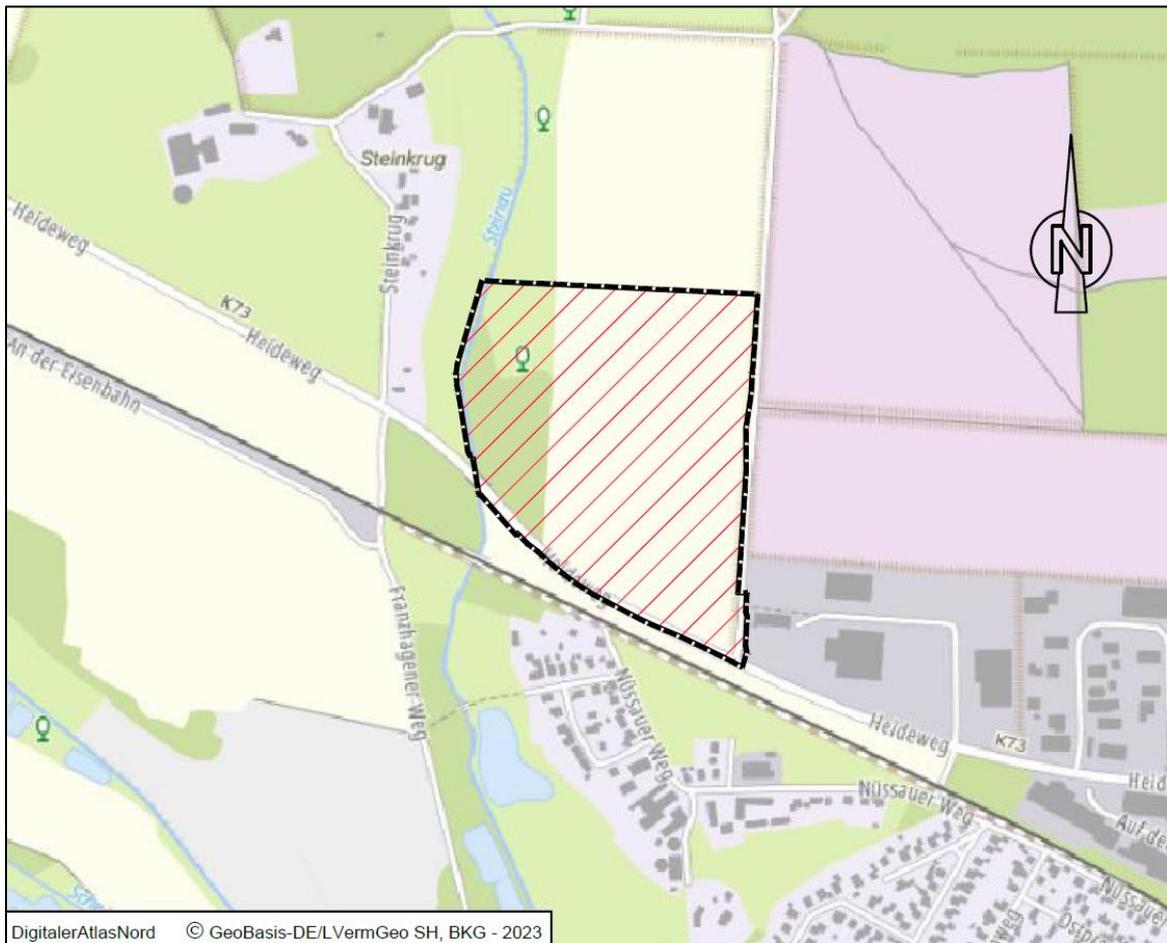


# Gemeinde Büchen

## Bebauungsplan Nr. 67

„Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“

Kreis Herzogtum Lauenburg



### Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand nach BauGB

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

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 22.03.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeines Planungsziel</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben</b>	<b>7</b>
5.1	Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I	14
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)	15
<b>6</b>	<b>1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes</b>	<b>16</b>
6.1	Gewerbliche Entwicklungspotenziale	16
6.1.1	Gewerbeflächenstandortkonzept	17
<b>7</b>	<b>Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung	25
8.2.1	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	25
8.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Baulinie	26
8.2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	28
8.3	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	28
8.4	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	28
8.5	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	29
8.6	Grünordnerische Festsetzungen	29
8.6.1	Grünflächen	29
8.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
8.6.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	32
8.7	Zuordnungsfestsetzung	33
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>34</b>

9.1	Immissionen und Emissionen.....	34
9.2	Natur und Landschaft.....	35
9.2.1	Eingriffsregelung .....	35
9.2.2	Artenschutz .....	36
9.2.3	FFH-Vorprüfung.....	36
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung) .....</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>39</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>39</b>
<b>14</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall .....</b>	<b>42</b>

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ sowie der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Plangebiete umfassen die Flächen östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau, nördlich der K 73. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen schafft auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Das künftige Gewerbegebiet kommt der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Büchen zu Gute. Durch die Einbeziehung des Uferbereiches östlich der Steinau erfolgt eine Einbindung der in diesem Bereich wertvollen ökologischen Flächen in die Gesamtkonzeption.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen aufgestellt. Die Gemeinde Büchen folgt mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002 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 Bebauungsplan Nr. 67 wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... schriftlich sowie am ..... über BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem 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 Bebauungsplanes Nr. 67 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-buechen.eu](http://www.amt-buechen.eu) zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... sowie am ..... über BOB-SH 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.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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-Umwelt GmbH, Kiel beauftragt.

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup> 6.473 Einwohner (Stand 31.12.2021, Quelle: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)). Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesene 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 Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nördlich der Straße „Heideweg“ (K 73). Die künftigen gewerblichen Bauflächen liegen westlich des FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ sowie östlich des Steinautals.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 16,5 ha, von denen ca. 8 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen entfallen.

Die Flächenaufteilung innerhalb des Plangebietes setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Gewerbliche Bauflächen	ca. 8,0 ha
Maßnahmenflächen	ca. 3,5 ha
Grünflächen	ca. 2,0 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,8 ha (hiervon ca. 1,2 ha im Bestand)
Wasserflächen	ca. 0,2 ha

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau, nördlich der K 73.

### **3 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen erfüllt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Um ihrer Funktion in diesem Zusammenhang nachzukommen, benötigt sie dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen. Die künftige gewerbliche Entwicklung ist mit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, Ausbildungs- sowie Praktikumsplätzen verbunden. Durch das entsprechende Angebot innerhalb der Gemeinde kann das Aufkommen der Auspendler aus der Gemeinde Büchen reduziert und das entsprechende Verkehrsaufkommen hinsichtlich einer Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verringert werden.

Auf Grundlage einer durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden zwei Flächen in Richtung der Gemeinde Müssen in Betracht gezogen, die sich als Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen anbieten.

Nach gemeindlicher Beschlussfassung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist seitens der Gemeinde Büchen eine gewerbliche Entwicklung in westliche Richtung über die Bereiche der Steinauniederung hinaus zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, die Fläche des Vorhabengebietes im Anschluss an das Gewerbegebiet an der Straße „Am Hesterkamp“ zu entwickeln. Die Flächen der Steinauniederung stellen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 den Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Bereich dar.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Straße Heideweg (K 73) baurechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Im Zuge der Planungen sieht die Gemeinde Büchen gemeinsam mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) als Vorhabenträger die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit hohen ökologischen Standards vor. Die festgesetzten Rahmenbedingungen für die künftige bauliche Entwicklung machen das künftige Gewerbegebiet zu einem Vorzeigeprojekt der nachhaltigen Bauleitplanung innerhalb der Gemeinde Büchen sowie des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die bestehende Steinauniederung. Der auf Höhe der gewerblichen Bauflächen bestehende Uferabschnitt der Steinauniederung wird im Zuge des Vorhabens in die Planung einbezogen, renaturiert und der ursprüngliche Verlauf somit wieder hergestellt. Durch die Einbeziehung der entsprechenden Flächen erfolgt eine ökologische Aufwertung der Uferbereiche der Steinau innerhalb des Plangebietes. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können somit anteilig unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen werden. Die Flächen entlang der Steinau werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um Regelungen zum Schutz der Steinauniederung zu treffen und diese gleichzeitig in das wasserwirtschaftliche Konzept einzubinden.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten ein Angebot gewerblicher Bauflächen zu schaffen.

Östlich des Plangebietes grenzt an den Verbindungsweg nach Klein Pampau das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ (FFH-Gebiet 2529-301) an. Besonderes Augenmerk liegt im Rahmen der Planung aus diesem Grund neben dem Schutz und der ökologischen Aufwertung der Steinau auf der Berücksichtigung der Erhaltungsziele der „Nüssauer Heide“, welche durch entsprechend geeignete Festsetzungen berücksichtigt werden.

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

---

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des 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 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

### **5.1 Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2021;  
Quelle: www.schleswig-holstein.de

#### Unterzentrum im ländlichen Raum

- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- westlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene (Elbe-Lübeck-Kanal)
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

#### Zum Zentralörtlichen System / Unterzentren

*Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche 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. (3.1, 3Z und 3G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.*

*Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben. (3.1.3, 1Z und 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 kommt die Gemeinde ihrer entsprechenden Aufgabe der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung nach.

### Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

*Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.*

*Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (3.7, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ mit den bestehenden gewerblichen Entwicklungspotenzialen innerhalb des Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Auf die entsprechenden Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen ergänzend verwiesen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ergänzend eine Prüfung alternativer Standortorte innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt.

Hinsichtlich der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums besteht seitens der Gemeinde Büchen die Notwendigkeit der entsprechenden Gewerbeflächenausweisung, um ihrer Versorgungsfunktion in diesem Zusammenhang gerecht zu werden. Die Flächen des Vorhabengebietes grenzen räumlich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ an. Durch die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Büchen – Hamburg-Altona erfolgt eine Separierung gegenüber den bestehenden wohnbaulichen Nutzungen im Bereich Müssener Stieg.

