet und als zu erhaltende Gehölzflächen in die Unterlagen des Bebauungsplanes übernommen.

Lindenallee entlang der Pötrauer Straße (außerhalb des Plangebietes)

Die Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen im Zuge der L 205 ist ein Kulturdenkmal.

Eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung erfolgt im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Baufenster im südlichen Teil des Plangebietes weisen die künftigen Gebäude einen ausreichenden Abstand zu der bestehenden Lindenallee auf, um diese in ihrem Bestand sowie Erscheinungsbild vor Beeinträchtigungen zu schützen.

10 Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen in einem gewissen Maße vorgenommen, um zu gewährleisten, dass sich innerhalb des Plangebietes ein stimmiges Ortsbild entwickelt und insbesondere das dörfliche Erscheinungsbild des Ortsteils Pötrau gewahrt bleibt.

Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ planungsrechtlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die entsprechenden Hochbauentwürfe verbindlicher Bestandteil des Bauleitplan-

verfahrens. Somit hat die Gemeinde Büchen entgegen eines üblichen Angebotsbebauungsplanes eine verbindliche Gewährleistung des Erscheinungsbildes der geplanten Gebäude.

Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt eine klare Gliederung zwischen den künftigen Stellplätzen sowie der Stellplatzanlage für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes.

Für die künftigen Wohneinheiten wird zudem eine verbindliche Zahl von Stellplätzen festgesetzt. Zur Gewährleistung, dass die privaten Stellplätze der Wohnnutzungen im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen und diese nicht den Bereich der Einzelhandelseinrichtungen in Anspruch nehmen müssen, wird die erforderliche Anzahl in der Verbindung zur Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen erfolgt keine Vorgabe der Zahl der zu errichtenden Stellplätze. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis einer ausreichenden Anzahl nachzuweisen. Hierbei ist das Maß der zu errichtenden Stellplätze auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile

In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ ist für die Fassaden der Hauptgebäude ausschließlich Verblendmauerwerk in den Farben rot und rotbraun zulässig.

Für die Brüstungen der Balkone sind auch andere Materialien in hellen Farben sowie Glas zulässig.

Die in ihrer Baumasse prägenden Strukturen innerhalb des Vorhabengebietes passen sich durch die Vorgabe der zu verwendenden Außenmaterialien an das dörfliche Erscheinungsbild der Ortslage von Pötrau an. Moderne Putzfassaden würden dem bestehenden Ortsbild entgegenstehen.

Dacheindeckungen

Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Von einer Dachbegrünung gemäß den voran genannten Festsetzungen nach der Nummer 3.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 von Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Die Errichtung von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Auf Dachbegrünung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.

Die vorzusehenden Dachbegrünungsmaßnahmen führen für die höher gelegenen Vollgeschosse zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sowie zu einer grundsätzlichen Verbesserung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Sonstige bauliche Anlagen

Es sind helle Materialien zu verwenden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Die Verwendung eines hellen Pflasters für die großräumigen Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes kommt dem Mikroklima im Umfeld des Vorhabengebietes zu Gute und führt anteilig zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche der Kundenstellplatzanlage und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO-EW sind für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sowie für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren je Betrieb Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:

- *Zwei firmenbezogene Werbeanlagen mit einer jeweiligen Größe bis zu 5,5 m²*

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.

Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.

Innerhalb des Sondergebietes SO-EW ist ein freistehender Werbepylon mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ als Gemeinschaftswerbepylon bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Gelände bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ ist die Errichtung von 5 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen innerhalb der privaten Grünfläche „Gliederungsgrün“ zulässig.

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.

Die konkreten Vorgaben zur zulässigen Anbringung und Errichtung von Werbeanlagen werden vorgenommen, um einerseits den Betrieben die Möglichkeit zu geben im ausreichenden Umfang auf die jeweilige Nutzung aufmerksam zu machen und somit eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit gewährleisten zu können, andererseits werden durch die getroffenen Einschränkungen die umliegenden Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches vor Beeinträchtigungen geschützt und ein stimmiges Ortsbild erhalten. Durch die gebietsbezogene Zulässigkeit von freistehenden Gemeinschaftswerbepylonen wird eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbemitteln ausgeschlossen.

11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

11.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen erfolgt die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte zu den bestehenden sowie geplanten Wohnnutzungen.

Das vollständige Gutachten wird im Zuge des weiteren Verfahrens den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

11.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 grenzt südlich an aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zudem ist östlich des Plangebietes (Pötrauer Straße Nr. 21) ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung gelegen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der zeitlich begrenzt auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen und der grundsätzlichen ländlichen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen sind die möglichen landwirtschaftlichen Einflüsse auf die künftige Wohnbebauung keine unzumutbare Belastung.

11.3 Störfallbetrieb

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus. Innerhalb Büchens sind keine Betriebe mit besonderem Gefahrenpotenzial vorhanden, die Auswirkungen auf die schadfreie Nutzung der geplanten Wohnnutzungen haben könnten.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

12 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Kreisverkehrsplatz entlang der Pötrauer Straße sowie im weiteren Verlauf über eine Anbindung an den Schlickweg.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für den zentralen Knotenverkehrspunkt im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet sowie dem gegenüberliegenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 wurden bereits über das entsprechende Bauleitplanverfahren vorbereitet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, um die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes fußläufig an die örtliche Infrastruktur sowie die im Bereich der Pötrauer Straße befindliche Bushaltestelle anzubinden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Kreisverkehrsplatzes an der Pötrauer Straße, direkt vor dem künftigen Lebensmittelmarkt, besteht eine Haltestelle des HVV, welche das Plangebiet an das Netz des ÖPNV anbindet. Durch den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle können die künftigen Einzelhandelseinrichtungen ebenso von mobilitätseingeschränkten Personen ungehindert über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erreicht werden. Die Grundlinie 8840 Lauenburg – Büchen fährt werktags vormittags stündlich sowie nachmittags alle 2 Stunden. Zusätzlich sind die entsprechenden Abfahrtszeiten der Buslinien auf die Abfahrtszeiten der Bahnverbindungen des Bahnhofes Büchen getaktet. Die Verknüpfung des örtlichen mit dem überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr bindet die Einzelhandelseinrichtungen sowie die umliegenden Wohngebiete bestmöglich an das Netz der überregionalen Infrastruktur an.

