

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

Begründung mit Umweltbericht

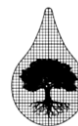


Verfahrensstand nach BauGB

06.11.2022

Bearbeitung:

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



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS – Umwelt GmbH

Inhalt

Inhalt	2
1 Allgemeines	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998	9
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
6 Alternative Entwicklungsflächen	11
6.1 Alternativfläche 1 – Vorhabenstandort.....	12
6.2 Alternativstandort 2	14
6.3 Alternativstandort 3	16
6.4 Alternativstandort 4	18
6.5 Alternativstandort 5	20
6.6 Alternativstandort 6	22
6.7 Alternativstandort 7	24
6.8 Alternativstandort 8	26
6.9 Alternativstandort 9	28
6.9.1 Gegenüberstellung der potenziellen Alternativflächen	29
7 Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
7.1 Art der baulichen Nutzung	34
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	34
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	34
7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen	35
7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)	35
7.3 Flächen für Wald	36
7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	36
7.5 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 Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden muss	37

7.6	Grünfläche.....	38
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
7.8	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	39
7.9	Kompensationsnachweis.....	40
8	Verkehrerschließung	40
9	Artenschutzrechtliche Prüfung (Auszug) und Maßnahmen	41
10	Umweltbelange	46
10.1	Schalltechnische Untersuchung	46
10.2	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	48
11	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)	51
12	Nachrichtliche Übernahmen	52
13	Ver- und Entsorgung	53
14	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	54
15	Billigung	55

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 13.09.2021*
2. Bestand Biotoptypen, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 22.06.2022*
3. Konflikte und Maßnahmen, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 25.11.2022*
4. Artenschutzprüfung, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 01.11.2022*
5. Überprüfung der Versickerungsfähigkeit durch zwei Sondierbohrungen, *erstellt BAUKONTOR DÜMCKE GmbH, 21.01.2022*
6. Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ in der Gemeinde Büchen, *erstellt Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Februar 2022*
7. Übersichtskarte Alternativenprüfung, *erstellt GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH, erstellt 16.05.2022*

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ im Verfahren gem. § 13b gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Gerichtsurteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das BVerwG entschieden, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Aus diesem Grund wurde am ... durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss ein erneuter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ im Regelverfahren gem. § 10 BauGB beschlossen. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GVObI. S. 1002) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom 11.11.2021 bis 17.12.2021 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom 16.11.2021 bis 30.11.2021 in Form eines öffentlichen Aushanges durchgeführt. Zusätzlich war der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.amt-buechen.eu“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am 21.06.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 07.07.2022 bis 11.08.2022 abzugeben.

Zur Rechtssicherheit des Planverfahrens wurde seitens der Gemeinde Büchen die Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 aufgrund der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat am 27.09.2022 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 b BauGB gefasst.

Am 29.11.2022 hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mit Gerichtsurteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das BVerwG entschieden, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Um dennoch eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen hat die Gemeinde Büchen ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt und das Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren gem. § 10 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes umgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben.

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 km² 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle: www.buechen.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde. Die Fläche des Plangebietes liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich westlich der bestehenden Wohnbebauung Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldflächen Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.700 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 4.200 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.500 m ²
Waldflächen	ca. 700 m ²
Verkehrsflächen	ca. 300 m ²

Das Plangebiet liegt westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldflächen Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 210/8 sowie 212/9 und teilweise das Flst. 82/2 jeweils Flur 2, Gemarkung Pötrau.

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein Ziff. 5, 1 G soll die Daseinsvorsorge in der Fläche gesichert werden. (...) Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden.

In den umliegenden Ortschaften Schulendorf, Müssen, Bröthen, Siebeneichen, Fitzen und Klein Pampau mit insgesamt 3.243 Einwohnern gibt es keine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Büchen zählt als Unterzentrum für diese Ortschaften als nächster Versorgungsschwerpunkt.

Die Gemeinde Büchen kann derzeit ihren eigenen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen nicht decken. Der Bebauungsplan Nr. 56 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims dem Bedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde nachzukommen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Fläche des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festzusetzen, um somit unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen zu stärken.

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 Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

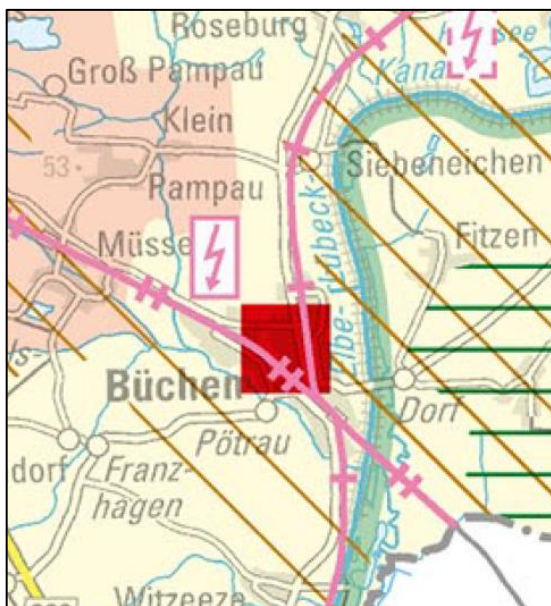
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 2000).

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

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 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 Landesentwicklungsplans 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.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- 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)

Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2020; Quelle: www.schleswig-holstein.de

Zum Zentralörtlichen System

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)

Durch die geplante Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen stärkt diese ihre soziale Infrastruktur. Durch die zentrale Lage und gute Anbindung sind die entsprechenden Einrichtungen auch aus den umliegenden Gemeinden gut zu erreichen.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden. (5, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

In allen Teilräumen soll die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer Menschen sowie Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf angepasst werden. Die Versorgungsstruktur soll entsprechend den zukünftigen Anforderungen ausgebaut und sektorenübergreifend weiterentwickelt werden. Die Versorgung geriatrischer Patientinnen und Patienten soll landesweit durch Krankenhäuser und daran angeschlossene Angebote der tagesklinischen Akutbehandlung sowie über ergänzende Maßnahmen im häuslichen Umfeld sichergestellt werden. Die Vernetzung zwischen ambulanten und stationären Pflege- und Betreuungseinrichtungen soll ausgebaut werden. Vor allem in den ländlichen Regionen soll eine abgestimmte Planung ambulanter, teilstationärer und stationärer Angebote und Einrichtungen der Altenpflege erfolgen.

Angebote an offenen ambulanten Einrichtungen zur Versorgung von Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf sowie von der Trägerschaft unabhängige Beratungsangebote und Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen ausgebaut werden. Ihre Standorte sollen sich am Zentralörtlichen System (Kapitel 3.1) orientieren und durch mobile Angebote ergänzt werden.

Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen möglichst in allen ländlichen Zentralorten, mindestens ab der Ebene der Unterzentren vorhanden sein.

Zur Gewährleistung ausreichender Altenpflegekapazitäten sollen die Fachkräftesicherung für die Altenpflege intensiviert und die ambulanten Pflege- und Unterstützungsangebote zur Stärkung der häuslichen Pflege verbessert werden. Bei der Weiterentwicklung der pflegerischen Unterstützungsmöglichkeiten sollen auch die Entwicklungen der technischen Entlastung und Unterstützung (Ambient Assisted Living und Robotik) unter Berücksichtigung partizipativer und ethischer Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden. (5.5, 4 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen kommt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 den Grundsätzen der Raumordnung nach, indem sie an einem zentral gelegenen Standort innerhalb der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheims schafft und somit das bestehende Pflegeangebot innerhalb der Gemeinde Büchen stärkt.

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 Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen. Die Fläche des Plangebietes umfasst entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Knickstruktur. Sie grenzt sowohl an bestehende Wohnbebauung als auch an eine Waldfläche an. Erforderliche Schutzabstände zu den angrenzenden Waldflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg im Zuge der Planung berücksichtigt. Im Zuge des Verfahrens ist zudem eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich der bislang innerhalb des Plangebietes bestehenden Strukturen erfolgt. Durch Entwicklung einer Fläche im Innenbereich der Gemeinde Büchen bleiben Flächen im Außenbereich vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

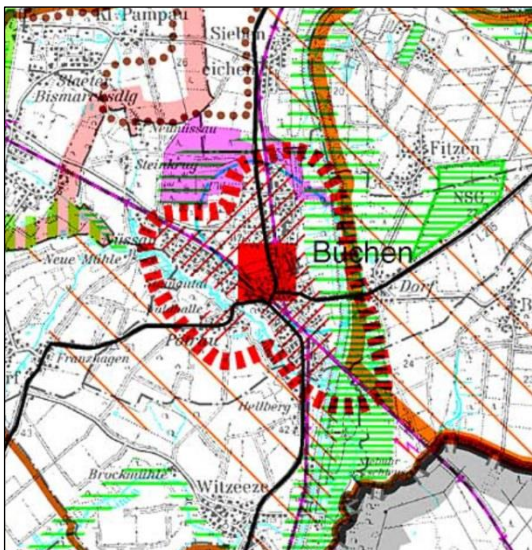


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteilen angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims als Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge kommt die Gemeinde Büchen ihrer Funktion als Unterzentrum nach.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

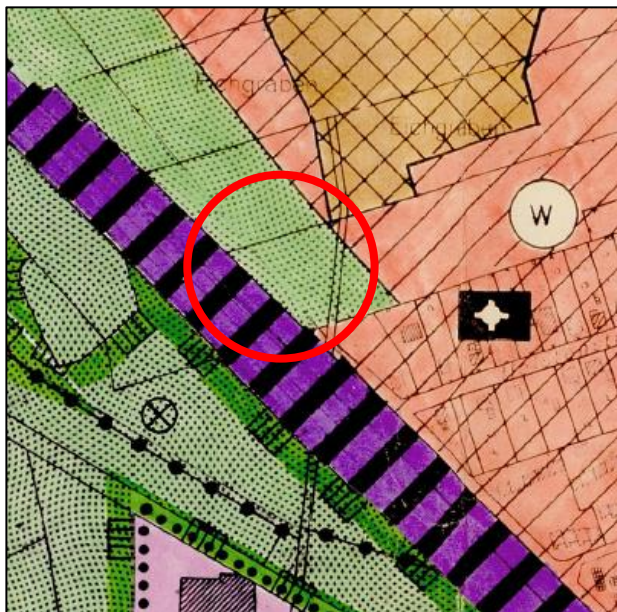


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen,
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar.

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6 Alternative Entwicklungsflächen

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt im Zuge des geplanten Vorhabens die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims, um die gemeindliche Daseinsvorsorge mit Blick auf den demografischen Wandel durch ein zusätzliches Angebot an vollstationären Pflegeplätzen zu stärken.

Hinsichtlich der Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist eine entsprechende Ansiedlung im zentralen Bereich der Gemeinde und somit im Umfeld der bestehenden gemeindlichen Infrastruktur beabsichtigt. Im Innenbereich der Gemeinde Büchen bestehen allerdings kaum geeignete Flächen mit einer erforderlichen Größe von ca. 5.000 m².