### Zur städtebaulichen Entwicklung

*Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 2 und 3 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

*Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.*

*Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen*

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,*
- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,*
- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,*
- leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und*
- Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.*

*Ein Flächenmanagement soll die verschiedenen Maßnahmen koordinieren und die notwendige Flächeninanspruchnahme optimieren. Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden soll durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung verbessert werden. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung von städtebaulich und ökologisch relevanten Grünflächen und innerörtlichen Grünachsen mit Übergang zur freien Landschaft sowie der Erhalt und die Verbesserung von Grünverbindungen und Freiflächen in ihrer Funktion als Frischluftschneisen und als wohnungsnaher Erholungsräume. Örtliche Grünzüge und städtebauliche Grünzäsuren sollen unter Berücksichtigung der ökologischen Belange für die Naherholung gestaltet werden.*

*In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5 und 6 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und*

*-effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Es sollen ausreichend Flächen für die Umsetzung der Energiewende zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Gemeinden die Möglichkeit zur Nutzung von Erneuerbaren Energien (Kapitel 4.5) über die Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus durch geeignete Festsetzungen berücksichtigen. Im Aufstellungsverfahren sollen nach Möglichkeit Flächen für Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Planungsbereich festgesetzt werden. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten des Solarausbaus auf und an Gebäudeflächen ausgeschöpft werden. (3.9, 9 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Die künftigen gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes „Steinkrüger Koppel“ schließen räumlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ an. Es erfolgt eine klare Gliederung gegenüber den innerhalb des Gemeindegebietes bestehenden wohnbaulichen Nutzungen. Gleichzeitig besteht durch den unmittelbaren Anschluss an die Straße „Heideweg“ (K 73) eine gute Anbindung an die regionale sowie überregionale Infrastruktur. Die innerhalb des Gewerbegebietes Hesterkamp bestehende Bushaltestelle bindet die künftigen Bauflächen zusätzlich an das Netz des ÖPNVs an. Ergänzend stellt der Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe ein wichtiges Bindeglied zur überregionalen Infrastruktur und somit einen wichtigen Standortvorteil für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Büchen dar. Neben einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Aufkommens durch die Berücksichtigung eines Anschlusses an das Netz des ÖPNV fördert die Gemeinde Büchen durch geeignete Festsetzungen die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des künftigen Gewerbegebietes. Auf Grundlage des durch die Gemeinde Büchen beschlossenen „Prüfkatalogs zur nachhaltigen Bauleitplanung“ erfolgt die Aufnahme von Festsetzungen, um im Zuge des Vorhabens verbindliche ökologische Standards für die bauliche Entwicklung vorzusehen.

#### Rad- und Fußverkehr

*Der Rad- und Fußverkehr soll als wichtiger Bestandteil der umweltfreundlichen individuellen Mobilität im ganzen Land entwickelt werden. Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll deutlich erhöht werden.*

*Die Attraktivität und Sicherheit des Fahrradfahrens im Alltag, auf dem Weg zur Schule oder Arbeitsstätte, in der Freizeit und im Urlaub sollen erhöht werden. Dafür sollen Radverkehrsanlagen ertüchtigt und bedarfsgerecht neu-, um- und ausgebaut werden.*

*Insbesondere soll die Verknüpfung des Rad- und Fußverkehrs mit dem Öffentlichen Personenverkehr verbessert werden (Kapitel 4.3 Absatz 2, Kapitel 4.3.5 Absatz 2). (4.3.6, 1 und 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Die Fläche des Plangebietes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Ausweisung eines Wegenetzes, um die Möglichkeit zu bieten, die bewusst gestalteten Freiräume innerhalb des Gewerbegebietes wahrzunehmen und es zudem an das Wegenetz der Gemeinde Büchen anzubinden. Die bestehende fußläufige Wegführung zum östlich des Plangebietes bestehenden Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ schließt die künftigen gewerblichen Bauflächen an die hier bestehenden Nutzungen sowie die ÖPNV-Haltestelle an. Zudem hat die Ge-

meinde Büchen im Juni 2022 ein gemeindliches Radverkehrskonzept beschlossen. Dieses berücksichtigt bereits den Anschluss der künftigen gewerblichen Bauflächen an das weitergehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen durch die Entwicklung von Radrouten. Insbesondere die Erreichbarkeit des Bahnhofes der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe wird durch diesen vorgesehenen Anschluss gestärkt. Zudem ist es beabsichtigt, neben den Lademöglichkeiten für die Elektromobilität auf den privaten Grundstücken auch im öffentlichen Raum entsprechende Optionen anzubieten, um die Nutzung zusätzlich zu stärken.

#### Zur Solarenergie

*Die Potenziale der Solarenergie sollen in Schleswig-Holstein an und auf Gebäuden beziehungsweise baulichen Anlagen und auf Freiflächen genutzt werden. Bei der Solarenergienutzung werden zwei Anwendungsarten unterschieden: die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen und die Wärmeerzeugung mittels Solarthermieanlagen. (4.5.2, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 67 eine verbindliche Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad vor. Der Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Lage zwischen der Steinauniederung und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ wird so Rechnung getragen. Die verbindliche Nutzung der Dachflächen durch entsprechende Anlagen wird seitens der Gemeinde Büchen als angemessene Berücksichtigung einer Vorgabe im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung angesehen.

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

*Eine nachhaltige Raumentwicklung soll zum Ressourcenschutz, zur effizienten Nutzung von Ressourcen, zur Verringerung des Energieverbrauchs und zum Ausbau der Erneuerbaren Energien beitragen. Dadurch soll der Ausstoß von Treibhausgasen soweit wie möglich reduziert werden.*

*Hierzu dient insbesondere die raumordnerische Vorsorge für*

- eine energiesparende Siedlungsstruktur und -entwicklung (Kapitel 3),*
- eine energiesparende städtebauliche Entwicklung (Kapitel 3.9),*
- eine energiesparende und klimaverträgliche Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsentwicklung (Kapitel 4.3, 4.3.2, 4.3.5, 4.3.6),*
- eine klimaverträgliche Energieversorgung und -infrastruktur (Kapitel 4.5),*
- die Erhaltung und Vermehrung von Wald (Kapitel 4.8)*
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Ressourcen sowie für Natur-, Boden-, Landschafts- und Gewässerschutz (Kapitel 6). (6.1, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels soll durch kommunale und regionale Anpassungsstrategien und -maßnahmen begegnet werden, um bereits bestehende und zukünftige Gefährdungen zu vermeiden oder abzumildern.*

*Die Anpassungsstrategien und -maßnahmen betreffen in erster Linie*

- die städtebauliche Entwicklung (Kapitel 3.9),*
- (...)*

*(6.1, 2 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Das Thema Klimaschutz bewegt die Gemeinde Büchen bereits seit vielen Jahren. Bereits 2014 wurde seitens des Amtes Büchen mitsamt seinen 15 Gemeinden ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Dessen Maßnahmen richten sich schwerpunkthaft an den öffentlichen Bereich und stellen keine verbindlichen Vorgaben für private Bauherren dar.

Hinsichtlich der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums verzeichnet die Gemeinde Büchen eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, sodass die Frage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von großer Bedeutung ist.

Die im Bebauungsplan Nr. 67 getroffenen Festsetzungen tragen dem Ziel des Klimaschutzes auf vielfältige Weise Rechnung. Im besonderen Fokus liegt der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser. So ist es beabsichtigt, das gesamte im Plangebiet aufkommende Niederschlagswasser in diesem oberirdisch zur Versickerung zu bringen, soweit die anstehenden Bodenverhältnisse dies ermöglichen, bzw. in die Steinau zu führen.

Zur Reduktion von Hitzeentwicklung im Plangebiet und zur Folgenminderung von aufgrund des Klimawandels zunehmend auftretenden Starkregenereignissen werden Festsetzungen zur Nutzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen getroffen. Als Überflutungsschutz ist die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss zudem mind. 20 cm über der Straßenverkehrsfläche anzulegen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe von > 15 m<sup>2</sup> im gesamten Plangebiet als Gründach herzustellen. Mit der Begrünung von Dachflächen wird der Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögert und ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Baugebiet geschaffen. Zudem reduziert Grünbedachung im Vergleich zu harten Bedachungen die Reflektion und die Wärmeentwicklung und verbessert die Bindung von Luftstäuben. Insgesamt tragen Gründächer so zu einer klimatisch stabilisierenden Funktion für das nähere Umfeld bei. Durch die entstehende Verdunstung und kühlende Wirkung wird zudem die Effizienz von Solarenergieanlagen gesteigert, welche in Kombination mit den Gründächern installiert werden können.

Zum Schutz der Bodenflora und -fauna, zum Schutz vor Lebensraumverlust von Pflanzen und um eine zusätzliche Erwärmung in den Sommermonaten zu verhindern, werden Stein-, Kies- und Schottergärten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zu einem gegenüber Extremwetterereignissen und Aufheizung weitgehend resilienten Quartier bei. Durch eine darüberhinausgehende klimaangepasste Gestaltung der Grundstücke, etwa durch eine energieeffiziente Gebäudeausrichtung, durch die Nutzung erneuerbarer Energien oder eine ökologisch hochwertige Grundstücksgestaltung können die vorgesehenen Maßnahmen weiter vervollständigt werden.

### Natur und Umwelt

*Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. (...)*

*Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer ursprünglichen Verbreitung und natürlichen Entwicklung geschützt werden. (...) (6.2, 1 und 2 G, LEP 2021).*

Die künftigen gewerblichen Bauflächen liegen westlich des bestehenden FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ sowie östlich der Steinauniederung. Die besondere Lage des Plangebietes wird im Zuge des Verfahrens durch die Aufnahme geeigneter Festsetzungen berücksichtigt, um eine mögliche Beeinträchtigung auszuschließen. Gleichzeitig ist die Renaturierung des Gewässerverlaufes der Steinau und eine hiermit verbundene ökologische Aufwertung der betreffenden Flächen ein zentraler Bestandteil im Zuge der vorgesehenen gewerblichen Entwicklung.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) wird ergänzend verwiesen.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum I

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 Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

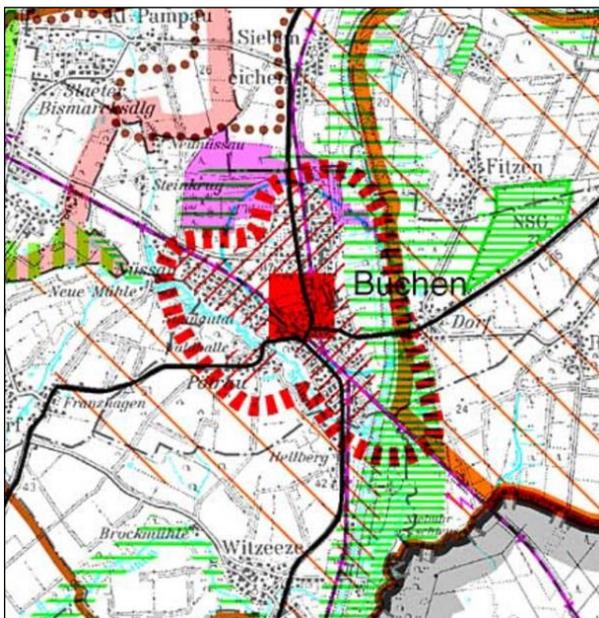


Abbildung 2: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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- u. Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L 200/L 205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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

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

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gewerbliche Entwicklung entspricht der Funktion eines Unterzentrums zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)



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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Büchen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bereich der Steinauniederung wird mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in Verbindung mit einer Grenze des Erholungsschutzstreifens dargestellt.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche „Bund“ an das Plangebiet an.

Nördlich des Plangebietes ist eine oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt. Eine oberirdische Hauptversorgungsleitung besteht in der Örtlichkeit nicht.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 67 aufgestellt, um dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

## 6 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes

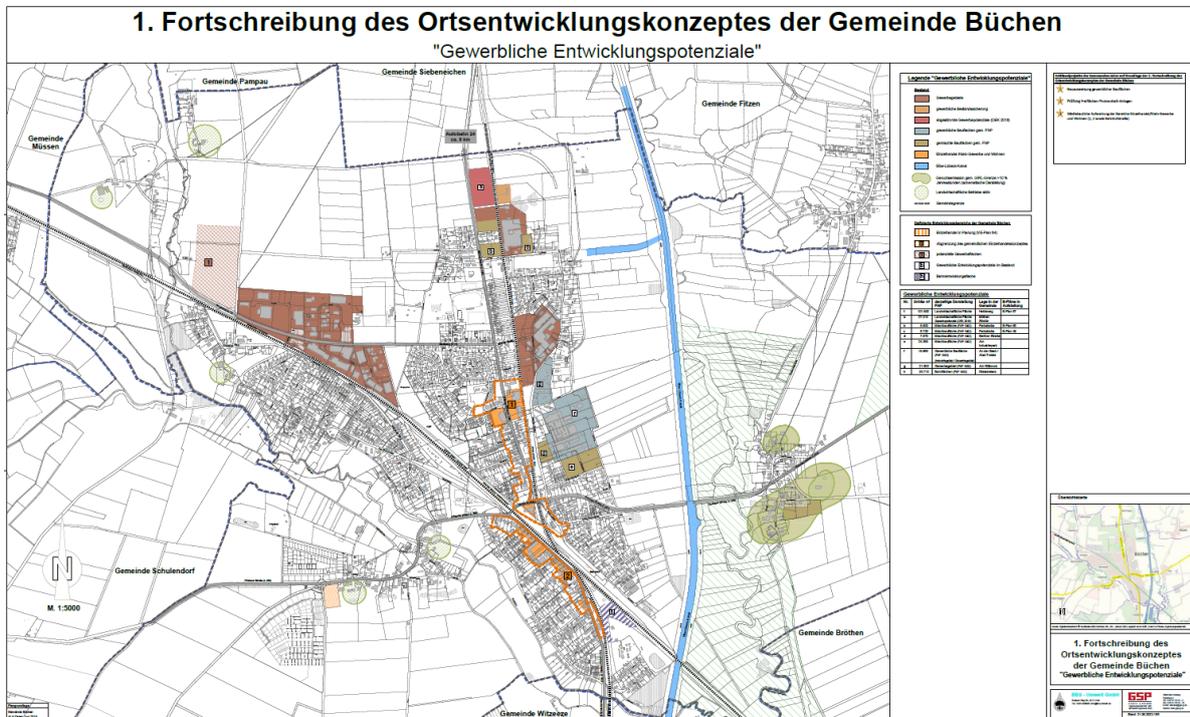
Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat am 07.09.2020 beschlossen, das Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Büchen vom 29.12.2016 fortzuschreiben, um die neuen Planungsabsichten für die nächsten Jahrzehnte darin einzubinden.

Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen umfasst die Themenkarten

- Wohnbauliche Siedlungsentwicklung
- Gewerbliche Entwicklungspotenziale
- Naturräume und Schutzgebiete
- Entwicklung – Büchen wird grün
- Soziale Infrastruktur
- Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität

### 6.1 Gewerbliche Entwicklungspotenziale

Die Gemeinde Büchen umfasst die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums und ist neben einer ausreichenden Wohnraumversorgung ebenso für die ausreichende Schaffung eines gewerblichen Entwicklungsangebotes verantwortlich.



Die Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale" umfasst neben den im Siedlungsgefüge bestehenden kleinräumigen Entwicklungsflächen auch mögliche gewerbliche Entwicklungsbereiche im Außenbereich. Abbildung 4: Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

### **6.1.1 Gewerbeflächenstandortkonzept**

Grundlage für die Festlegung von Entwicklungsbereichen stellt u.a. das Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn im Auftrag der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn und der Wirtschaftsförderung des Kreises Herzogtum Lauenburg dar.<sup>1</sup>

Als Entwicklungs- und Entlastungsort übernimmt die Gemeinde Büchen die Aufgabe der ausreichenden Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum Hamburg.

*2019 hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im HanseBelt eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die HanseBelt-Region erarbeitet. Dabei betrachtet die Gewerbeflächenbedarfsprognose sämtliche Gebietstypen des aktuellen und in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose erfolgt bis 2030, mit Ausblick auf das Jahr 2035 und stellt eine Einschätzung des regionalplanerisch relevanten Gewerbeflächenbedarfs dar. Der Bedarf ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse mit dem aktuellen sowie dem zukünftig verfügbaren Gewerbeflächenangebot im HanseBelt. Die bislang realisierten Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum von 2010 bis 2018 werden darin der Fortschreibung mit einem nachfrageorientierten bzw. trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell bis 2030/2035 gegenübergestellt.*

[...]

*Für den Kreis Herzogtum Lauenburg wird bis 2030 ein gewerbeflächenrelevanter Beschäftigtenzuwachs von ca. 7.700 prognostiziert. Im Vergleich zur restlichen HanseBelt-Region ergibt sich ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf, wobei ca. die Hälfte auf Standorte für klassische Gewerbegebiete entfallen. Insbesondere im Süden des Kreises wird von einer zunehmenden Dynamik mit der Entwicklung weiterer verkehrsgünstig gelegener Gewerbestandorte im Zwischenraum A24, B404, B207 und B5 ausgegangen. Dieser Raum ist zukünftig nachfragerecht auszubauen.*

*Gemäß Prognose ergibt sich für den Kreis Herzogtum Lauenburg ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von ca. 118 ha (netto) bis zum Jahr 2035. Im Kreis Herzogtum Lauenburg stehen Gewerbeflächen mit einer Größe ab 0,3 ha, die in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen als solche dargestellt bzw. festgesetzt, aber noch nicht bebaut sind, in einer Größenordnung von rund 23 ha zur Verfügung (Stand 31.12.2020). Demnach ergibt sich ein Bedarf an neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2035 von ca. 95 ha (netto).*

---

<sup>1</sup> ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, April 2021

Bedarf an Gewerbeflächen (netto) bis 2035		
	Kreis Herzogtum Lauenburg	Kreis Stormarn
Gesamtbedarf	118 ha	211 ha
davon bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen	23 ha	114,5 ha
<b>Gesamtbedarf neu auszuweisender Flächen</b>	<b>95 ha</b>	<b>96,5 ha</b>

Abb. 5: Gewerbeflächenbedarf der Kreise bis 2035  
(Quelle: Kreisplanungen der Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg)

Abbildung 5: Auszug Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

[...]

### Typen von Gewerbestandorten

Im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes wird gemäß dem LEP (2. Entwurf 2020<sup>2</sup>) zwischen den überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten sowie den überregionalen Standorten für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt u.a. anhand der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde und den Standortvoraussetzungen. Anhand dieser beiden definierten Standorttypen werden die von den Kommunen und Ämtern genannten gewerblichen Potenzialflächen im Untersuchungsraum kategorisiert. Weiterhin kennzeichnen sich beide Gewerbestandorttypen i.d.R. durch folgende weitere Eigenschaften aus:

#### **überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort**

- in zentralen Orten, Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion sowie im Bereich von Siedlungsachsen an einer Landesentwicklungsachse mit Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle
- eher arbeitsplatzintensiv
- mittlere Grundstücke (2.000 – 10.000 m<sup>2</sup>)
- überwiegend Tagesbetrieb (6-22 Uhr)
- Betriebswohnen nur teilweise, vom Einzelfall abhängig

#### **überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen**

- vorwiegend verkehrsintensive gewerbliche Branchen
- 24h-Betrieb möglich
- ab 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten
- kein Betriebswohnen zulässig
- Ausschluss von Einzelhandel
- Vorgabe der Landesplanung, Ziel gemäß LEP: Landesentwicklungsachsen A1 / A21
- inhaltliche und räumliche Konkretisierung der Standorte kann in den Regionalplänen erfolgen

<sup>2</sup> 17.12.2021 in Kraft getreten

Planerische Bewertung der Fläche 16 – Gemeinde Büchen		
Siedlungsstruktur / Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbliche Entwicklung auf der TF Ost in siedlungsstrukturell sinnvoller Lage als Ergänzung des südöstlich bestehenden Gewerbegebietes</li> <li>TF West in siedlungsstrukturell exponierter Lage als bandartige Entwicklung zwischen den Siedlungskörpern Büchen und Müssen</li> <li>Beide Flächen direkt an der K73 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Berlin (TF West)</li> <li>Risiko einer bandartigen Entwicklung zwischen den Siedlungskörpern Büchen und Müssen</li> </ul>	
Verkehr / Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>mäßige überörtliche Verkehrsanbindung mit Lage an K73 und ca. 6 km mit Ortsdurchfahrten zur nächsten Bundesstraße (B209)</li> <li>Erschließung über K73 möglich</li> <li>Möglicher Bahnanschluss als Standortvorteil</li> <li>ÖPNV-Anbindung (regelmäßiger Regionalbus-Verkehr) in fußläufiger Entfernung</li> </ul>	 
Technische Infrastruktur / Oberflächenentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>neuer Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Breitband, Elektrizität, Gas) erforderlich</li> <li>Entwässerung TF West über RRB</li> <li>in TF Ost gedrosselten Einleitung über ein RRB in die westl. verlaufende Steinau zu prüfen</li> <li>unbekannte Bodenverhältnisse</li> </ul>	
Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>Östl. der TF Ost angrenzender Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (FFH-Gebiet) sowie im westlichen Bereich von Nord nach Süd verlaufende Biotophauptverbundachse</li> <li>im Osten der TF West verlaufende Biotophauptverbundachse</li> <li>Vorbelasteter Landschaftsraum durch Bahnanlage und K73</li> <li>sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung</li> </ul>	 
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmvorbelastung durch Bahnanlage und K73 in TF West und somit sinnvolle Lärmbündelung</li> <li>In TF Ost Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe</li> </ul>	
Konkurrierende Flächenansprüche	<ul style="list-style-type: none"> <li>landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)</li> <li>FFH-Gebiet östlich von TF Ost angrenzend (Abstandsgebot)</li> </ul>	 
Planerische Gesamtbewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>TF Ost mit hohen Anforderungen an die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten potenziell geeignet für einen überörtlichen Gewerbestandort</li> <li>TF West aufgrund der siedlungsstrukturell exponierten Lage als qualitativ hochwertig gestalteter Sonderstandort mit verkehrstechnisch zukunftsorientiertem Anschluss ans Bahnnetz als möglicher großer Standortvorteil, da mäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz</li> </ul>	 

Abbildung 6: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

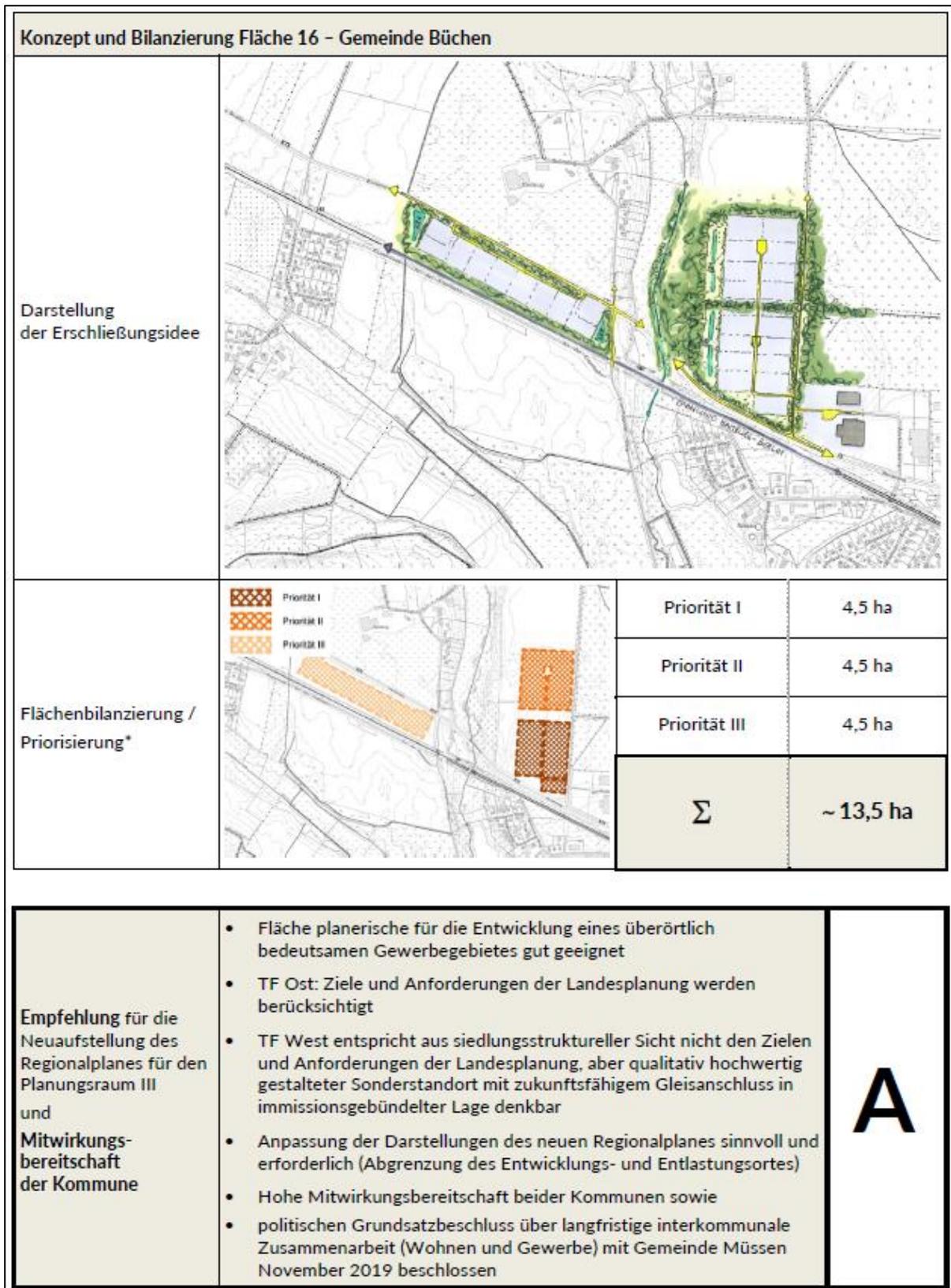


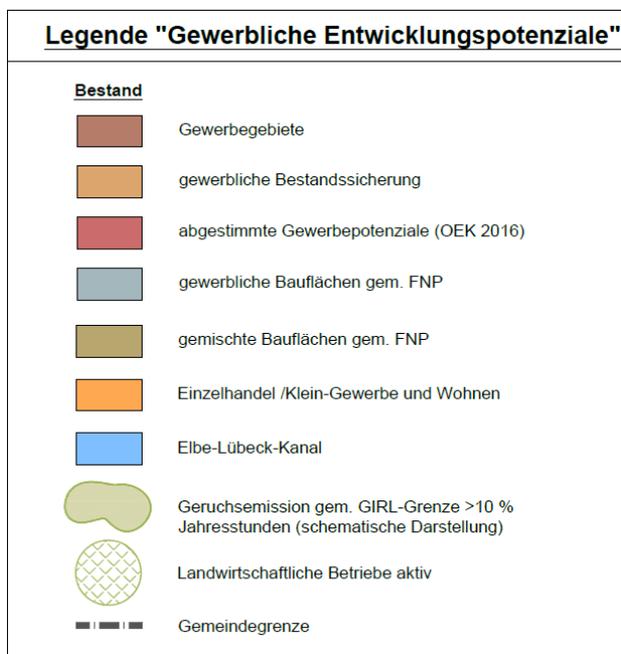
Abbildung 7: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

Im Zuge der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde die im Gutachten ermittelte Potenzialfläche der Priorität III (westlich der Steinau) aus den gemeindlichen Planungsabsichten entnommen. Eine bauliche Umsetzung ist seitens der Gemeinde Büchen auf Grundlage der gegenwärtigen Siedlungsentwicklung nicht beabsichtigt.

Im Zuge weitergehender Konkretisierungen der Planungen ist eine Anpassung der Flächenabgrenzung der Priorität I und II erfolgt. Die Abgrenzung der Priorität I wurde in nördliche Richtung erweitert, wobei die grundsätzliche Gliederung durch einen zentralen Grünzug in der Struktur des Bebauungsplanes Nr. 67 beibehalten wird.

## 7 Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale

Die örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes beschränken die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten.



Im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist grundsätzlich eine Übernahme der bestehenden Gewerbeflächen erfolgt, wie sie bereits gegenwärtig innerhalb des Siedlungsraumes bestehen und im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Sie verdeutlicht, dass innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen keine Flächenpotenziale für großräumige gewerbliche Entwicklungen bestehen.

Die bloße Ausnutzung der bestehenden gewerblichen Bauflächen ermöglicht der Gemeinde Büchen nicht, ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Abbildung 8: Auszug Legende Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

*Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.*

*Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.*

*Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Kapitel 3.7 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2). (3.7 Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie, Fortschreibung Landesentwicklungsplan S-H 2021)*

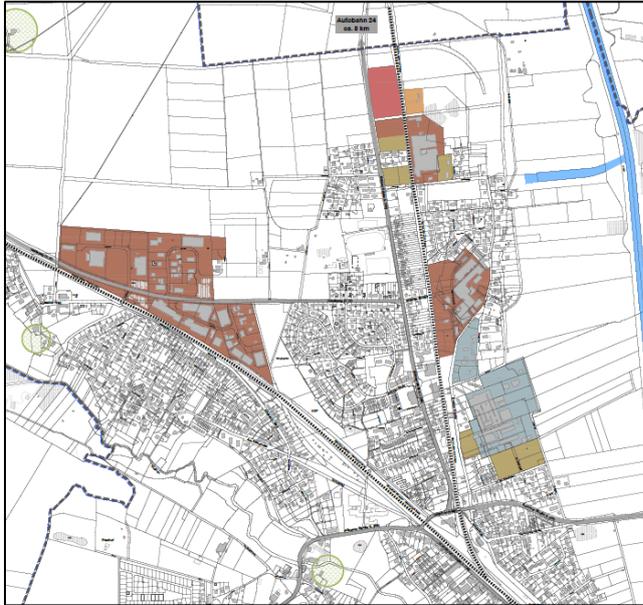


Abbildung 9: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Büchen ergeben sich somit gegenwärtig nur kleinräumige Entwicklungsflächen im Bereich bereits bestehender gewerblicher sowie mischgebietstypischer Nutzungen. Auch die Potenziale, welche der gemeindliche Flächennutzungsplan bereits umfasst, beschränken sich auf Flächen, welche sich im überwiegenden Umfang im Eigentum der jeweils angrenzenden Betriebe befinden.

Seit der Aufstellung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes im Jahr 2016 wurde das Gewerbegebiet „Moorholzkamp“ (Bebauungsplan Nr. 59) erschlossen und wird gegenwärtig hochbaulich umgesetzt. Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 wurde eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche am nördlichen Siedlungsrand entlang der Möllner Straße in die Planung aufgenommen. Die entsprechende Darstellung wurde in die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes übernommen. Eine Entwicklung kann auch in diesem Bereich nur im kleineren Umfang erfolgen, da die in diesem Bereich verlaufende Gemeindegebietsgrenze eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Büchen begrenzt.

Im Bereich Büchen-Dorf stellt der Flächennutzungsplan eine ergänzende Mischbaufläche dar.

Zur Bereitstellung eines entsprechend erweiterten Gewerbeflächenangebotes sieht die Gemeinde Büchen im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes die Darstellung der entsprechenden Potenzialflächen des Bebauungsplanes Nr. 67 im Außenbereich vor, um ihrer Funktion als Unterzentrum durch die Bereitstellung eines gewerblichen Bauflächenangebotes nachzukommen.

## **8 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ sind darauf ausgerichtet, dass sich die künftigen gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der besonderen Lage zwischen der Steinauniederung und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ durch die Festlegung von ökologischen Standards eingliedern ohne die angrenzenden schützenswerten Bereiche zu beeinträchtigen.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)

*Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.*

*Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn*

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,*
- sie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Büchener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung 2020) - Arzneimittel, Drogerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften - gehandelt wird.*

*Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:*

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,*
- Küchen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.*

*Innerhalb des Plangebietes sind zur Versorgung des Gebietes dienende kleine Verkaufsstellen (Bäckerei) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. Büchener Sortimentsliste) ausnahmsweise zulässig.*

*Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind folgende Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:*

- Tankstellen*
- Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und/oder der Gemeinde Büchen dienen,*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,*
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,*
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- Vergnügungsstätten,*
- Wettbüros,*

- Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen,
- Logistikunternehmen
- Biogasanlagen,
- Schlackenaufbereitungsanlagen,
- Schotterwerke,
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
- Schrotthandelsbetriebe und Schrottplätze,
- Autoverwertungsbetriebe,
- Abfallumschlagstationen und
- Tankreinigungsbetriebe.

*In den Gewerbegebieten (GE) sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereiches wären.*

Die Gemeinde Büchen schafft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großräumige gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand, um ihrer Funktion als Unterzentrum und der hiermit verbundenen Bereitstellung gewerblicher Bauflächen nachzukommen.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit sowie zum Ausschluss von Nutzungen definiert die Gemeinde Büchen die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen weitergehend. Gleichzeitig berücksichtigt die Gemeinde Büchen im Zuge des Planverfahrens das Merkblatt des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung IV 6, Landesplanung und ländliche Räume vom 01.08.2017 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten. Sie folgt damit der hierin aufgeführten Begründung, wonach *die Zielsetzung der Gewerbegebietsfestsetzung die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen ist, um ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.*

*Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.*

*Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.*

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der städtebaulichen Konzeption der Gewerbegebiete eine attraktive und hochwertige Freiraumgestaltung vor, wie es für Gewerbegebiete üblicherweise nicht selbstverständlich ist. Der besonderen Lage am Siedlungsrand zwischen dem Steinautal und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ soll im Zuge der Planung nicht ausschließlich hinsichtlich ausreichender Schutzmaßnahmen nachgekommen werden, vielmehr fließt die attraktive landschaftliche Lage in die Gestaltung des Gebietes ein, sodass entsprechende Aufenthaltsbereiche und Aktivitätsflächen verbindlich vorgesehen werden. Somit bietet sich sowohl für die künftigen Arbeitnehmer als auch für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, das Gebiet durch festgelegte Wegeführungen zu nutzen und auf vorgesehenen Aktivitätsflächen Veranstaltungen abzuhalten. Die entsprechende Freiraumgestaltung steht nicht im Widerspruch zu dem Ausschluss der Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da sich diese auf die Bauflächen innerhalb des Plangebietes beziehen. Eine entsprechende Ansiedlung ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, um die künftigen Bauflächen der entsprechenden Nachfrage zukommen zu lassen. Gleichzeitig sind derartige Nutzungen vorzugsweise den zentralen Siedlungsbereichen vorbehalten, um die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit für einen möglichst großen Besucherkreis zu ermöglichen. Die hochwertige Freiraumgestaltung des Plangebietes kommt vielmehr in erster Linie den angesiedelten Unternehmen zugute, indem sie die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes steigert. In diesem Zusammenhang ist auch die Zulässigkeit der Errichtung von kleineren Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Versorgung des Gebietes (Bäckerei) zu beurteilen. Hierbei geht es darum, den Arbeitnehmern innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit zu bieten, sich während der Pausen mit einem gewissen Angebot an Nahrungsmitteln zu versorgen. Da die Fläche des Vorhabengebietes am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen liegt, wäre der Zeitaufwand, die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Gemeinde Büchen während der Mittagspause aufzusuchen, zu groß. Durch die kleinräumige Begrenzung der entsprechenden Nutzungen ist in diesem Zusammenhang von keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen und steht der vorrangigen Zielsetzung der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen nicht entgegen. Auf eine konkrete Verortung der betreffenden Nutzung wird zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zunächst verzichtet. Eine weitergehende Definition der Lage erfolgt ggf. im Zuge des weiteren Verfahrens.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Vorhabengebietes hinsichtlich der Lage der gewerblichen Teilflächen differenziert festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 19 BauNVO)

#### Gebäudehöhe

*Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.*

*Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Ausnahmen, sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.*

*Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.*

#### Oberkante Fertigfußboden

*Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Planstraße.*

Es wird die mittlere Höhe der Straßenachse der nächstgelegenen Planstraße als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gewählt. So wird gewährleistet, dass sich im Rahmen der baulichen Entwicklung trotz der bewegten Topografie eine stimmige Gestaltung ergibt. Ziel hierbei ist es, ein gleichmäßiges Ortsbild zu erhalten. Die zulässigen Firsthöhen innerhalb des östlich bestehenden Gewerbegebietes sind auf 10 m bzw. 12 m über der mittleren Straßenhöhe begrenzt. Somit ergibt sich hinsichtlich der Wirkung der baulichen Anlagen eine stimmige Entwicklung.

Eine Angabe der Gebäudehöhen über Normalhöhennull würde kleinteilige Festsetzungsbereiche erfordern, wodurch der Bebauungsplan an Übersichtlichkeit verlieren würde. Daher wird die mittlere Straßenachse als Bezugspunkt gewählt.

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 Oberkanten des geplanten Straßenniveaus werden im Zuge des weiteren Verfahrens in regelmäßigen Abständen in der Planzeichnung dargestellt. Durch die entsprechenden Angaben der Erschließungsplanung über den Höhenverlauf der Planstraßen ist der Bezugspunkt für die künftigen Gebäude verbindlich festgesetzt und kann durch die Bauherren entsprechend nachvollzogen werden.

Auf die Begrenzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Zuge des Vorhabens verzichtet, da für eine entsprechende Regelung innerhalb eines Gewerbegebietes keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Durch die festgesetzte erhöhte Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) oberhalb der Planstraße wird eine Beeinträchtigung der künftigen baulichen Nutzungen durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Starkregenereignis ausgeschlossen.

### **8.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO)

*In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.*

*Ein Rückspringen von Gebäudeteilen gegenüber den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden.*

Die Art der zulässigen Bauweise wird innerhalb des Vorhabengebietes differenziert festgesetzt.

Grundsätzlich ergeben sich durch Führung der Planstraßen einzelne Teilflächen für die gewerbliche Entwicklung. Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1 und 2), welche den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes umfassen, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, sodass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind und eine Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge innerhalb der betreffenden Bereiche ausgeschlossen ist. Die Gemeinde Büchen verfolgt die Zielsetzung eines kleinteiligen Gewerbegebietes, um insbesondere kleineren und regionalen Unternehmen die Möglichkeit zu bieten, erforderliche bauliche Entwicklungen umzusetzen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist eine entsprechende Struktur der baulichen Anlagen definiert.

Das Gewerbegebiet 3 (GE) liegt im südlichen Teil des Vorhabengebietes im Bereich der Straße „Heideweg“. Die entsprechende Fläche ist mit einer abweichenden Bauweise definiert, welche, unter Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen, die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge ermöglicht. Für die betreffende Fläche besteht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt das Interesse eines in der Gemeinde ansässigen Betriebes für eine Umsiedlung zur baulichen Erweiterung. Die Gemeinde Büchen möchte dem entsprechenden Gewerbetreibenden durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer geeigneten Baufläche die Möglichkeit bieten, innerhalb der Gemeinde sesshaft zu bleiben und somit die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Gleichzeitig bietet sich somit für die Gemeinde Büchen die Möglichkeit, den ehemaligen Betriebsstandort, welcher sich im Umfeld von Wohnnutzungen befindet, für eine wohnbauliche Entwicklung umzunutzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden innerhalb des Plangebietes grundstücksübergreifend festgesetzt, um flexibel auf die Flächen- und Nutzungsanforderungen der künftigen Unternehmen reagieren zu können. Durch die ringförmige Erschließung ist die grundsätzliche Struktur der künftigen gewerblichen Bauflächen aber bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verbindlich vorgegeben. Die innerhalb des Vorhabengebietes festgelegten Grünzäsuren mit möglichen Wegführungen sehen eine weitere Unterteilung der geplanten Grundstücksflächen vor und unterstützen die städtebauliche Zielsetzung eines kleinteiligen Gewerbegebietes.

Die östliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE 1) erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie. Die Baulinie sieht eine verbindliche Errichtung einer Gebäudeseite auf der festgesetzten Abgrenzung vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen dient die vorgesehene Baulinie nicht der gestalterischen Zielsetzung einer stimmigen Straßenansicht, sondern vielmehr einer gewissen baulichen Abschirmung des bestehenden FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ gegenüber den gewerblichen Nutzungen. Durch die verbindliche Positionierung der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE 1) an der östlichen Grundstücksgrenze ist gewährleistet, dass sich die aktiv genutzten Flächen auf dem Grundstück, wie Stellplatzanlagen und Lagerflächen, von dem FFH-Gebiet abwenden und die Möglichkeit einer Beeinträchtigung minimiert ist. Um diese Wirkung noch zu verstärken, umfasst die Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE 1) nicht die vollständige Grundstückstiefe bis zur erschließenden Planstraße.

Grundsätzlich berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände gegenüber den bestehenden sowie geplanten Knickstrukturen.

### **8.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Gewerbegebietes 1 (GE 1) erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die entsprechenden Flächen liegen in den Randbereichen des Vorhabengebietes, sodass der Grad der Versiegelung im Übergang zu den Bereichen der Steinauniederung und des FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ reduziert wird und gleichzeitig noch den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen genügt. Die zentrale sowie südliche Teilfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um eine weitergehende bauliche Ausnutzung des Gebietes zu ermöglichen.

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 besteht die Begrenzung des zulässigen Grades der Versiegelung inklusive Nebenanlagen bei einer GRZ von 0,8, sodass eine einheitliche Entwicklung gegeben ist.

Der festgesetzte zulässige Grad der Versiegelung ist erforderlich, um im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung den künftigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, ausreichende Stell- und Lagerflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu errichten. Hinsichtlich der Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Grad der Versiegelung dem üblichen Umfang von versiegelten Flächen sowie dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Gewerbegebieten.

### **8.3 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt die Berücksichtigung einer Trafo-Station, welche als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 67 aufgenommen ist.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern die konkrete Verortung innerhalb des Plangebietes.

### **8.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

*Innerhalb des Plangebietes sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie zu versehen. Eine gleichzeitige Nutzung von entsprechenden Anlagen mit Grünbedachung (lebende Pflanzen) ist zulässig.*

In Schleswig-Holstein greift seit dem 1. Januar 2022 eine Neufassung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG). Bestandteil des Gesetzes sind unter anderem Regelungen für einen stärkeren Zubau von Photovoltaikanlagen. Eine Installation ist demnach auf geeigneten Dachflächen beim Neubau sowie bei Renovierung von mehr als zehn Prozent der Dachfläche von allen Nichtwohngebäuden vorgeschrieben. Außerdem ist bei Neuerrichtung größerer Parkplätze – wenn diese mehr als 100 Stellplätze umfassen – die gleichzeitige Installation von PV-Anlagen verpflichtend.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen eine über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende verpflichtende Nutzung von Photovoltaik-

anlagen auf den Gebäudedächern vor, um dem Klimaschutz durch die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen und gleichzeitig die besondere Lage des Plangebietes zu berücksichtigen.

### **8.5 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro LAIRM Consult GmbH. Die auf Grundlage des Gutachtens empfohlenen textlichen Festsetzungen, werden als verbindlicher Bestandteil des Teil B-Textes in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.6 Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen sehen eine Eingrünung des Vorhabengebietes sowie Durchgrünung der einzelnen gewerblichen Bauflächen vor und folgen zudem der städtebaulichen Zielsetzung eines ökologisch hochwertigen Gewerbegebietes.

#### **8.6.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

##### Öffentliche Grünfläche „Durchgrünung mit Wegebeziehung“

*Die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Durchgrünung mit Wegebeziehung“ (DW) sind als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich, das Mähgut ist abzufahren. Bankette und Anlagen zur Entwässerung dürfen häufiger unterhalten werden.*

*Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen sowie die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) zur Landschaftsgestaltung und Biotopvernetzung ist zulässig.*

*Die Anlage von Entwässerungsmulden ist ebenfalls zulässig. Befestigungen sind auf die Ein- und Ausläufe beschränkt.*

*Die Befestigung der Wege darf nur als Schotterrassen erfolgen (Breite 2,5 m, Feuerwehrezufahrt 3,5 m).*

##### Öffentliche Grünfläche „Aktivitätsfläche“

*Die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Aktivitätsfläche“ (AF) sind als unversiegelte Rasenflächen mit Bepflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Kleinräumige Befestigungen (Aufenthaltsbereiche, Spiel-/Sportflächen, Wege) in wassergebundener Bauweise sind zulässig.*

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, die zu einer Durchgrünung und insbesondere zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Vorhabengebietes beitragen. Aufgrund der landschaftlich besonderen Lage zwischen der Steinauniederung und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ besteht seitens der Gemeinde Büchen ein großes Interesse daran, das Vorhabengebiet sowie dessen Umfeld erlebbar zu machen.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

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

Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die straßenparallelen Entwässerungsmulden sind mit einer Regiosaatmischung (Grünland) zu begrünen und extensiv durch 2x jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut muss abgefahren werden. Dabei ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 6,50 m zulässig. Baumpflanzungen innerhalb der Mulden sind zulässig.

Eine Konkretisierung hinsichtlich der verbindlichen Vorgabe sowie der anstehenden Bodenverhältnisse erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzungen unter Ziff. 8.1 und 8.2 können integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe  $\geq 15 \text{ m}^2$  sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen.

Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ sind zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens und im Kronentraufbereich der Überhänger nicht zulässig. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd ab August, das Mähgut ist abzufahren.

Hinweis: Die Knickschutzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 5 m in das öffentliche Eigentum zu überführen.

Innerhalb des Knickschutzstreifens am Redder ist ausnahmsweise die Anlage eines 2,5 m breiten Weges als Schotterterrassen zulässig.

Der geschützte Steilhang ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen.

Hinweis: Artenreiche Steilhänge im Binnenland sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

*Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Retention“ ist für die Renaturierung und naturnahe Entwicklung der Steinau im Sinne der EG-WRRL vorgesehen. Alle Maßnahmen zur Zielerreichung sind zulässig. Kleinräumige bauliche Maßnahmen zur Regenwasserretention aus dem GE sind ebenfalls zulässig und nach naturnahen Gesichtspunkten zu gestalten.*

*Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ ist als extensive Grünlandfläche mit Einzelbäumen zu erhalten und zu entwickeln. Dazu ist eine bis zu 2x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, alternativ eine extensive Beweidung zulässig. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.*

*Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung vertikaler Erdwärmesonden unzulässig.*

Um die Beeinträchtigungen der das Plangebiet einfassenden Knickstrukturen zu unterbinden, werden Abstandsflächen zwischen der Bebauung und den bestehenden sowie geplanten Knickstrukturen festgesetzt. Die Knickschutzstreifen sind zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und von sämtlichen baulichen Anlagen, Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen freizuhalten.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Einzelbäume zzgl. 1,5m sowie in den Knickschutzstreifen verhindern eine Schädigung der Bestandsbäume.

Mit der Begrünung von Nebenanlagen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten, Vogelarten und Fledermäuse im Gewerbegebiet geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermische Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

Der Ausschluss von Schotter-, Kies- oder Splittflächen gewährleistet zusätzlich, dass die künftigen gewerblichen Grundstücksflächen anteilig gärtnerisch gestaltet werden. Die Anlage von sogenannten „Kiesgärten“ führt zu einer erhöhten Versiegelung innerhalb des Plangebietes und hat somit negative Auswirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt sowie die Vielfalt und Lebensraumfunktion heimischer Fauna und Flora. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen und Zuwegungen führt zu einer zusätzlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch auf befestigten Nebenflächen.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und dessen

Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern. Um dem Erlass nachzukommen, erfolgt für die privaten Grundstücksflächen die Festsetzung einer verbindlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. In diesem Zusammenhang erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens eine Prüfung der anstehenden Bodenverhältnisse.

Die Festsetzungen entsprechen zudem den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

### **8.6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

*Ab einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> sowie je weitere 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen.*

*Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.*

*Im Straßenraum ist mindestens alle 100 m ein (1) Baum mit Pflanzinsel anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.*

*Im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Durchgrünung mit Wegebeziehung“ und „Aktivitätsfläche“ sind insgesamt 20 Laubbäume sowie insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus Strauchgehölzen anzulegen. In „Durchgrünung mit Wegebeziehung“ sind ausschließlich standortheimische Arten sowie Obstgehölze, in „Aktivitätsfläche“ bevorzugt standortheimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mindestqualität für Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie für Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm zu pflanzen.*

*Im östlichen Geltungsbereich ist auf gesamter Länge ein Knick anzulegen, so dass ein Redder entsteht. Die Bepflanzung erfolgt aus zweireihig gesetzten standortheimischen Laubgehölzen. Alle 30 m ist ein Überhälter als Hochstamm in der Qualität 16-18 cm Stammumfang zu setzen.*

*Alle Bäume innerhalb des Geltungsbereiches ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Pappeln und alle Nadelgehölze. Auf die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Büchen wird ergänzend verwiesen.*

*Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sowie mehrstämmig Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm dürfen nicht gefällt werden.*

*Knickneuanlagen sind mit folgenden Maßen herzustellen: Fußbreite 3,0 m, Kronenbreite 1,0 m, Knickhöhe 1,0 m. Der Knick ist mit einem Lehmkern und Oberbodenandeckung herzustellen.*

*Mit Ausnahme eines Wegedurchgangs (Feuerwehruzufahrt) sind alle vorhandenen Knicklücken zu schließen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die geplante Feuerwehruzufahrt darf in einer Breite von 3,5 m mit Schotterrasen befestigt werden.*

*Hinweis: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.*

*Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.*

Die getroffenen textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen führen zu einer Ein- sowie Durchgrünung des Plangebietes. Die im Straßenraum vorzusehenden Pflanzinseln führen zu einer zusätzlichen Durchgrünung des öffentlichen Raumes. Um ihnen gute Wachstumsbedingungen zu garantieren und damit das Straßenbild langfristig durch die Baumpflanzungen zu prägen, werden Mindestanforderungen an den Wurzelraum und die Pflanzscheibe vorgesehen.

Die ergänzenden verbindlichen Anpflanzungen stellen neben der üblichen privaten Grundstücksgestaltung sicher, dass auch größere Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Bereichen erfolgen und führen somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Geltungsbereiches. Regelungen zur Qualität dieser Baumpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken sollen dabei eine Mindestraumwirksamkeit dieser Bepflanzung garantieren.

Neben den innerhalb des Plangebietes neu anzupflanzenden Bäumen stellen die bestehenden Knickstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes einen wichtigen und prägenden Bestandteil des Plangebietes dar. Die bestehenden Knickstrukturen fassen das Plangebiet östlich ein und separieren es von den angrenzenden Bestandsnutzungen. Die das Gebiet prägenden Knickstrukturen in den Randbereichen werden aus diesem Grund in ihrem Bestand gesichert.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

## **8.7 Zuordnungsfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

*Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von ..... m<sup>2</sup> Fläche und ..... m Knickneuanlage ermittelt. Er wird über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. ...., Flur ....., Gemarkung ..... nachgewiesen.*

Es ist vorgesehen, den Kompensationsumfang anteilig innerhalb des Vorhabengebietes durch die Renaturierung und Aufwertung des Bereiches der Steinau innerhalb des Gebietes vorzusehen. Eine Konkretisierung sowie der Nachweis ergänzender externer Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

## **9 Umweltbelange**

---

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II), auf die entsprechenden Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

### **9.1 Immissionen und Emissionen**

Das geplante Vorhaben umfasst die Festsetzung eines Gewerbegebietes am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt durch das Büro LAIRM Consult GmbH die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung, um zum einen innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und zum anderen eine Beeinträchtigung der im Umfeld bestehenden schützenswerten Nutzungen durch die geplante Entwicklung auszuschließen.

#### Bearbeitungskonzept

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich westlich der Straße „Am Hesterkamp“ und nördlich des Heidewegs.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm aus den vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Grundstücken, aus Freizeitlärm vom Festplatz und vom Sportlärm von der Skateanlage im Bereich der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung des vorliegenden Angebots umfasst alle erforderlichen Aussagen auf Ebene der Bauleitplanung. Dabei sind grundsätzlich folgende Konflikte zu bearbeiten:

- Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschimmissionen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm (Straße und Schiene);
- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm aus dem Plangeltungsbereich;
- Darstellung der Auswirkungen der Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm aus dem Plangeltungsbereich im angrenzenden FFH-Gebiet;
- Schutz des Plangeltungsbereichs und der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Freizeitlärm;
- Schutz des Plangeltungsbereichs und der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Sportlärm;

Die Ermittlung und Beurteilung erfolgen nach DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

Grundsätzlich ist im Bauleitplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehrslärm) für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Ggf. sind Festsetzungen

von aktivem und/oder passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 (maßgebliche Außenlärmpegel) erforderlich.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005/1 auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen. Dementsprechend werden die Vorbelastungen durch die umliegenden angrenzenden Gewerbeflächen in die Berechnungen mit einbezogen.

Für die benachbarten Gewerbeflächen werden dabei den tatsächlichen Nutzungen entsprechend geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel abgeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass die heutige Situation immissionsschutzrechtlich verträglich ist. Falls Emissionsbeschränkungen für diese Flächen festgesetzt sind, werden diese zugrunde gelegt.

Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung formulierten Festsetzungsvorschläge fließen als verbindliche Festsetzungen ein und sichern somit eine dem Bestand gegenüber verträgliche Entwicklung.

## **9.2 Natur und Landschaft**

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen und umfasst zum überwiegenden Anteil landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zum Teil durch Knickstrukturen von den angrenzenden Verkehrsflächen abgegrenzt sind.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden seitens des Büros BBS-Umwelt GmbH eine artenschutzfachliche Untersuchung für die Flächen des Vorhabengebietes sowie eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

### **9.2.1 Eingriffsregelung**

Sind aufgrund einer Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz über dessen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden.

Die Abarbeitung der grünordnerischen Belange erfolgt in Anlehnung an den Erlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage bzw. orientiert sich an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt über innergebietlich festgesetzte Maßnahmenflächen mit Ausgleichsfunktion bzw. über eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB bzw. über den Durchführungsvertrag, welcher vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger geschlossen wird.

### **9.2.2 Artenschutz**

Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG erfordert den Nachweis, dass Verbote des Tötens, Störens oder der Zerstörung von Lebensstätten nicht ausgelöst werden. Der Erhalt der Knicks nach erstem Planungsstand dient der Vermeidung von Beeinträchtigung der Haselmaus.

Folgende Kartierungen werden im Zuge des Vorhabens voraussichtlich erforderlich: Brutvögel (Ge- hölze und Offenland), Zauneidechsen, Haselmäuse und Fledermäuse).

Die entsprechenden Unterlagen werden der Begründung im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

### **9.2.3 FFH-Vorprüfung**

Das Vorhaben liegt am FFH-Gebiet Nüssauer Heide. Es ist eine Vorprüfung zur Verträglichkeit erforderlich, ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen z.B. für Lichtwirkung erforderlich. Sofern Immissionen nicht ausgeschlossen werden können, wäre eine ergänzende FFH-Prüfung erforderlich.

Die entsprechenden Unterlagen werden der Begründung im Zuge des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen**

---

### FFH-Gebiet „Nüssauer Heide 2529-301“

Östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ welches als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen aufgenommen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 berücksichtigen die entsprechende Nähe durch geeignete Maßnahmen, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung einer FFH-Vorprüfung.

### Wald

Östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 67 bestehen Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

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

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

### Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die das Plangebiet zum Teil erfassen.

Die bestehenden Knickstrukturen am Rande des Plangebietes werden soweit möglich in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 67 integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

#### Steilhang im Binnenland

Der entlang der Straße „Heideweg“ bestehende Hang wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop „Steilhang im Binnenland“ gem. § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

#### Anbauverbotszone

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst die Straße „Heideweg“ als klassifizierte Kreisstraße 73.

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.

Eine Anlage privater Grundstückszufahrten zur Kreisstraße erfolgt im Zuge des Vorhabens nicht.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

#### 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.

## **11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung)**

---

Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen um die Entwicklung gewerblicher Bauflächen handelt, ist der Umfang der gestalterischen Vorgaben auf die Berücksichtigung ökologischer Maßnahmen sowie einer Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen begrenzt.

#### Werbeanlagen

*In den Gewerbegebieten ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.*

*Innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE 1) sind beleuchtete Werbeanlagen so auszurichten, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes 2529-301 „Nüssauer Heide“ ausgeschlossen ist.*

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. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung ist sichergestellt, dass diese innerhalb des Plangebietes nicht in einem unverhältnismäßigen Maß errichtet wird.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Aufgrund der Nähe zu dem bestehenden FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ wird hinsichtlich des Gewerbegebietes 1 (GE 1) ein Hinweis aufgenommen, um eine Beeinträchtigung der Flächen östlich des Plangebietes auszuschließen. Im Zuge der FFH-Vorprüfung erfolgt eine Prüfung, ob in diesem Zusammenhang weitere Maßnahmen erforderlich sind.

#### Einfriedungen

*Die privaten Grundstücksflächen sind gegenüber dem öffentlichen Raum einzufrieden. Als Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden, Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten. Die zusätzliche Anlage eines Zaunes ist zulässig. Als Bepflanzung sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu verwenden. Eine Mindesthöhe von 1,5 m darf dauerhaft nicht unterschritten werden. Es ist ein unversiegelter offener bzw. begrünter Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite anzulegen.*

*Hinweis: Kirschlorbeer, Scheinzypressen oder Thuja sind nicht heimisch.*

Die einheitliche Vorgabe der zulässigen Grundstückseinfriedungen mit Hecken in Verbindung mit zusätzlichen Zäunen gewährleistet ein einheitliches sowie durchgrüntes Straßenbild innerhalb des Plangebietes.

#### Fassadenbegrünung

*Folgende Fassaden sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist je 2,0 m Wandlänge eine Pflanze zu verwenden. Für die Bepflanzung ist mindestens pro Pflanze eine unversiegelte, offene Pflanzscheibe mit einem geeigneten durchwurzelbaren Substrat von mind. 0,5 m<sup>3</sup> anzulegen.*

- alle Fassaden in den Gewerbegebieten 2 und 3 (GE 2 und 3) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze,*
- alle Fassaden im Gewerbegebiet 1 (GE 1) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze,*
- alle übrigen geschlossenen, fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sofern diese nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen sind.*

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Schaffung gestalterisch wirksamer Grünvolumen und Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Sie bietet die Möglichkeit einer Begrünung mit geringem Flächenbedarf in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil versiegelter Flächen. Da das Plangebiet unmittelbar an Freiräume und Biotopstrukturen angrenzt, leistet die Begrünung von Fassaden einen wichtigen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Sie dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt eine wichtige Funktion als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Sie wirkt zudem ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

## **12 Verkehrserschließung**

---

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verkehrsfläche des Verbindungsweges nach Klein Pampau sowie im weiteren Verlauf über die Straße „Heideweg“. Eine Anlage privater Zufahrten an den „Heideweg“ ist aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie des in diesem Bereich bestehenden „Steilhang im Binnenland“ als gesetzlich geschütztes Biotop erfolgt nicht.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Ringstraße ausgebildet, welche die künftigen gewerblichen Bauflächen in kleinere Quartiere gliedert und eine kleinteilige Entwicklung ermöglicht. Die Planstraße berücksichtigt einen Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw und umfasst einen einseitigen Gehweg sowie Parkstreifen für Lkw.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“

Im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“. Die betreffende Fläche dient dem Abstellen von Pkw als ergänzender Bereich zu dem Parkstreifen entlang der Planstraße. Auf der öffentlichen Parkplatzfläche wird eine Ladeinfrastruktur für Pkw vorgehalten. Auch Lademöglichkeiten für E-Scooter werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen, um die entsprechende Nutzung zu fördern und insbesondere die Erreichbarkeit des Plangebietes aus der Gemeinde sowie von der Mobilitätsdrehscheibe zu verbessern.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und Wegebeziehung

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage eines Wegenetzes vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches zu steigern und die betreffenden Flächen erlebbar zu machen. Die Wegebeziehungen umfassen zum einen Befestigungen in Form von Schotterrasen im Bereich der Grünflächen als auch eine befestigte Wegführung in Nord-Süd-Richtung zur Erreichbarkeit der zentralen Grünfläche „Aktivitätsfläche“.

### ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle zum Plangebiet ist die Haltestelle „Hesterkamp“ in ca. 200 Entfernung, welche über die fußläufige Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar ist.

## **13 Ver- und Entsorgung**

---

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Im Zuge des Vorhabens erfolgt ein Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im erforderlichen Umfang. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### Wasserversorgung

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

### Geothermie

Die Fläche des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerkes der Gemeinde Büchen.

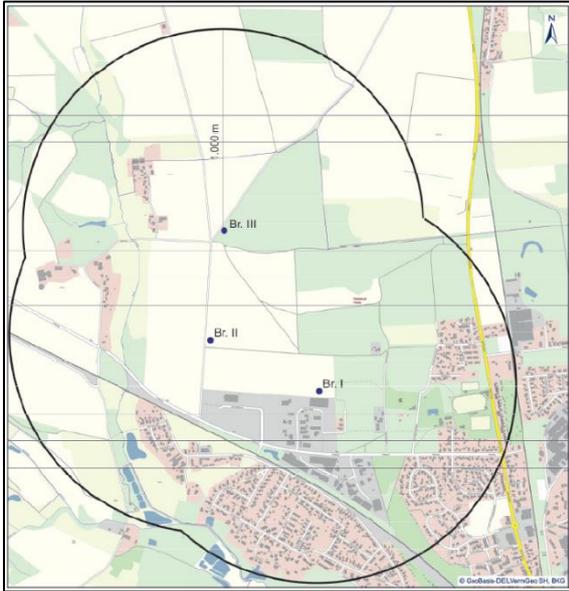


Abbildung 10: Lage der Brunnen des Wasserwerkes Büchen mit den 1.000 m-Radius um die Brunnen; Quelle: Geologisches Büro Dr. P. Hempel

In der nebenstehenden Abbildung ist für die drei Versorgungsbrunnen der 1.000 m-Radius angegeben, innerhalb dessen die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden nach derzeitigem Recht nur mit Einschränkungen erlaubt ist.

Kritisch für die dauerhaft unbedenkliche Gewinnung von Grundwasser sind Erdwärmesonden im Einzugsbereich der Brunnen zu betrachten, da sie punktuell die wasserhemmenden Deckschichten durchstoßen und die Möglichkeit über Umläufigkeiten im Ringraum der Bohrungen schaffen.

Über diesen Pfad kann Oberflächenwasser und oberflächennahes Grundwasser in die tiefen Grundwasserstockwerke gelangen und damit dauerhaft und unbemerkt Fremdstoffe bis in den Nutzhorizont eintragen.

An Standorten innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes sollten die Bohr- und Verpressarbeiten von Erdwärmesonden mit Bautiefen von mehr als rd. 50,00 m durch unabhängige Fachkräfte (Geologen/Ingenieure) überwacht werden. Eine solche Überwachung wird seitens des Landes (endvertreten durch die Untere Wasserbehörde) an Bohrstandorten innerhalb eines Radius von 1.000 m um jeden Brunnen herum gefordert. Dies ist als Minimalforderung anzusehen.

Die Errichtung vertikaler Erdwärmesonden ist aus diesem Grund innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Der Betrieb von Flächenkollektoren o.ä. zur alternativen Energieversorgung ist zulässig.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

Über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermengen sind über den Objektschutz sicherzustellen. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind ausreichende Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen zu gewährleisten.

### 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. Die Kapazitäten des Klärwerkes der Gemeinde Büchen werden gegenwärtig durch geeignete technische Maßnahmen erweitert, um u.a. eine Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ zu gewährleisten.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine entsprechende Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ sowie eine Konkretisierung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist es generell geplant eine möglichst große Menge des im zukünftigen Erschließungsgebietes anfallenden Oberflächenwassers öffentlicher und privater Grundstücksflächen zu speichern und anschließend zur Versickerung zu bringen. Dabei steht eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Vordergrund, welche den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend erhalten soll und einen ausreichenden Starkregenschutz bietet. Dies wird erreicht durch verschiedene Maßnahmen, die die Komponenten Retention, Versickerung und Verdunstung fördern. Konkret ist dies durch Gründächer, Grünflächen und einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System geplant. Das Mulden-Rigolen-System nimmt über die Querneigung der Erschließungsstraßen das anfallende Oberflächenwasser auf bzw. bei ungünstigen Bedingungen hinsichtlich einer Versickerung auch das überschüssige gedrosselte Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen. Dort wird das Niederschlagswasser kurzfristig über die Mulde und die Rigole gespeichert und verzögert an den Untergrund abgegeben. An Stellen, an denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über Dränagen aufgenommen und in das anliegende Gewässer, die Steinau geleitet. Die Mulden werden in bestimmten Abständen mit Straßenbäumen bepflanzt. Dies hat den Vorteil, dass die Verdunstungskomponente gegenüber einem normalen Mulden-Rigolen-System deutlich erhöht werden kann. Zusätzlich lässt sich mit dieser Maßnahme auch das Wasserdargebot der Straßenbäume deutlich steigern. Darüber hinaus ist es geplant die angrenzende begradigte Steinau durch eine Renaturierungsmaßnahme wieder in einen möglichst natürlichen Zustand zu versetzen. Neben dem Artenschutz bietet diese Maßnahme eine zusätzliche Retentionswirkung und trägt somit zum Hochwasserschutz bei.

Hinweis: Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben bzw. für einen Bodenaustausch geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Müllentsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

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

### 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

Nach dem Archäologie-Atlas SH liegt das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.



Dabei handelt es sich um einen Bereich, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Eine Kontaktaufnahme mit dem archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ist zwischenzeitlich erfolgt, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abbildung 16: Archäologisches Interessengebiet;

Quelle: Digitaler Atlas Nord

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

#### Kampfmittel

Die Gemeinde Büchen ist in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen gemäß Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein aufgeführt.

Mit Schreiben vom 18.07.2022 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass nach erfolgter Luftbildauswertung keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter und Gebäudeschäden) festgestellt wurden. Konkrete Bombenblindgängerhinweispunkte konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 67 um keine Kampfmittelverdachtsfläche, hier besteht für die durchzuführenden Arbeiten 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 der beabsichtigten Bauarbeiten.

#### Störfall

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen sehen einen Ausschluss der Ansiedlung von Betrieben i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG vor. Störfallrelevante Betriebe bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.