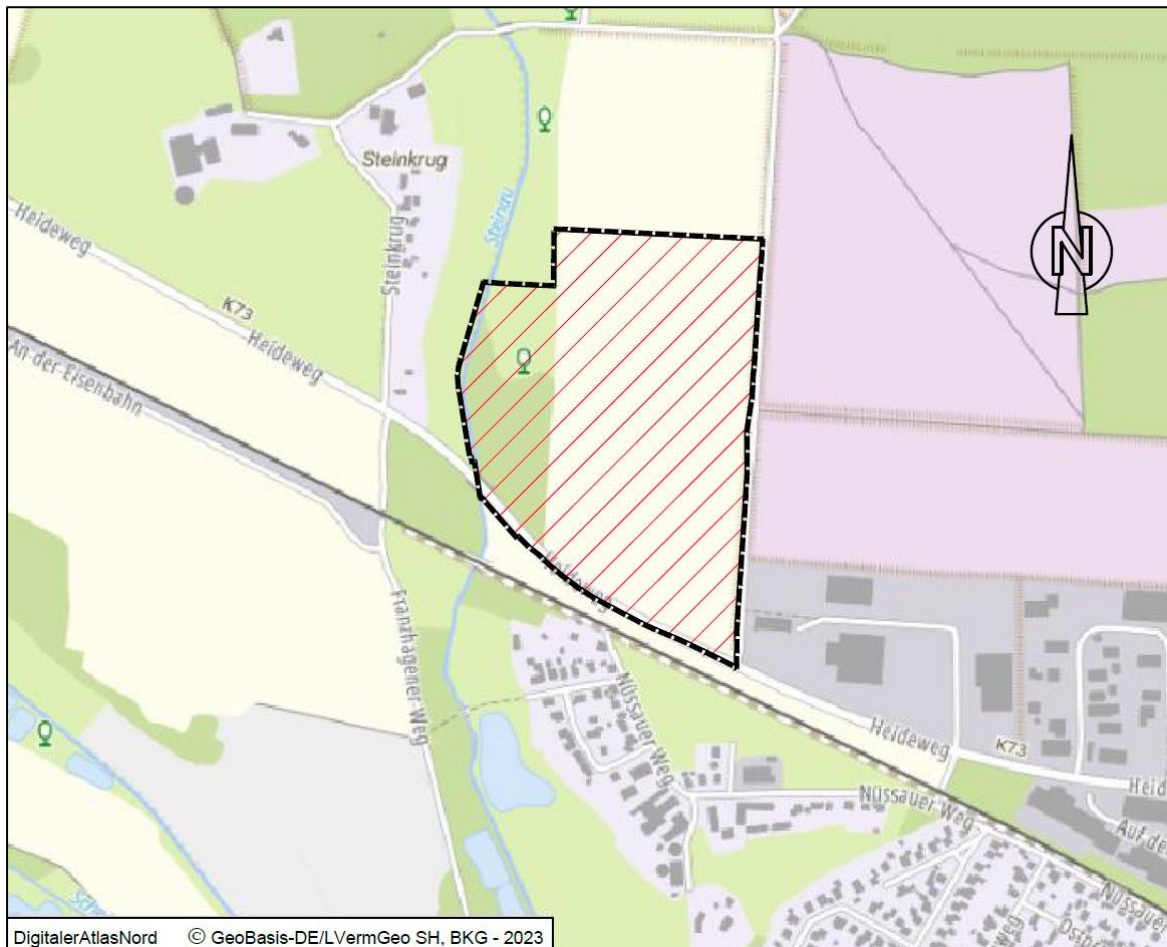


Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 67

„Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand nach BauGB

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

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 28.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	6
3	Anlass der Planung	7
4	Allgemeines Planungsziel	8
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	8
5.1	Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.....	9
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I	16
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993).....	18
6	1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes.....	19
6.1	Gewerbliche Entwicklungspotenziale	19
6.1.1	Gewerbeflächenstandortkonzept	20
7	Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale	26
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	27
8.1	Art der baulichen Nutzung	28
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
8.2.1	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	31
8.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Baulinie	32
8.2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	33
8.3	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	34
8.4	Sichtdreiecke	34
8.5	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	34
8.6	Grünordnerische Festsetzungen	35
8.6.1	Grünflächen.....	35
8.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
8.6.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.....	41
8.7	Kompensationsnachweis.....	43
9	Umweltbelange	43
9.1	Schalltechnische Untersuchung	43

9.1.1	Gewerbelärm	44
9.1.2	Freizeitlärm	45
9.1.3	Verkehrslärm	46
9.2	Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme FFH-Gebiet	52
9.3	Stickstoffdeposition im angrenzenden FFH-Gebiet	52
9.4	Natur und Landschaft	54
9.4.1	Artenschutz	54
9.4.2	FFH-Vorprüfung	55
9.4.3	Eingriffsregelung	55
10	Nachrichtliche Übernahmen	56
11	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung)	58
12	Verkehrerschließung	59
13	Ver- und Entsorgung	62
14	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall	66

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen, erstellt *LairmConsult GmbH, 09.02.2024*
- Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geräuschimmissionen durch den Bebauungsplan Nr. 67 ins FFH-Gebiet Nüssauer Heide, erstellt *LairmConsult GmbH, 15.02.2024*
- Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse, erstellt *Baukontor Dümcke, 23.05.2023*
- Ergänzende Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse, erstellt *Baukontor Dümcke GmbH, 25.10.2023*
- Abschätzung der Stickstoffdeposition im angrenzenden FFH-Gebiet zum Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen, erstellt *LairmConsult GmbH, 22.01.2024*

- Artenschutzprüfung „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“,
erstellt BBS-Umwelt GmbH, 27.02.2024
 - Karte 1: Brutvögel – Bestand
 - Karte 2: Fledermäuse – Bestand
 - Karte 3: Sonstige Arten – Bestand

- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ (2529-301),
erstellt BBS Umwelt GmbH, 27.02.2024

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

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

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

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

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

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Art. 64 LVO v. 27.10.2023 (GVOBl. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 67 wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.04.2023 schriftlich unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 67 gefasst.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom sowie am über BOB-SH aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben.

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

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

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 6.473 Einwohner (Stand 31.12.2021, Quelle: www.statistik-nord.de). Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nördlich der Straße „Heideweg“ (K 73). Die künftigen gewerblichen Bauflächen liegen westlich des FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ sowie östlich des Steinautals.

Aufgrund eines im Umfeld des Plangebietes bestehenden Rotmilan-Horsts sind die künftigen Gewerbegebietsflächen in nordwestliche Richtung abgeschrägt, um einen entsprechenden artenschutzrechtlichen Schutzabstand im Zuge des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen. Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes werden zu Gunsten der Siedlungswasserwirtschaft sowie zur Kompensationszwecken dennoch in den Geltungsbereich einbezogen.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 18,7 ha, von denen ca. 7,5 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen entfallen.

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

Gewerbliche Bauflächen	ca. 7,5 ha
Maßnahmenflächen	ca. 7,9 ha
Grünflächen	ca. 1,3 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,0 ha

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

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

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen erfüllt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Um ihrer Funktion in diesem Zusammenhang nachzukommen, benötigt sie dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen. Die künftige gewerbliche Entwicklung ist mit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, Ausbildungs- sowie Praktikumsplätzen verbunden. Durch das entsprechende Angebot innerhalb der Gemeinde kann das Aufkommen der Auspendler aus der Gemeinde Büchen reduziert und das entsprechende Verkehrsaufkommen hinsichtlich einer Senkung der CO₂-Emissionen verringert werden.

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

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

4 Allgemeines Planungsziel

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

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

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

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

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

5.1 Landesentwicklung Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

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

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

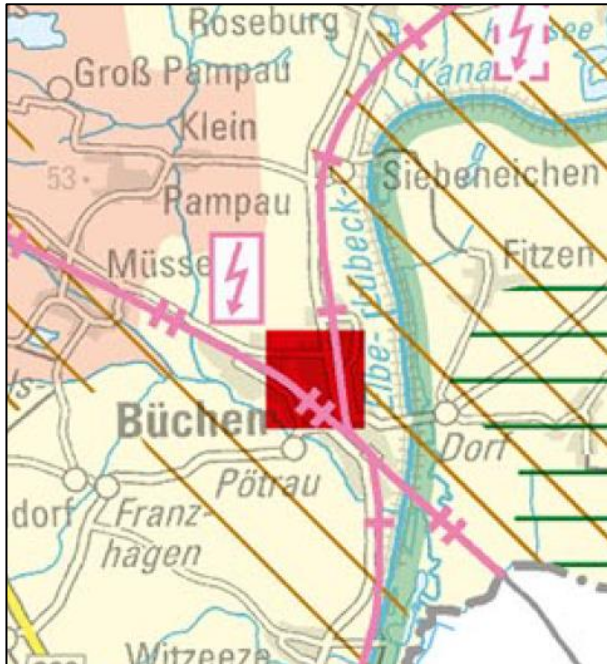


Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2021;
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Unterzentrum im ländlichen Raum

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

Zum Zentralörtlichen System / Unterzentren

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind. (3.1, 3Z und 3G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

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

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

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

Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

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

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

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

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

Zur städtebaulichen Entwicklung

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

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

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

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

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

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

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

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

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

Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

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

Die künftigen gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes „Steinkrüger Koppel“ schließen räumlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ an. Es erfolgt eine klare Gliederung gegenüber den innerhalb des Gemeindegebietes bestehenden wohnbaulichen Nutzungen. Gleichzeitig besteht durch den unmittelbaren Anschluss an die Straße „Heideweg“ (K 73) eine gute Anbindung an die regionale sowie überregionale Infrastruktur. Die innerhalb des Gewerbegebietes Hesterkamp bestehende Bushaltestelle bindet die künftigen Bauflächen zusätzlich an das Netz des ÖPNVs an. Ergänzend stellt der Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe ein wichtiges Bindeglied zur überregionalen Infrastruktur und somit einen wichtigen Standortvorteil für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Büchen dar. Neben einer Reduzierung des CO₂-Aufkommens durch die Berücksichtigung eines Anschlusses an das Netz des ÖPNV fördert die Gemeinde Büchen durch geeignete Festsetzungen die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des künftigen Gewerbegebietes. Auf Grundlage des durch die Gemeinde Büchen beschlossenen „Prüfkatalogs zur nachhaltigen Bauleitplanung“ erfolgt die Aufnahme von Festsetzungen, um im Zuge des Vorhabens verbindliche ökologische Standards für die bauliche Entwicklung vorzusehen.

Rad- und Fußverkehr

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

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

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

Die Fläche des Plangebietes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Ausweisung eines Wegenetzes, um die Möglichkeit zu bieten, die bewusst gestalteten Freiräume innerhalb des Gewerbegebietes wahrzunehmen und es zudem an das Wegenetz der Gemeinde Büchen anzubinden. Die bestehende fußläufige Wegeführung zum östlich des Plangebietes bestehenden Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“ schließt die künftigen gewerblichen Bauflächen an die hier bestehenden Nutzungen sowie die ÖPNV-Haltestelle an. Zudem hat die Gemeinde Büchen im Juni 2022 ein gemeindliches Radverkehrskonzept beschlossen. Dieses berücksichtigt bereits den Anschluss der künftigen gewerblichen Bauflächen an das weitergehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen durch die Entwicklung von Radrouten. Insbesondere die Erreichbarkeit des Bahnhofes der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe wird durch diesen vorgesehenen Anschluss gestärkt. Zudem ist es beabsichtigt, neben den Lademöglichkeiten für die Elektromobilität auf den privaten Grundstücken auch im öffentlichen Raum entsprechende Optionen anzubieten, um die Nutzung zusätzlich zu stärken.

Zur Solarenergie

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

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Somit umfasst die geplante Entwicklung die Errichtung von Nichtwohngebäuden. In Schleswig-Holstein ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf Neubauten von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2023 vorgeschrieben.