13 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines 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.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser sowie der ergänzenden Rückhaltung über die vorgesehenen Rückhaltebecken des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über den „Schlickweg“ sowie im weiteren Verlauf über die Pötrauer Straße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

14 Altlasten, Archäologie, 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

Seitens des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein wurde mit Schreiben vom 31.01.2020 darauf hingewiesen, dass die Fläche des Vorhabengebietes innerhalb eines archäologischen Interessengebietes liegt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Es wird ergänzend 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

Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden konnten. Hinweise auf militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.

UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER

den

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

**DER
GEMEINDE BÜCHEN**

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen

Vorhabenträger:

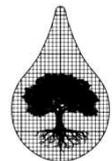
Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Verfasser:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



Kiel, den 11.03.2020 (Frühzeitige Beteiligung)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Einführung | 3 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung | 3 |
| 2 Grundlagen | 5 |
| 2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage | 5 |
| 2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 5 |
| 2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht | 5 |
| 2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz | 6 |
| 2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben | 7 |
| 2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen | 8 |
| 2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz | 8 |
| 2.2.6 Naturräumliche Gliederung | 9 |
| 3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen | 9 |
| 3.1 Bauphase | 9 |
| 3.2 Anlagen- und Betriebsphase | 9 |
| 4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB | 10 |
| 4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 10 |
| 4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 10 |
| 4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung | 10 |
| 4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen | 11 |
| 4.2.3 Schutzgut Tiere | 12 |
| 4.2.4 Biologische Vielfalt | 13 |
| 4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche | 13 |
| 4.2.6 Schutzgut Wasser | 14 |
| 4.2.7 Schutzgut Klima und Luft | 15 |
| 4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild | 15 |
| 4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 16 |
| 4.2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 17 |
| 4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7 | 17 |
| 4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung | 17 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3.2 | Schutzgut Pflanzen und Biotop | 18 |
| 4.3.3 | Schutzgut Tiere und Artenschutz | 19 |
| 4.3.4 | Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG | 20 |
| 4.3.5 | Schutzgut Boden und Fläche | 20 |
| 4.3.6 | Schutzgut Wasser | 21 |
| 4.3.7 | Schutzgut Klima und Luft | 21 |
| 4.3.8 | Landschaft und Landschaftsbild | 21 |
| 4.3.9 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 22 |
| 4.4 | Wechselwirkungen | 22 |
| 4.5 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh | 23 |
| 4.6 | Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden | 25 |
| 4.6.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 25 |
| 4.6.2 | Darstellung des Ausgleichsbedarfs | 25 |
| 5 | Zusätzliche Angaben | 25 |
| 5.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse | 25 |
| 5.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 25 |
| 6 | Nicht technische Zusammenfassung | 26 |
| 7 | Quellenangaben | 26 |
| 8 | Billigung | 28 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|------------------------|----|
| Abb. 1: | Luftbild Biotopbestand | 12 |
| Abb. 2: | Denkmalschutz | 16 |
| Abb. 3: | Knickverlust | 19 |

1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Pötrauer Tor" die Ausweisung von Einzelhandel/Nahversorgung und Wohnen am Ortsrand von Pötrau (Pötrauer Kreisel) in unmittelbarem Anschluss an bestehende bzw. geplante Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,18 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Die Flächen werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt am aktuell westlichen Ortsrand von Büchen. Der Standort des geplanten Bauleitplanes Nr. 64 liegt unmittelbar am Pötrauer Kreisel, welcher bereits der Erschließung der Bebauungspläne Nr. 55 (nördlich, Flächen überwiegend bebaut) und Nr. 58 (südwestlich, Bauleitplan in Aufstellung) dient.

Bedarf an Grund und Boden:

Größe der Planänderung: 1,18 ha

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Realbestand beschreibt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker).

Tabelle 1: Bestand, Planung und Konfliktpotenzial

| <i>Festsetzung/ Nutzung</i> | <i>gepl.</i> | <i>Fläche in ha ge- rundet</i> | <i>Realer Bestand</i> | <i>Möglicher Konflikt nach BauGB</i> |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------|---|
| Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen | | 9.922 m ² | Acker | Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum |
| Verkehrsfläche | | 505 m ² | Straße vorh., Knick | Bestandsfestsetzung, jedoch Konfliktpotenzial durch Straßenausbau Verlust von geschützten Biotopen (Knick) |

| <i>Festsetzung/ gepl. Nutzung</i> | <i>gepl.</i> | <i>Fläche in ha gerundet</i> | <i>Realer Bestand</i> | <i>Möglicher Konflikt nach BauGB</i> |
|------------------------------------|--------------|------------------------------|-----------------------|--|
| | | | | Neuversiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum |
| Öffentliche und private Grünfläche | | 1.430 m ² | Grünfläche, Acker | Bestandsfestsetzung bzw. Neuanlage von Grünflächen geringes Konfliktpotenzial |

Beschreibung der Festsetzungen:

Ziel des Bauleitplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel, welche aus Gründen der sparsamen Flächennutzung und zur Bereitstellung von Wohnraum in Büchen gleichzeitig als Wohnflächen ausgewiesen werden. So ist im Erdgeschoss die Unterbringung eines Nahversorgers sowie eines Drogeriemarktes, im Obergeschoß die Unterbringung von Wohnungen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den Pötrauer Kreisel sowie den Schlickweg, welcher bis zu den Stellplatzeinfahrten ausgebaut werden muss.