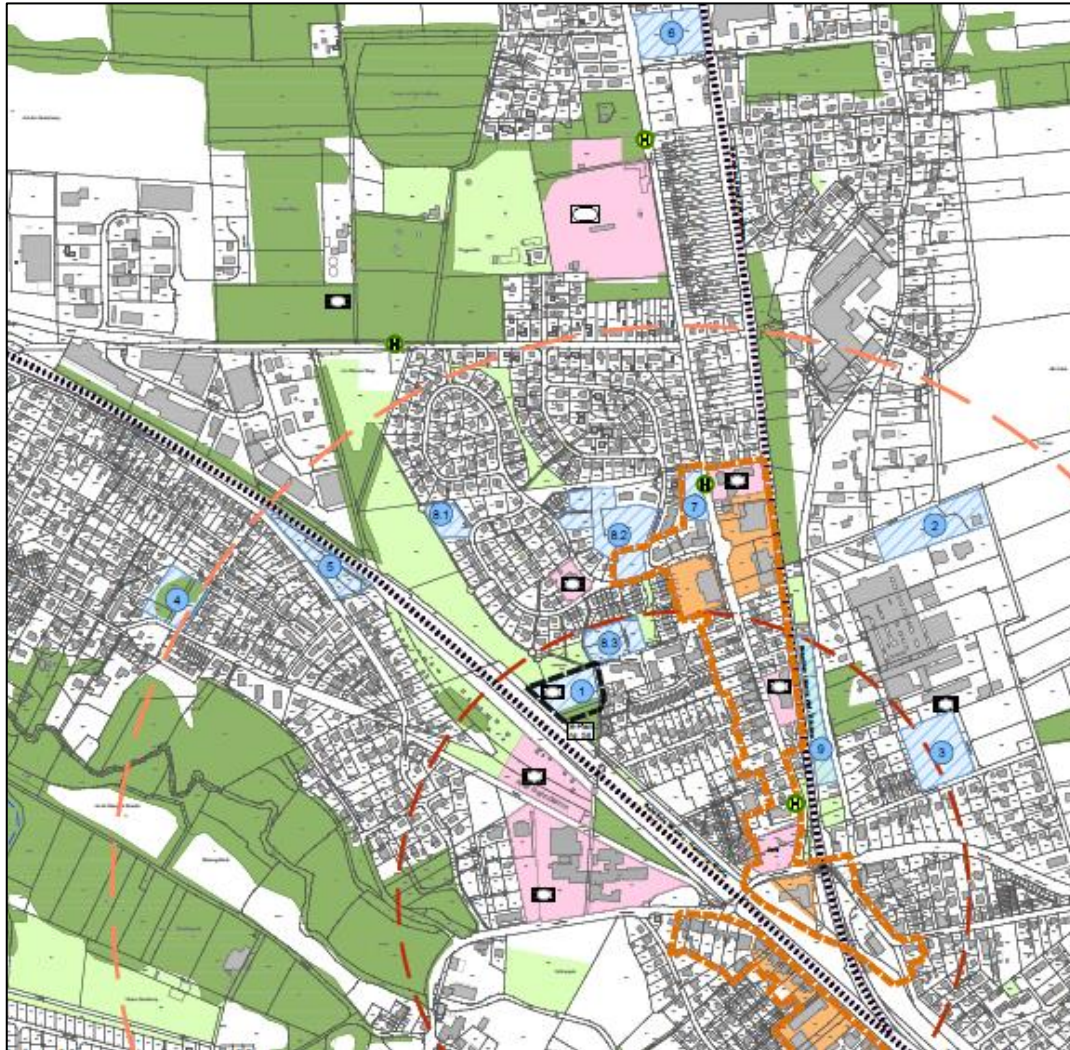


Abbildung 3: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

6.1 Alternativfläche 1 – Vorhabenstandort

Die Alternativfläche 1 umfasst den geplanten Vorhabenstandort des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen.



Abbildung 4: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

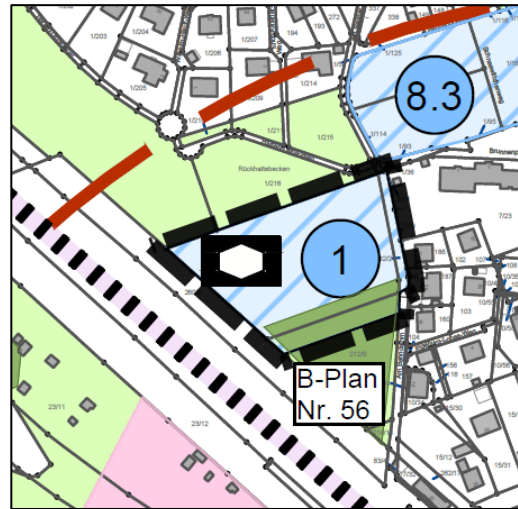


Abbildung 5: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 1 – Vorhabengebiet

Lage	Die Alternativfläche 1 (Vorhabenstandort B-Plan Nr. 56) befindet sich zwischen der Straße „Am Bahndamm“ und der bestehenden Bahnlinie. Östlich grenzen bauliche Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Nördlich besteht ein gemeindliches Regenrückhaltebecken, welches durch Knickstrukturen von der Alternativfläche abgegrenzt ist. Südlich besteht eine innerörtliche Waldfläche.
Größe	ca. 5.700 m ² (ohne Verkehrs- und Waldfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (500 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Innerörtliche Grünfläche mit Spazierweg bzw. als Spielfläche/Hundefläche genutzt. Dieses bedeutet jedoch keine offizi-

	<p>elle Nutzung, sondern stellt eine gewachsene Nutzungsstruktur innerhalb des entlang der Bahnstrecke vorhandenen Grünzuges dar.</p>
Immissionen	<p>Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.</p>
Landschaftsplan 	<p>Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist die Fläche als Ruderalflur mit Knicks ausgewiesen. Die gesamte wohnbauliche Entwicklung von Büchen-Mitte ist hier jedoch noch nicht dargestellt, so dass sich die Zielstellung für diesen innerörtlichen Bereich inzwischen verändert hat. Eine Bewertung des Vorhabens auf Grundlage des Landschaftsplanes ist daher nicht möglich.</p> <p>Gemäß der Grünplanung in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes liegt die Fläche im Übergangsbereich zwischen Grünzug und Wohnbebauung. Die wohnbauliche Entwicklung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, führt aber aufgrund der angrenzenden Wald- und Knickstrukturen zu Konflikten.</p>
Biotopschutz/ Schutzgebiete	<p>Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG. Der Schutzstatus des Knicks wurde gemäß Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg bestätigt (10.06.2021).</p> <p>Im südlichen Bereich grenzt ein Pionierwald aus Zitterpappeln an, meist im Stangenholzstadium, vereinzelt im geringen Baumholzstadium, selten junge Sommerlinden. Im Unterwuchs Ruderalarten, dominant Brennnessel und Kleinblütiges Springkraut. Gemäß Abstimmung mit der Oberen Forstbehörde des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich bei diesen Flächen um Wald gemäß § 2 LWaldG-SH (11.05.2021).</p>
Flächennutzungsplan 	<p>Darstellung als Grünfläche Parkanlage.</p> <p>Angrenzend sind Wohnbauflächen vorhanden.</p>

Anmerkungen	Die Flächen der Alternativfläche 1 (Vorhabenstandort) steht kurzfristig zur Verfügung um eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Alten- und Pflegeheims zu ermöglichen.

6.2 Alternativstandort 2



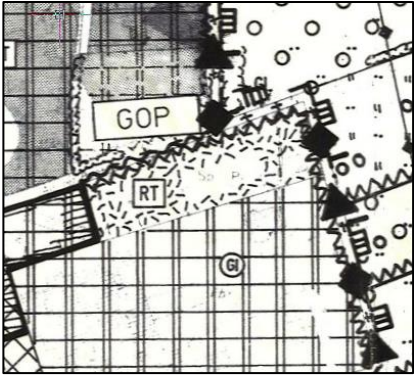
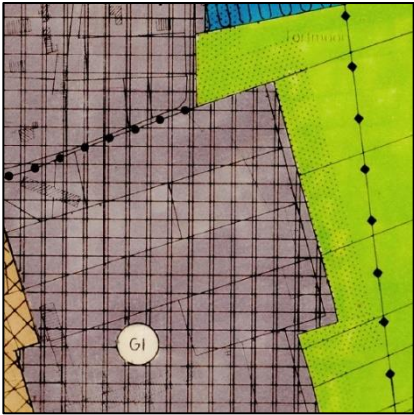
Abbildung 6: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de



Abbildung 7: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 2 – Südlich „An der Beek“

Lage	Der Alternativstandort 2 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen südlich der Straße „An der Beek“ Die Fläche stellt somit eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche dar.
Größe	ca. 10.700 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept (Gewerbeentwicklungsfläche).
Nutzung	Die Potenzialfläche wird gegenwärtig durch einen Unterstand zur Tierhaltung sowie entsprechende Auslauflächen in Anspruch genommen. Eine Anbindung der Fläche an das Straßennetz der Gemeinde Büchen besteht bislang über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße.
Immissionen	Aufgrund der im Umfeld des Prüfstandortes bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als Ruderalflur trocken dargestellt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG sowie die Grenze eines Naturparks. Die Fläche ist zur Straße sowie in östliche Richtung zur freien Landschaft durch Hecken abgegrenzt.</p> <p>Gemäß der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird in diesem Bereich die Entwicklung einer Grünachse empfohlen. Dieses ist aber auch in Kombination mit einer baulichen Entwicklung möglich (Gewerbeentwicklung).</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Industriegebiet (GI).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes und der hiermit verbundenen Lärmemissionen ist die Fläche eher für eine gewerbliche Entwicklung als für eine schutzwürdige Nutzung wie die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geeignet.</p> <p>Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die Fläche des Alternativstandortes 2 als Mischgebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund steht die betreffende Fläche für die Errichtung des geplanten Alten- und Pflegeheims nicht zur Verfügung.</p>

6.3 Alternativstandort 3



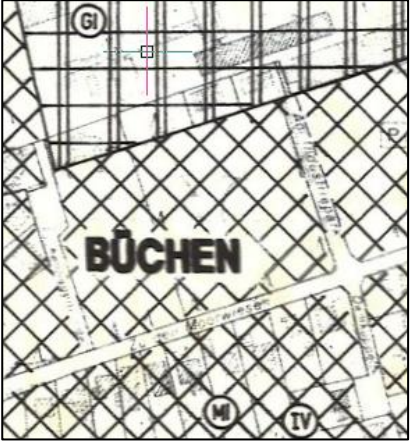
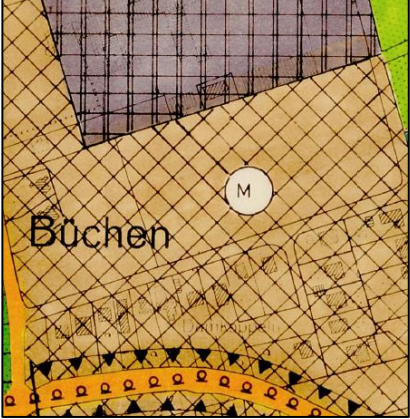
Abbildung 8: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de