Gemäß § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein – EWKG) bestehen Installationsvorgaben für Photovoltaikanlagen bei Neubau und Renovierung von Nichtwohngebäuden. *Beim Neubau sowie der Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag der Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2023 bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht.*

Da die entsprechende gesetzliche Regelung die Dachflächen vollumfänglich für die Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie vorsieht, umfasst der Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen keine weitergehenden Vorgaben in diesem Zusammenhang.

Ergänzend verpflichtet § 10 EWKG zur Installation von Photovoltaikanlagen auf größeren neu errichteten Parkplätzen. *Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach dem 1. Januar 2023 ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.* Die entsprechende gesetzliche Rege-

lungspflicht ist somit auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen. Eine weitergehende Regelung in diesem Zusammenhang ist im Rahmen des künftigen Gewerbegebietes nicht eingebunden.

Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Hierzu dient insbesondere die raumordnerische Vorsorge für

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

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

Die Anpassungsstrategien und -maßnahmen betreffen in erster Linie

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

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

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

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

Die im Bebauungsplan Nr. 67 getroffenen Festsetzungen tragen dem Ziel des Klimaschutzes auf vielfältige Weise Rechnung. Im besonderen Fokus liegt der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse ist eine grundstücksbezogene verbindliche Vorgabe zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Eine jeweilige Prüfung hat im Zuge der Objektplanung zu erfolgen. Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst großräumige Flächen

zur Regenwasserbewirtschaftung, um das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser zentral zurückzuhalten und gedrosselt in die Steinau zu leiten.

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

Darüber hinaus sind die Dachflächen der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen mit einer Größe von > 15 m² im gesamten Plangebiet als Gründach herzustellen. Mit der Begrünung von Dachflächen wird der Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögert und ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Baugebiet geschaffen. Zudem reduziert Grünbedachung im Vergleich zu harten Bedachungen die Reflektion und die Wärmeentwicklung und verbessert die Bindung von Luftstäuben. Insgesamt tragen Gründächer so zu einer klimatisch stabilisierenden Funktion für das nähere Umfeld bei. Durch die entstehende Verdunstung und kühlende Wirkung wird zudem die Effizienz von Solarenergieanlagen gesteigert, welche in Kombination mit den Gründächern installiert werden können. Eine gleichzeitige Nutzung der Dachflächen durch Grünbedachung und Anlagen solarer Strahlungsenergie ist allgemein zulässig.

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

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

Natur und Umwelt

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

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

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

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

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Die Regionalpläne für Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III sollen die derzeit noch gültigen Regionalpläne für die ehemaligen Planungsräume I, II und IV ersetzt und die anzustrebende räumliche Entwicklung im Planungsraum für die nächsten 15 Jahre ab Inkrafttreten des neuen Regionalplans festgelegt werden. Der Planungsraum III umfasst die kreisfreie Stadt Lübeck sowie Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn.

Die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III legt auf der Grundlage der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Planungsraum fest. (www.bolapla-sh.de)

Das erste Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt in der Zeit vom 10.07.2023 bis zum 09.11.2023. Die entsprechenden Stellungnahmen werden gegenwärtig ausgewertet.

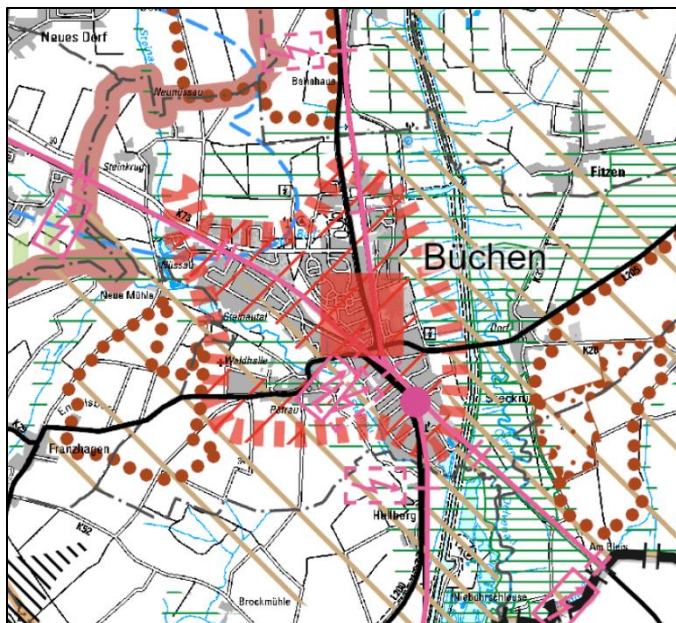


Abbildung 2: Ausschnitt Neuaufstellung Regionalplan Planungsraum III, Entwurf 2023; Quelle: www.bolapla-sh.de

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III umfasst gegenüber des Regionalplanes von 1998 bereits eine Erweiterung der Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsräume bis zum Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen.

Bis zum Vorliegen des zweiten Entwurfs sind die Inhalte der neuen Regionalpläne nicht als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten.

Aus diesem Grund wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt weiterhin Bezug auf den Regionalplan I (RP I) genommen.

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

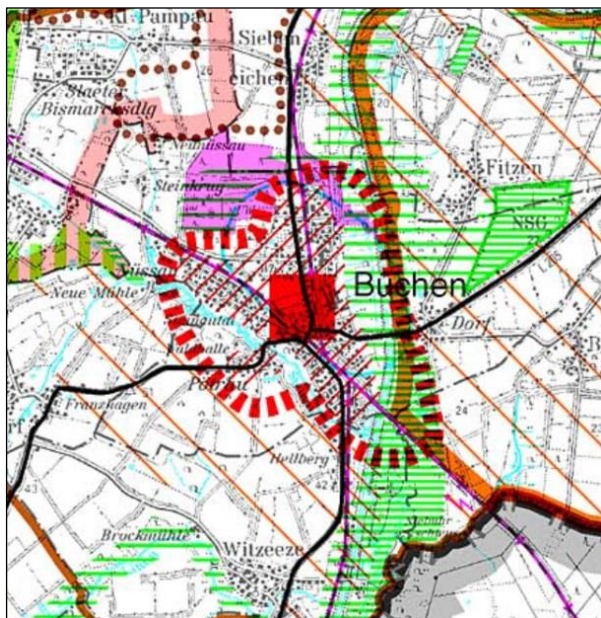


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- das Plangebiet liegt außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen und außerhalb der Abgrenzung „Entwicklungs- und Entlastungsort“
- Büchen-Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- u. Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L 200/L 205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs-

und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Standortalternativenprüfung wurde seitens der Landesplanung mit Schreiben vom 21.06.2023 bestätigt, dass Bedenken hinsichtlich der Lage des Plangebietes außerhalb der Abgrenzung für einen Entwicklungs- und Entlastungsort zurückgestellt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gewerbliche Entwicklung entspricht der Funktion eines Unterzentrums zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1993)



Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des Detaillierungsumfanges hat die Gemeinde Büchen die Bauleitplanungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 67 geringfügig zeitlich voneinander

getrennt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am den abschließenden Beschluss der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

6 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes

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

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

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

6.1 Gewerbliche Entwicklungspotenziale

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

Die Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale" umfasst neben den im Siedlungsgefüge bestehenden kleinräumigen Entwicklungsflächen auch mögliche gewerbliche Entwicklungsbereiche im Außenbereich.

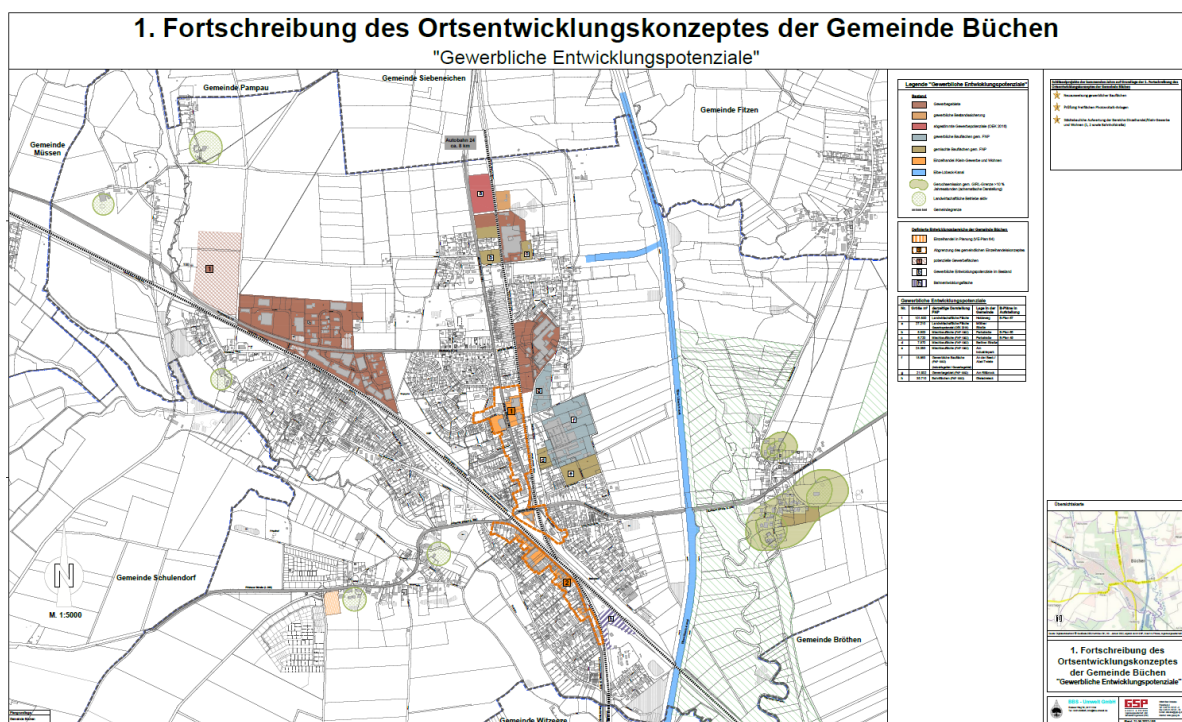


Abbildung 5: Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

6.1.1 Gewerbeflächenstandortkonzept

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

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

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

[...]

¹ ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, April 2021

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

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

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

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

Abbildung 6: Auszug Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

[...]