Das Gebäude wird bewusst von der Pötrauer Straße abgerückt, um einen größtmöglichen Abstand zum alten Ortskern sowie der Lindenallee (Kulturdenkmal) zu erreichen. Die breiten Grünflächen entlang der Pötrauer Straße unterstreichen dieses. Die hier vorhandenen Linden liegen außerhalb des B-Planes Nr. 64, unterliegen aber bereits den Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55.

Eine Durchgrünung des Bauleitplanes ist über Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage sowie eine Dachbegrünung vorgesehen.

Eine Eingrünung des B-Planes nach Süden zur freien Landschaft ist über den Flächennutzungsplan (27. Änderung) bereits vorgesehen, welcher hier eine "Maßnahmenfläche" Naturschutz vorsieht.

Konflikte Naturschutz und Schutzgüter

Die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes im Umfeld vorhandener und geplanter Wohnbebauung auf Ackerflächen ist insgesamt wenig konfliktträchtig, wenngleich die Aufgrabe der landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit einer nahezu Vollversiegelung zu Eingriffen in Boden und Wasserhaushalt führt.

Von besonderer Bedeutung ist die Fläche jedoch in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild, da sich ein vergleichsweise großes Gebäude in die bestehenden dörflichen Strukturen von Pötrau mit einer Anzahl von Denkmalschutzobjekten sowie der Lindenallee als Kulturdenkmal einfügen muss.

Der Verlust von Knick ist zur Umsetzung der Erschließung nicht vermeidbar, stellt jedoch einen Eingriff in ein geschütztes Biotop dar. Dieses ist gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG verboten, eine Ausnahme jedoch möglich. Die westliche Seite des hier als Redder ausgebildeten Knicks bleibt jedoch erhalten und ist über den B-Plan Nr. 58 festgesetzt.

2 Grundlagen

2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

Die bestehende Planung wird durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet, leitet sich somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung ab.

Im Umweltbericht zur 27. F-Plan-Änderung wurde sinngemäß folgende Begründung formuliert: Die Abwicklung der Hapterschließung über einen Kreisverkehrsplatz an der Pötrauer Straße wurde schon im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen vorbereitet und in der Weise geplant, dass nun auch die südliche Erschließung zielführend und leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das geplante Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen wird direkt an der Pötrauer Straße angeordnet. Diese Lage ist zur guten Einsehbarkeit und Auffindbarkeit des Einzelhandelsstandortes zwingend erforderlich und verhindert Verkehrsströme innerhalb des südwestlich geplanten Wohngebietes. Der Nahversorger dient dabei in erster Linie der Versorgung von Pötrau, so dass die Errichtung an anderer Stelle in Büchen nicht zielführend ist.

Die Umsetzung der Nullvariante bedeutet einen Verzicht auf einen Nahversorger. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt (CIMA, 2019), welches belegt, dass Pötrau in diesem Bereich unterversorgt ist. Die unmittelbare Anbindung an die Neubaugebiete stellt dabei die Grundlage der Bewertung dar und leitet den unmittelbaren Bedarf ab. Ohne Nahversorger wären deutlich weitere Wege zum Einkaufen zurück zu legen, was den ökologischen und ökonomischen Ansprüchen nach kurzen Wegen widerspricht.

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB. Eine

Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (Natura 2000) ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des

Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verböten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB mit Eingriffsregelung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung, welche in den Umweltbericht integriert wird.

2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LForstG NRW),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG NRW),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

Berücksichtigung in der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Büchen

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist der Geltungsbereich des B-Planes als Grünland eingetragen. Westlich des Schlickweges ist ein Knick eingetragen, östlich nur kleinere Gehölzgruppen.

Folgende Entwicklungsziele werden formuliert:

- Anreicherung der Feldflur mit Knicks
- Entwicklung von Fuß- und Reitwegeverbindungen
- Eingrünung des bestehenden Ortsrandes (bevorzugt Obstwiesen).

27. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 64 als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aus diesem Grund ist die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche derzeit bereits im Verfahren ist und an dieser Stelle die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Nahversorgung und Wohnen" vorsieht.

Berücksichtigung in der Planung

Der B-Plan leitet sich somit unmittelbar aus dem F-Plan ab.

Die Planungen widersprechen der Zielsetzung des Landschaftsplanes. Vor über 15 Jahren war die Entwicklung des Wohnstandortes Büchen in dieser Form jedoch noch nicht absehbar. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden daher in diesem Umweltbericht schutzgutbezogen untersucht. Die besondere Bedeutung des alten Ortskerns Pötrau wird berücksichtigt.

2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich liegt am Rande der bestehenden Bebauung. Geschützte Flächen sowie landschaftlich wertvolle Bereiche stellen die Knicks am Schlickweg dar.

Berücksichtigung in der Planung

Eine Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in der Planung ist daher nicht erforderlich. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erfolgt nicht.

Die Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG erfolgt in Kap. 3.1.2.