Abbildung 9: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 3 – Südlich „GEA-Parkplatz“

Lage	<p>Der Prüfstandort 3 liegt nördlich der Straße „An den Moorwiesen“ im Anschluss an den Gewerbestandort der Firma GEA Brewery Systems GmbH Huppmann Tuchenhagen</p> <p>Die bislang bestehenden Freiflächen im Bereich der Straße „Am Industriepark“ (Rasenfläche) befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Büchen. Die entsprechenden Flächen stellen potenzielle innerörtliche gewerbliche Erweiterungsflächen für den angrenzenden Betrieb dar und stehen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims gegenwärtig nicht zur Verfügung.</p>
Größe	ca. 11.400 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept (Gewerbeentwicklung).
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Rasenfläche im Anschluss an bestehende Gewerbenutzungen mit entsprechenden Stellplatzflächen.
Immissionen	Aufgrund der im Umfeld des Prüfstandortes bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.</p> <p>Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes formuliert keine neuen Zielstellungen für diese Fläche und folgt damit den Vorgaben der bisherigen Planung nach einer baulich-gewerbelichen Entwicklung.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Mischbaufläche (M).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum des ortsansässigen Gewerbebetriebes und steht für eine bauliche Umsetzung gegenwärtig nicht zur Verfügung. Sie ist als private Gewerbeentwicklungsfläche vorgesehen. Aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes und der hiermit verbundenen Lärmemissionen ist die Fläche eher für eine gewerbliche Entwicklung als für eine schutzwürdige Nutzung wie die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geeignet.</p>

6.4 Alternativstandort 4

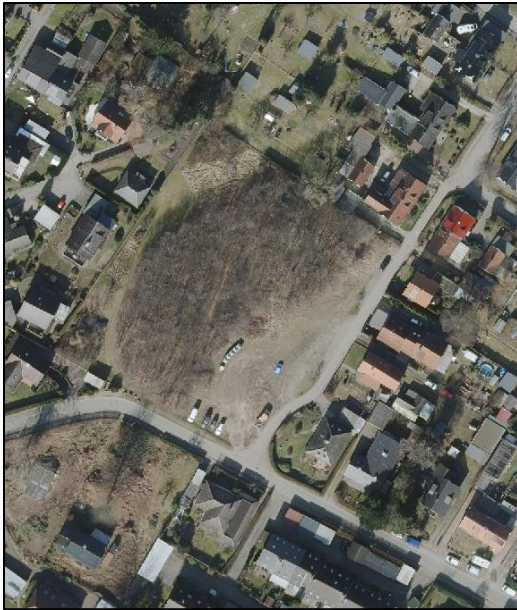


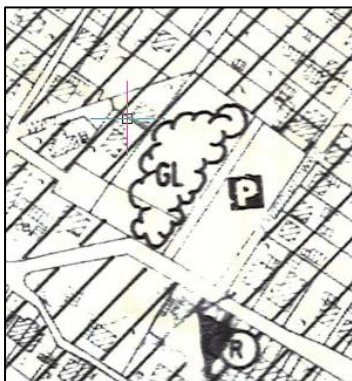
Abbildung 10: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

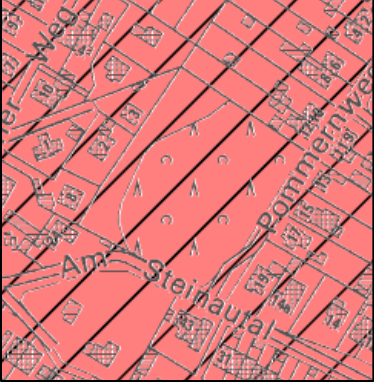


Abbildung 11: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 4 – Westlich Pommernweg

Lage	Der Prüfstandort 4 umfasst eine innerörtliche Waldfläche westlich der Straße Pommernweg.
Größe	ca. 6.700 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst einen Wald gem. § 24 LWaldG.
Immissionen	Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.
Landschaftsplan	<p>In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als Laubgehölz/Laubgebüsch sowie als Parkplatz dargestellt.</p> <p>In der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird der bisher ungelöste Konflikte einer innerörtlichen Waldfläche dargestellt.</p>



Biotopschutz/ Schutzgebiete	Das Plangebiet umfasst gem. § 24 LWaldG geschützte Waldflächen.
Flächennutzungsplan 	Darstellung als Wohnbaufläche (W).
Anmerkungen	<p>Die Gemeinde Büchen stellt gegenwärtig die 1. Fortschreibung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes auf. Im Zuge der Planungen erfolgen gegenwärtig Abstimmungen welche Nutzung (Waldfläche/Wohnbaufläche) für die Fläche des Prüfstandortes im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung vorgesehen werden soll.</p> <p>Die im Zuge einer baulichen Entwicklung erforderliche Inaussichtstellung einer Umwandlung und Rodung der Waldflächen zu Gunsten der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims ist aufgrund des bestehenden Alternativstandortes innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 seitens der Unteren Forstbehörde nicht zu erwarten.</p> <p>Die betreffenden Flächen befinden sich im Privateigentum und stehen für eine bauliche Entwicklung gegenwärtig nicht zur Verfügung.</p>

6.5 Alternativstandort 5



Abbildung 12: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

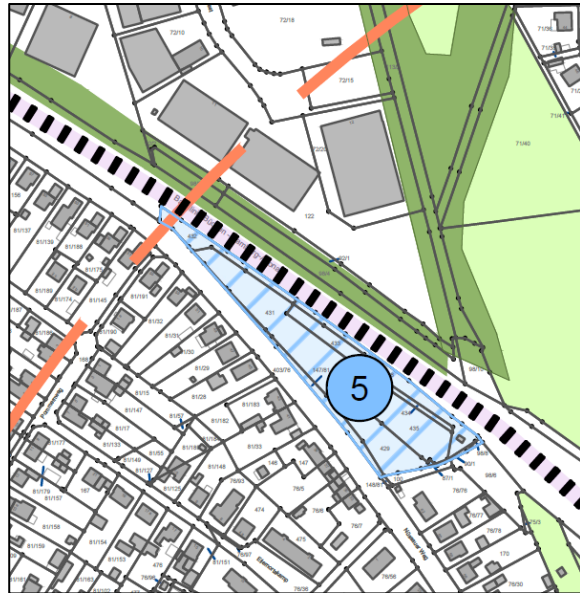
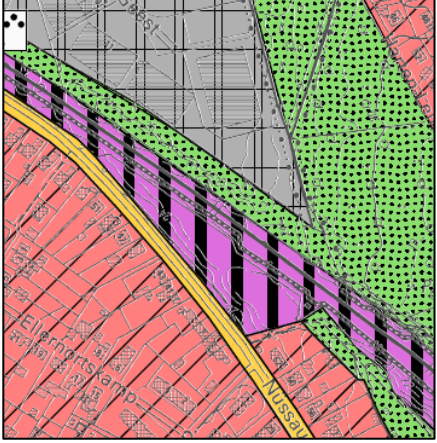


Abbildung 13: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 5 – Nördlich Nüssauer Weg

Lage	Im Verlauf der Bahnlinie Hamburg – Berlin befindet sich im nördlichen Teil des Quartiers „Am Steinautal“ eine innerörtliche Freifläche.
Größe	ca. 7.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine brachliegende Grünfläche.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.
Landschaftsplan	Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt entlang der Straße Nüssauer Weg ein Laubgehölz/Laubgebüsch dar. Die 1.Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes formuliert keine besonderen neuen Zielstellungen für diese Fläche.



<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Allee, welche dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegt.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Bahnanlage.</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Hinsichtlich des Flächenzuschnitts ist die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nur eingeschränkt möglich.</p>

6.6 Alternativstandort 6

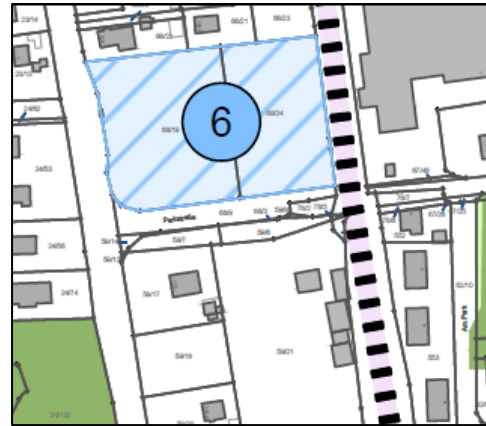
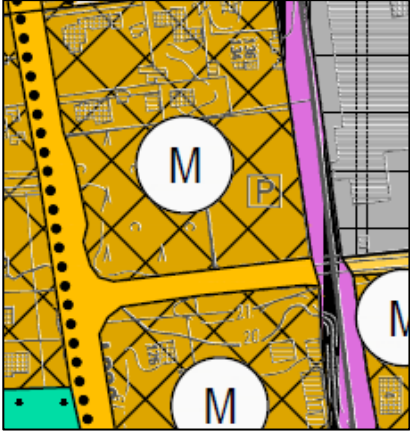


Abbildung 14: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

Abbildung 15: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 6 – Östlich Möllner Straße, Teilbereich Bebauungsplan Nr. 65

Lage	Östlich Möllner Straße, nördlich der Parkstraße am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde
Größe	ca. 9.500 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022)
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche mit Großgehölzen, die im östlichen Bereich als gewerbliche Stellplatz- und Lagerfläche genutzt wird.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes sowie der Möllner Straße westlich des Prüfstandortes. Gewerbelärm aus den Nutzungen östlich der Bahnlinie.
Landschaftsplan	<div data-bbox="199 1615 598 1995" data-label="Image"> </div> <p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiter verfolgt.</p>

Biotopschutz/ Schutzgebiete	Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht erkennbar betroffen, jedoch älterer Baumbestand.
Flächennutzungsplan 	Darstellung als Mischbaufläche (M).
Anmerkungen	<p>Die Gemeinde Büchen stellt für die Fläche des Plangebietes sowie die südlich angrenzende Fläche den Bebauungsplan Nr. 65 auf. Im Zuge des entsprechenden Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) beabsichtigt. Aufgrund der Lage am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde, mit unmittelbarem Anschluss an die bestehende Infrastruktur, bietet sich die Fläche für Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen an. Das Vorhaben eines Alten- und Pflegeheimes mit vollstationärer Pflege ist auf eine derartige Verkehrsanbindung nicht angewiesen, sodass die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 seitens der Gemeinde Büchen gegenwärtig nicht verfolgt wird.</p> <p>Die Fläche steht somit für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes nicht zur Verfügung.</p>