Typen von Gewerbestandorten

Im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes wird gemäß dem LEP (2. Entwurf 2020²) zwischen den überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten sowie den überregionalen Standorten für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt u.a. anhand der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde und den Standortvoraussetzungen. Anhand dieser beiden definierten Standorttypen werden die von den Kommunen und Ämtern genannten gewerblichen Potenzialflächen im Untersuchungsraum kategorisiert. Weiterhin kennzeichnen sich beide Gewerbestandorttypen i.d.R. durch folgende weitere Eigenschaften aus:

überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort

- in zentralen Orten, Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion sowie im Bereich von Siedlungsachsen an einer Landesentwicklungsachse mit Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle
- eher arbeitsplatzintensiv

² 17.12.2021 in Kraft getreten

- *mittlere Grundstücke (2.000 – 10.000 m²)*
- *überwiegend Tagesbetrieb (6-22 Uhr)*
- *Betriebswohnen nur teilweise, vom Einzelfall abhängig*

überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

- *vorwiegend verkehrsintensive gewerbliche Branchen*
- *24h-Betrieb möglich*
- *ab 10.000 m² Grundstücksgröße*
- *ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten*
- *kein Betriebswohnen zulässig*
- *Ausschluss von Einzelhandel*
- *Vorgabe der Landesplanung, Ziel gemäß LEP: Landesentwicklungsachsen A1 / A21*
- *inhaltliche und räumliche Konkretisierung der Standorte kann in den Regionalplänen erfolgen*












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

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

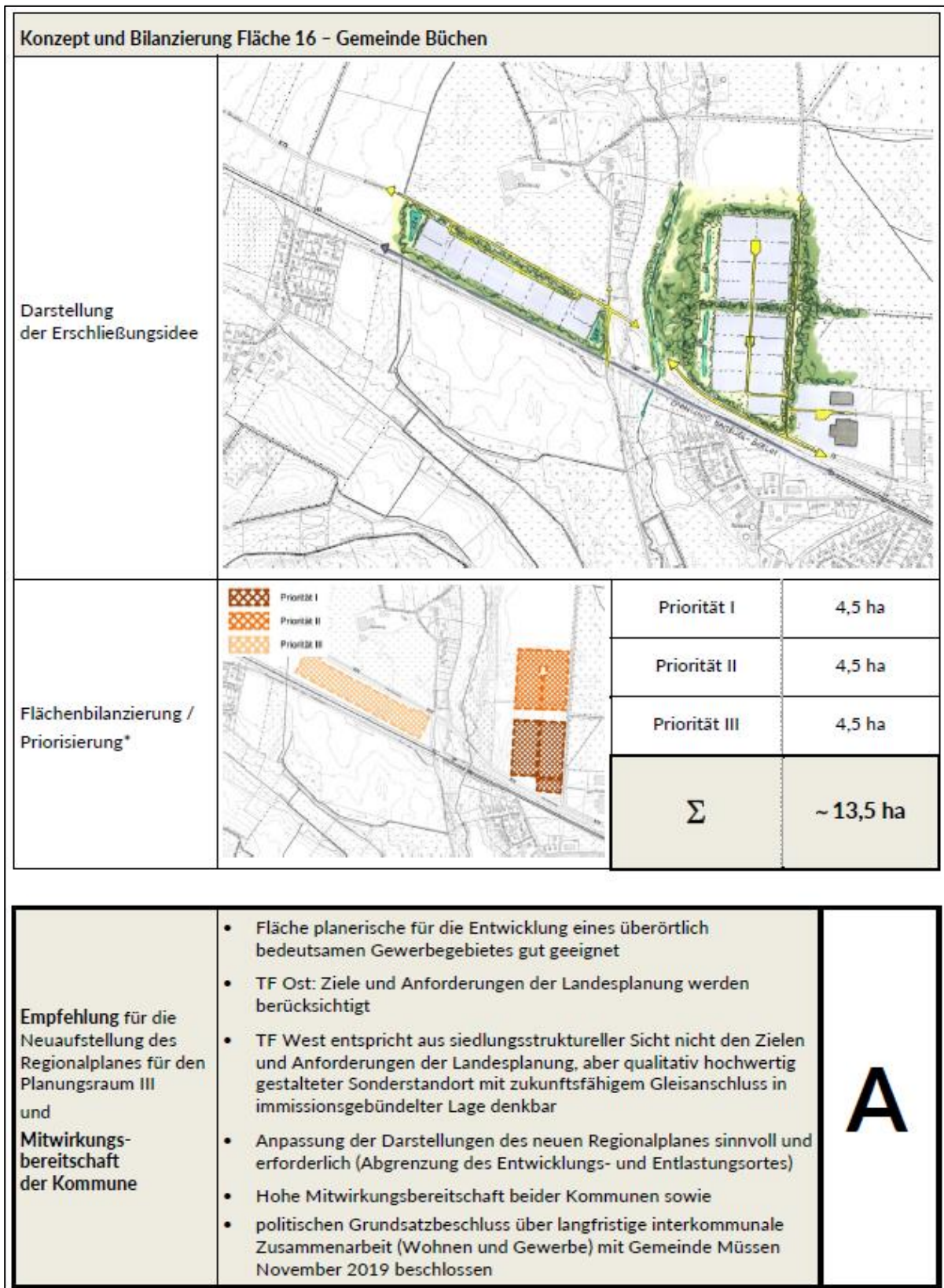


Abbildung 8: Steckbrief gewerbliche Potenzialfläche 16, Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn; Quelle: Architektur und Stadtplanung

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

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

Seitens der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg als Vorhabenträger des Gewerbegebietes wird im Zuge der geplanten Entwicklung zudem eine DGNB Zertifizierung angestrebt. Gewerbegebiete welche seitens Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert sind, dürfen sich nur solche Unternehmen ansiedeln, welche die entsprechenden Kriterien erfüllen.

Der Nachhaltigkeitsansatz, den die DGNB mit all ihren Aktivitäten verfolgt, basiert auf einem Dreisäulenmodell bestehend aus: Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Auf das Bauen lässt sich dies vereinfacht wie folgt übertragen:

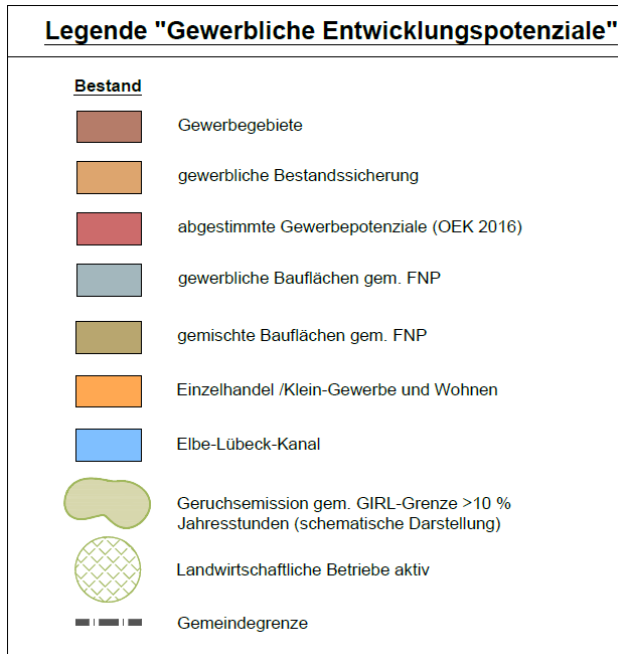
- *Die Ökonomie bezieht sich darauf, dass wir Gebäude wirtschaftlich sinnvoll und über dessen gesamten Lebenszyklus betrachten. Sie sind so zu planen, zu bauen und zu betreiben, dass sie langfristig genutzt werden können - aus finanzieller Sicht, aber auch mit Blick auf eine flexible Umbaubarkeit.*
- *Die Ökologie steht – vereinfacht gesprochen – für den ressourcen- und umweltschonenden Bau von Gebäuden. Es geht unter anderem um die Vermeidung von Schad- und Risikostoffen, um eine klimafreundliche Bauweise mit einem möglichst geringen CO₂-Fußabdruck sowie die Förderung von Biodiversität.*
- *Im Fokus des Sozialen stehen die Nutzenden der gebauten Umwelt mit ihrem Wunsch nach Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden. Hierbei gilt, dass der Mensch im Mittelpunkt der Planung stehen sollte.*

Darüber hinaus spielen zahlreiche weitere Aspekte eine wichtige Rolle. Aus technischer Sicht sind dies Themen wie die Rückbaubarkeit und Recyclingfähigkeit oder die Qualität der Gebäudehülle. Oder verschiedene Prozesskriterien, die der Qualitätssicherung über die komplette Projektlaufzeit hinweg dienen. Auch standortbezogene Aspekte spielen eine Rolle, um ein Plus an Nachhaltigkeit zu erzielen. Nicht zuletzt gehört für die DGNB die gestalterische und baukulturelle Qualität zu einem ganzheitlich nachhaltigen Gebäude dazu.

Von nachhaltigem Handeln kann dann gesprochen werden, wenn diese unterschiedlichen Dimensionen in Einklang gebracht sind. Dabei gibt es nicht die eine allgemeingültige Lösung. Jede Bauaufgabe ist bis zu einem gewissen Grad individuell. Beim nachhaltigen Bauen geht es darum, mit den vorhandenen Möglichkeiten das Maximale im Sinne einer ganzheitlichen Qualität herauszuholen. Oder anders gesagt: Um bessere Gebäude und Quartiere. (www.dgnb.de)

7 Gewerbliche Innenentwicklungspotenziale

Die örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes beschränken die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten.



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

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

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

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

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

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

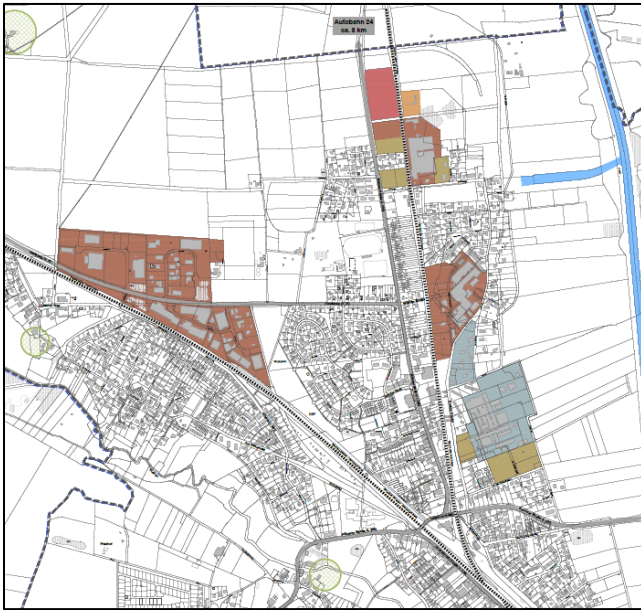


Abbildung 10: Auszug Themenkarte "Gewerbliche Entwicklungspotenziale"; Quelle: GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH mit BBS-Umwelt GmbH 2022

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

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

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

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

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Die Baunutzungsverordnung trifft grundsätzliche Regelung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten. Die Gemeinde Büchen konkretisiert diese Zulässigkeiten im Zuge des geplanten Vorhabens. Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines kleinteiligen Gewerbegebietes für den örtlichen und regionalen Bedarf. Die Ansiedlung großflächiger Logistikbetriebe oder ähnliche Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht beabsichtigt.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,

- sie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Büchener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung 2020) - Arzneimittel, Drogerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften - gehandelt wird.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,

- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb des Gewerbegebietes 4 (GE 4) sind zur Versorgung des Gebietes dienende kleine Verkaufsstellen (Bäckerei) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. Büchener Sortimentsliste) ausnahmsweise zulässig.

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

- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und/oder der Gemeinde Büchen dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen,
- Logistikunternehmen
- Biogasanlagen,
- Schlackenaufbereitungsanlagen,
- Schotterwerke,
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
- Schrotthandelsbetriebe und Schrottplätze,
- Autoverwertungsbetriebe,
- Abfallumschlagstationen und
- Tankreinigungsbetriebe.

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

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

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit sowie zum Ausschluss von Nutzungen definiert die Gemeinde Büchen die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen weitergehend. Gleichzeitig berücksichtigt die Gemeinde Büchen im Zuge des Planverfahrens das Merkblatt des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung IV 6, Landesplanung und ländliche Räume vom 01.08.2017 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebiete-

ten. Sie folgt damit der hierin aufgeführten Begründung, wonach *die Zielsetzung der Gewerbegebietsfestsetzung die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen ist, um ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.*

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

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

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

der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen nicht entgegen. Auf eine konkrete Verortung der betreffenden Nutzung wird zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zunächst verzichtet. Eine weitergehende Definition der Lage erfolgt ggf. im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Gebäudehöhe

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

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH).

Ausnahmen, sind wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

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

Oberkante Fertigfußboden

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

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

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

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden.

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

Auf die Begrenzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Zuge des Vorhabens verzichtet, da für eine entsprechende Regelung innerhalb eines Gewerbegebietes keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht die Umsetzung von 3 Vollgeschossen bzgl. die Errichtung von Hallen mit der entsprechenden Höhe.