2.2.6 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben. Es ist damit dem Hauptnaturraum der Geest zuzuordnen.

Berücksichtigung in der Planung

Die Lage im Naturraum fließt im Umweltbericht in die Bewertung der Schutzgüter sowie im Rahmen der Planung in Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.1 Bauphase

Die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 bereitet im Wesentlichen die Ausweisung eines Sondergebietes (Einzelhandel und Wohnen) südlich der Pötrauer Straße vor. Durch den Neubau kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich ca. über ein bis zwei Jahre erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktoren sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Für das Sondergebiet ist ein Versiegelungsgrad von 90% zulässig, dieser führt zu Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Der Boden steht nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

3.2 Anlagen- und Betriebsphase

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr/Verkehrsbewegungen, Liefer- und Kundenverkehr sowie die Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Aufgrund der hohen Versiegelung und relativ geringen Durchgrünung sind Ersatzlebensräume kaum möglich.

4 Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB

4.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

4.2 Umweltbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) anhand der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Regionale und gemeindliche Einordnung:

Der Ort Büchen wird als aufstrebendes Unterzentrum eingestuft. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Ärzte, Banken) sowie Kindergärten und ein großer Schulkomplex (Grundschule, Gemeinschaftsschule mit Oberstufe), sind vorhanden. Die dörfliche Infrastruktur ist als sehr gut zu beschreiben und entspricht der eines Unterzentrums.

Zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe sowie die Nähe zu Hamburg (Pendlerentfernung) führen dazu, dass Büchen als Wohnstandort sehr beliebt ist und über ein hohes Zuzugspotenzial verfügt.

Aufgrund dieser Standortfaktoren weist Büchen derzeit mehrere größere Neubaugebiete am Ortsrand von Pötrau aus. Die Bevölkerungszahl wird in diesem Bereich deutlich zunehmen. Zurzeit liegt die Einwohnerzahl in der Gemeinde bei ca. 5.600 Einwohnern.

Nutzungen im Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (v.a. Acker) genutzt und ist damit Teil der typischen, Büchen umgebenden Landschaftsstruktur aus Grünland, Ackerflächen und Wald. Aufgrund der teilweise armen Böden findet Ackerbau hier auf Grenzertragsböden statt. Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb (ohne Tierhaltung) an.

Südlich und nördlich des Pötrauer Kreisel sind Wohngebiete vorhanden (B-Plan Nr. 55) bzw. in Planung (B-Plan Nr. 58). Pötrau selbst ist als dörflicher Ortsteil zu beschreiben, der durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt wird.

Vorsorgender Gesundheitsschutz / Lärm:

Lärmbelastungen sind in besonderem Maße durch die Pötrauer Straße vorhanden, welche als Haupterschließungsstraße für Büchen aus Richtung Westen fungiert. Hier liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 1.800 Kfz/24h vor.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Störfälle/Katastrophenschutz:

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

Bewertung:

- Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft,
- Zeitweise hohe Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehr vorhanden.

4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Grundlage für die Beschreibung der Biotopstruktur ist eine Begehung vom 24.09.2019.

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes Schleswig-Holstein (2019). Die großen Flächen sind im Bestand als Acker (AAy) zu beschreiben. Dieser



war in 2018 mit Mais bestellt, zum Zeitpunkt der Kartierung in 2019 war eine Einsaat aus v.a. Sonnenblumen und Bienenfreund vorhanden.

Am nördlichen Rand der Ackerfläche verläuft ein Ruderalstreifen (Rhm), der in einen Fußweg an der Pötrauer Straße überleitet. Fußweg und Kreisverkehrsplatz sowie alle Nebenflächen sind in 2018/2019 neu angelegt worden. Die im Ruderalstreifen stehende Lindenreihe besteht aus 4 Bäumen mit Stammdurchmessern von ca. 30 cm.