6.7 Alternativstandort 7



Abbildung 16: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

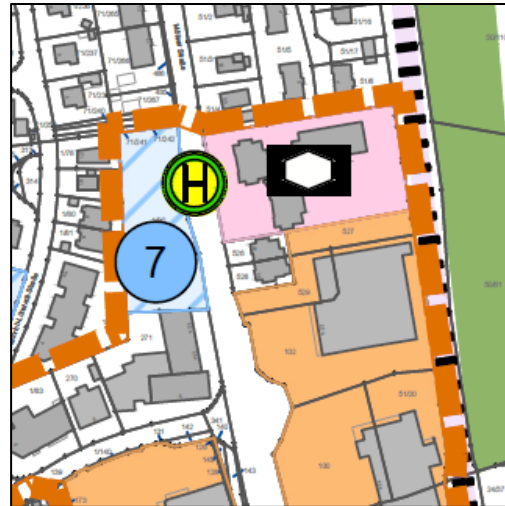
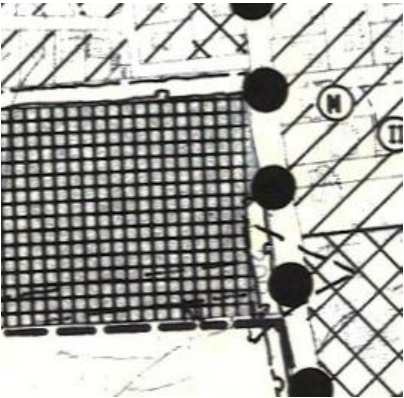
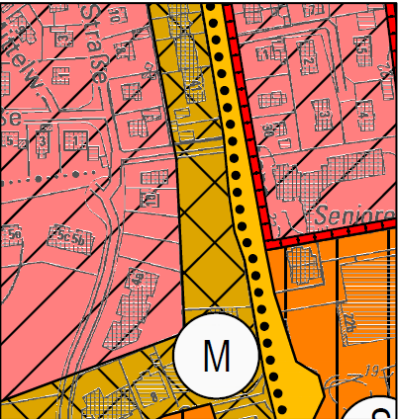


Abbildung 17: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 7 – Westlich Möllner Straße

Lage	Westlich Möllner Straße, nordwestlich Einzelhandelseinrichtungen
Größe	ca. 3.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches zur Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) sowie eines zentralen Versorgungsbereiches gem. gemeindlichen Einzelhandelskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche
Immissionen	Verkehrslärm durch die Möllner Straße östlich des Prüfstandortes.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Knickstruktur. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p> <p>Die Fläche selbst wurde nicht näher untersucht, die bisherigen Kartierungen in diesem Bereich Büchens haben aber gezeigt, dass kein Trockenrasen vorhanden ist.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Mischbaufläche (M).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Fläche des Prüfstandortes grenzt unmittelbar an die Möllner Straße und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Büchen. Aufgrund der besonders guten Anbindung bietet sich die Fläche für eine verdichtete Einzelhandels- und/oder Wohnentwicklung an.</p>

6.8 Alternativstandort 8



Abbildung 18: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

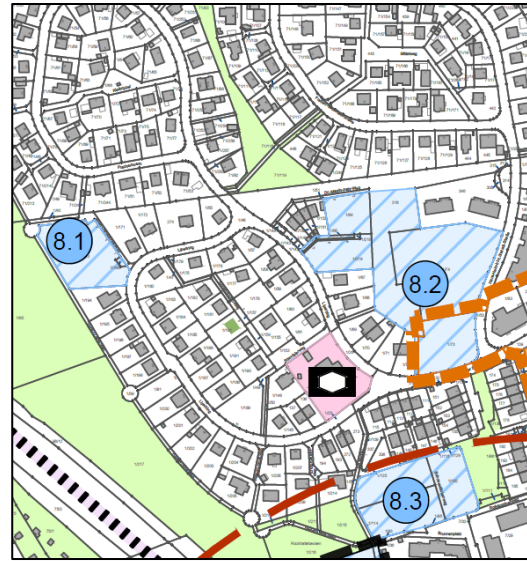


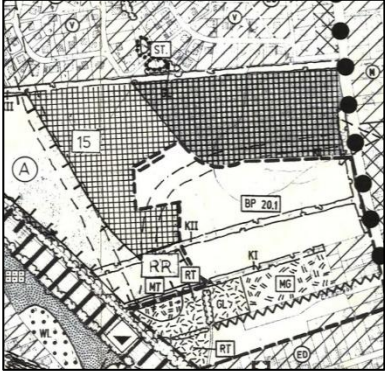
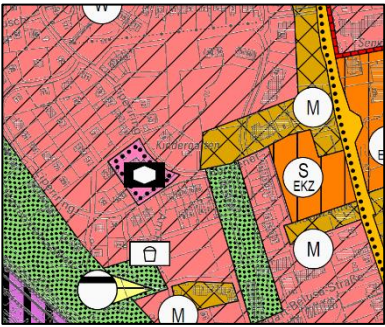
Abbildung 19: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

B-Plan Nr. 20.3

Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 20.3 überplant. Seitens der Gemeinde Büchen sind die Flächen planungsrechtlich für eine allgemeine Wohnnutzung sowie für die Entwicklung von mischgebietstypischen Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Büchen bieten sich die entsprechenden Flächen für das v.g. Planungsziel an.

Steckbrief Alternativstandort 8 – Geltungsbereich B-Plan Nr. 20.1 und 20.3

Lage	Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20.3 im Bereich Liperiring und Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße
Größe	Fläche 8.1: ca. 2.200 m ² (ohne Verkehrsfläche) Fläche 8.2: ca. 14.500 m ² (ohne Verkehrsfläche) Fläche 8.3: ca. 5.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche.
Immissionen	Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.

<p>Landschaftsplan</p> 	<p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort im nördlichen Teil als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar.</p> <p>Der südliche Teil umfasst keine Darstellung.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt.</p>
<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht erkennbar betroffen. Die im Landschaftsplan dargestellten Knickstrukturen bestehen innerhalb der Bauflächen nicht mehr.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Wohnbaufläche (W).</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Flächen der Bebauungspläne Nr. 20.1 und 20.3 befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die begrenzte Umsetzung der entsprechenden Flächen führte in den vergangenen Jahren zu einem Entwicklungshemmnis innerhalb der Gemeinde, da die un bebauten Flächen als Potenziale ermittelt wurden. Da eine Umsetzung bislang nicht erfolgen konnte, ist nicht davon auszugehen, dass diese Flächen in absehbarer Zeit für eine Bebauung zur Verfügung stehen.</p>

6.9 Alternativstandort 9

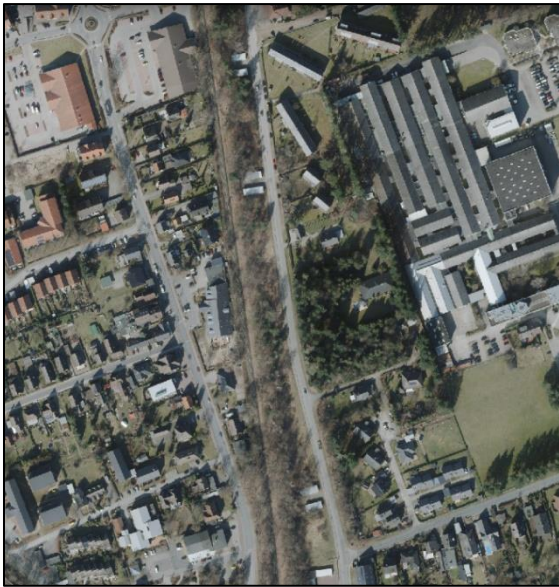


Abbildung 20: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

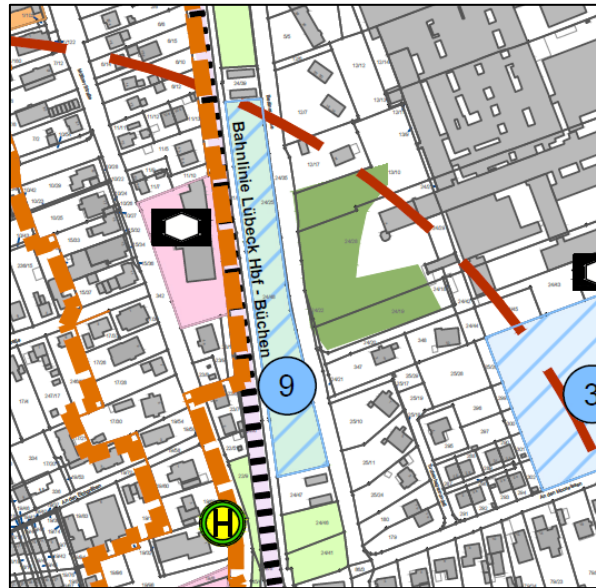
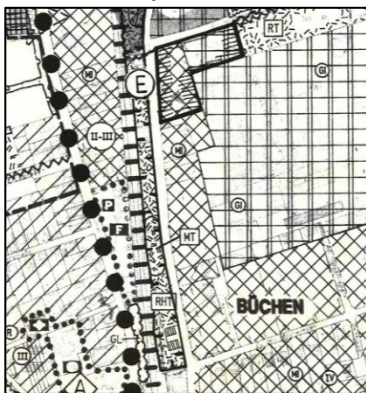
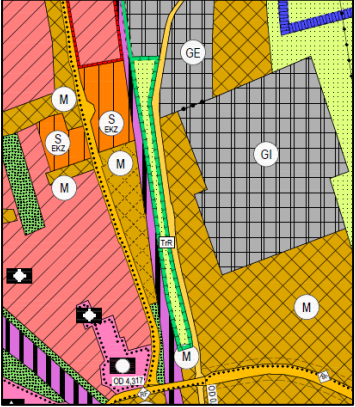


Abbildung 21: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 9 – Westlich Berliner Straße

Lage	Westlich Berliner Straße, Östlich der Bahnlinie.
Größe	ca. 15.000 m ² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig Gehölzbewuchs, welcher im nördlichen Bereich in Waldflächen übergeht.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.
Landschaftsplan	<p>Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als halbruderales, Gras- und Staudenflur trocken dar.</p> <p>Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt. Die Fläche verbuscht zunehmend und ist als innerörtlicher Biotopverbund vorgesehen.</p>



<p>Biotopschutz/ Schutzgebiete</p>	<p>Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht erkennbar betroffen.</p> <p>Die breitere nördliche Teilfläche ist durch Gehölzstrukturen bestockt, den Status als Waldfläche gem. LWaldG umfasst die Prüf- fläche 9 bislang nicht.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> 	<p>Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes „Trockenrasen“ (TrR)</p>
<p>Anmerkungen</p>	<p>Die Fläche verfolgt das Entwicklungsziel des innerörtlichen Grün- und Biotopverbundes. Grundsätzlich ist hier eine anderweitige Nutzung unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsrechtlichen (Bahnlärm) Einschränkungen denkbar.</p>