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

8.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie

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

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

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

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

Grundsätzlich ergeben sich durch Führung der Planstraßen einzelne Teilflächen für die gewerbliche Entwicklung. Innerhalb der Gewerbegebiete 1, 2 und 4 (GE 1, 2 und 4), welche den zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes umfassen, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, sodass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind und eine Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge innerhalb der betreffenden Bereiche ausgeschlossen ist. Die Gemeinde Büchen verfolgt die Zielsetzung eines kleinteiligen Gewerbegebietes, um insbesondere kleineren und regionalen Unternehmen die Möglichkeit zu bieten, erforderliche bauliche Entwicklungen umzusetzen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist eine entsprechende Struktur der baulichen Anlagen definiert. Das Gewerbegebiet 4 (GE 4) umfasst hierbei die städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung eines kleineren Kiosks, um die Arbeitnehmer innerhalb des Gewerbegebietes mit Brötchen und ähnlichen Waren zu Versorgung. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde ist die Erreichbarkeit innerhalb der Mittagspause nur bedingt gegeben, sodass durch eine entsprechende Ansiedlung ein entsprechendes Angebot unmittelbar innerhalb des Gebietes geschaffen wird. Aufgrund der geringen Größe stellt die planungsrechtliche Möglichkeit eines Kiosks keinen Widerspruch zu dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen dar.

Das Gewerbegebiet 3 (GE 3) liegt im südlichen Teil des Vorhabengebietes im Bereich der Straße „Heideweg“. Die entsprechende Fläche ist mit einer abweichenden Bauweise definiert, welche, unter Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen, die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge ermöglicht. Um innerhalb des Plangebietes trotz der angestrebten kleinteiligen Struktur auf potenzielle Bedarfe Gewerbetreibender reagieren zu können, ermöglicht die Fläche des Gewerbegebietes 3

(GE 3) die Errichtung größerer Gebäudekomplexe. Die Fläche des Gewerbegebietes 3 bietet sich aufgrund seiner Lage für eine entsprechend größere Gebäudestruktur an.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden innerhalb des Plangebietes grundstücksübergreifend festgesetzt, um flexibel auf die Flächen- und Nutzungsanforderungen der künftigen Unternehmen reagieren zu können. Durch die Lage der Planstraßen ist die grundsätzliche Struktur der künftigen gewerblichen Bauflächen aber bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verbindlich vorgegeben.

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

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

8.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Gewerbegebietes 1 (GE 1) erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die entsprechenden Flächen liegen in den Randbereichen des Vorhabengebietes, sodass der Grad der Versiegelung im Übergang zu den Bereichen der Steinauniederung und des FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ reduziert wird und gleichzeitig noch den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen genügt. Durch die gem. § 19 BauNVO gesetzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 50 vom Hundert, ergibt sich, wie in den weiteren Teilflächen ein Gesamtversiegelungsgrad von 0,8. Dies ist die gesetzliche Obergrenze welche die BauNVO ohne weitere Regelungen festlegt.

Die zentrale sowie südliche Teilfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um eine weitergehende bauliche Ausnutzung des Gebietes zu ermöglichen. Für die gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 67 besteht die Begrenzung des zulässigen Grades der Versiegelung inklusive Nebenanlagen bei einer GRZ von 0,8, sodass eine einheitliche Entwicklung gegeben ist. Ausgenommen hiervon ist die Fläche des Gewerbegebietes 4 (GE 4). Da auf der entsprechenden Teilfläche ausschließlich die Errichtung eines Kiosk beabsichtigt ist, umfasst der zulässige Versiegelungsgrad eine GRZ von 0,2 sowie einer entsprechend zulässigen Überschreitung bis 0,3. Für die geplante Nutzung ist die deutlich reduziert festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ausreichend und städtebaulich begründet.

Der festgesetzte zulässige Grad der Versiegelung ist erforderlich, um im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung den künftigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, ausreichende Stell-

und Lagerflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu errichten. Hinsichtlich der Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Grad der Versiegelung dem üblichen Umfang von versiegelten Flächen sowie dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Gewerbegebieten.

8.3 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt die Berücksichtigung für die potenzielle Aufstellung von zwei Trafo-Stationen, welche als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 67 aufgenommen ist.

Zusätzlich ist es im Zuge der Entwicklung erforderlich im nördlichen Teil des Plangebietes ein Pumpwerk zur Schmutzwasserentsorgung zu errichten. Die entsprechende Fläche ist ebenfalls als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung festgesetzt.

8.4 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraße A / Heideweg (K 73)) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Zur Berücksichtigung und zum Nachweis ausreichender Sichtbeziehungen sind die Sichtdreiecke an den Kreuzungspunkten in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden Flächen sind von baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen freizuhalten, um sicherzustellen, dass der Verkehrsraum einsehbar und somit die Verkehrssicherheit innerhalb des Gebietes gegeben ist.

Insbesondere im Bereich der Zu- bzw. Ausfahrt des Plangebietes auf die Straße „Heideweg“ (K 73) ist die Einhaltung ausreichender Sichtbeziehung erforderlich, um die künftige Anbindung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens auf der K 73 mit ausreichenden Sichtbeziehungen verkehrssicher auszugestalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Im Zuge des Verfahrens ist durch das Büro LairmConsult die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erfolgt. Die vollständige schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Gemeinde Büchen übernimmt die Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung als verbindlichen Bestandteil des Teil B-Textes um innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Kapitels 9 der Begründung sowie den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

8.6.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

Öffentliche Grünfläche „Durchgrünung mit Wegebeziehung“

Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Durchgrünung mit Wegebeziehung" (DW) sind als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich, das Mähgut ist abzufahren. Bankette und Anlagen zur Entwässerung dürfen häufiger unterhalten werden. Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen sowie die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) zur Landschaftsgestaltung und Biotopvernetzung ist zulässig. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist ebenfalls zulässig. Befestigungen sind auf die Ein- und Ausläufe beschränkt.

Die Befestigung der Wege darf auf einer max. Breite von 2,5 m nur als Schotterrassen erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, die zu einer Durchgrünung und insbesondere zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Vorhabengebietes beitragen. Aufgrund der landschaftlich besonderen Lage zwischen der Steinauniederung und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ besteht seitens der Gemeinde Büchen ein großes Interesse daran, das Vorhabengebiet sowie dessen Umfeld erlebbar zu machen. Zum Schutz der Steinauniederung wird auf eine Wegebeziehung in deren unmittelbaren Umfeld verzichtet. Die potenziellen Wegeführungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 67 dargestellt.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Öffentliche Grünfläche „Aktivitätsfläche“

Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF) sind als unversiegelte Rasenflächen mit Bepflanzung oder Bodenmodellierung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Kleinräumige Befestigungen (Aufenthaltsbereiche, Spiel-/Sportflächen, Wege) in wassergebundener Bauweise sind zulässig. Die zusätzliche Versiegelung für Sport- oder Aufenthaltsbereiche in Vollversiegelung ist auf eine max. Gesamtgröße von 50 m² beschränkt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktivitätsfläche“. Die entsprechende Fläche kommt den Arbeitnehmern sowie der generellen Öffentlichkeit durch eine Gestaltung mit Aufenthaltsbereichen sowie Spiel- und Sportflächen zu Gute. Durch die fußläufige Anbindung an beide Planstraßen ist die Aktivitätsfläche gut erreichbar. In Verbindung mit dem geplanten Kiosk an der Aktivitätsfläche stellt der Bereich einen attraktiven Anlaufpunkt außerhalb der Arbeitszeit dar und ist somit ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Konzeption.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Private Grünfläche „Abstandsgrün“

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün (AG) ist als artenreiche Gras- und Staudenflur mit Gehölzen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Begrünung erfolgt über Sukzession. Die Bepflanzung mit Gehölzen erfolgt lückig in Gruppen. Die Mahd der unbepflanzten Flächen zur Pflege und Unterhaltung ist jährlich ab Ende August zulässig. Die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) zur Landschaftsgestaltung und zur Biotopvernetzung ist ebenfalls zulässig.

Versiegelungen und Befestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

Die private Grünfläche dient der Gliederung zwischen den öffentlich zugänglichen Bereichen als auch den schützenswerten Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Bezeichnung privat bezieht sich bei der Definition ausschließlich auf den Rahmen der Zugänglichkeit und nicht auf die Besitzverhältnisse. Die entsprechenden Teilflächen separieren die künftigen gewerblichen Bauflächen von dem Bereich der Steinauniederung als auch dem geschützten Steilhang entlang der Straße „Heideweg“.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Private Grünfläche „Knick“

Die bestehenden Knickstrukturen sowie die neu geplanten Knickstrukturen werden mit einer privaten Grünfläche „Knick“ als Grundnutzung unterlegt und mit einer Knicksignatur festgesetzt, um sie dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

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

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

Auf allen Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

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

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

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

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

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

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

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

Gemäß § 8 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind die nicht mit Gebäude oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht. Durch die getroffene Festsetzung mit einem verbindlichen Mindestmaß an Durchgrünung ist gewährleistet, dass die künftigen gewerblichen Grundstücksflächen nicht ausschließlich versiegelte bzw. befestigte Flächen umfassen. In Verbindung mit der zulässigen Gesamtversiegelung von 0,8 stellt die getroffene Festsetzung keine Einschränkung der Nutzbarkeit dar. Vielmehr ist somit sichergestellt, dass die Flächen, welche nicht einer Versiegelung unterliegen einer aktiven Gestaltung unterliegen und somit zu einem ansprechenden Eindruck innerhalb des Plangebietes beitragen.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Gründach mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen.

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

Mit der Begrünung von Nebenanlagen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten, Vogelarten und Fledermäuse im Gewerbegebiet geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermische Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Um-

feld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität. In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

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

Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens und im Kronentraufbereich der Überhänger nicht zulässig. Ausnahme sind geringfügige (bis 30 cm Tiefe) Modellierungen zur Entwässerung und Wegeanlage. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd ab August, das Mähgut ist abzufahren.

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

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

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

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

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Der geschützte Steilhang (ggB) ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen, dabei ist ein durchgängiger Gehölzbewuchs als Biotopverbund zu erhalten. Hinweis: Artenreiche Steilhänge im Binnenland sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Unmittelbar nördlich entlang der Straße „Heideweg“ befindet sich ein geschützter Steilhang, welcher entsprechend seines Bestandes in die Planunterlagen aufgenommen und festgesetzt ist. Zur Erschließung des Gewerbegebietes ist eine Durchschneidung des bestehenden Steilhanges erforderlich. Die

weiteren Flächen des Hanges sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zwischen dem bestehenden Steilhang und den künftigen gewerblichen Bauflächen ist eine private Grünfläche „Abstandsgrün“ festgesetzt, um weitergehende Beeinträchtigungen auszuschließen.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Renaturierung" (R) ist für die Renaturierung und naturnahe Entwicklung der Steinau im Sinne der EG-WRRL vorgesehen. Alle Maßnahmen zur Zielerreichung sind zulässig. Kleinräumige bauliche Maßnahmen zur Regenwasserretention aus dem Gewerbegebiet sind ebenfalls zulässig und nach naturnahen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession, eine zusätzliche gewässertypische Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen ist zulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Schutzwall“ (SSch) muss als mind. 5 m hoher Erdwall errichtet werden. Die Wallkrone wird zusätzlich bepflanzt. Die Böschungen sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 1x jährlich ab August, das Mähgut ist abzufahren.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ (RR) wird als naturnahes Regenrückhaltebecken mit flachen, wechselnden Böschungsneigungen hergestellt. Das Becken erhält eine Niedrigwasserabflusssrinne. Diese sowie Zu- und Abläufe dürfen mit Geröll befestigt werden. Die Zu- und Abgewässer werden als naturnahe Gewässer mit geschwungenem Verlauf angelegt. Regenwassereinläufe dürfen ausnahmsweise mit Pflasterrungen o.ä. gesichert werden, ansonsten sind keine Versiegelungen zulässig. Ein zulässiger Unterhaltungsweg darf nur als Schotterrassen mit einer max. Breite von 5 m angelegt werden. Eine Einzäunung ist zulässig.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache mit Selbstbegrünung“ (B) soll im Sinne der Zweckbestimmung entwickelt werden. Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre zwischen August und Februar, bevorzugt jedoch nur im Februar. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alle 2-3 Jahre ist eine Bodenbearbeitung (Grubbern, Fräsen) erforderlich.