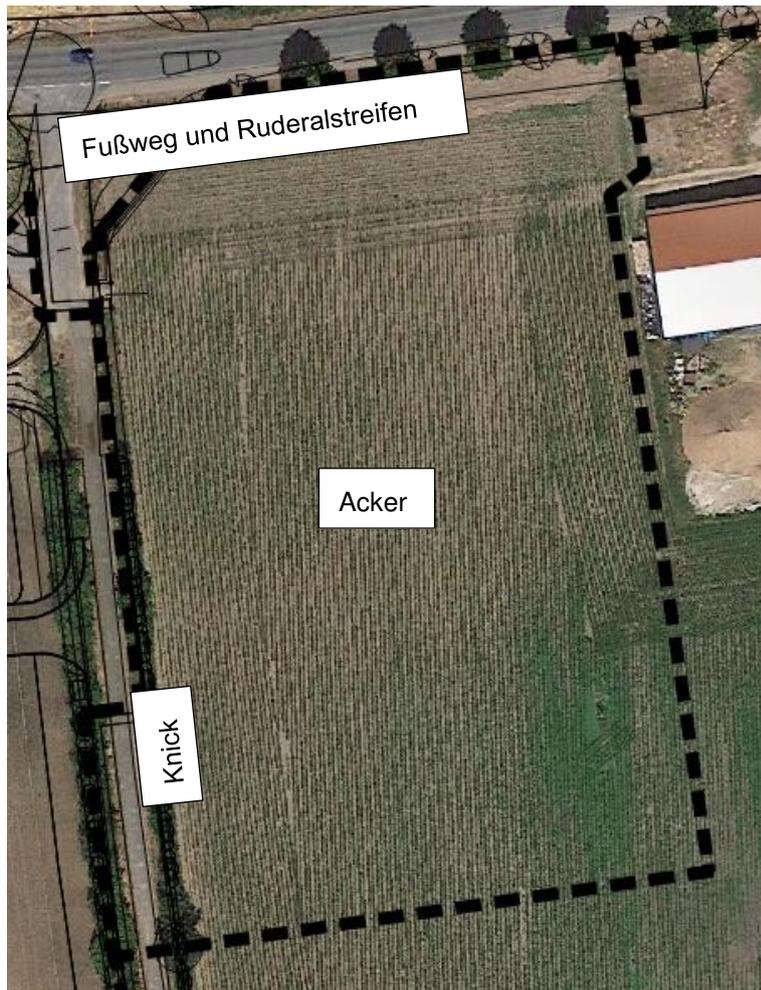


Abb. 1: Luftbild Biotopbestand

Bewertung:

- Geschütztes Biotop Knick/Redder am Schlickweg,
- Sonst Acker als Biotop allgemeiner Bedeutung,
- Kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

4.2.3 Schutzgut Tiere

Das faunistische Potenzial wurde auf Basis der Biotopstruktur ermittelt, Kartierungen fanden für die Artengruppen Offenlandvögel (für B-Plan 58 in 2019) und Haselmäuse (für B-Plan 55 in 2017) statt.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Zu bewerten ist das Vorkommen der in den Knicks nachgewiesenen Haselmaus. Für im B-Plan 58 vorkommende Offenlandvögel (Feldlerche) ist der B-Plan 64 vermutlich zu störungsreich und mit Meidestrukturen wie Gehölze, Straße und Gebäude als Lebensraum nicht geeignet.

Bewertung:

- Acker mit geringer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz,
- Biotopvernetzung durch die Knicks mit Bedeutung als Lebensraum und Leitlinie für artenschutzrechtlich relevante Arten

4.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Knicks geprägt ist. Die Strukturen sind als einförmig zu beschreiben und relativ typisch für eine dörfliche Feldrandlage. Trotzdem haben die Knicks hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild, die großen landwirtschaftlichen Flächen stellen Bereiche verarmter Vielfalt dar.

Bewertung:

- geringe bis mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt in Büchen, weitgehend geringe Empfindlichkeiten u.a. aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Nutzung),
- Knicks mit nur lokaler Bedeutung für den Biotopverbund (Richtung Süden).

4.2.5 Schutzgut Boden und Fläche**Übergeordnete Einordnung:**

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Pseudogley-Braunerden und Kolluvisole vorhanden sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebedecksande über Schmelzwassersanden (Weichsel-Kaltzeit über Saale-Kaltzeit).

Die Bodenbewertung ergibt für den Standortort einen Ackerboden mit sehr geringen Bodenkennwerten aus (Grenzertragsboden):

- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: gering,
- Bodenkundliche Feuchtestufen: schwach frisch,
- Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum: gering,
- Sickerwasserrate: besonders gering,
- Bodenwasseraustausch (NitratAuswaschungsgefährdung): mittel,
- GesamtfILTERwirkung: gering bis sehr gering,
- Natürliche Ertragsfähigkeit: gering.

Bodenuntersuchung:

Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64 liegt eine Bodenuntersuchung vor (GSB GmbH & Co. KG, 2019), die bis zur Endteufe einen einheitlichen Sandboden aufzeigt. Die Mutterbodenschicht beträgt 70 cm. Das Grundwasser wurde in Tiefen von 0,7 bis 3,6 m erbohrt,

Schwankungen von 1,0-1,5 m sind zu erwarten.

Topographie:

Die Fläche ist deutlich von Nordwesten nach Südosten geneigt und weist einen Höhenunterschied von ca. 3 m auf.

Fläche:

Die Fläche des Änderungsbereiches ist bisher kaum durch Gebäude oder anderweitige Versiegelungen überprägt, die Böden konnten sich weitgehend ungestört entwickeln. Einzige Vorbelastung stellt die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung dar. Als Hauptbodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG ist die Nutzungsfunktion (Standort für die Landwirtschaft) zu beschreiben. Untergeordnet sind die natürlichen Funktionen vorhandenen, die durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind (Erosion, Stoffeinträge).

Bewertung:

- Intensiv landwirtschaftlich genutzter Sandboden (Boden allgemeiner Bedeutung),
- geringe Vorbelastungen.

4.2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter El 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist nur teilweise abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper).

In größeren Tiefen verlaufen tiefe, zur Trinkwassergewinnung herangezogene Wasserkörper des N8 (Südholstein). Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt nach Osten zur Steinau.

Grundwasser wurde im Rahmen der Bodensondierungen in Tiefen von 0,7 bis 3,6 m unter Gelände erbohrt.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Kleinere Stillgewässer liegen im Bereich der Gärten, der Abstand zur Steinau beträgt ca. 700 m. Südlich des Geltungsbereiches verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 1.37 mit Anschluss an die Steinau. Der Zustand der Leitung ist nach Aussage der Gemeinde fragwürdig und wird als nicht leistungsfähig eingestuft.

Bewertung:

- überwiegend allgemeine Bedeutung für das Schutzgut,
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.