6.9.1 Gegenüberstellung der potenziellen Alternativflächen

1	Vorteile	Nachteile
	<ul style="list-style-type: none"> + Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (500 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Knickstrukturen
2	<ul style="list-style-type: none"> + Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (800 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrliche Anbindung über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße - Gewerbelärm durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen - Verlust potenzieller gewerblicher Bauflächen im Siedlungsraum

		- derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 57
3	+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (800 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen	- Gewerbelärm durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen - Verlust potenzieller gewerblicher Bauflächen im Siedlungsraum
4	+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßenerfolgen + Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar	- Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. - Verlust von gesetzlich geschützten Waldflächen
5	+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen	- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Knickstrukturen
6	+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen + Kein Verlust von Biotopstrukturen	- Lage außerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) - Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Großbäumen - derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 65
7	+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen + Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 800 m) mit besonderer Konzentration	- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Lage innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes und somit Einschränkung einer potenziellen Einzelhandelsentwicklung

	<p>tion/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches zur Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) sowie eines zentralen Versorgungsgebietes gem. gemeindlichen Einzelhandelskonzept.</p> <p>+ innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform</p>	
8	<p>+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500/ 800 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.</p> <p>+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen</p> <p>+ innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform</p> <p>+ Kein Verlust von Biotopstrukturen</p> <p>+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen</p>	<p>- Eine bauliche Umsetzung der bestehenden Baurechte konnte seit der Aufstellung der Bebauungspläne 2006/ 2014 aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nur in Teilbereichen umgesetzt werden</p>
9	<p>+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches (Grenze 500 m) mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.</p> <p>+ Kein Verlust von Biotopstrukturen</p> <p>+ Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen</p>	<p>- Verlust von Gehölzstrukturen</p> <p>- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.</p>

Bewertung Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bieten sich zunächst die Nutzung von Flächen an, die keine Eingriffe in hochwertige schützenswerten Landschaftsbestandteile umfassen. Im Falle des geplanten Vorhabens sind dies lediglich die Flächen 3 (GEA-Parkplatz) sowie die Fläche 7 (Westlich Möllner Straße) und 8 (Geltungsbereiche B-Pläne 20.1 und 20.3). Alle weiteren Flächen umfassen einen Eingriff bzw. einen Verlust bestehende Grünstrukturen. Diese Flächen stellen einen Lückenschluss innerhalb des Siedlungsraumes dar und haben somit keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild.

Die Flächen 1, 2, 5 haben Eingriffe in bestehende Knickstrukturen zur Folge. Da diese lediglich die Randbereiche der jeweiligen Prüfstandorte umfassen, stellt sich der Eingriff als punktuell dar, sodass die betreffenden Flächen weiterhin in die Prüfung einbezogen werden.

Die Prüfstandorte 4, 6 und 9 umfassen Waldflächen bzw. größere Gehölzstrukturen. Die Überplanung der betreffenden Flächen hätte einen vollständigen Verlust der entsprechenden Flächen zur Folge, sodass eine weitere Betrachtung der Prüfstandorte in der Alternativenprüfung entfällt. Im Vergleich zur Vorhabensfläche sind für diese Flächen somit mindestens vergleichbare Eingriffe zu erwarten.

Fazit: Fläche 3, 7 und 8 (Fläche 1, 2 und 5)

Bewertung Stadtplanung:

Ziel einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Schaffung kompakter Siedlungsbereiche unter dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Die Flächen 3, 4, 7, 8 und 9 stellen städtebauliche Lückenschlüsse innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Gemeinde Büchen dar. Sie sind im Zuge einer baulichen Entwicklung vorzugsweise heranzuziehen. Da es sich bei der Fläche 4 allerdings um eine bestehende Waldfläche handelt, stellt der sich ergebende Lückenschluss keine Kriterien dar, welches den Verlust der Waldflächen begründen könnte.

Die Flächen 7 und 8 liegen in gut integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen. Diese Flächen konnten allerdings in den vergangenen Jahren keiner Nutzung zugeführt werden, da die Eigentumsverhältnisse einen Zugriff der Gemeinde nicht ermöglicht haben. Dieser bauliche Entwicklungszustand hatte in den vergangenen Jahren grundsätzliche Auswirkungen auf die gemeindliche Siedlungsentwicklung.

Die Fläche 9 stellt eine bauliche Ergänzung entlang der Berliner Straße dar, allerdings schränkt der Flächenzuschnitt eine bauliche Entwicklung hinsichtlich erforderlichen Abstandsflächen nachhaltig ein.

Die Flächen 2 und 6 unterliegen aktueller gemeindlicher Bauleitplanungen, sodass die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Büchen in diesem Rahmen entgegensteht.

Die Fläche 1 (Vorhabengebiet), 2 und 5 stellen eine Erweiterung des Siedlungskörpers dar. Wobei es sich bei den Flächen 1 und 5 um Erweiterung in Richtung der bestehenden Bahnlinien handelt, welche innerhalb des Siedlungsgefüges eine Barriere darstellen und somit als Grenze der räumlichen Entwicklung zu werten sind. Die Fläche 5 stellt eine bauliche Erweiterung und Lückenschluss am Rande des Siedlungskörpers dar.

Fazit: Fläche 3, 7, 8, (Flächen 1, 5, 9)

Die Fläche 3 ist Bestandteil einer potenziellen gewerblichen Erweiterungsfläche des in diesem Bereich ansässigen Betriebes. Die Flächen 7 und 8 konnten in der Vergangenheit trotz verstärkter Bemühungen der Gemeinde Büchen nicht baulich umgesetzt werden. Diese Beschränkung bestand soweit, dass sich hieraus grundlegende Auswirkungen auf die gemeindliche Siedlungsentwicklung ergeben haben.

Somit kann keiner der als Lückenschluss wirkenden Flächen für eine bauliche Entwicklung im Zuge des geplanten Vorhabens herangezogen werden.

Fazit der Prüfung von Alternativstandorten

Die Flächen 3, 7 und 8 stellen sich aus naturschutzfachlichen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten als am besten geeignete Flächen für eine bauliche Entwicklung dar. Allerdings bestehen auf diese Flächen keine Zugriffsmöglichkeiten. Bei der Fläche 3 handelt es sich um eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche des örtlich bestehenden Betriebes und bei den Flächen 7 und 8 sieht sich die Gemeinde Büchen Entwicklungshemmnissen aufgrund der Zugriffsmöglichkeiten gegenüber.

Somit kommen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens nur die als bedingt geeigneten Flächen in Betracht. Die Fläche 2 entfällt aufgrund der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 auf der betreffenden Fläche.

Somit verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich die Flächen 1 (Vorhabengebiet) sowie die Fläche 5. Auch aus städtebaulicher Sicht verbleiben diese beiden Flächen sowie die Fläche 9 westlich der Berliner Straße.

Aufgrund des Flächenzuschnittes ist eine bauliche Entwicklung der Fläche 9 sowie die in diesem Bereich bestehenden Gehölzbestände in Verbindung mit den Emissionsbelastungen durch den Verkehrslärm ein Grund für den Ausschluss der Plangebietsfläche.

Die Flächen 1 und 5 weisen eine ähnliche Wertung auf. Beide Flächen ergänzen den Siedlungskörper in Richtung der bestehenden Bahntrassen und umfassen in den Randbereichen Knickstrukturen, welche im Zuge des Verfahrens beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Lage innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Differenz der beiden gegenübergestellten Flächen, da sich die Fläche 5 südlich der Bahntrassen befindet. Die Trassenführung stellt innerhalb der Gemeinde Büchen eine Barriere in der Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen dar. Somit stellt sich die Zugänglichkeit zwischen der Fläche von den sozialen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebietes als stärker eingeschränkt dar. Insbesondere die Zielsetzung der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims profitiert bei der Möglichkeit die entsprechenden Einrichtungen ohne große Hemmnisse erreichen zu können.

Die Fläche 1 (Vorhabengebiet) stellt sich in der Prüfung der naturschutzfachlichen und städtebaulichen Belange zwar lediglich als bedingt geeignet dar, allerdings bietet diese Fläche der Gemeinde Büchen die Möglichkeit dem Bedarf eines Alten- und Pflegeheimes nachzukommen, die soziale Infrastruktur in diesem Zusammenhang zu stärken und somit der raumordnerischen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Nach Prüfung möglicher Alternativstandorte sowie einer erfolgten gemeindlichen Abwägung hält die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ weiterhin fest.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 kommt durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims dem Angebot von Pflegeplätzen als Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen nach.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 sind darauf ausgerichtet die Fläche des Plangebietes hinsichtlich des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bestmöglich für die städtebauliche Zielsetzung zu entwickeln und dabei die bestehenden Strukturen im Umfeld zu berücksichtigen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Durch die entsprechende Flächenfestsetzung stellt die Gemeinde Büchen sicher, dass die geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten städtebaulichen Zielsetzung zu Gunsten kommen. Die Errichtung des Alten- und Pflegeheims stärkt das Angebot der vollstationären Pflegeplätze innerhalb der Gemeinde Büchen, wodurch der raumordnerischen Funktion als Unterzentrum mit einer entsprechenden Versorgungsaufgabe Folge geleistet wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

Innerhalb des Plangebietes 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 Straße „Am Bahndamm“.

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

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes wird auf 13,50 m über bestehender Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Bahndamm“ begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Umsetzung von vier (4) Vollgeschossen. Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird

allerdings lediglich auf drei (3) Vollgeschosse begrenzt. Somit ist sichergestellt, dass das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses errichtet wird und somit mit lediglich 75% des darunterliegenden Geschosses überbaut werden. Der sich hieraus ergebende Rücksprung des Gebäudekörpers im Bereich des 4. Geschosses bietet eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche und nimmt dennoch gleichzeitig einen Teil des Gebäudevolumens zurück.

7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen

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

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

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze, welche die künftige Gestaltung des Gebäudes vorausnimmt. Die für eine Alten- und Pflegeeinrichtung erforderlichen Bewegungsflächen und Räumlichkeiten begründen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50,0 m unter Einhaltung der Vorschriften der offenen Bauweise zulässig. Die Abgrenzung des Baufensters schließt die Errichtung eines kompakten Baukörpers mit der entsprechenden Länge aus. Vielmehr ist der Bau zweier länglicher Gebäudekörper mit einem zentralen Bereich vorgesehen, welcher im nordöstlichen und südwestlichen Grundstück Freiflächen für anderweitige Nutzungen freihält.

Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. (...) Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 nicht zu besorgen ist. Eine Unterschreitung des Waldabstands zugunsten von baulichen Anlagen waldpädagogischer Einrichtungen kann bereits zugelassen werden, wenn diese nicht durch Windwurf oder Waldbrand gefährdet werden und von ihnen keine Waldbrandgefahr ausgeht.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wird zu der südlich angrenzenden Waldfläche ein Waldabstand von 18,0 m vorgesehen. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes wird auf 0,5 begrenzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die Umsetzung eines Alten- und Pflegeheims zu entwickeln. Die für Pflegeeinrichtungen erforderlichen Bewegungsflächen bedürfen eines entsprechenden Umfanges von Räumlichkeiten und begründen somit den Grad der zulässigen Versiegelung.