Bei Anlage der Fläche ist einmalig kleinräumig Oberboden abzuschleppen, um lückige und magere Stellen zu schaffen.

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst großräumige Flächen für den Naturschutz sowie die Siedlungswasserwirtschaft.

Aufgrund eines zu berücksichtigenden Schutzbereiches zu einem im Umfeld des Plangebietes bestehenden Rotmilan-Horsts erfolgt auf dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes keine gewerbliche Entwicklung. Die entsprechenden Flächen sind aus der aktiven baulichen Entwicklung entnommen worden, um diese zu Gunsten der Siedlungswasserwirtschaft sowie den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Als Separierung zu den gewerblichen Bauflächen erfolgt die Anlage eines ca. 5 m hohen Erdwalles, welcher auf eine Bewuchshöhe von ca. 10 m zu bepflanzen ist. Eine Zugänglichkeit zu den v.g. Flächen ist für die Öffentlichkeit nicht gegeben, um den artenschutzrechtlichen Schutzanforderungen nachzukommen. Die Maßnahmenflächen werden entsprechend ihrer Zielsetzung mit Entwicklungszielen definiert. Die großräumigen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft binden die künftigen gewerblichen Bauflächen in die besondere Lage des Plangebietes zwischen der Steinauniederung und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ ein und schaffen somit den künftigen Ortsrand der Gemeinde Büchen.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Obstwiese“ (OW) ist als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich, das Mähgut ist abzufahren. Bankette und Anlagen zur Entwässerung dürfen häufiger unterhalten werden.

Die Bepflanzung erfolgt als Fläche für „Kinderlebensbäume“. Zulässig ist die Pflanzung von klassischen Obstbäumen und Nussbäumen sowie weiteren standortgerechten Fruchtgehölzen als Hochstämme oder Stammbüsche.

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

Der nordöstliche Teil des Plangebietes umfasst eine Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“. Die betreffende Fläche stellt zum einen eine Einbindung der künftigen Bauflächen dar als auch eine weitere Fläche, die der Öffentlichkeit zu Gute kommt. Durch die fußläufige Anbindung der Fläche erweitert sie das Freiraumangebot innerhalb des geplanten Gewerbegebietes.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung vertikaler Erdwärmesonden unzulässig.

Die Fläche des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerkes der Gemeinde Büchen. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen erfolgt ein Ausschluss vertikaler Erdwärmesonden innerhalb des Plangebietes.

Auf die Inhalte des Kapitels 13 dieser Begründung sowie die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

Ersatzquartiere Fledermäuse:

Der von der Fällung betroffene Baum weist ein Potenzial für Wochenstuben auf. Für den Verlust möglicher Quartiere erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:5. Nötig werden daher vorgezogen (da gefährdete Arten betroffen sein können) 5 Ersatzquartiere, die im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff anzubringen sind. Die Quartiere werden westlich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 2 am Talrand der Steinau an geeigneten Bäumen fachgerecht angebracht (Lage s. Maßnahmenkarte Anlage 3 des Umweltberichts). Es werden selbstreinigende Quartiere ausgewählt.

- 2 Ganzjahresquartiere, wochenstubengeeignet
- 2 wochenstubengeeignete Spaltenquartiere für unterschiedliche Arten
- 1 wochenstubengeeignete Kuppelhöhle

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-02

Revierausgleich Feldlerche:

Es werden 2 Brutreviere der Feldlerche ausgeglichen. Der Flächenbedarf je auszugleichendem Revier liegt zwischen 1,5 ha (struktureiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache) und 3 ha (extensives Grünland).

Der Ausgleich ist extern zu erbringen und muss vor der ersten Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67 bzw. zu Beginn der darauffolgenden Brutperiode (wenn die Flächeninanspruchnahme gem. AV-06 außerhalb der Brutperiode erfolgt) funktionsfähig sein.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermäuse und die Feldlerche stellen CEF-Maßnahmen dar und sind aus diesem Grund verbindlicher Bestandteil des Teil B-Textes.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Ab einer Grundstücksgröße von 800 m² sowie je weitere angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen.

Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein (1) klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² und 15 m³ durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.

Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.

Im Straßenraum sind mindestens sieben (7) Bäume mit Pflanzinsel anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm

Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 15 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 12 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Durchgrünung mit Wegebeziehung" (DW), "Abstandsgrün" (AG) und "Aktivitätsfläche" (AF) sind insgesamt 25 Laubbäume sowie insgesamt 2.000 m² Gehölzfläche aus Strauchgehölzen anzulegen. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Durchgrünung mit Wegebeziehung" (DW) und "Abstandsgrün" (AG) sind ausschließlich standortheimische Arten sowie Obstgehölze, in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF) bevorzugt standortheimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mindestqualität für Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie für Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm zu pflanzen.

Im östlichen Geltungsbereich ist auf gesamter Länge ein Knick anzulegen so dass ein Redder entsteht. Die Bepflanzung erfolgt aus zweireihig gesetzten standortheimischen Laubgehölzen. Alle 20 m ist ein Überhälter als Heister der Qualität Heister, 150-200 cm Höhe zu setzen.

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

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Alle 20 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sowie mehrstämmig Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm dürfen nicht gefällt werden.

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

Mit Ausnahme von drei Wegedurchgängen sind alle vorhandenen Knicklücken zu schließen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

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

Die Fläche mit Pflanzgebot an der Zufahrt zum Gebiet ist als dichte, mind. Zweireihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wallkrone innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sichtschutz" (SSch) ist mit einem mind. dreireihigen Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Ein Rückschnitt (außer auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF)) darf nur nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und nur alternierend im Gebiet erfolgen.

Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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

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

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

8.7 Kompensationsnachweis

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von m² Fläche und ... m Knickneuanlage ermittelt.

Der Nachweis des erforderlichen Knickausgleichs wird innergebietlich erbracht. Der weitere erforderliche Ausgleich wird teilweise innergebietlich sowie über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück, Flur, Gemarkung nachgewiesen.

Es ist vorgesehen, den Kompensationsumfang anteilig innerhalb des Vorhabengebietes vorzusehen. Die außerhalb befindlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen dauerhaft gesichert.

Auf die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9 Umweltbelange

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

9.1 Schalltechnische Untersuchung

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

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

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Zudem ist in der Mitte des Plangeltungsbereiches eine Aktivitätsfläche zur Freizeitnutzungen insbesondere für die ansässigen Gewerbetreibenden geplant.

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

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

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

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind gemäß Abschnitt 7.6 der DIN 18005 gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen. Die DIN 18005 verweist für die Beurteilung der Geräusche durch die Freizeitnutzung auf die jeweiligen Ländervorschriften, daher wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein verwendet.

9.1.1 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches sowohl tags als auch nachts für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall berechnet. Als Belastungen wurden die Emissionen der festgesetzten Gewerbeflächen der Bebauungspläne Nr. 25, 33 und 44 sowie deren Änderungen berücksichtigt. Im Prognose-Planfall kommen die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 67 hinzu.

Für die gewerblich genutzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung wurden die festgesetzten Emissionsbeschränkungen berücksichtigt. Für die übrigen und geplanten Gewerbeflächen wurden entsprechend geeignete immissionsschutzrechtlich verträgliche flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel abgeleitet. Im Tageszeitraum ist das der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$ tags. Für den Nachtzeitraum sind zur Erzielung einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in der Bauleitplanung Abweichungen von den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln für uneingeschränkte Gewerbegebiete erforderlich.

Für den Nachtzeitraum wurden somit die maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung des Gewerbegebietes außerhalb des Plangeltungsbereiches erfüllt werden.

Für die lauteste Nachtstunde (nur Vorbelastung) wurde ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % eingerechnet, d.h. dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebende lauteste volle Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel 50 % ihres Kontingents durchgehend ausschöpfen.

Zum Schutz der Wohnbebauung im Nüssauer Weg sind die Emissionsbeschränkungen nachts im Bebauungsplan festzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Tageszeitraum unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen der geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags weiterhin sicher eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Nüssauer Weg der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert / Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts lediglich geringfügig aus Vor- und Zusatzbelastung überschritten. Um die verbleibende Überschreitung um gerundet maximal 1 dB(A) zu vermeiden, müssten die Gewerbeflächen GE 02 und GE 07 auf 45 dB(A)/m² nachts beschränkt werden. Damit wäre eine Nachtnutzung auf dieser Fläche jedoch äußerst eingeschränkt. Nach TA Lärm soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Durch die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen ist dies der Fall, so dass die geringfügigen Überschreitungen als hinnehmbar anzusehen sind.

Unter Berücksichtigung der Emissionsbeschränkungen ist für die städtebauliche Bewertung festzustellen, dass für die künftige Lärmsituation von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen ist.

9.1.2 Freizeidlärm

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Aktivitätsfläche und des Stellplatzes werktags innerhalb der Ruhezeiten und nachts betrachtet, da diese Lastfälle die lärmtechnisch ungünstigsten Fälle darstellen. Die Ermittlungen zeigen, dass die zugrunde gelegten Nutzungen mit der maßgeblichen schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß der Freizeidlärm-Richtlinie als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen ist.

Im Tageszeitraum wird auch innerhalb des Plangeltungsbereiches den Anforderungen der Freizeidlärm-Richtlinie entsprochen. Im Nachtzeitraum sind bei einer Nutzung der Aktivitätsfläche und des Stellplatzes in den direkt angrenzenden Gewerbeflächen jedoch mit Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) nachts zu rechnen.

Sofern auf eine Nutzung der Aktivitätsfläche im Nachtzeitraum nicht verzichtet werden bzw. die in Gewerbegebieten eh nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung, in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen, nicht ausgeschlossen werden soll, sind für eine rechtssichere Abwägung, an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts betroffenen Gebäudeseiten entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Durch Grundrissgestaltung sollten schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, auf die lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Für

schutzbedürftige Räume ist andernfalls ein Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasung) oder architektonischer Selbstschutz erforderlich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird tags den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen.

Im Nachtzeitraum wird zu den vorhandenen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches dem Spitzenpegelkriterium entsprochen.

Bei sehr lauten Kommunikationsgeräuschen auf der Aktivitätsfläche sowie bei Parkvorgängen im Nachtzeitraum werden die Mindestabstände in den direkt angrenzenden Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten. Dies beschränkt sich überwiegend jedoch auf die Bereiche, für den zum Schutz vor Freizeitlärm entsprechende Festsetzungen getroffen werden, so dass daher nicht mit erheblichen Belästigungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu rechnen ist.

9.1.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden aus einer vorangegangenen Untersuchung für die Gemeinde Büchen entnommen.

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre.

Die Verkehrsbelastungen (Zugzahlen) für den Schienenverkehr sowie weitere Parameter der Güterzüge wurden gemäß Angaben der Deutschen Bahn AG angesetzt.

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.

Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass durch die Ausweisung der Gewerbeflächen aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung auf der Straße Heideweg nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist und die Auswirkungen aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr als nicht beurteilungsrelevant anzusehen sind.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich im Plangebiet entlang der Schienenstrecke bei einer Aufpunkthöhe von 4,0 m die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete im straßennahen Bereich entlang der Straße Heideweg überschritten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird zum Teil überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts wird im Süden des Plangeltungsbereiches parallel der Straße Heideweg und der Schienenstrecke zum Teil überschritten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird im Süden des Plangeltungsbereiches in den Gewerbeflächen GE 02 und GE 07 parallel der Straße Heideweg und der Schienenstrecke überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der Straße Heideweg wäre aktiver Lärmschutz zwar möglich, jedoch aufgrund der Planung (Geschossigkeit) und der Erschließung des Gebietes nicht sinnvoll umsetzbar. Zudem sind die Schienenverkehrsbelastungen maßgebend am Beurteilungspegel nachts aus Verkehrslärm beteiligt.