4.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschläge und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

Überregionales Klima

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigt ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

Lokales Klima/Luftqualität:

Das Vorhabensgebiet grenzt an (noch) große unbebaute Offenlandflächen am Rande des Siedlungsgebiets, die eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die angrenzenden Siedlungsflächen haben. Die vielfach offenen Ackerböden stellen jedoch eine Beeinträchtigungsquelle für stoffliche Belastungen und verstärkte Aufheizung des örtlichen Klimas und erhöhte Oberflächenwasserabflüsse bei Starkregenereignissen dar. Die Gehölz bestandenen Knicks sind als Kaltluftentstehungsbereiche zu beschreiben und haben eine hohe Luftfilterfunktion. Gleichsam dienen die Gehölzrandbereiche als klimatisch begünstigte Bereiche (weniger Wind, ausgleichende Wärmefunktion).

Bewertung:

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen jedoch mit zeitweise Beeinträchtigungspotenzial aus Ackerflächen
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

4.2.8 Landschaft und Landschaftsbild

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben die, wenn auch überwiegend niedrigen Knicks. Ihre Lage teilweise beidseitig des Schlickweges ist ein Kennzeichen der

dörflichen Kulturlandschaft und trägt zur Gliederung der ansonsten in diesem Bereich weitgehend ausgeräumten Landschaft bei.

Als prägendes Landschaftsmerkmal ist der alte Ortskern von Pötrau mit Kirche zu nennen.

Bewertung:

- Typische, dörfliche Landschaftselemente (Knicks, Wirtschaftswege) vorhanden,
- Dorf und Kirche Pötrau als bedeutsames Landschaftselemente (außerhalb des Geltungsbereiches),

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind gesetzlich geschützt sind.

Die Kirche in Pötrau ist als Denkmalschutzobjekt eingestuft, weitere Gebäude in Pötrau sowie der Dorfanger stehen auf der Prüfliste. Die alte Lindenallee an der Pötrauer Straße Richtung Franzhagen stellt ein bedeutsames Kulturdenkmal dar. Die Länge der geschützten Allee reicht bis in den Ort hinein und geht damit flächenmäßig über den Biotopschutz hinaus.

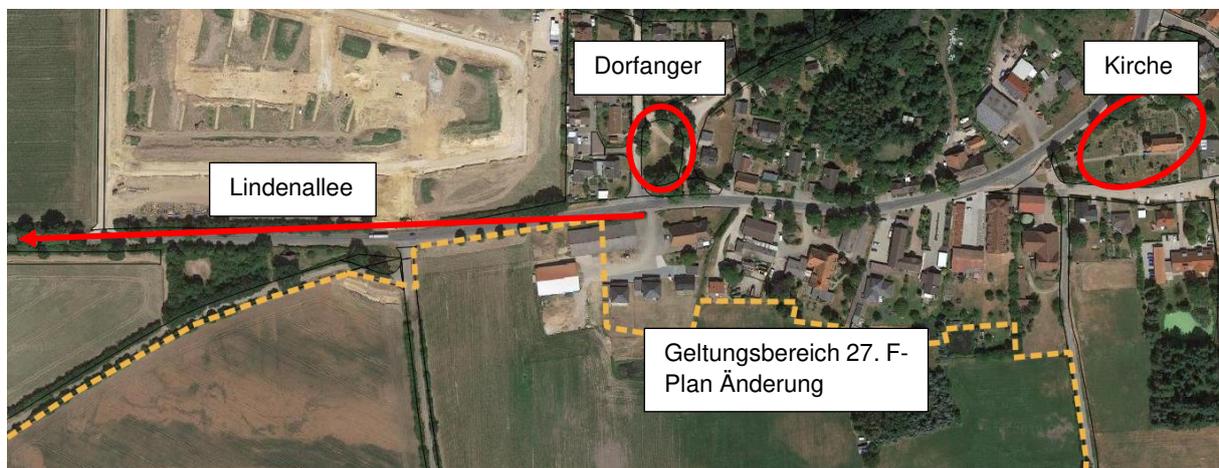


Abb. 2: Denkmalschutz

Auch das landwirtschaftliche Wegenetz mit Knicks/Reddern ist als Teil der Kulturlandschaft von Bedeutung.

Archäologische Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege in Schleswig-Holstein, wie im B-Plan 55 und 58 fanden hier bisher nicht statt.

Sachgüter besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Wohnhäuser haben einen wirtschaftlichen und ideellen Wert.

Bewertung:

- Denkmalschutzobjekte mit hoher Bedeutung am Randes des Geltungsbereiches vorhanden,
- Knick- und Wegenetz als Teil der Kulturlandschaft
- Besondere Sachgüter nicht vorhanden.

4.2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich fortgeführt. Eine anderweitige Planung ist derzeit nicht absehbar.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**Störungen während der Bau- und Anlagenphase:**

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,

Lärm durch allgemeinen Baubetrieb wird oft als störend empfunden, stellt aber in der Regel keine erhebliche Belastung im Sinne des UVPG dar.

Anlagen- und Betriebsphase:

- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf wenig ertragreichen Böden,
- Bereitstellung von Nahversorgung in einem derzeit unterversorgten Bereich und damit Verbesserung des Angebotes für Büchen,
- Zum Schutz bestehender Nahversorgungseinrichtungen werden Sortimente und Flächengrößen begrenzt (Einzelhandelsgutachten CIMA, 2019),
- Ausweisung von Wohnungen, die teilweise den Ansprüchen von Sozialwohnungen genügen, trägt zur Entlastung des Wohnstandortes Büchen bei.
- Zusätzliche Belastungen durch Kunden- und Lieferverkehr sind im Bereich der Pötrauer Straße zu erwarten. Zur Bewertung der Auswirkungen wird im weiteren Verfahren eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Bereitstellung von Flächen für Nahversorgung (und Wohnen) in Pötrau eine Verbesserung erreicht. Die Ausweisung ist im Zusammenhang mit den großen Neubauf lächen in Pötrau zielführend und stellt einen wichtigen Standortfaktor für die Bewohner dar.