7.3 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Waldfläche ist in einer Breite von 10 m zu durchforsten und neu zu bepflanzen. Dazu sind sämtliche Bäume mit Stammdurchmesser >20 cm zu entfernen sowie der gesamte Pappeljungwuchs. Auf dieser Fläche ist dann eine Neuanpflanzung mit heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen ergänzt werden, der Aufwuchs von Bäumen/Überhältern ist zu unterbinden. Die Fläche zur Neuanpflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Für die Bepflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wildapfel (*Malus communis*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Waldfläche wird entsprechend ihres Bestandes in die Plannungen aufgenommen.

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen, vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wird zu der südlich angrenzenden Waldfläche ein Waldabstand von 18,0 m vorgesehen.

Innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen „Alten- und Pflegeheim“ ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Sicherstellung qualitätvoller Freiflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Gliederung der Flächen für Stellplatzanlagen. Die im Zuge des geplanten Vorhabens in Abhängigkeit der Zahl der Pflegeplätze erforderlichen Stellplätze werden im nordöstlichen Geltungsbereich verortet. Somit ist gewährleistet, dass eine klare Struktur des ruhenden Verkehrs berücksichtigt ist.

Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen welche sich innerhalb des Waldabstandsstreifens befindet, ist zum Schutz des bestehenden Waldes, ausschließlich eine Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist auf der betreffenden Teilfläche unzulässig.

Durch die zentrale Lage der bestehenden Nutzungen können diese auch von dem nicht motorisierten Individualverkehr sowie über einen Anschluss an das Netz des ÖPNV gut erreicht werden.

Neben den zu errichtenden Kfz-Stellplätzen sind gemäß § 49 Landesbauordnung Schleswig-Holstein entsprechende Abstellanlagen für Fahrräder auf der Fläche des Vorhabengebietes vorzuhalten. Ihre Anzahl und Größe richten sich nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Gemäß Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder entspricht dies bei Altenwohnheimen und Altenheimen einer Anzahl von einem Fahrradstellplatz je 10 Plätze.

7.5 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 muss

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen des obersten Geschosses mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie, in Verbindung mit der festgesetzten Grünbedachung gem. örtlicher Bauvorschrift Ziff. 2, auszustatten. Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Verpflichtung ausgenommen.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Verwendung solarer Energie reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie des Klimaschutzes.

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, in Verbindung mit Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften ein Solar-Gründach zu gewährleisten, welches die ökologische Leistungsfähigkeit von Gründächern mit alternativen Energiequellen kombiniert. Dabei soll das Gründach neue Lebensräume bilden, die Auswirkungen auf die heimische Fauna abmildern und gleichzeitig den klimatischen Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen gerecht werden. Durch die stabilisierende Funktion der Gründächer auf das lokale Klima und die Minderung der Aufheizung steigern diese die Effizienz der Photovoltaikanlage.

7.6 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Waldabstandsflächen) dient dem Schutz des benachbarten Waldes. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Zulässig ist neben einer gärtnerischen Gestaltung die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise, Feuerwehraufstellflächen sowie die Anlage einer Terrasse etc.. Die Vorgabe Ziff. 6.4 ist einzuhalten.

Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg eine Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes (30m) auf 18 m. Um eine Beeinträchtigung möglicher Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Waldflächen auszuschließen, erfolgt eine klare Benennung der zulässigen Nutzungsform innerhalb des Waldabstandes. Die entsprechende Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgelegt. Eine Freiflächennutzung ist somit möglich. Die Errichtung von baulichen Anlagen wie Pavillons und Garagen/Carports ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche sowie innerhalb des gesamten reduzierten Waldabstandsstreifens unzulässig. Entlang der Straße Am Bahndamm ist auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen zulässig (vgl. Ziff. 7.4). Die erforderlichen Dunkelkorridore in den Randbereichen des Plangebietes dürfen durch die Nutzung als Freifläche nicht beeinträchtigt werden.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gliederungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefällene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass in Verbindung mit Ziffer 7 ein geschlossener Gehölzbe- reich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Aus Sichtschutzgründen ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf. Für die Dauer der Bauzeit ist eine ortsfeste Abzäunung sowie Baumschutz vorzusehen.

Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten innerhalb des Plangebietes sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

Im Bereich der verbindlich herzustellenden Dunkelkorridore gemäß Hinweis Ziff 1.4 sind Blühwiesen mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % anzulegen. Die Mahd erfolgt 1 x jährlich im September.

Die bestehenden innerhalb des Plangebietes sowie an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen werden im Zuge des geplanten Vorhabens berücksichtigt und soweit es möglich ist in die Planung eingebunden.

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bestehende Knick wird im Zuge des Verfahrens entwidmet. Die Einhaltung entsprechend erforderlicher Abstandsflächen zur Wahrung des gesetzlichen Biotopschutzes würden die bauliche Entwicklung der innerörtlichen Fläche erheblich einschränken. Die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims zur Stärkung der sozialen Infrastruktur des Unterzentrums stellt hierbei das überwiegende öffentliche Interesse dar, sodass in diesem Rahmen eine entsprechende Entwidmung der bestehenden Knickstruktur begründbar ist.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Ziff. 9).

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

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutzstreifen mit mind. 3-triebigen Sträuchern und einer Größe von mind. 100 cm anzulegen und dauerhaft als geschlossener Pflanzstreifen zu erhalten. Bereits vorhandene geeignete Gehölzbestände oder Einzelbäume können integriert werden. Aus Sichtschutzgründen ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubsträucher oder Laubbäume folgender Arten zulässig:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Hafer-Pflaume (*Prunus insitia*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wildapfel (*Malus communis*)

Der am nördlichen Geltungsbereichsrand verlaufende Knick wird im Zuge des geplanten Vorhabens entwidmet, um die Fläche des Plangebietes durch reduzierte Abstandsbereiche baulich zu Gunsten eines Alten- und Pflegeheims entwickeln zu können. Zur Einbindung der künftigen baulichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung einer ergänzenden Anpflanzung im Bereich des ursprünglich bestehenden Knicks mit einer dauerhaften Höhe von 8,0 m.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Ziff. 9).

7.9 Kompensationsnachweis

Der erforderliche Kompensationsumfang wird über die nachstehenden Ökokonten nachgewiesen und vertraglich gesichert.

Der erforderliche Ausgleich von 4.425 m² Fläche und 220 m Knick wird über die beiden anerkannten Ökokonten „Bartelsdorf Borchers 2“ und „Bartelsdorf Borchers Knick 2“ erbracht.

8 Verkehrserschließung

Die Fläche des Plangebietes liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen unmittelbar an die Bahnstrecke Hamburg – Berlin. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen schafft eine allgemein gute Erreichbarkeit der innerhalb der Gemeinde bestehenden Nutzungen sowie des künftigen Alten- und Pflegeheims.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Bahndamm sowie im weiteren Verlauf über die Straße Am Redder und Holstenstraße.

Aufgrund der umliegenden Wohngebiete und zum Teil geringen Straßenbreiten ist im Zuge des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme durch die Ingenieurgesellschaft Dr. -Ing. Schubert zur Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßenzüge erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Neben der grundsätzlichen Prüfung der künftigen Verkehrsbelastungen erfolgt die Formulierung von Empfehlungen während der Bauphase. Entsprechende Regelungen werden auf vertraglicher Ebene zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger vereinbart.

Auszug gutachterliche Stellungnahme

Die Straßen Am Bahndamm und Am Redder sind angrenzend an das B-Plangebiet Nr. 56 als Mischflächen ausgebaut und als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Darüber hinaus werden die Straßen von den Schülern des nördlich angrenzenden Wohngebiets als Schulweg genutzt. Im Rahmen der Gutachterlichen Stellungnahme ist zu prüfen, ob die Straßen den zusätzlichen Verkehr der Seniorenwohnanlage verträglich aufnehmen können. Als Grundlage der Untersuchung hat die Gemeinde Büchen Verkehrszählungen in den beiden Straßen Am Redder und Am Bahndamm durchgeführt.

(...)

Das Bebauungsplangebiet wird nach Fertigstellung der Seniorenresidenz ein Verkehrsaufkommen von rd. 80 Kfz-Fahrten/24h erzeugen. Die Verkehrsbelastungen auf den Straßen Am Bahndamm und Am Redder werden um rd. 15 % ansteigen. Der Beschäftigtenverkehr wird überwiegend zu anderen Zeiten stattfinden als der Schülerverkehr. Ggf. wird es am frühen Nachmittag zu Überschneidungen kommen. Zu dieser Tageszeit bestehen gute Sichtverhältnisse und die Nutzung der Straßen als Mischflächen ist unproblematisch. Mit einer Spitzenbelastung von 40 Kfz/h wird der Richtwert von 150 Kfz/h für Wohnwege deutlich unterschritten.

Während der Bauphase sind ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über die Straße Am Bahndamm in/aus Richtung Amtsplatz zu- bzw. abfließen. Im südlichen Abschnitt der Straße Am Bahndamm ist die bauliche Abgrenzung eines Gehwegs durch Baken oder Sperrgitter möglich. Der parallel zur Bahn verlaufende Weg wird mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut. Im Bereich des Knicks im Straßenverlauf Am Bahndamm wird der Verkehr während der Bauphase mit einer Baustellen-LSA geregelt. Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das

Verkehrsaufkommen der Bebauungsplangebiets Nr. 56 von den angrenzenden Straßen verträglich aufgenommen werden kann. Für die Bauphase werden ergänzend die beschriebenen Maßnahmen vorgeschlagen.

ÖPNV

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen. Dieser wurde im Rahmen des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes 2016 in der ersten Stufe mit einem Radius von 500 m um den Standort des ZOBs festgelegt.

Die Erreichbarkeit des ZOBs (Haltestelle „Büchen Schulzentrum“) ist über die Straße „Am Bahndamm“ sowie der Straße „Zwischen Brücken“ in einer fußläufigen Entfernung von 600 m gegeben. Neben der Haltestelle „Büchen Schulzentrum“ befinden sich die Haltestellen „Büchen, Möllner Straße“ (ca. 550 m Entfernung) und „Büchen, Büchener Straße“ (ca. 500 m Entfernung) in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes. Eine unmittelbare Befahrung der Straßen im Bereich des künftigen Alten- und Pflegeheims erfolgt nicht.

9 Artenschutzrechtliche Prüfung (Auszug) und Maßnahmen

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Fledermäusen und Vögeln zu prüfen. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen werden in die Festsetzungen bzw. Hinweise der Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus wird auf den Lageplan „Konflikte und Maßnahmen“ verwiesen.

Die vollständige Artenschutzprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Es sind Bäume mit Habitatpotential als Tagesquartiere für **Fledermäuse** betroffen. Gegenüber akustischen oder optischen Störungen im Umfeld sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzunehmen, da die Tiere nacht- und dämmungsaktiv sind. Zu dieser Zeit sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Eine zusätzliche Beleuchtung kann jedoch durch den späteren Betrieb erfolgen und damit Flugrouten der Tiere z.B. entlang der Bahn beeinträchtigen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Tieren
- Störung durch Lichtwirkung

Eine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse ist erforderlich.