Um unter Berücksichtigung der Geländetopografie im 1. Obergeschoss (Aufpunkthöhe 5,3 m) den geltenden Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts auf der nächstgelegenen Baugrenze im Gewerbegebiet einzuhalten, wäre ein etwa 500 m langer hochabsorbierend ausgeführter aktiver Lärmschutz 15 m parallel der vorhandenen hochabsorbierenden Lärmschutzwand entlang der Schienenstrecke mit einer Höhe von 5 m über Gelände erforderlich. An der Eisenbahnstrecke sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nur in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG möglich, so dass eine Umsetzung nicht in der Entscheidung der Gemeinde Büchen liegt. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

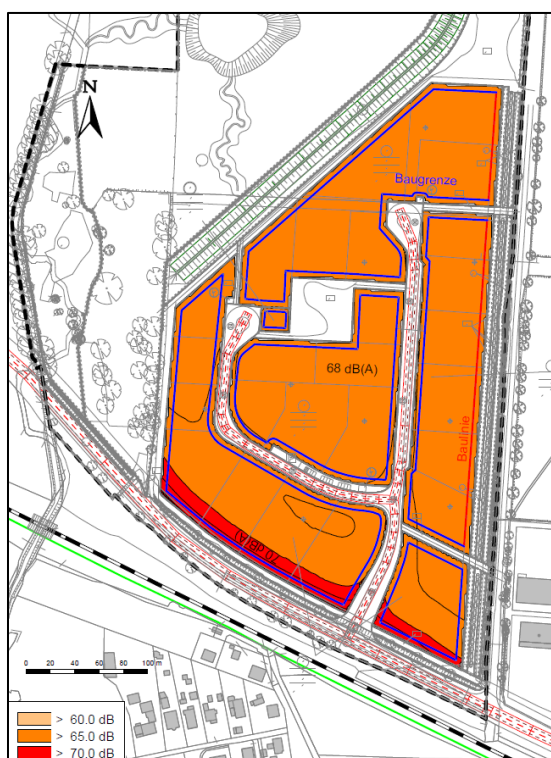


Abbildung 11: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Abbildung 1 schalltechnische Untersuchung; Quelle: LairmConsult



Abbildung 12: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Abbildung 2 schalltechnische Untersuchung; Quelle: LairmConsult

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm größer 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen ist festzustellen, dass sich ausschließlich im Süden der Gewerbeflächen GE 02 und GE 07 in Richtung der Straße Heideweg Einschränkungen in Bezug auf befestigte Außenwohnbereiche ergeben, da hier der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags überschritten wird.

9.1.3.1 Festsetzungsempfehlungen

a) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 der Gemeinde Büchen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ (bezogen auf 1 m²) in Richtung der Wohnbebauung an Nüssauer Weg nicht überschreiten:

Plangeltungs- bereich Bebauungsplan Nr. 67	Richtungsbezogene Emissions- kontingente $L_{EK,i,k}$ für die Wohnbebauung im Nüssauer Weg (Nüssauer Weg 145 und 147)	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
GE 01	— ¹⁾	50
GE 02	— ¹⁾	50
GE 03	— ¹⁾	50
GE 04	— ¹⁾	50
GE 05	— ¹⁾	— ¹⁾
GE 06	— ¹⁾	50
GE 07	— ¹⁾	50

¹⁾ Keine Emissionsbeschränkungen erforderlich

Abbildung 13: Richtungsbezogene Emissionskontingente; Quelle: LairmConsult

Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

b) Schutz vor Freizeitlärm

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Freizeitlärm sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in den in der Planzeichnung dargestellten Bereich schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung der Aktivitätsfläche und des Stellplatzes vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

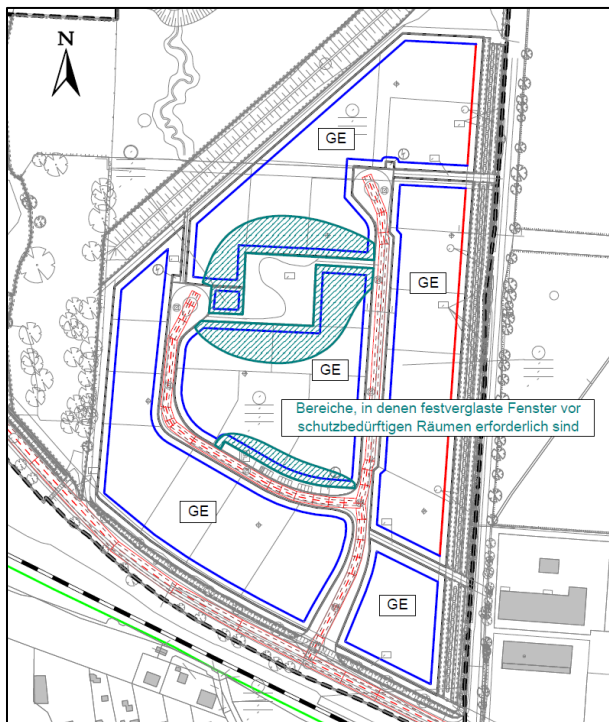


Abbildung 14: Darstellung der Bereiche, in denen festverglaste Fenster vor schutzbedürftigen Räumen erforderlich sind: Quelle: LairmConsult

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie durch den Freizeitlärm eingehalten werden.

c) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

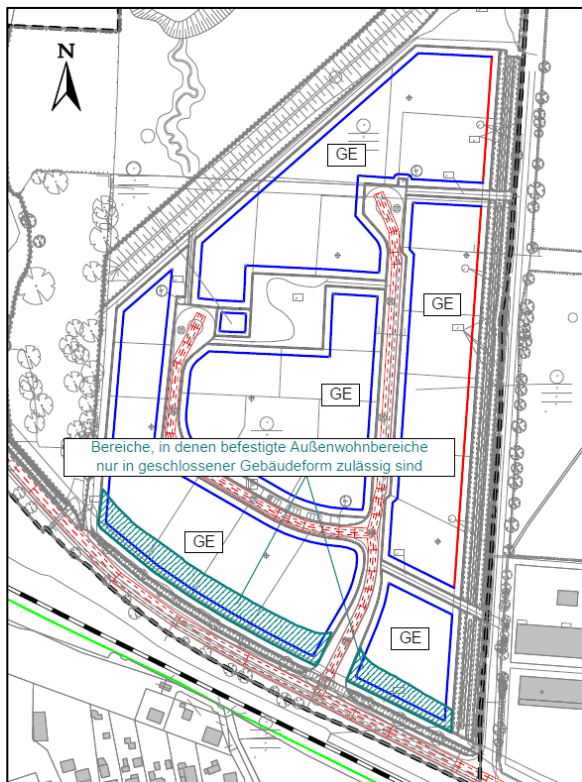


Abbildung 15: Darstellung des Bereiches, in dem Außenwohnbereiche nur in geschlossener Gebäudeform zulässig sind; Quelle: LairmConsult

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts in dem in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Bereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Straße Heideweg sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereich aufgrund der Überschreitungen des geltenden Orientierungswertes tags nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Orientierungswert tags nicht überschritten wird.

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.

Die Gemeinde Büchen übernimmt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Steinkrüger Koppel“ die Festsetzungsempfehlungen der schalltechnischen Untersuchung als verbindlicher Bestandteil des Teil B-Textes, um innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

9.2 Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme FFH-Gebiet

Ergänzend zu der schalltechnischen Untersuchung ist im Zuge des geplanten Vorhabens wurde durch das Büro LairmConsult GmbH eine „immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Geräuschemissionen durch den Bebauungsplan Nr. 67 ins FFH-Gebiet Nüssauer Heide“ erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Für die Erstellung eines FFH-Gutachtens wird eine Aussage zu den zu erwartenden Geräuschemissionen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im FFH-Gebiet Nüssauer Heide zu erwarten sind, benötigt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Geräuschemissionen vor (Prognose-Nullfall) und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes (Prognose-Planfall) sowie die Pegeldifferenzen (Planzustand minus Istzustand) innerhalb des FFH-Gebietes dargestellt.

[...]

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall an den Immissionsorten westlich des Plangeltungsbereiches (IO 01 und IO 02) lediglich geringfügig höhere Pegel einstellen. Die Zunahmen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Im FFH-Gebiet östlich des Plangeltungsbereiches sind aufgrund des geplanten Gewerbegebietes zwar höhere Zunahmen zu erwarten, der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert /Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags wird aus Gewerbelärm jedoch weiterhin eingehalten. Die berechneten Zunahmen sind zudem zu relativieren, da bei freier Schallausbreitung gerechnet wurde und später jedoch durch die Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches auch durch die Festsetzung der Baulinien eher geringere Zunahmen zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme sind in die FFH-Vorprüfung des Büros BBS-Umwelt GmbH eingeflossen. Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes sowie der FFH-Vorprüfung, welche den Unterlagen als Anlage beiliegt wird ergänzend verwiesen.

9.3 Stickstoffdeposition im angrenzenden FFH-Gebiet

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das FFH-Gebiet DE-2529-301 „Nüssauer Heide“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die zu erwartenden Stickstoffdepositionen im Bereich des FFH-Gebietes zu beurteilen und die Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit dem Schutz des FFH-Gebietes vor Stickstoffeinträgen sicherzustellen.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung wurde durch das Büro LairmConsult GmbH eine Abschätzung der Stickstoffdeposition im angrenzenden FFH-Gebiet erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Gutachten zur Abschätzung der Stickstoffdeposition

Durch den Betrieb eines Gewerbegebietes sind grundsätzlich Stickstoffemissionen durch die Verkehrserzeugung (insbesondere LKW), die Gebäudeheizungen und andere Energieerzeugungsanlagen (z.B. BHKW-Module) sowie ggf. Produktionsprozesse zu erwarten. Die Emissionen lassen sich wie Folgt abschätzen:

- **Quellgruppe 1 (Verkehr):** Verkehrsbedingte Stickstoffemissionen sind im Wesentlichen durch Stickoxide (NO_x) und in geringerem Maße Ammoniak (NH₃) gegeben, die Bestandteile der Kfz-Abgase sind. Die Ermittlung der Abgas-Emissionen erfolgt mithilfe des Handbuchs Emissionsfaktoren (Umweltbundesamt, Version 4.2.2, 2022). Als Quellen sind die Fahrten auf den Straßen im Gewerbegebiet einzurechnen. Darüber hinaus wird die Zusatzbelastung auf dem Heideweg (K73) berücksichtigt. Die Fahrten auf den Betriebsgrundstücken sind erfahrungsgemäß von untergeordneter Bedeutung.
- **Quellgruppe 2 (Gebäudeheizungen ohne BHKW):** Eine belastbare Abschätzung der NO_x-Emissionen aus den Gebäudeheizungen im Plangebiet ist derzeit schwer vorzunehmen, insbesondere aufgrund der aktuellen Umstellung auf eine emissionsfreie Wärmeversorgung (Wärmepumpen, Geothermie etc.). Es ist davon auszugehen, dass diese Quellgruppe künftig nicht relevant zu den Einträgen im FFH-Gebiet beiträgt und wird dementsprechend nicht einbezogen.
- **Quellgruppe 3 (emittierende Anlagen inkl. BHKW):** Für andere Anlagen können grundsätzlich die zulässigen Emissionsgrenzwerte und Abgasvolumenströme für typische Anlagen berücksichtigt werden. Hierzu sind jedoch bereits hinreichend konkrete Planungen erforderlich. Wir gehen davon aus, dass aktuell keine emittierenden Anlagen im Plangebiet geplant sind. Sofern dennoch der Betrieb einer NO_x-emittierenden Anlage realisiert werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis über die Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet erforderlich.

Zusammenfassung und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beabsichtigt die Gemeinde Büchen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Zudem sind in der Mitte und im Südosten des Plangeltungsbereiches Aktivitätsflächen für sportliche oder Freizeitnutzungen für die ansässigen Gewerbetreibenden geplant. Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich westlich der Straße Am Hesterkamp und nördlich des Heidewegs.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das FFH-Gebiet DE-2529-301 „Nüssauer Heide“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die zu erwartenden Stickstoffdepositionen im Bereich des FFH-Gebietes zu beurteilen und die Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit dem Schutz des FFH-Gebietes vor Stickstoffeinträgen sicherzustellen.

Verkehrsbedingte Stickstoffemissionen sind im Wesentlichen durch Stickoxide (NO_x) und in geringerem Maße Ammoniak (NH₃) gegeben, die Bestandteile der Kfz-Abgase sind. Die Ermittlung der Abgas-Emissionen erfolgt mithilfe des Handbuchs Emissionsfaktoren (Umweltbundesamt, Version 4.2.2, 2022). Als Quellen sind die Fahrten auf den Straßen im Gewerbegebiet einzurechnen. Hierzu wird die in der schalltechnischen Untersuchung abgeschätzte Verkehrserzeugung zugrunde gelegt. Die Fahrten auf den Betriebsgrundstücken sind erfahrungsgemäß von untergeordneter Bedeutung.

Eine belastbare Abschätzung der NO_x-Emissionen aus den Gebäudeheizungen im Plangebiet ist derzeit schwer vorzunehmen, insbesondere aufgrund der aktuellen Umstellung auf eine emissionsfreie Wärmeversorgung (Wärmepumpen, Geothermie etc.). Da davon auszugehen ist, dass diese Quellgruppe künftig nicht relevant zu den Einträgen im FFH-Gebiet beiträgt, wurde sie dementsprechend nicht einbezogen.

In Bezug auf weitere potenzielle Quellen wird davon ausgegangen, dass aktuell keine emittierenden Anlagen im Plangebiet geplant sind. Sofern dennoch der Betrieb einer NO_x-emittierenden Anlage realisiert werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis über die Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet erforderlich.

Die Berechnung der Stickstoffdeposition erfolgte auf Grundlage von stundenfeinen Jahresganglinien der Straßenverkehrsemissionen und von mittleren jährlichen Emissionen mit dem TA Luft-Modell AUSTAL. Bei der Ausbreitungsrechnung wurden die standortspezifischen meteorologischen Bedingungen berücksichtigt.

Im FFH-Gebiet sind lediglich Stickstoffeinträge unter 120 g/(ha a) zu erwarten, damit wird das Abschneidekriterium von 300 g/(ha a) eingehalten. Somit sind entsprechende Spielräume für Emissionen aus dem Plangebiet vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes vor zusätzlichen Stickstoffeinträgen grundsätzlich verträglich ist.

Die Ergebnisse der Abschätzung der Stickstoffdeposition sind in die FFH-Vorprüfung des Büros BBS-Umwelt GmbH eingeflossen. Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes sowie der FFH-Vorprüfung, welche den Unterlagen als Anlage beiliegt wird ergänzend verwiesen.

9.4 Natur und Landschaft

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

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

9.4.1 Artenschutz

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

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde die BBS-Umwelt GmbH mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Kartierungen für die Arten(Gruppen) Brutvögel, Haselmaus und Zauneidechse sowie Bestandserhebungen von Fledermäusen als Grundlage einer qualifizierten Potenzialanalyse erfolgten in 2023.

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusammenfassung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen, Brutvögeln und der Haselmaus. Eine Besonderheit stellt außerdem der Rotmilan dar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen bzw. Negativnachweisen für

Brutvögel vermieden werden. Für Eingriffe in Gehölze ist ggf. eine Öko-logische Baubegleitung vorgesehen. Um Beeinträchtigungen des Rotmilans zu vermeiden sind neben der Anlage eines Sichtschutzwalls mit Gehölzanpflanzungen zeitlich gestaffelte Erschließungsarbeiten vorgesehen, so dass die Erschließung der nordwestlichen Baugrundstücke erst dann erfolgt, wenn dem Sichtschutzwall mit seinen Gehölzen eine Funktionsfähigkeit durch eine fachkundige Person attestiert wird.

Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die B-Planung für Brutvögel und für Fledermäuse. So sind für die Hohлтаube im angrenzenden FFH-Gebiet künstliche Ersatzquartiere vorzusehen und für Fledermäuse Ersatzquartiere im Steinatal sowie ein Nahrungshabitat. Ansitzstangen für den Mäusebussard sollen die Attraktivität neuer Nahrungsflächen im Nordwesten des Geltungsbe-reichs steigern. Für die Feldlerche hat ein externer Aus-gleich für insgesamt 2 Brutreviere zu erfolgen.

Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht er-forderlich, Verbotstatbestände werden vermieden.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9.4.2 FFH-Vorprüfung

Der geplante Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Büchen sieht ein Gewerbegebiet vor, er grenzt im Osten an das Gebiet der Nüssauer Heide, das als FFH-Gebiet ausgewiesen ist (s. Tab. 1). Die BBS Um-welt GmbH wurde damit beauftragt, eine FFH-Vorprüfung durchzuführen. Diese wird hiermit vorge-legt.

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Fazit

Für das geplante Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 67 wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch-geführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9.4.3 Eingriffsregelung

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

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

Die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt anteilig über innergebietlich festgesetzte Maßnah-menflächen mit Ausgleichsfunktion bzw. über vertragliche Vereinbarungen für außergebietliche Aus-gleichsflächen, welche vor Satzungsbeschluss zu schließen sind.

10 Nachrichtliche Übernahmen

FFH-Gebiet „Nüssauer Heide 2529-301“

Östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ welches als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen aufgenommen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 berücksichtigen die entsprechende Nähe durch geeignete Maßnahmen, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Zu dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 67 ist durch das Büro BBS-Umwelt GmbH eine FFH-Vorprüfung erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die entsprechenden Inhalte sowie die weitergehenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Wald

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

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

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

Knickstrukturen

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

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

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

Steilhang im Binnenland

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

Baumschutzsatzung

In der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres ist die Abnahme von Bäumen gestattet und das Verbot aus § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt nicht.

Unabhängig davon sind aber örtliche Schutzvorschriften zu beachten. Die Gemeinde Büchen hat am 01.12.2020 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Aus dieser ergibt sich, dass Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm, unabhängig ob diese auf öffentlichen oder privaten Flächen stehen, geschützt sind. Ebenfalls können mehrstämmige Bäume mit einem geringeren Stammumfang geschützt sein. Für die Abnahme solcher Bäume wäre eine Genehmigung bei der Gemeinde Büchen zu beantragen.

Darüber hinaus muss für Bäume, die einen Stammumfang von 200 cm (gemessen auf 1 m Höhe) aufweisen, eine Abnahmegenehmigung beim Fachdienst Kreisforsten des Kreises Herzogtum Lauenburg beantragt werden.

Anbauverbotszone

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

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

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

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Anbaubeschränkungszone

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

Stellplatzsatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 10.10.2023 die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge (Stellplatzsatzung) beschlossen.

Die entsprechenden Vorgaben sind im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 67 anzuwenden. Hierüberhinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 67 keine weitergehenden Regelungen zum Umfang privater Kfz- und Fahrradabstellanlagen.

8	Gewerbliche Anlagen				
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche	10	1 je 60 m ² Nutzfläche	/
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche	/	1 je 5 Beschäftigte	/
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturzustand	/	1 je 5 Reparaturzustand	/
8.4	Tankstellen	1 je 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2	/	1 je 50 m ²	/
8.5	Spiel- und Automatenhallen	1 je 15 m ² Nutzfläche/Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3	90	1 je 30 m ² Spielhallenfläche	90

Abbildung 16: Auszug Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung)

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

Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.

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

Einfriedungen

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

Hinweis: Kirschlorbeer, Scheinzypressen oder Thuja sind nicht heimisch.

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

Fassadenbegrünung

Folgende Fassaden sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist je 2,0 m Wandlänge eine Pflanze zu verwenden. Für die Bepflanzung ist mindestens pro Pflanze eine unversiegelte, offene Pflanzscheibe mit einem geeigneten durchwurzelbaren Substrat von mind. 0,5 m³ anzulegen.

- alle Fassaden in den Gewerbegebieten 2 und 3 (GE 2 und 3) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze,

- alle Fassaden im Gewerbegebiet 1 (GE) 1 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze,

- alle übrigen geschlossenen, fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 100 m² sofern diese nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen sind.

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

12 Verkehrserschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich unmittelbar nördlich der Straße „Heideweg“ (K 73). Der Heideweg ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auch in Form von Lastkraftwagen aufzunehmen. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße 73 sind die Flächen des Vorhabengebietes an die regionale sowie überregionale Infrastruktur angebunden. Die Kreisstraße 73 bindet den künftigen Gewerbestandort über die Gemeinden Müssen und Grabau an die B 207 an. Gleichzeitig bindet die Landesstraße 200 die gewerblichen Bauflächen über Siebeneichen und Roseburg an die Autobahn 24 an. Die Kreis- und Landesstraßen umfassen als qualifizierte Straßen die Aufgabe einer Verbindungsfunktion im regionalen und überregionalen Netz und sind geeignet entsprechende Verkehre aufzunehmen.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung sind unterschiedliche Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung der künftigen Bauflächen geprüft worden.

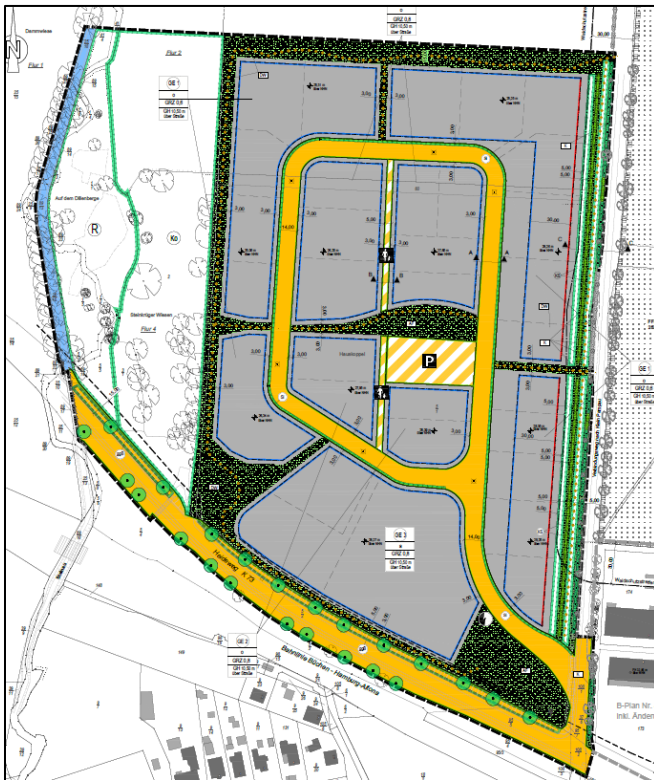


Abbildung 17: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 67 Verfahrensstand gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH, 2023

Zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde die verkehrliche Anbindung der künftigen Bauflächen über den „Verbindungsweg nach Klein Pampau“ vorgesehen.

Die Topografie innerhalb des Plangebietes steigt zwischen den südlichen Bauflächen und den umliegenden Straßenzügen stark an. Bei einer Erschließung über den „Verbindungsweg nach Klein Pampau“ ergäbe sich zur ungehinderten Erschließung als auch für einen nutzbaren Grundstückszuschnitt eine Verlegung des Zufahrtsbereiches in nördliche Richtung. Die entsprechende Verlegung der Zufahrt würde das Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes in Richtung des nordöstlich angrenzenden FFH-Gebietes „Nüssauer Heide“ führen. Aufgrund der sich hieraus ergebenden Emissionsbelastung auf das Schutzgebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine alternative verkehrliche Anbindung für die künftigen Gewerbeflächen vorgesehen.

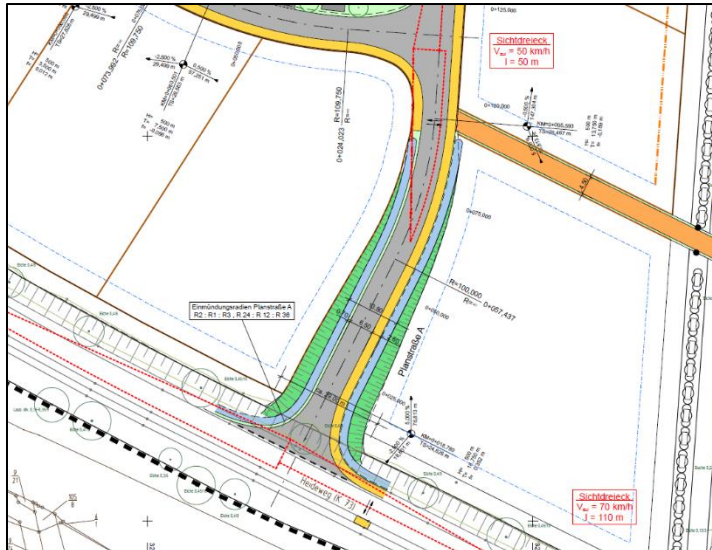
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die Straße „Heideweg“. Die künftige Zufahrt durchbricht den bestehenden Steilhang in der erforderlichen Breite, um ausreichende Sichtbeziehungen für die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Im Zuge der Planaufstellung wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes durch das allgemein anerkannte Berechnungsverfahren „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ gemäß Dr. Bosserhoff ermittelt. Auf Grundlage dieser Verkehrszahlen wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis nach „HBS“ (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) der Einmündung „Plansstraße/Heideweg (K 73)“ durchgeführt. Lediglich der Linksabbieger aus dem Plangebiet weist eine Qualitätsstufe „B“ auf, was einer Schulnote von „gut“ entspricht. Alle weiteren Fahrbeziehungen weisen die Qualitätsstufe „A = sehr gut“ auf. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur des Kreises Herzogtum Lauenburg keine Notwendigkeit gesehen einen Linksabbiegestreifen bzw. -aufstellbereich auf der Straße „Heideweg“ (K 73) vorzusehen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Planstraße, welche im nördlichen Teil des Plangebietes jeweils mit einer Wendeanlage für Sattelzüge geplant sind. Die Zufahrt des Plangebietes umfasst einen einseitigen Gehweg, der in beide Planstraßen des Gebietes führt. Das Gelände wird über bepflanzte

Böschungen abfangen, um den Höhenunterschied zwischen der Anbindung an die Straße „Heideweg“ und die künftigen Bauflächen anzugleichen.

Die Planstraßen berücksichtigen einen Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw. Die östliche Planstraße (Planstraße A) umfasst zudem einen Parkstreifen für Lkw.



Private Zufahrten an den „Heideweg“ erfolgen aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze nicht.

Abbildung 18: Lageplan Erschließung B-Plan Nr. 67 Gemeinde Büchen, Februar 2023; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Notzufahrt“

Im südöstlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Notzufahrt“. Die verkehrliche Anbindung dient ausschließlich der fußläufigen Anbindung an das östlich bestehende Gewerbegebiet „Hesterkamp“ und die dort befindliche Haltestelle des ÖPNV. Im Bedarfsfall besteht die Möglichkeit diese Anbindung als Notzufahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst zu nutzen. Aus diesem Grund wird sie im erforderlichen Umfang entsprechend ausgebaut.

Fußläufige Wegeverbindungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage eines Wegenetzes vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches zu steigern und die betreffenden Flächen erlebbar zu machen. Die Wegebeziehungen umfassen zum einen Befestigungen in Form von Schotterrassen im Bereich der Grünflächen als auch eine befestigte Wegeführung in Nord-Süd-Richtung zwischen der geplanten Redderstruktur.

ÖPNV

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

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle "Büchen, Am Hesterkamp" an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die dort aktuell verkehrende Buslinie 8830 bedient die Haltestelle allerdings aktuell nur mit insgesamt fünf Fahrten (Mo-Fr), davon zwei am Morgen vom Bahnhof Büchen aus in Richtung Mölln und drei am Nachmittag in Richtung Bahnhof Büchen. Auf dem südlich des Plangebietes verlaufenden Heideweg verkehren zudem die auf den Schülerverkehr ausgerichteten Buslinien 8832, 8833 und 8834, allerdings ohne Bushaltestelle im Bereich des Plangebietes.

Zudem weisen wir darauf hin, dass sich der Bahnhof Büchen einschließlich der dortigen Mobilitätsdrehscheibe in einer Luftlinienentfernung von ca. 2,8 km befindet. Das Plangebiet gilt damit gemäß den hvv Angebotsqualitätsstandards sowie den Vorgaben des RNVP als nicht durch den Schienenverkehr erschlossen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt befindet sich im Übrigen westlich in Müssen (ca. 2,1 km Luftlinie).

13 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Geothermie

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

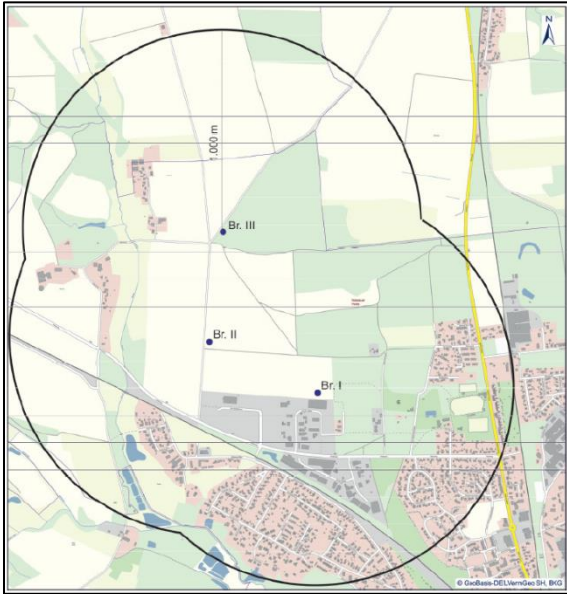


Abbildung 19: Lage der Brunnen des Wasserwerkes Büchen mit den 1.000 m-Radien um die Brunnen; Quelle: Geologisches Büro Dr. P. Hempel

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

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

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

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

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

Löschwasserversorgung

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

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 ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden als Grundschutz von der Gemeinde bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Für die Herstellung von Hydranten ist als Arbeitshilfe die DVGW Information Wasser Nr. 99 zu beachten.

Aufgrund der festgelegten Baugrenzen ist es möglich Gebäude zu errichten, die eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge benötigen (Objektschutz).

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

Die Möglichkeit einer ergänzenden Löschwasserentnahme aus der Steinau wird im Zuge der Erschließungs- bzw. Renaturierungsmaßnahmen geprüft.

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden u.a. von der Telekom, den Stadtwerken Geesthacht sowie weiteren Anbietern hergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet. Die Kapazitäten des Klärwerkes der Gemeinde Büchen werden gegenwärtig durch geeignete technische Maßnahmen erweitert, um u.a. eine Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ zu gewährleisten.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019 bzw. die aktualisierte Version vom 09. Februar 2023, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

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

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist es geplant das im zukünftigen Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser öffentlicher und privater Grundstücksflächen über die Straßenabläufe bzw. Anschlussleitungen zu fassen und in der geplanten Regenwasserkanalisation gesammelt innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen im Freigefälle der neu herzustellenden Regenrückhaltung zuzuführen. Durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen entsteht eine Freifläche im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes auf der Kompensations- und Wasserwirtschaftsmaßnahmen syner-

getisch gemeinsam erfolgen können. Als Positivbeispiel ist hier der B-Plan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ zu nennen, welcher sich ebenfalls in der Gemeinde Büchen befindet. Hier konnte durch ein naturnahes Regenwassermanagement neben einer Fläche für den Wasserrückhalt auch gleichzeitig eine Fläche für den Naturschutz geschaffen werden. Das große Flachwassergebiet speichert das Niederschlagswasser länger vor Ort und fördert dabei die Verdunstung und Versickerung des Wassers und durch die naturnahe Bauart kann die Artenvielfalt gefördert werden. Gleichzeitig wird das Vorflutgewässer durch den geringen Abfluss, auf Grund der Drosselung, vor hydraulischen Stress und Überflutungen bewahrt.

Um die genannten Effekte zu erzielen, wurde sich bei der Planung an den B-Plan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ orientiert. Ebenfalls ist auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ des B-Plangebietes Nr. 67 ein naturnahes Rückhaltebecken geplant mit geschwungenen Böschungskanten und unterschiedlicher Böschungsneigung, welches durch einen geplanten naturnahen und mäandrierenden Graben beschickt wird. Die Einleitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt über einen weiteren Graben in das Gewässer Nr. 1, die Steinau. Vor der Einleitung in die Steinau wird das Niederschlagswasser in einer entsprechenden Behandlungsanlage gereinigt.

Davon ausgenommen ist das anfallende Oberflächenwassers des Zufahrtsbereichs. Dort sind straßenbegleitende Muldenrigolen geplant in denen das Niederschlagswasser komplett zur Versickerung gebracht wird. Der Grund dafür ist der relativ starke Höhenunterschied durch die Hangneigung, welcher einen Anschluss an den gepl. Regenwasserkanal erschwert. Außerdem zeigt das Baugrundgutachten in diesem Bereich einen überwiegend sandigen Untergrund, der eine Versickerung zulässt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im gesamten Bebauungsplan ist auf Grund der Inhomogenität des Untergrundes jedoch nicht umsetzbar. Auf allen Baugrundstücken ist aber die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen und wenn möglich vorzusehen. Durch diese Maßnahmen wird ein naturnaher Wasserhaushalt durch die Komponente Versickerung zusätzlich gefördert.

Darüber hinaus ist es geplant die angrenzende begradigte Steinau durch eine Renaturierungsmaßnahme wieder in einen möglichst natürlichen Zustand zu versetzen. Neben dem Artenschutz bietet diese Maßnahme eine zusätzliche Retentionswirkung und trägt somit zum Hochwasserschutz bei.

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

Müllentsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH

– für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hier- nach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen wor- den. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahr- zeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

14 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfall

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Soll- ten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergrei- fenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Archäologie

Im Planungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale, die gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalliste eingetragen sind.

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

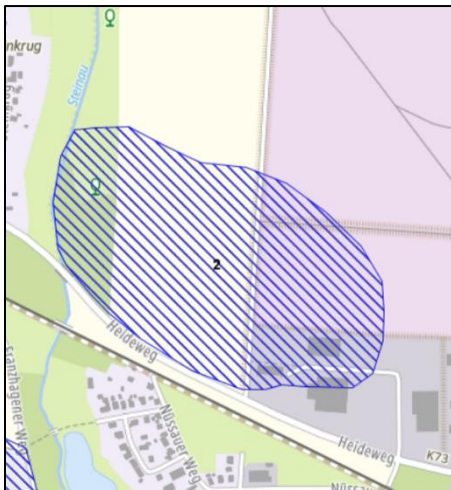


Abbildung 16: Archäologisches Interessengebiet;
Quelle: Digitaler Atlas Nord

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

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Genehmigung des Archäologischen Lan- desamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Eine Kontaktaufnahme mit dem archäologischen Lan- desamt Schleswig-Holstein ist zwischenzeitlich er- folgt, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die er- forderlichen archäologischen Voruntersuchungen werden voraussichtlich im Herbst 2023 durchgeführt werden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung

oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Kampfmittel

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

Mit Schreiben vom 18.07.2022 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass nach erfolgter Luftbildauswertung keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter und Gebäudeschäden) festgestellt wurden. Konkrete Bombenblindgängerhinweispunkte konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend handelt es sich bei der Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 67 um keine Kampfmittelverdachtsfläche, hier besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten.

Störfall

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