Zur Sicherstellung der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten an der Möllner und Lauenburger Straße sind jedoch eine Begrenzung der Verkaufsflächen und eine Sortimentsliste erforderlich und wird in die Festsetzungen des B-Planes übernommen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist dann nicht gegeben.

4.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Knickverlust im Bereich von Zufahrten/Straßenausbau auf einer Länge von ????
- Bebauung von Ackerfläche mit hohem Versiegelungsgrad und nur geringem Anteil von Grünflächen,
- Erhalt und Sicherstellung der Lindenallee (außerhalb des Geltungsbereiches) mit breiten Grünstreifen im Geltungsbereich.

Fazit:

Der Planungsraum ist von mehreren Seiten durch mehr oder weniger intensive Nutzung (Acker, Wohngebiete, Straße) bereits vorbelastet und unterliegt Störungen durch Lärm und Bewegungen. Diese werden sich intensivieren und weiter nach Süden verschieben. Besonders wertvolle, bisher ungestörte Biotope sind jedoch nicht betroffen.

Für den Verlust von Lebensraum sind Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Festsetzungen von Grünstreifen, Dachbegrünung und Stellplatzbegrünung stellen Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich dar. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Knicks müssen extern erfolgen.



Der Verlust von 105 m Knick stellt einen erheblichen Eingriff in ein geschütztes Biotop dar. Hier sind gesonderte Nachweise zu führen und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen, diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Abb. 3: Knickverlust

4.3.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- In der Betriebsphase Störungen durch Lärm und Bewegungen (Menschen, Haustiere) mit Wirkungen über den Geltungsbereich hinaus.
- Artenschutzrechtliche Betroffenheiten für Brutvögel der Gehölze, Saumbiotope und Offenlandflächen sowie für die Haselmaus zu erwarten. Hier sind Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen auf Offenlandvögel werden im weiteren Verfahren geprüft.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Für die Entfernung von Knick ist in jedem Fall eine Bauzeitenregelung und ein Ausgleich (vor. vorgezogen als CEF-Maßnahme) erforderlich.

Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung stellen wichtige Minimierungsmaßnahmen, insbesondere für Insekten dar.

4.3.4 Biologische Vielfalt einschließlich Schutzgebiete nach BNatSchG

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Beeinträchtigungen von Knicks als lokale Elemente des Biotopverbundes,
- Beeinträchtigung der Feldflur und ihrer typischen Lebensgemeinschaft durch Lebensraumverlust und Störungen.

Fazit:

Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen in geringem Umfang betroffen. Maßnahmen für Biotop- und Artenschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert und greifen auch für die Biologische Vielfalt.

Schutzgebiete nach BNatSchG sind im Geltungsbereich B-Plan sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

4.3.5 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Versiegelung durch Ausweisung von Bauflächen und Straßen/Parkplätzen,
- Bodenauffüllung.

Fazit:

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Im Bereich der Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG großflächig und vollständig verloren und werden zugunsten der Nutzungsfunktionen (Fläche für Siedlung i.w.S.) umgewandelt.

Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und kann multifunktional über den Biotopausgleich erfolgen.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche im Bebauungsplan (GRZ) wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen. Für das Sondergebiet liegt die zu versiegelnde Grundfläche jedoch bei 0,9, so dass nur wenige randliche Strukturen Grünflächen werden.

Durch die vorhandene starke Neigung des Geländes sind vermutlich größere Bodenauffüllungen nötig, die zu einer Böschungssituation im südöstlichen Bereich führen werden. Dieses ist als Beeinträchtigung für Boden und Landschaftsbild zu bewerten, so dass vermutlich Minimierungsmaßnahmen erforderlich werden.

4.3.6 Schutzgut Wasser

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Naturnahe Oberflächengewässer nicht vorhanden und nicht unmittelbar betroffen.
- Schädliche Einträge in das Grundwasser sind in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist. Versickerung wird im weiteren Verfahren geprüft.
- Die Belastung des Grundwassers durch Nährstoffe (Düngemittel) und Pestizide wird sich reduzieren.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Versickerung bzw. Regenrückhaltung wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Umsetzung einer Dachbegrünung führt zu einer Retention von Regenwasser über den Substrataufbau.

4.3.7 Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Durch die geplante Bebauung/Versiegelung wird kleinräumig eine Veränderung des Mikroklimas verursacht, da Kaltluftentstehungsbereiche in klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln) umgewandelt werden
- Im Zuge des Klimawandels stellen Wetterextreme (Starkregenereignisse, Sturm etc.) neue Herausforderungen an die Planung. Die Regenrückhaltung bzw. Versickerung ist dabei ein wichtiges Kriterium und ist somit schutzgutübergreifend erforderlich.

Fazit:

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Die genannten Beeinträchtigungen führen insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist.

Als Minimierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Klimawandel und Klimaschutz sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich. Die Nutzung von regenerativen Energien als Betrag zum Klimaschutz wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.3.8 Landschaft und Landschaftsbild

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Bebauung, Veränderung des Ortseingangsbereiches und Auffüllungen,
- Minimierung durch Festsetzungen für Durchgrünung und Gebäudegestaltung ist vorgesehen.

Fazit:

Sowohl aus ökologischer wie auch aus ortsplanerischer Sicht ist der geplante Standort gering

bis mittel konfliktrichtig. Besondere Bedeutung für das Ortsbild hat dabei der Charakter des neuen Gebäudes in Verbindung mit den bereits vorhandenen wertgebenden Elementen (vorh. Gebäude und Gehölzbestand). Die Formulierung von Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung erfolgen im weiteren Verfahren.