Es werden folgende Gruppen ungefährdeter **Brutvogelarten** betrachtet:

- Gehölzfreibrüter (direkt betroffen)
- Gehölzhöhlenbrüter und Star (indirekt betroffen (z.B. Lärm))
- Gebäudebrüter (indirekt betroffen (z.B. Lärm))
- Bodennahbrütende Vögel der Gras- und Staudenfluren (direkt betroffen)
- Nahrungsgäste und Rastvögel

Gehölzfreibrüter

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Entfernung von Pioniergehölzen und Bäumen in Knick und Wald notwendig. Hier sind potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzfreibrüter inkl. Feldsperling (RL D 3, SH ungefährdet) betroffen. Tötungen von Individuen sind nicht ausgeschlossen. Durch Baustellenlärm kann es zudem zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind und die Wirkungen temporär sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten oder eine Entwertung der Lebensstätten nicht zu erwarten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Individuen bei Fällarbeiten
- Lebensstättenverlust

Weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse erforderlich.

Gehölzhöhlenbrüter und Star (RL D 3, SH ungefährdet)

Für die Umsetzung des Vorhabens werden keine Bäume über 50 cm Stammdurchmesser mit Höhlenpotential oder Totholzanteil gefällt, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzhöhlenbrüter bleibt auch während der Bauarbeiten v.a. im Umfeld erhalten. Durch Baustellenlärm kann es jedoch zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind und die Wirkungen temporär sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten oder eine Entwertung der Lebensstätten nicht zu erwarten. Tötungen von Brutvögeln können ausgeschlossen werden.

Für den Star eignen sich südliche Waldflächen als potentielles Brutgebiet. Es sind keine potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Keine, keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse

Gebäudebrüter

Siedlungsbereiche, in denen Brutvögel menschlicher Bauten wie z.B. Hausrotschwanz und Haussperling zu erwarten sind, sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt daher uneingeschränkt erhalten. Vorhabenbedingte Tötungen sind nicht zu erwarten.

Störungen von Brutvögeln durch die Bautätigkeit sind zeitlich begrenzt und treten nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe der Gärten/Häuser auf. Sie sind somit nicht als erheblich zu bewerten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine, keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse

Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Entfernung von ruderalen Grünstrukturen in unterschiedlichen Verbuschungsstadien notwendig. Hier sind potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten der bodennah brütenden Vögel der Gras- und Staudenfluren betroffen. Tötungen von Individuen sind nicht ausgeschlossen. Durch Baustellenlärm kann es zudem zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Individuen bei Entfernung der Grünstrukturen
- Störung/Vergrämung bei Beginn der Bauarbeiten
- Verlust von Lebensstätten

Weitere Betrachtung für Brutvögel (Gehölzfreibrüter, bodennah brütende Vögel der Gehölz- und Staudenfluren) in der Konfliktanalyse erforderlich. Eine besondere oder essentielle Bedeutung der B-Planfläche als Nahrungsraum ist nicht gegeben, allerdings ist die Brachentwicklung als Nahrungsfläche positiv zu bewerten.

Bedeutung für Zug- und Rastvögel

Die Fläche ist zu kleinteilig, eine Bedeutung für Zug- und Rastvögel besteht daher nicht.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine

Keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten und daher nicht betroffen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine

Keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse.

Die **Konfliktanalyse** findet sich in der Artenschutzprüfung. Sie kommt zu folgenden Maßnahmen, die erforderlich sind, um Verbotstatbestände i.S. § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung Fledermäuse:

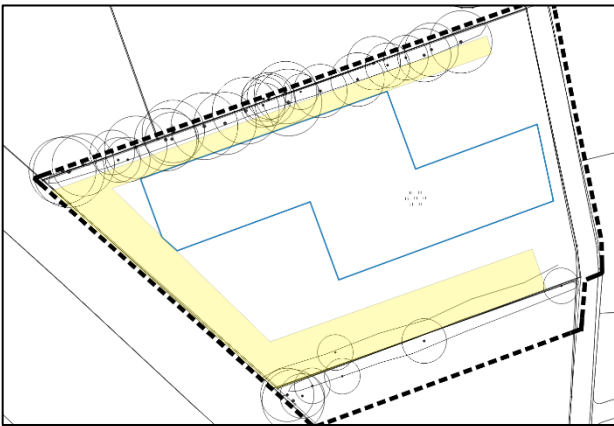
Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen in Tagesquartieren ist das Fällen der Gehölze im Knick **zwischen Anfang Dezember und Ende Februar** und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Flugwege Fledermäuse:

Wiederherstellung einer Gehölzlinie anstelle des bestehenden nördlichen Knicks.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 Fledermäuse:



Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Außenanlagen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht, Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) vorzusehen. Eine Beleuchtung von Grünstrukturen ist im Süden, Westen (Flugstraße) und Norden zu vermeiden (Dunkelkorridore in gelb dargestellt). Sie umfassen den Zwischenraum zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze im Norden und Westen bzw. einen 10m-Streifen im Süden entlang des Waldrandes.

Abbildung 22: Dunkelkorridore der Maßnahme AS-03

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen, Rodungen, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar stattfinden.

Baumaßnahmen setzen damit jeweils vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Permanenter Baustellenbetrieb hat damit eine vergrämende Wirkung. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutzeit die Baufelder vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Spontanansiedlung während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann. Sofern der Baubetrieb für längere Zeit unterbrochen wird, sind geeignete Maßnahmen bei Wiederaufnahme in der Brutzeit mit der UNB abzustimmen.

Die Gehölze sind gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Waldameise:

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Waldameisen in ihrem Nest ist das Fällen der Gehölze und Räumen der Fläche erst nach fachgerechter Umsiedelung des Nestes erlaubt (z.B. Ameisenschutz-warte).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01 Fledermäuse:

Wiederherstellung von Nahrungsfläche durch Dachbegrünung mit Arten der mageren Staudenfluren.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Brutvögel der Gehölze:

Es wird eine neu anzulegende Gehölzfläche erforderlich. Da die Gehölze in der betroffenen Fläche eine mittlere Größe haben, wird hier ein einfacher Flächenausgleich erforderlich. Der Gehölzverlust beträgt ca. 800 m².

Für den Knick wird aufgrund des Alters zusätzlich eine doppelte Knicklänge zum Verlust erforderlich. Dieses ist durch den Ausgleich „Knick“ als geschütztes Biotop ohnehin vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Brutvögel der Staudenflur:

Es wird eine neu anzulegende Staudenflur erforderlich. Da die Brache in der betroffenen Fläche südlich als Lebensstätte in Frage kommt, wird hier ein 0,5-facher Flächenausgleich der Gesamtfläche erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Zusammenhang mit der Gehölzausgleichsfläche (AA-02) und umfasst eine Flächengröße von ca. 1.700 m².

Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 Fledermäuse:

Herstellung der südlichen Grünfläche als Blühwiese mit hohem Anteil an Insekten und entsprechend späten Mahdterminen.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 2 Fledermäuse:

Aufhängen von 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen an vorhandenen Bäumen am Wald-rand.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 3 Vögel:

Aufhängen von 2 Sperlingsmehrfachkästen an der Nordfront des geplanten Gebäudes.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (v.a. Ameisenumsiedlung) und das Aufhängen der Vogel- und Fledermauskästen sind im weiteren Planungsverlauf mit der UNB abzustimmen und über die biologische Baubegleitung zu koordinieren.

10 Umweltbelange

10.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro LAIRMConsult eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das vollständige Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemeines

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans westlich der Straße Am Bahndamm will die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz auf dem Flurstück 210/8 schaffen.

Die in Aussicht genommene Fläche wird im Osten durch die Straße Am Bahndamm und im Westen durch die Bahnstrecke Berlin-Hamburg begrenzt. Im Süden schließt das zurzeit unbebaute Flurstück 212/9 an. Nördlich befindet sich ein Rückhaltebecken sowie dahinter-liegende Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Auf Grund der in einer größtenteils durch Wohnen geprägten Lage und der überwiegenden Wohnnutzung in der Seniorenresidenz ist von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus der geplanten Nutzung an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert tags und nachts für alle maßgebenden Immissionsorte eingehalten wird.

Für die Mindestabstände innerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass tags das Spitzenpegelkriterium erfüllt wird.

Im Nachtzeitraum wird der Mindestabstand für Pkw-Abfahrten eingehalten, lediglich für das Tür- und Kofferraumschließen ergeben sich Unterschreitungen der Mindestabstände. Allerdings wird im Nachtzeitraum die Stellplatzanlage von den Mitarbeitern genutzt, so dass durch eine Arbeitsanweisung an die Mitarbeiter angeordnet werden kann, dass diese beim Einsteigen in ihre Pkw die Türen und Kofferräume geräuscharm schließen sollen. Somit ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm für die umliegenden Straßenabschnitte und die Bahnschienenabschnitte berechnet. Für die Grundbelastung auf

den Straßen Am Bahndamm und Am Redder liegen keine aktuellen Verkehrsbelastungen vor, daher wurde hier ausschließlich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr mit 80 Kfz/24h berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Zugzahlen für das Jahr 2030 sowie weitere Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) wurden von der Deutschen Bahn AG, Beratung und IT Nachhaltigkeit und Umwelt (GUB) zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb der Baugrenzen des Plangeltungsbereiches sind im westlichen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 63 dB(A) nachts im Gesamtverkehrslärm zu erwarten.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts werden in allen Geschossen im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Erdgeschoss überall und im 1. Obergeschoss überwiegend eingehalten. Lediglich im 2. Obergeschoss und im Staffelgeschoss wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags weiträumiger überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird allerdings nicht erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) ebenfalls in den meisten Geschossen nicht erreicht. Lediglich im Staffelgeschoss ergeben sich bis zu einem Abstand von ca. 50 m zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen Überschreitungen des Anhaltswertes nachts. In diesem Bereich ist derzeit kein Staffelgeschoss geplant, hier sollte zur Vermeidung von Planung im gesundheitsgefährdenden Bereich auch zukünftig keine Wohnnutzung vorgesehen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereichs errichtet werden. Aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand entlang des circa 25 m entfernten in Dammlage verlaufenden Bahnstreckenabschnitts 6100 Büchen – Müssen ist die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand nicht sinnvoll. Da eine im Plangeltungsbereich errichtete Lärmschutzwand nur eine geringe Wirksamkeit für die oberen Geschosse entwickeln würde und somit in keinem Verhältnis zur Wirksamkeit steht. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außen-lärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass innerhalb der Baugrenzen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Somit können ebenerdige Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Bezüglich der Außenwohnbereiche im 1. Obergeschoss ist festzustellen, dass bis zu einem Abstand von ca. 40 m zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes zu verzeichnen sind. Weiterhin sind Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes bis zu einem Abstand von 65 m im 2. Obergeschoss und bis zu einem Abstand von 90 m im Staffelgeschoss zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen festzustellen sind. In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig. Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Im 1. Obergeschoss kann ggf. auch durch das Abrücken der Baugrenze eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes vermieden werden.

10.2 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärm

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

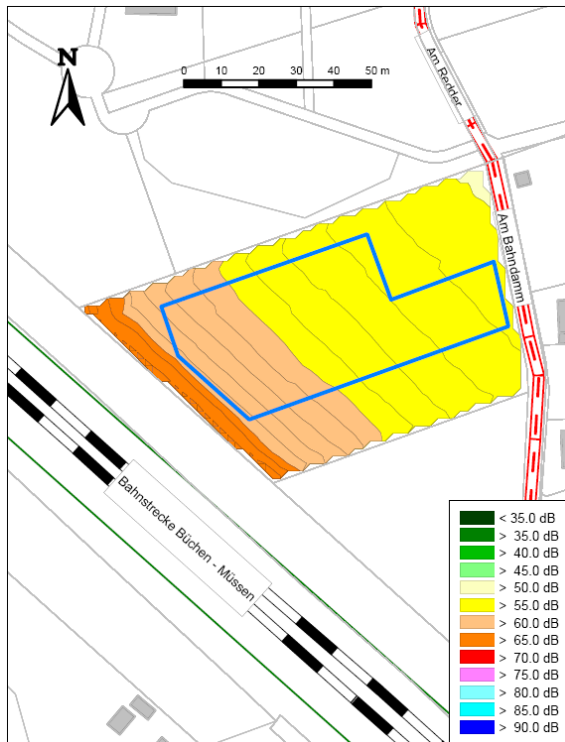


Abbildung 23: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

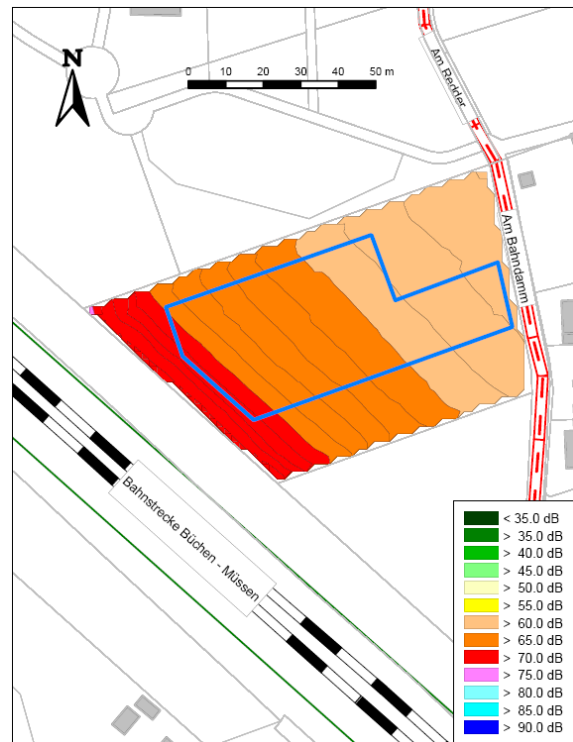


Abbildung 24: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

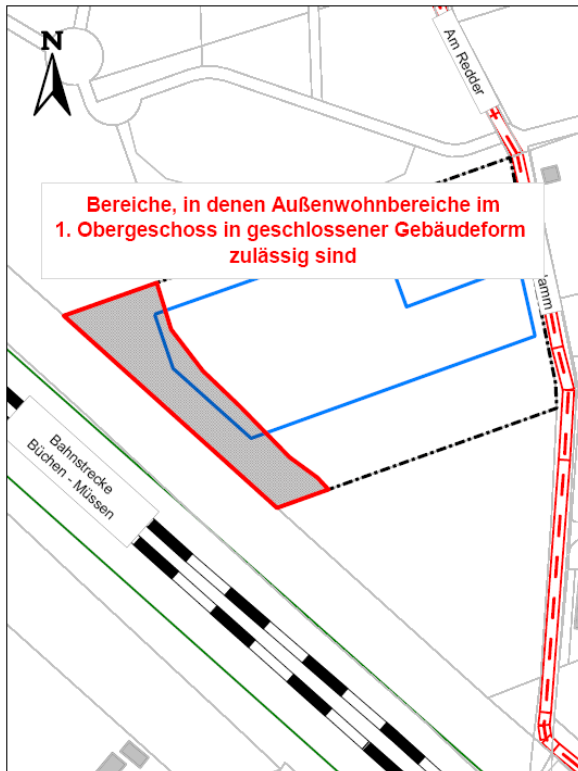


Abbildung 25: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im 1. Obergeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

Zum Schutz der Nachtruhe sind in Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangeltungsbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind für das 1. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 40 m, für das 2. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 65 m und das Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Mitte des in Dammlage verlaufenden Bahntrassenabschnitts 6100 Büchen – Müssen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind in diesen Bereichen ausnahmsweise auch zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

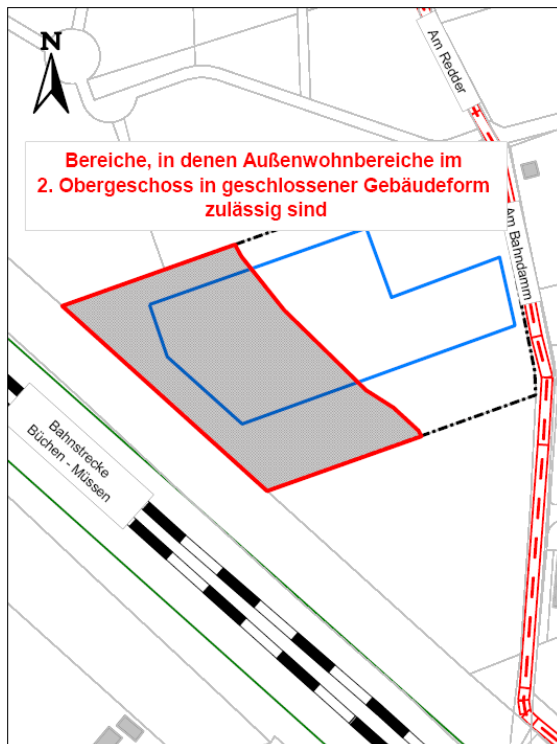


Abbildung 26: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im 2. Obergeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

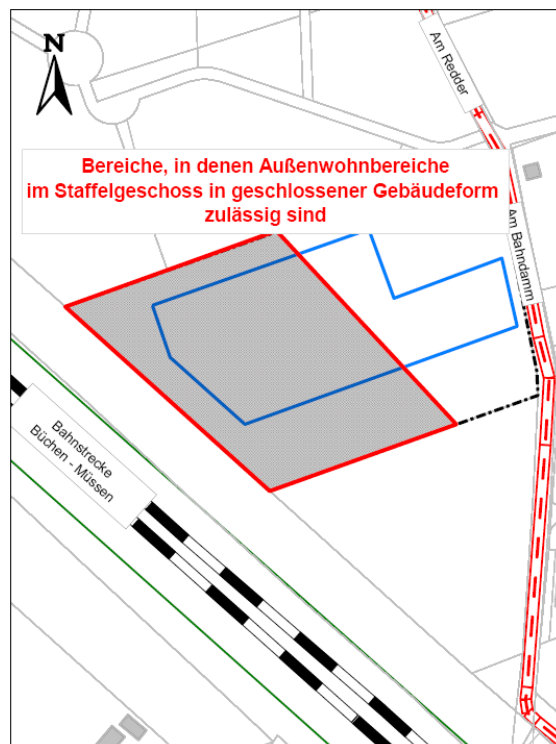


Abbildung 27: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im Staffelgeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)

Stellplätze

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist je fünf [5] Pflegeplätze ein [1] Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch bestehende Wohnnutzungen geprägt. Die angrenzenden Straßenräume bieten keine Möglichkeit im größeren Umfang zusätzlichen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Durch die verbindliche Errichtung privater Stellplätze auf dem Privatgrundstück wird dem Bedarf des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes nachgekommen. Das Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes reduziert zudem den Parkplatzsuchverkehr im Umfeld des Geltungsbereiches.

Die im Umfeld des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung bestehende Haltestelle „Büchener Straße“ sowie in ca. 560 m Entfernung bestehende Haltestelle „Möllner Straße“ binden die Flächen des Plangebietes zudem an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs an.

Dacheindeckungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude sowie die Dächer von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (sog. Carports) dauerhaft mit einem Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Verpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist vorzusehen.

Pflanzliste für Dachbegrünung:

- Dost (*Origanum spec.*)
- Grasnelken (*Armeria spec.*)
- Habichtskräuter (*Hieracium spec.*)
- Hauswurze (*Sempervivum spec.*)
- Nelken (*Dianthus spec.*),
- Salbei (*Salvia spec.*)
- Mauerpfeffer (*Sedum spec.*)
- Thymiane/Quendel (*Thymus spec.*)
- Wolfsmilch (*Euphorbia spec.*)

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden.

Für die Gebäude des künftigen Alten- und Pflegeheims wird eine verbindliche Verwendung von Grünbedachungen für die Hauptgebäude sowie der Dächer von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung in Kombination vorgesehen.

12 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen grenzt im Süden an 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.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wird zu der südlich angrenzenden Waldfläche ein Waldabstand von 18,0 m vorgesehen.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 56 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

13 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Die Löschwasserversorgung der Gemeinbedarfsflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann als Löschwassergrundschutz von 96 m³/h für 2 Stunden gewährleistet werden. Ergänzende Löschwasserentnahmestellen bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Energieversorgung

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

Hinweis: Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld ist eine Fläche von 18 m² für die Errichtung einer Transformatorenstation vorzusehen.

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 abwassertechnische Erschließung mit Schmutzwasser ist durch den in der Straße Am Bahndamm liegenden Schmutzwasserkanal gesichert.

Gemäß Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" ist im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 56 der

Gemeinde Büchen die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Auf Grundlage der erstellten Sondierbohrungen konnte eine Versickerungsfähigkeit für die Flächen des Plangebietes bescheinigt werden. Die entsprechenden Ergebnisse werden der Begründung als Anlage beigefügt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Mit Schreiben vom 04.02.2022 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde bestätigt, dass der Form der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung zugestimmt wird und vorbehaltlich der Art und Weise der Versickerungsanlagen eine Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.

Hinweis: Die Lage der Versickerungsanlagen sollten in ausreichendem Abstand zum Bahngrundstück gewählt werden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

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

14 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

Kampfmittel

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

Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittelbelastung ist zwischenzeitlich erfolgt. Es konnten keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Entsprechend der o. g. Auswertung handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit 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

15 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Büchen, den

Aufgestellt durch:

Der Bürgermeister

Siegel

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
Email: oldesloe@gsp-ig.de