4.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung des Ortsrandes von Pötrau mit Wirkung auf Denkmalschutzobjekte (Kirche Pötrau) sowie denkmal- und kulturhistorisch wertvolle Bereiche in Pötrau.
- Beeinträchtigung von Knicks und kleinen Wirtschaftswegen als typische Elemente der Kulturlandschaft.
- Keine wesentlichen Auswirkungen auf Sachgüter. Der Wohnstandort Büchen mit Nahversorgung und weiteren Wohnungen wird gestärkt.

Fazit:

Der Geltungsbereich ist denkmalschutzrechtlich bedeutsam. Zur Minimierung im Sinne des Denkmalschutzes sind wertgebende Elemente in Pötrau, die teilweise auch am Rande des Geltungsbereiches liegen zu berücksichtigen. In Form von Gebäudegestaltung (Klinkerfassade), Lage des Gebäudes (weit weg von der Straße) und Grünstreifen wurde dieses bereits umgesetzt und in die Festsetzungen integriert. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.4 Wechselwirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 3.2 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

| Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB | Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung | Anlagenphase/ Betriebsphase | Fazit |
|--|--|---|--|
| Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit | Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Es erfolgt eine Neuversiegelung von Boden, alle anderen Ressourcen sind nicht relevant betroffen. | Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich erforderlich. Regelungen zur Entwässerung erforderlich. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen. | erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar |
| Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | nicht erheblich bzw. nicht relevant | Lichtemissionen werden minimiert. Lärmmissionen werden noch untersucht. Sonstige Auswirkungen nicht relevant. | nicht erheblich |
| Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung | Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Erschließungsmaßnahmen). | Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird Zurückgehalten oder versickert. | nicht erheblich bzw. nicht relevant. |
| Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie | Kulturelles Erbe wird in der Planung berücksichtigt, alle anderen Risiken nicht erheblich bzw. nicht relevant | Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich. | nicht erheblich bzw. nicht relevant. |

| Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB | Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung | Anlagenphase/ Betriebsphase | Fazit |
|--|--|--|--------------------------------------|
| Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme | nicht relevant | Entwicklung von großen Neubaugebieten am westlichen Ortsrand von Pötrau, jedoch Umsetzung gemäß Gesamtkonzept / Ortsentwicklungskonzept. Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht verursacht. | nicht erheblich bzw. nicht relevant. |
| Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels | nicht relevant | nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen. | nicht erheblich |
| Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe | nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten | nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä. | nicht erheblich |

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus. Innerhalb Büchens sind keine Betriebe mit besonderem Gefahrenpotenzial vorhanden, die Auswirkungen auf die schadfreie Nutzung des Sondergebietes haben könnten. Aufgrund der relativ abgeschlossenen Lage mit Erschließung von einer Nebenstraße über einen zentralen Kreisverkehrsplatz aus geht auch keine Gefahr von durchfahrendem Schwerlastverkehr (Unfallgefahr) oder Gefahrguttransporten aus.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

4.6 Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden

4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bei der Betrachtung der Schutzgüter formuliert und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) gegeben.

Im B-Plan sind somit insbesondere folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Begrünung bzw. Eingrünung des Baugebietes unter Berücksichtigung von Denkmalschutz, Naturschutz und Landschaftsbild insbesondere in Bezug auf Erhalt und Entwicklung der Lindenallee (Pötrauer Straße) und der Knicks (am Schlickweg).
- Umsetzung von Dachbegrünung.
- Entwässerung unter Berücksichtigung von Versickerung und Regenrückhaltung.
- Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, u.a. Bauzeitenregelung.

4.6.2 Darstellung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich für folgende Eingriffe erforderlich:

- Teilverlust eines Knicks auf einer Länge von 105 durch Straßenbaumaßnahmen (Eingriff in geschützte Biotope),
- Versiegelung von Boden auf allen Bauflächen des Sondergebietes und damit auf einer Fläche von 9.922 m²,
- Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die genaue Bilanzierung und die Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 südlich der Pötrauer Straße. Hier soll auf einer Fläche von ca. 1,18 ha ein Sondergebiet Wohnen und Einzelhandel entstehen. Im Bestand sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) und Knicks vorhanden. Die Versiegelung von Acker ist in diesem Bereich wenig konfliktrichtig, führt jedoch zu Eingriffen in Natur und Landschaft, Boden und in geschützte Biotope (Knicks). Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu formulieren, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung, Knick und ggf. für den Artenschutz extern erforderlich.

Am Standort selbst sind vor allem die Schutzgüter Landschaftsbild (Ortseingangssituation) sowie Kulturgüter/Denkmalerschutz zu berücksichtigen und müssen in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Dazu wurden bereits Maßnahmen formuliert, die ggf. im weiteren Verfahren noch konkretisiert und ergänzt werden müssen.

Für die Nahversorgungssituation in Pötrau werden Verbesserungen erreicht. Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Maßnahmen der Regenrückhaltung und Versickerung sind davon jedoch unbenommen.

7 Quellenangaben

- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- BRIEN, WESSELS, WERNING (2003): Landschaftsplan der Gemeinde Büchen
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
- GOSCH, SCHREYER, PARTNER (2016): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2015): Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2016): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-

Holstein

- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)
- SÜDBECK, P., ANDETZKE, H., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

8 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Büchen, den

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

Teil I

Teil II

GSP
Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel