

BEGRÜNDUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 54 „JUGEND- BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

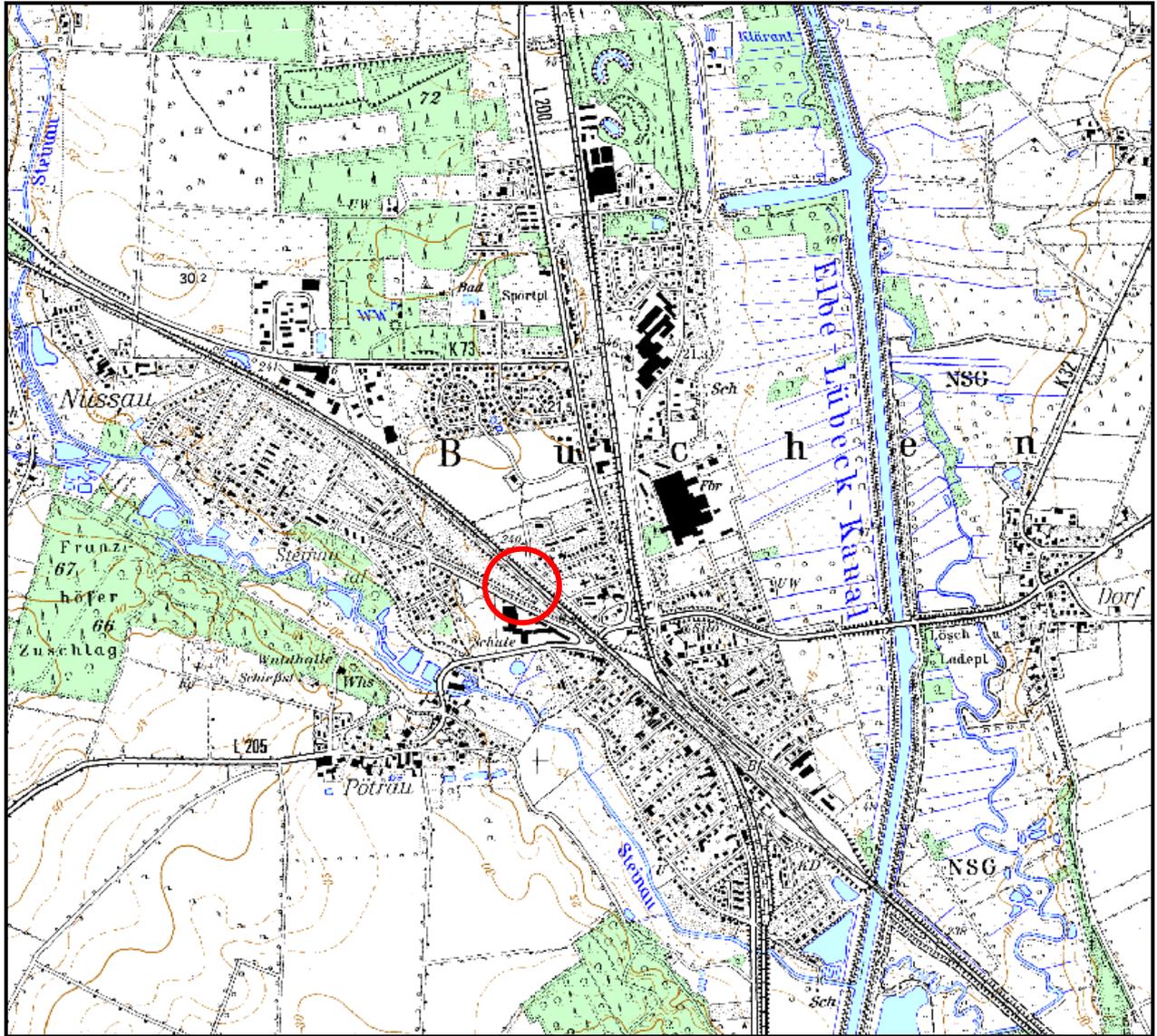
DER

GEMEINDE BÜCHEN KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

**TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL II:
UMWELTBERICHT**



Bebauungsplan Nr. 54
„Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“
der Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

27.08.2019

§ 3(1)



§ 4(1)



§ 3(2)



§ 4(2)



§ 10



TEIL I

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung	5
3.	Anlass der Planung	5
3.1	Bedarf Schulsportflächen	7
3.2	Standort- und Variantenprüfung	10
3.2.1	Standortprüfung im Gemeindegebiet	10
3.2.2	Variantenprüfung im Plangebiet	12
4.	Allgemeines Planungsziel	13
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	15
5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	16
5.1.1	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	16
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998	18
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	20
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Bauweise und Baugrenzen	21
6.2.2	Grundfläche (GR)	22
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	22
7.	Grünordnung	23
7.1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzessionsfläche „SF“	23
7.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Steilhang „SH“	23
7.3	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee „LA“	23
7.4	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spiel“ und „Garten“	24
7.5	Mit Rechten zu belastende Flächen	24
8.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
9.	Örtliche Bauvorschriften	27
10.	Artenschutz	28
11.	Nachrichtliche Übernahmen	30
12.	Erschließung	30
13.	Ver- und Entsorgung	30
14.	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	31

TEIL II: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Alternativenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, *erstellt durch BBS Greuner Pönicke und GSP Ingenieurgesellschaft, 23.08.2019*
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult, 21.09.2018*
- Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Jugendzentrums, *erstellt durch BFB, Dezember 2018*
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch BBS Greuner-Pönicke, 02/2019*
- Lageplan Bestand Biotope, Maßstab 1:500, *erstellt durch BBS Greuner-Pönicke, 07/2019*
- Planung Ausgleichsfläche, Maßstab 1:1.200, *erstellt durch BBS Greuner-Pönicke, 07/2019*

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“ sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Fläche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.54 der Gemeinde Büchen.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 54 wurde durch Auslegung in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden im weiteren Planungsprozess geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Am 19.02.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit

hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 18.03.2019 bis 19.02.2019 abzugeben.

Eine zusätzliche Kinder- und Jugendbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat am 19.03.2019 im Rahmen einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (TEIL II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro BBS, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt.

2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt 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 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, Jugendzentrum.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße "Schulweg" entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen, welche zwischenzeitlich zum Teil bereits als Schulgarten, der sogenannten „Ackerdemie“ genutzt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.

Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen, ein Kindergarten sowie der ZOB der Gemeinde an. Südwestlich des Plangebietes hat die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitere Wohnbauflächen entwickelt.

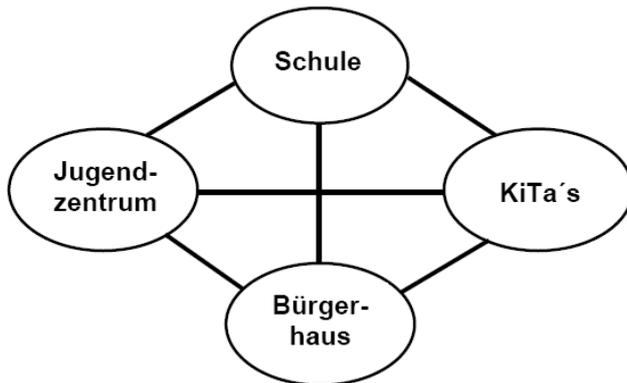
Das Vorhabengebiet liegt gut integriert im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

3. Anlass der Planung

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medi-

zinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.

Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Untermittelpunktes im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.



Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes.
Quelle: OEK Büchen, 2016

Da das bestehende Jugendzentrum seit Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Gleichzeitig kommt die in Verbindung mit dem Jugend- und Begegnungszentrum geplante Einfeldhalle dem Bedarf eines weiteren Hallenteils für den Schulsport nach (vgl. Ziff. 3.1).

Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle den Schülern während der Unterrichtszeit sowie möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in möglichst großer Nähe zur Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen erforderlich.

Auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurden Bezugsradien in die Plankarte aufgenommen, um die Lage zum zentralen Bereich der Gemeinde und damit den „Zugriff“ auf die Infrastruktureinrichtungen zu verdeutlichen. Ausgangspunkt des zentralen Bereiches ist der ZOB/Schulzentrum der Gemeinde Büchen. Innerhalb des dargestellten 500 m Radius (Luftlinie) ist der zentrale Bereich der Gemeinde und damit der ÖPNV-Anschluss fußläufig zu erreichen.

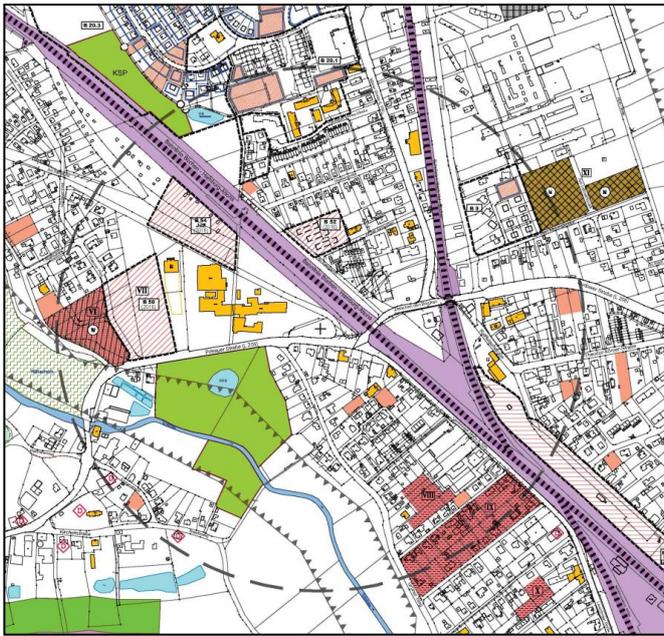


Abbildung 2: Ausschnitt OEK Gemeinde Büchen 2016,
Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft

Ausgehend vom Standort des Schulzentrums wird ein entsprechender 500m Bereich (ca. 5 Gehminuten) als fußläufiger Radius zu Grunde gelegt, innerhalb dessen die künftige Einfeldhalle während der Unterrichtszeiten für den Schulsport zu erreichen ist.

Innerhalb des entsprechenden Bereich erfolgte eine Prüfung von möglichen Standortalternativen für eine mögliche bauliche Entwicklung des geplanten Vorhabens (vgl. Ziff. 3.2 und Anlage).

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in unmittelbarer Nähe der Gemeinschaftsschule und anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus und Kitas.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

3.1 Bedarf Schulsportflächen

Bestandteil einer funktionierenden sozialen Infrastruktur ist u.a. ein ausreichendes Platz- und Raumangebot des bestehenden Schulstandortes.

Der Schulverband Büchen hat den Schulentwicklungsplan für die Schuljahre 2019/20 – mit einem Ausblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen bis über das Jahr 2030 hinaus fortgeschrieben.

Auszug Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen

Im Schulverband Büchen und im Schulverband Müssen ist die Zahl für die Wohnbevölkerung in den Jahren 1995 bis 2017 von 12.498 auf 13.958 Personen (1.460: 11,7%) gestiegen. Eine solche Veränderung liegt oberhalb der durchschnittlichen Höhe der Steigerungsraten im Land, ebenso oberhalb der Kreisebene. Nachfolgend werden die Veränderungen der Bevölkerungszahlen dokumentiert. Nun sticht die aktuelle Entwicklung vor Ort deutlich hervor:

Einwohnerentwicklung													Veränderung	
	1995	+/-	pa.	1995-2017										
		2000	in%	2005	in%	2010	in%	2015	in%	2017	in%			
Schulverband Büchen	12.498	13.053	0,9%	13.366	0,5%	13.507	0,2%	13.738	0,3%	13.958	0,8%	1.460	11,7%	
Kreis Herzogtum Lauenburg	170.058	179.848	1,2%	186.471	0,7%	186.874	0,0%	192.999	0,7%	196.074	0,8%	26.016	15,3%	
Stadt Lauenburg	11.778	11.834	0,1%	11.678	-0,3%	11.220	-0,8%	11.398	0,3%	11.485	0,4%	-293	-2,5%	
Stadt Schwarzenbek	12.247	14.090	3,0%	14.906	1,2%	15.074	0,2%	15.933	1,1%	16.374	1,4%	4.127	33,7%	
Stadt Mölln	17.996	18.361	0,4%	18.478	0,1%	18.487	0,0%	18.856	0,4%	18.928	0,2%	932	5,2%	
Schleswig-Holstein	2.725.461	2.789.761	0,5%	2.832.950	0,3%	2.834.259	0,0%	2.858.714	0,2%	2.889.821	0,5%	164.360	6,0%	
Daten nach Statistischem Landesamt											Die Ergebnisse des Zensus sind zu berücksichtigen		biregio, Bonn	

Abbildung 3: Auszug Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen 2019, Seite 51, Quelle: biregio

(...)

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung vor Ort zeigt: in den Schulverbänden Büchen/Müssen hat sich die Wohnbevölkerung seit 2000 um 1.164 Personen von 13.053 auf 14.217 Einwohner verändert. Mit einer Zunahme um 8,9 % liegt die Bevölkerungsentwicklung oberhalb des Landesschnitts von 3,6%.

(...)

Zu den wichtigen Komponenten für die Prognosen der Bevölkerungszahlen gehören auch die Siedlungs- und Baulandkapazitäten. Nach dem aktuellen Planungsstand bezüglich des Wohnungsbaus kann in den Schulverbänden Büchen/Müssen die Fertigstellung und der Bezug von mittelfristig, bis zum Jahr 2024, von 777 und langfristig von weiteren 780 Wohneinheiten gerechnet werden; auf den notwendigen Vorbehalt des Erwartungshorizonts in Neubaugebieten ist hier zu achten.

(...)

Im Schulverband Büchen und im Schulverband Müssen insgesamt, hatte sich die Schülerzahl der Grundschulen bis zum Schuljahr 2013/2014 auf 551 Kinder in 29 Klassen erhöht. In den folgenden Jahren sind die Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2018/2019 um 6,4 % auf 586 Kinder in 27 Klassen weiter angestiegen. (...) Der Blick auf die Melderegister zeigt, dass die Zahlen vor Ort (ohne Einbezug von Neubautätigkeiten mit entsprechenden Zuzugseffekten!) eine Tendenz nach oben aufweisen. Dabei ist zu betonen, dass die Zahl der Schüler bereits zugenommen hat: in den Schuljahren seit 2013/14 um 6,4 %.

In Hinblick auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschulen ist neben der Entwicklung der Geburtenzahlen auch die des Wohnungsbaus bedeutsam; nach dem aktuellen Planungs-/Genehmigungsstand bzw. analog zu den wohl tatsächlichen Bauerwartungen könnten in den nächsten Jahren eine ganze Reihe neuer Wohneinheiten vor Ort realisiert werden: Ausgegangen wird hier bereits mittelfristig von 724 Wohneinheiten.

Der Blick auf die bisherigen und voraussichtlich künftigen Entwicklungen der Schülerzahlen in den Grundschulen schließt sich an. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar: In der Primarstufe sind mit Werten von bisher 6,4% (2013/14 bis 2018/19) und dann 10,9% (2018/19 bis 2024/25) steigende Schülerzahlen zu verzeichnen (2013/14 551, 2018/19 586, 2024/25 650). In den an dieser Stelle planerisch gebildeten Regionen weichen die Entwicklungsverläufe stark voneinander ab. Diese Tendenzen der Schülerzahlen zeigt eine Synopse:

Synopsis der Entwicklung der Schülerzahlen											Veränderung		
Primarstufe	2013/14			2018/19			bisher				2024/25	seit	
	Schüler	Klassen	Frequenz	Schüler	Klassen	Frequenz	+/-in %	Schüler	+/-in %	Jahrgangsbreite	Klassen	Züge	2013/14
Schulverband Büchen insg.	438	23	19,0	425	19	22,4	-3,0%	513	20,7%	128	23	5,7	75
Gemeinde Müssen insg.	113	6	18,8	161	8	20,1	42,5%	137	-14,9%	34	6	1,5	24
Primarschulen Σ°	551	29	19,0	586	27	21,7	6,4%	650	10,9%	163	29	7,2	99
\circ Rundungseffekte!	* trendg. Mittel		Frequenz für die Schulen:				226				biregio, Bonn		

Abbildung 4: Auszug Schulentwicklungsplan Schulverband Büchen 2019, Seite 79, Quelle: biregio

Die großräumigen wohnbaulichen Entwicklungen in der Gemeinde Büchen welche unter anderem im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp“ (2017) erfolgt sind sowie gegenwärtig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ geplant werden, führen zu einem Zuzug junger Familien mit Kindern. Den damit verbundenen steigenden Schülerzahlen muss die Gemeinde Büchen durch entsprechende Entwicklungen gerecht werden.

Der Schulentwicklungsplan führt folgende Empfehlungen aus:

1. Die Schulen benötigen eine Außenfläche für den Hof von 7.750 m². Da die Außenflächen zur DB hin nur Umlaufflächen mit Parkboxen sind und Teile des Spielplatzes für den Bau gebraucht werden, müssen die 5. Halleneinheit/ der Jugendtreff (zugleich Ganztagsräume!) außerhalb der Schulhoffläche platziert werden.

2. Die Schulen benötigen 4,92 Hallenteile (Berechnung: 3,5 Stunden pro Klasse: teilweise Klassenaufteilung geschlechtergetrennter Unterricht, einige Stunden große Sportspiele, besondere Sek II-Angebote, 45 Wochenstunden Nutzung pro Hallenteil, ohne Schwimmstunden).

3. Der Zubau auf der Ostseite der Schule verschiebt die Tektonik. Die GrS rückt weit nach Osten in zum großen Teil völlig neue Räume, die GemS „in die Mitte“. Das Lehrerzimmer muss daher mit wandern.

Die Zahlen des Schulentwicklungsplanes belegen stichhaltig, dass am Schulstandort der Gemeinde Büchen Anpassungen erforderlich sind, um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig für die prognostizierten Schülerzahlen Vorbereitungen zu treffen.

Die Errichtung eines 5. Hallenteils ist eine Voraussetzung, um dem ermittelten Bedarf der Flächen für den Schulsport zu entsprechen und so durch eine entsprechende Bereitstellung der landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden.

Die im Rahmen des Jugend- und Begegnungszentrums geplante Einfeldhalle führt zu einer Erweiterung des Nutzungsangebotes im Freizeitbereich und erfüllt zudem gleichzeitig den dringenden Bedarf eines ergänzenden 5. Hallenteils für den Schulsport im Schulverband Büchen.

Um eine entsprechende Berücksichtigung im Unterrichtszeitraum vorsehen zu können, ist die örtliche Nähe zwischen dem Schulstandort in der Gemeinde Büchen und der Lage des Jugend- und Begegnungszentrums mit Einfeldhalle eine grundlegende Voraussetzung.

3.2 Standort- und Variantenprüfung

Zur Nutzung der Synergieeffekte zwischen dem geplanten Jugend- und Begegnungszentrum mit Einfeldhalle und dem Schulstandort der Gemeinde Büchen mit direkter Anbindung an den ZOB ist eine entsprechende räumliche Nähe eine grundlegende Voraussetzung.

Im Rahmen einer zweistufigen Standortprüfung wurden innerhalb des räumlichen Umfeldes (Radius ca. 500 m um die Gemeinschaftsschule Büchen) mögliche Alternativstandorte für das beabsichtigte Vorhaben geprüft. Aufgrund des besonderen Schutzstatus der ermittelten Fläche eine Standortprüfung zur Lage des geplanten Gebäudes innerhalb des Plangebietes erarbeitet (Anlage).

Auf die vollständigen Ausführungen der zweistufigen Alternativenprüfung wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

3.2.1 Standortprüfung im Gemeindegebiet



Abbildung 5: Darstellung des 500m-Radius um die Gemeinschaftsschule Büchen.
Quelle Grundlage:maps.google.de

Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes wurde das gesamte Gemeindegebiet hinsichtlich einer möglichen Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums geprüft.

Im Rahmen konkreter Planungen auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde das geplante Vorhaben aufgrund des bestehenden Bedarfs eines weiteren Hallenteils für den Schulsport der Gemeinde um die Errichtung einer Einfeldhalle ergänzt.

Standorte die außerhalb des Erreichbarkeitsraumes zur Nutzung der Sportflächen während der Unterrichtszeiten liegen (ca. 500 m Radius um die Gemeinschaftsschule) wurden von der durchgeführten Standortprüfung ausgenommen.

Neben der räumlichen Nähe zur Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen wurden weitere Kriterien zur Eignungsprüfung möglicher Planungsstandorte angesetzt.

Auf die vollständige Standortprüfung innerhalb des Gemeindegebietes, welche als Anlage der Begründung beiliegt wird an dieser Stelle verwiesen.

Aufgrund des besonderen Erfordernis einer guten und sicheren Erreichbarkeit des Jugend- und Begegnungszentrums um die geplante Einfeldhalle als 5. Hallenteil während der Unterrichtszeiten in den Schulsport integrieren zu können, sind die ermittelten möglichen Alternativstandorte im Vergleich zu der Fläche „Am Schulweg“ nicht im gleichen Umfang als geeignet zu bewerten.

Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar.

Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Die Erreichbarkeit während der Unterrichtszeiten ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Gemeinschaftsschule gegeben und wird zudem nicht durch erforderliche Querungen größerer Verkehrswege erschwert.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit, ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auszug Alternativenprüfung (Teil A) - Fazit

Als Ergebnis der Variantenbewertung ergibt sich ein deutlich positives Ergebnis für den Standort 1 an der Schule, welcher insbesondere durch den Standortvorteil Schule und Schulwegsicherheit sowie die Bewertung der Schutzgüter überwiegend mit allgemeiner Bedeutung begründet ist. Eine negative Bewertung wird nur für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (hier geschützte Biotop) vergeben. Es wurde daher für die Standorte in einem Umkreis von 500 m im zentralen Bereich Büchens geprüft, ob hier weniger naturschutzfachlich nachteilige Alternativstandorte vorliegen.

Durch die Varianten 2 und 6, die in der Bewertung deutlich schlechter abschneiden, wären Eingriffe in geschützte Biotop vermeidbar (Vermeidbarkeit des Eingriffs gemäß § 13 BNatSchG). Die Überprüfung der Zumutbarkeit hat sich nicht nur nach naturschutzfachlichen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu orientieren.

Für das Schutzgut Mensch weisen beide Varianten deutliche Konflikte für die Schulwegsicherheit (von der Schule zu und von der Sportanlage) und Erreichbarkeit des JUZ auf. Weitere Konflikte sind durch Störung angrenzender Wohnbebauung zu erwarten. Für Standort 6 ist zudem die vorgesehene Realisierung des geplanten Bauhofs hier dann aufzugeben. Schulwegsicherheit, Akzeptanz und Erreichbarkeit des JUZ und Umsetzung der Bauhofplanung stellen die Zumutbarkeit in Frage.

Die Gemeinde Büchen als Ort mit Zentrumsfunktion (Unterzentrum) und Schulstandort stellt die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen in den Vordergrund der Zumutbarkeitsbetrachtung. Das Erreichen der Sporthalle an Standorten, die mehrmals täglich von mehreren Schulklassen nur über erschwerte Wege (größere Straßen, Tunnel, Kreuzungen) zu erreichen sind, verbundenen mit erhöhtem Gefahrenpotenzial, Protesten von Eltern und von Nachbarn v.a. gegen Lärm des JUZ, werden als nicht zumutbare Alternativen bewertet.

Die Alternativenbewertung stützt damit den Standort 1 auch unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes des BNatSchG § 15. Die Vermeidung des Eingriffs in geschützte Biotop durch eine zumutbare Alternative mit geringerem Eingriff ist nicht möglich.

Es ist damit der Standort zulässig und „am Standort“ die weitergehende Prüfung der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs zu prüfen. Dieses erfolgt mit Teil B nachfolgend.

3.2.2 Variantenprüfung im Plangebiet

Der ermittelte Standort umfasst den ehemaligen Bahndamm sowie die Lindenallee entlang des Schulweges.

Aufgrund des Flächenbedarfs des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der ergänzenden Sporthalle ist die Wahl des geeigneten Standortes der Baukörper entscheidend, um auch die Außenbereiche des Plangebietes einer aktiven Nutzung zuführen zu können.

Um den Eingriff in die bestehenden Biotope (Steilhang und Lindenallee) innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes innerhalb des ehemaligen Bahndammes und dem damit verbundenen Eingriff das gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG durchgeführt (Anlage).



Abbildung 6: Standortalternativen im Plangebiet,
Quelle Grundlage. www.bing.de

Entscheidend ist hierbei der Bereich und die Größe des Eingriffes in den bestehenden Bahndamm als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Die rückwärtigen Bereiche der Fläche weisen keine hohe naturschutzrechtliche Bedeutung auf, so dass der Standort der geplanten Einfeldhalle flexibel an das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrum angebunden werden kann.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen werden mit einem Abstand von 2,0 m zum nördlichen Hang des ehemaligen Bahndammes festgesetzt, so dass eine Beeinträchtigung der entsprechenden Flächen durch das künftige Gebäude vermieden wird. Eine weitergehende Prüfung des Standortes der rückwärtigen baulichen Anlagen erfolgt aus diesem Grund nicht.

Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.

Die Variantenprüfung innerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen kommt für die Lage des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums innerhalb des ehemaligen Bahndammes zu folgendem Fazit.

Auszug Alternativenprüfung (Teil B)

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Lindenallee entlang des Schulweges sowie dem Bahndamm zwei gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. In jedem der verschiedenen Szenarien werden Eingriffe in die bestehenden Biotope erforderlich. Somit ist in jedem Falle eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Hieraus ergibt sich keine erhebliche Entscheidungsvorgabe für die Varianten. Für die Lindenallee wird mit Minimierung und Ersatzpflanzung der Eingriff so weit irgend möglich minimiert, so dass eine Befreiung möglich ist.

Für den Steilhang ist in allen Fällen die Betroffenheit gegeben. Dabei ist die genaue Lage des Gebäudes weitgehend unerheblich, da immer eine Wallöffnung in einer Länge von 30-50 m erforderlich wird, andernfalls wäre die Öffnung geringer jedoch ein Durchgang erforderlich.

Die Lage des Gebäudes hinter dem Wall (Variante 4) verursacht den geringsten Eingriff in den Wall, eine repräsentative Öffnung und Sichtbarkeit des Gebäudes wie es für ein Jugend- und Begegnungszentrum erforderlich ist, ist dann aber nicht gegeben. Aus diesem Grund wird die Variante nicht weiter verfolgt.

Die Lage des Gebäude im vorderen Wallbereich stellt zwar einerseits eine Minimierung des Eingriffs dar (nur vorderer Bereich), der hintere Bereich muss jedoch ebenfalls aufgrund der Bebauung verändert werden (Verlust der Bäume, Eingriff im Rahmen der Bauausführung), so dass eine Beeinträchtigung des Walls auf einer Länge von 30-50 m gegeben ist. Der Verzicht auf Freiflächen (hinterer Bereich nicht zugänglich) sowie der Verzicht auf Fenster im rückwärtigen Bereich, stellt ebenfalls eine deutliche Negativbewertung für die Nutzbarkeit dar, so dass auch diese Varianten (Nr. 2 und 3) ausgeschlossen werden.

Es verbleibt somit nur die Variante 1, deren Eingriff in den Wall nicht größer ist als bei den anderen Varianten und gleichzeitig eine bestmögliche Nutzung der hinter liegenden Freiflächen ermöglicht. Aufgrund der Dimensionierung des Gebäudes wird dieses exakt in Höhe und Tiefe in den Wall eingepasst und die Biotopvernetzung durch eine Dachbegrünung erhalten.



Abbildung 7: Potenzielle Standorte der Einfeldhalle.
Quelle Grundlage: maps.google.de

Die Varianten A und C sind ökologisch gleichwertig zu betrachten, Variante B ist nicht umsetzbar. Die Variante A führt zu kleineren zusätzlichen Beeinträchtigungen in den Wall (Schatten), die Variante C führt zu deutlich größeren Eingriffen und Nutzungsintensivierung der Freiflächen. Da die Variante A hinsichtlich der Nutzbarkeit der Besuchergruppen und Zugänglichkeit auch für eingeschränkt mobile Personen sowie den Rettungsdienst ist, wird diese Variante zusammen mit der Variante 1 (Jugend- und Begegnungszentrum) als **Vorzugsvariante 1A** ausgewählt und in die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 54 übernommen.

Die Bilanzierung der nicht weiter vermeidbaren und minierbaren Eingriffe erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der dann auch den erforderlich gleichwertigen bzw. gleichartigen Ausgleich/Ersatz darstellt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die bestehende Grünfläche nördlich des ehemaligen Bahndammes in der Gemeinde Büchen und südlich der Bahnlinie HH – Berlin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen und einer Einfeldhalle als ergänzendes Angebot festzusetzen.

Auf Grund der Forderung vieler Büchener Jugendlicher nach einem Jugendhaus, wurde 1995 in Büchen mit der offenen Jugendarbeit begonnen.

Das bis zum Sommer 2018 in der Parkstraße am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen ansässige JUZ ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde. Das umfangreiche und vielseitige Freizeitangebot hat bislang einen großen Besucherkreis angesprochen.

Seit Juni 2018 befindet sich ein Container-Provisorium des JUZ zwischen der Sporthalle der Gemeinschaftsschule und der Wiesenkita. Trotz der begrenzten Räumlichkeiten und dem damit derzeit verbundenen verkleinerten Angebot findet das JUZ auch an seinem Übergangstandort einen großen Zuspruch der Jugendlichen. Das Provisorium im Bereich der Gemeinschaftsschule macht deutlich, dass durch die geplante Errichtung des Jugend- und Begegnungszentrums im Bereich des alten Bahndammes große Synergieeffekte zwischen der schulischen - und der Freizeitbetreuung erfolgen können. Der künftige Bildungscampus der Gemeinde Büchen kann durch das örtliche Zusammenspiel der verschiedenen Altersgruppen in der geplanten Nähe in allen Bereichen profitieren.

Dem im Rahmen des Schulentwicklungsplanes 2019 ermittelten Bedarf eines weiteren Hallenteils für den Schulsport in der Gemeinschaftsschule kann durch die Errichtung der geplanten Einfeldhalle nachgekommen werden, um so die soziale Infrastruktur und den Schulstandort im Unterzentrum dauerhaft zu stärken (vgl. Ziff. 3.1).

Die deutliche Verbesserung der Lage des Jugendzentrums im Vergleich zu seinem Altstandort ist ein großer und positiver Schritt, den die Gemeinde in seiner sozialen Infrastruktur durch das geplante Vorhaben macht.

Die Errichtung der geplanten Einfeldhalle kommt zudem nicht nur dem Freizeitangebot in der Gemeinde zu Gute, sondern kommt zudem auch dem Schulstandort durch weitere Flächen für den Schulsport zu Gute.

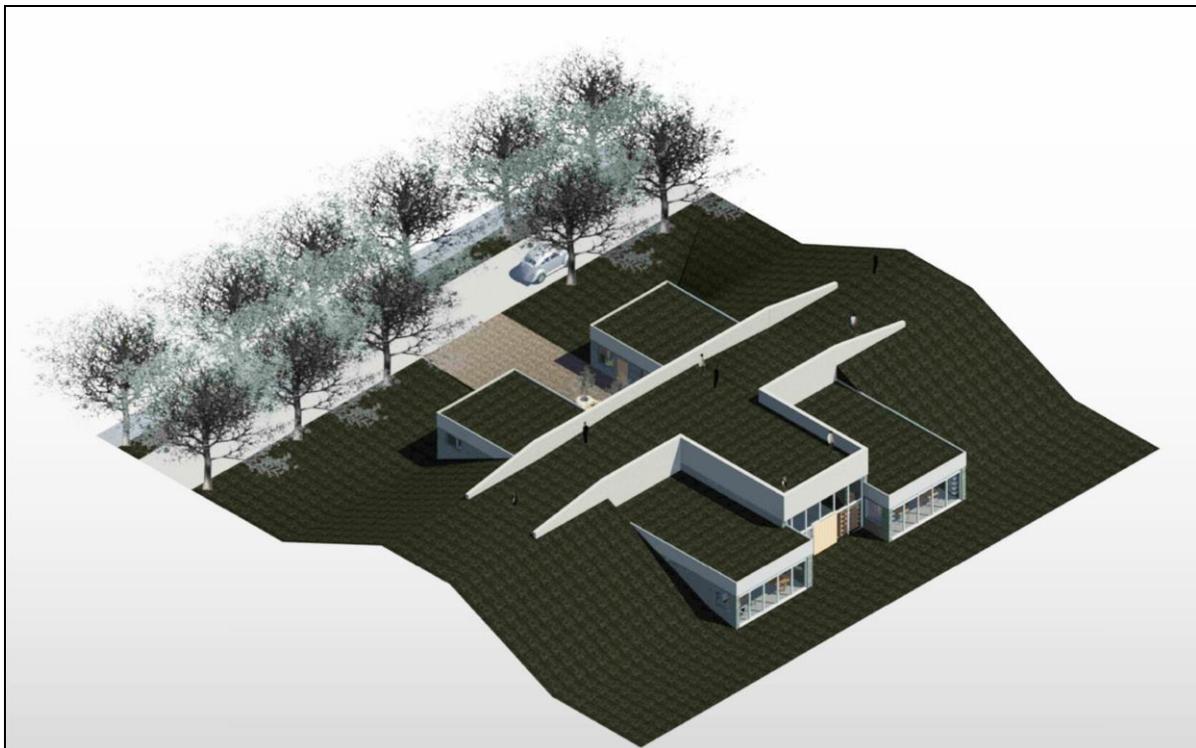


Abbildung 8 3D-Modell des geplanten Baukörpers, Quelle: Golinski Architektur 2016



Abbildung 9: schematische AnsichtsDarstellungen, Quelle: Golinski Architektur 2018

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum mit Sporthalle geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig bzw. teilweise in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

Auf die weiteren Ausführungen der Freiraumgestaltung wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

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 Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

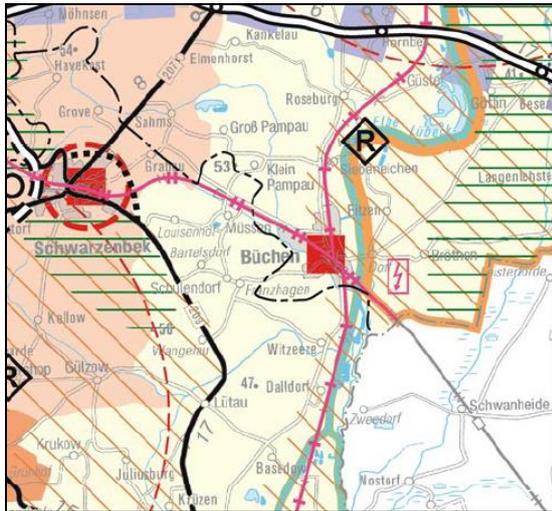


Abbildung 10 Ausschnitt LEP 2010.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden (2.2, 5G, LEP 2010).

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 (2.2.3, 1Z, LEP 2010).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

5.1.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

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

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen.

Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

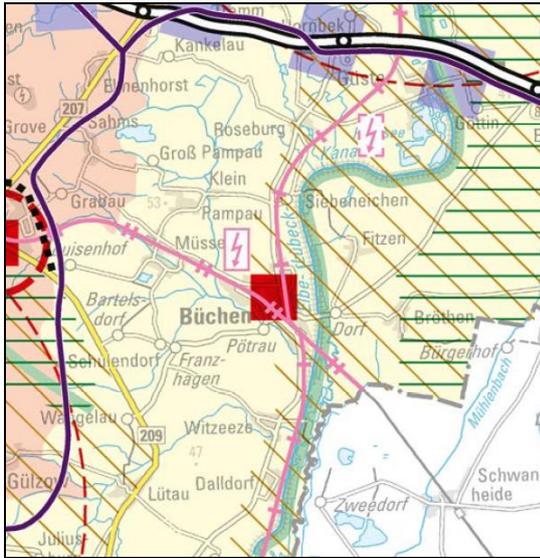


Abbildung 11 Fortschreibung LEP-Entwurf 2018,
Quelle: www.bolapla-sh.de

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein hat am 18.12.2018 begonnen.

Die Gemeinde Büchen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Unterzentrum im ländlichen Raum,
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene,
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- Im Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken, dargestellt.

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 (3.1.3, 1Z, Entwurf LEP 2018).

Die Daseinsvorsorge soll in der Fläche gesichert werden. Sie ist nicht nur wichtig für die Lebensqualität der Menschen in Schleswig-Holstein, sondern auch ein bedeutender Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sollen in ausreichender Qualität, zu sozialverträglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung überall erreichbar sein und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes ermöglichen. Überörtliche Einrichtungen sollen in den Zentralen Orten und Stadtrandkernen entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung vorgehalten werden (5, 1 G, Entwurf LEP 2018).

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes, wohnort- oder arbeitsplatznahes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflege zur Verfügung stehen (5.2, 1G, Entwurf LEP 2018).

Kinderkrippen, Kindergärten und Grundschulen sollen zusammenarbeiten und den Übergang zwischen den Einrichtungen verbessern. Außerdem sollen sie mit Einrichtungen und den Trägern der Jugendhilfe sowie bei Bedarf mit Förderzentren, Beratungsstellen und Familienzentren kooperieren. Das Angebot von Familienzentren soll weiter gestärkt und ausgebaut werden (5.2, 2G, Entwurf LEP 2018).

Integration, Inklusion, ehrenamtliches Engagement und gesellschaftliche Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen soll in allen Teilen des Landes sichergestellt werden. Einrichtungen, die Angebote für Kinder und Jugendliche vorhalten, sollen in allen Zentralen Orten

vorhanden sein. In den ländlichen Räumen soll auch bei zurückgehenden Nutzerinnen- und Nutzerzahlen ein möglichst wohnortnahes Angebot aufrechterhalten werden (5.2, 3G, Entwurf LEP 2018).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes indem sie durch das geplante Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Jugend- und Begegnungszentrums in unmittelbarer Nähe zu der Gemeinschaftsschule sowie dem Kindergarten der Gemeinde Büchen schafft und somit zum einen die soziale Infrastruktur dauerhaft stärkt und zum anderen den Schulstandort in der Gemeinde Büchen durch weitere Flächen für den Schulsport ergänzt.

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

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

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

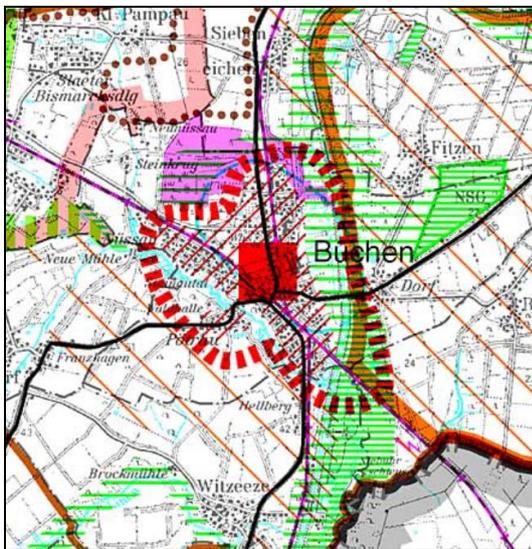


Abbildung 12 Ausschnitt RP 1.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lübeck – Lüneburg

soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen.

Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die 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 Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (...) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (...) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen (RP I, 4.2, 3 Z).

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

Der zwischen Büchen und Büchen Dorf bestehende regionale Grünzug bleibt von dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 unbeeinträchtigt. Die Errichtung des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums erfolgt im öffentlichen Interesse in gut erreichbarer Lage im zentralen Bereich der Gemeinde und weist somit ausreichenden Abstand zu den großräumigen Grünzügen außerhalb der Gemeinde auf.

Die Funktion als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung bleibt durch die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes ebenfalls ausgenommen, da die entsprechend landschaftlich reizvollen Erholungsbereiche einen ausreichenden Abstand zu dem Plangebiet aufweisen. Vielmehr leistet das geplante Jugend- und Begegnungszentrum einen zusätzlichen Beitrag zu dem Freizeitangebot in der Gemeinde Büchen.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

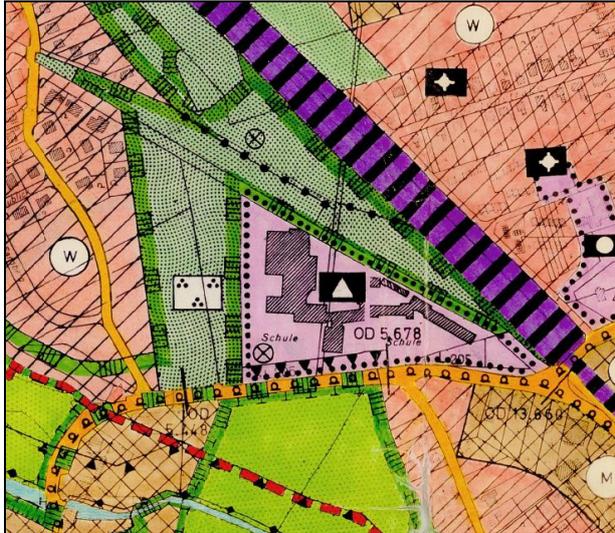


Abbildung 13 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt.

Die besondere ökologische Wertigkeit der Flächen wird seitens der Gemeinde Büchen benannt und im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“ (JUZ) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen zudem die hohe naturschutzrechtliche Bedeutung des ehemaligen Bahndammes sowie der Lindenallee gem. § 30 BNatSchG innerhalb des Plangebietes.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Schulungsräumen sowie einer Einfeldhalle und den entsprechenden Nutzungen zulässig.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ festgesetzt.

Der Gemeinde Büchen wird als Unterzentrum im ländlichen Raum die Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen. Dieser umfasst neben einer Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit den entsprechenden Einrichtungen.

Das künftige Jugendzentrum wird eine Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Förderungen des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugend- und Begegnungszentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen für jeden leicht zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.

Durch die Errichtung einer Einfeldhalle kann das Kursangebot aufgrund der neuen räumlichen Möglichkeiten deutlich erweitert werden. **Gleichzeitig kann die geplante Einfeldhalle mit Blick auf die örtliche Nähe zur Gemeinschaftsschule als dringend erforderlicher 5. Hallenteils für den Schulsport genutzt werden und kommt somit dem ermittelten Bedarf des Schulentwicklungsplanes in der Gemeinde Büchen zu Gute.**

Innerhalb des Plangebietes sind alle Nutzungen zulässig, die die Funktion des Jugend- und Begegnungszentrums unterstützen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Bauweise und Baugrenzen

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

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein einzelnes Baufenster mit einer abweichenden Bauweise [a] festgesetzt. Die für die geplante Nutzung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit einer Einfeldhalle werden voraussichtlich die zulässigen Länge der offenen Bauweise von 50 m überschreiten, um allen Anforderungen gerecht werden zu können. Aufgrund der vorgesehenen Gliederung des Plangebietes und der großen Bedeutung für die soziale Infrastruktur der Gemeinde Büchen ist die Festsetzung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m städtebaulich vertretbar.

Die Größe des Baufensters beschränkt sich im Bereich des Bahndammes auf die ungefähre Größe und Lage des künftigen Gebäudes, um den Eingriff in den Bahndamm möglichst gering zu halten. **Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Öffnung des Bahndammes auf einer Länge von maximal 30,0 m, um in diesem Bereich das geplante Jugend- und Begegnungszentrum zu errichten.**

Auf der rückwärtigen Fläche des Geländes umfasst die Abgrenzung des Baufensters ausreichend Raum, um die Errichtung einer Einfeldhalle flexibel an den Baukörper des Jugend- und Begegnungszentrums anzubinden. Die Lage der Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes schafft auf den westlich gelegenen Flächen ausreichend nutzbare Außenanlagen, die durch die Anlage eines Spiel-, Sport- und Erlebnisgartens den Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums zu Gunsten kommen.

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf das künftige Gebäude des Jugendzentrums sowie der geplanten Einfeldhalle, aus diesem Grund wird nur ein geringer Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem im Verhältnis zum Plangebiet geringen Baufenster festgesetzt.

Da das Baufenster innerhalb des ehemaligen Bahndammes liegt, beschränkt sich der Umfang auf die tatsächlich benötigte Fläche, um den Eingriff in den bestehenden Steilhang des ehemaligen Bahndammes möglichst gering zu halten. Das rückwärtig festgesetzte Baufenster umfasst eine größere Fläche als für die Errichtung der geplanten Einfeldhalle erforderlich ist, um diese flexibel an das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrums anbinden zu können. Die seitlich festgesetzten Baugrenzen weisen zu dem nördlichen Hang des ehemaligen Bahndammes einen Abstand von 2,00 m auf, um eine weitergehende Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG durch die baulichen Anlagen auszuschließen.

6.2.2 Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Für die Fläche des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 1.550 m² festgesetzt.

Diese maximal zulässige Versiegelung umfasst die Errichtung des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der Einfeldhalle.

Diese Beschränkung wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass nur eine geringe Fläche des Plangebietes überbaut wird. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnispark „GA“ festgesetzt.

In den Bereichen der öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind großflächige Versiegelungen unzulässig. Somit beschränkt sich die bauliche Nutzung auf die Fläche für den Gemeinbedarf.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

Für die Fläche des Plangebietes wird unabhängig von einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Höhenbegrenzung der Gebäude vorgesehen. Aufgrund der stark unterschiedlichen Nutzungsabsichten der beiden Bereiche erfolgt eine Differenzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Dammes und im rückwärtigen Bereich.

Für den Bereich des ehemaligen Bahndammes erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Gebäudehöhe von 22 m ü NHN, was in etwa 1 m über Dammkrone entspricht. Somit kann gewährleistet werden, dass die Verbindungsfunktion der Dammkrone auch nach Errichtung des künftigen Gebäudes aufrecht erhalten bleibt.

Im rückwärtigen Bereich ermöglicht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 25 m die Umsetzung eines ca. 8 m hohen Gebäudes und somit eine ausreichende Höhe für die geplante Einfeldhalle. Trotz der höheren Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Lage hinter dem Bahndamm und den damit verbundenen verringerten Sichtbeziehungen minimiert.

7. Grünordnung

7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzessionsfläche „SF“

Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu entwickeln und zu pflegen. Eine Nutzung im Sinne einer Gehölzpflege alle 10 Jahre ist erforderlich, um die Entwicklung zum Wald zu verhindern. Alternativ ist auch die jährliche Mahd der Fläche ab Ende Juli möglich. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig, eine sportliche oder gärtnerische Nutzung darf nicht stattfinden.

Durch die Lage der festgesetzten Sukzessionsfläche am östlichsten Geltungsbereichsrand kann die Zugänglichkeit für diesen Bereich ausgeschlossen und das Entwicklungsziel umgesetzt werden.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Steilhang „SH“

Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Der ehemalige Bahndamm innerhalb des Plangebietes stellt ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Um den bestehenden Steilhang in seiner Eigenheit durch das geplante Vorhaben so gering wie möglich zu beeinträchtigen, wird er als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Steilhang festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Zur Realisierung des geplanten Jugendzentrums innerhalb des Plangebietes ist ein Eingriff in das bestehende Biotop „Steilhang“ erforderlich. Um den Eingriff in den Steilhang so gering wie möglich vorzusehen, beschränkt sich das Baufenster auf den Bereich des geplanten Gebäudes des Jugend- und Begegnungszentrums. Im Rahmen der Umsetzung sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen, um den Eingriff weiterhin gering zu halten.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee „LA“

Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und –abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße Schulweg wird im Bereich des Plangebietes von einer Lindenallee gesäumt. Die nördlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lindenallee in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen festgesetzt.

Die Lindenallee wird gem. § 30 BNatSchG Biotop in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen und als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt.

7.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spiel“ und „Garten“

Die öffentliche Grünfläche „Spiel“ ist in ihrer Nutzung unmittelbar dem Jugend- und Begegnungszentrum zugeordnet. Dieses umfasst eine sportliche Nutzung, die Nutzung als Spielplatz mit Spielgeräten sowie die Anlage von Garten- und Gehölzflächen, Wiese/Rasen und Aufenthaltsbereichen.

Die öffentliche Grünfläche „Garten“ dient der extensiven gärtnerischen Nutzung. Im Vordergrund stehen die Anlage von Blumen- und Gemüsebeeten sowie die Unterhaltung von Obstbäumen und –sträuchern. Die Herstellung von Rasen ist nur auf max. 10% der Fläche zulässig. Eine Befestigung von Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Die bestehenden Lauben haben Bestandsschutz, die Errichtung weiterer Gebäude ist jedoch ebenfalls nicht zulässig. Die Anlage von Obstwiesen ist zulässig.

Die städtebauliche Konzeption des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums sieht eine gegliederte Nutzungsaufteilung der Plangebietsfläche vor. Die baulichen Anlagen des Jugend- und Begegnungszentrums sowie der Einfeldhalle orientieren sich im östlichen Bereich, um den westlichen Geltungsbereich als aktiven Erlebnisraum nutzen zu können.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Erlebnispark festgesetzt, um durch diesen Bereich das Angebot des Jugend- und Begegnungszentrums zu erweitern. Durch die Nähe zum Kindergarten und der Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen ist eine ergänzende Nutzung durch gemeinsame Aktivitäten, wie einen Lehrgarten, möglich.

7.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes quert eine Entwässerungsleitung die Fläche des Geltungsbereiches. Um den Bestand der Leitung dauerhaft sicherzustellen, wird an der entsprechenden Stelle ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 die soziale Infrastruktur innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde zu stärken.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahnlinie sowie bestehender Wohnbebauung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 durch das Büro LairmConsult eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Schalltechnische Untersuchung

a) Allgemeines

Die Gemeinde Büchen plant mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauflächen zu schaffen. Auf dem Gelände nördlich der Schulstraße und des Schulzentrums Büchen ist die Errichtung eines Jugendzentrums/Integrations-

zentrums bzw. einer Begegnungsstätte mit einer Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche geplant. Weiterhin soll eine Einfeldsporthalle entstehen.

Die neuen Bauflächen sollen nördlich der Schulstraße und dem Schulzentrum realisiert werden. Direkt nordöstlich des Planungsgebietes in einem Abstand von ca. 35 m verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Berlin und östlich dazu die Bahnstrecke Büchen – Lübeck in einem Abstand von ca. 380 m zum Plangebiet.

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

Für die Beurteilung der Geräusche durch den Betrieb des Jugendzentrums ist die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein heranzuziehen.

Für die Beurteilung des Sportlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. BImSchV).

b) Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Immissionen durch die Nutzung des Jugendzentrums wurden die Beurteilungspegel werktags außerhalb der Ruhezeiten für den üblichen Betrieb und tags für seltene Ereignisse ermittelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass im regulären Betrieb der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete an der vorhandenen und geplanten Bebauung sicher eingehalten wird. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse wird ebenfalls eingehalten.

Für den regulären Betrieb und seltene Ereignisse werden die Mindestanstände tags eingehalten, so dass eine Überschreitung der Spitzenpegel nicht zu erwarten ist. Im Nachtzeitraum findet keine Nutzung statt.

Das geplante Jugendzentrum ist mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen.

c) Sportlärm

Für die Einfeldsporthalle ist aufgrund der baulichen Strukturen von einer Verträglichkeit auszugehen. Für die Stellplatzanlage gelten die Aussagen im Freizeitlärm aufgrund der gleichartigen Nutzung, so dass eine zusätzliche Prüfung nicht erforderlich ist.

d) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Pötrauer Straße, dem Schulweg, dem Nüssauer Weg und der Straße zwischen den Brücken sowie die Schienenstrecke Hamburg – Berlin und die Bahnstrecke Büchen – Lübeck berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen entnommen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 ergeben sich nur geringe Änderungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs, da im Plangebiet durch die Nutzung des Jugendzentrums und der Lage angrenzend an ein Schulgelände nur mit geringen Neuverkehren zu rechnen ist. Somit sind keine beurteilungsrelevanten Zunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich wird maßgeblich durch die Belastungen aus Schienenverkehrslärm bestimmt.

Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird teilweise im Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) für Mischgebiete wird überwiegend im Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird überall aus dem Gesamtverkehrslärm eingehalten. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird überschritten. Im Nachtzeitraum sind jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der geplanten Nutzung vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße/Schiene, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

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

Hinsichtlich ebenerdiger Außenbereiche (2,0 m ü. Gelände) bzw. im Erdgeschoss wird der Orientierungswert tags von 60 dB(A) im gesamten geplanten Außenbereich des Jugendzentrums eingehalten. Somit ergeben sich hinsichtlich der Außenbereiche keine Einschränkungen.

Festsetzungen

a) Verkehrslärm

Zum Schutz der Nutzung des Jugendzentrums vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.

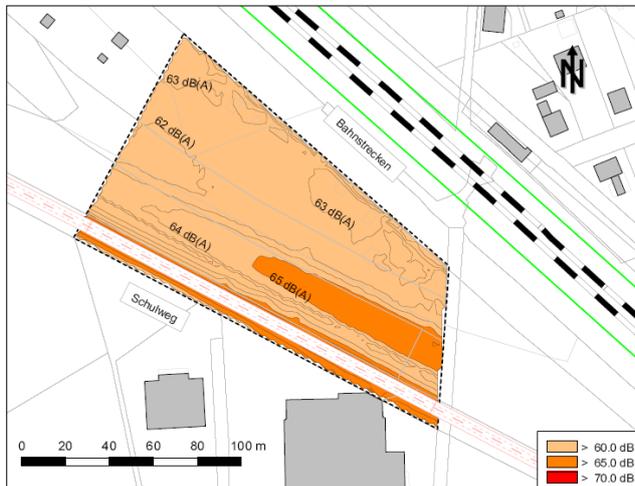


Abbildung 14 maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen sind nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

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

Durch die in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen aufgenommenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sowohl die Nutzung des Jugendzentrums selbst als auch die umliegenden Nutzungen keine unzulässigen Lärmbelastungen zu erwarten haben.

9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung S-H)

Für das Gebäude des Jugend- und Begegnungszentrums ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Der Substrataufbau muss mind. 5 cm betragen. Die Begrünung erfolgt durch standortgeeignete Sedumarten.

Aufgrund der besonderen Lage des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums innerhalb des ehemaligen Bahndammes wird besonderer Wert auf ein Einfügen des künftigen Gebäudes in die örtliche Situation gelegt.

Durch die geplante Grünbedachung fügen sich die baulichen Anlagen in die Gestaltung des ehemaligen Bahndammes ein. Gleichzeitig schafft die extensive Grünbedachung eine Vernetzungselement für die Tierwelt im Bereich des Plangebietes.

10. Artenschutz

Zur Ermittlung der Betroffenheiten von Tieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Greuner-Pönicke mit der Erstellung eines faunistischen Fachgutachtens einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte eine Prüfung, ob die zu erwartenden Veränderungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen ermöglicht werden sollen, artenschutzrechtlich zulässig sind und/oder ob sich hier ein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ergibt.

In der Untersuchung wurde ermittelt, dass artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Brutvögeln und von Fledermäusen zu erwarten sind.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

Eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung ist nicht erforderlich.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Fazit und Empfehlungen

*Die artenschutzfachliche Kontrolle der Eingriffsfläche sowie der umgebenden Flächen ergab an mehreren Bestandsbäumen (Eichen) Möglichkeiten zur Quartiernutzung durch Fledermäuse in Form von größeren Rindenabplatzungen an abgestorbenen Starkästen. Die pot. Spaltenverstecke hinter den Rindenabplatzungen eignen sich sowohl als Zwischen- wie auch als Sommerquartier insbesondere für kleinere Fledermausarten, als Winterquartier sind sie eher ungeeignet. Die visuellen Ausflugkontrollen konnten keine direkten Nachweise von Ausflügen aus den genannten pot. Quartierbäumen erbringen, die frühe und hohe Aktivität von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) im Untersuchungsgebiet deutet jedoch auf nahe Quartiere dieser Art hin. Die pot. Quartierbäume B 02 und B 03 sowie der Horstbaum HB 01 liegen an der Grenze bzw. innerhalb des Eingriffsraumes (s. Anl. 2). Sie wurden zur besseren Auffindung im Gelände durch rote Sprühfarbe markiert.*

Es wird empfohlen, die pot. Quartierbäume B 02 und B 03 sowie den Horstbaum HB 01 wenn möglich, von den geplanten Fällungen auszunehmen. Sollte dies aufgrund der Planung nicht möglich sein, ist die Fällung nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen 01. Oktober und 29. Februar und in Begleitung einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen.

*Die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) konnte während der Begehungen regelmäßig früh und in hoher Anzahl im Untersuchungsgebiet erfasst werden. Sie nutzt den Untersuchungsraum nicht nur zum Durchflug, sondern ebenfalls als Jagdgebiet und Balzrevier. Mehrere jagende Individuen konnten im Bereich der Streuobstwiese sowie auf der gesamten Länge des ehem. Bahndammes beobachtet werden (s. Anl. 2). Im Gelände war erkennbar, dass die Schulstraße wie auch die ehem. Gleisstraße als Flugstraße genutzt werden, in einem der Privathäuser am Nüssauer Weg befindet sich mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Quartier. Im Rahmen der Untersuchungen stellt die Zwergfledermaus mit zahlreichen Sichtbeobachtungen und einer hohen aufgezeichneten Aktivitätsdichte, darunter sog. ‚feeding buzzes‘, Soziallaute und Balzrufe, die häufigste Art im Gebiet dar. Es ist davon auszugehen, dass die kartierten Individuen der lokalen Population angehören, Anhaltspunkte für aktuelle oder zurückliegende Sommer- oder Winterquartiere konnten im Untersuchungsgebiet jedoch nicht nachgewiesen werden.*

*Die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*) konnte ebenfalls während der Begehungen nachgewiesen werden. Die Art nutzt den Untersuchungsraum vermutlich sowohl für Transferflüge, wie auch als Nahrungshabitat. Anhaltspunkte für eine Quartiernutzung der Gebäude ergaben sich dagegen nicht.*

*Der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*) konnte ebenfalls mehrfach während der Begehungen nachgewiesen werden, die Rufkontakte stammen von überfliegenden und z.T. jagenden Tieren. Ein Aus- oder Einflug in die Bestandsbäume des Untersuchungsgebietes wurde nicht beobachtet, es ist daher davon auszugehen, dass die nachgewiesenen Tiere nicht Bestandteil der lokalen Fledermauspopulation sind, sondern das Gebiet nur regelmäßig als Durchflugs- und Jagdgebiet nutzen.*

Die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) ist eine typische Waldfledermaus, sie tritt in Schleswig- Holstein vorzugsweise während des Zuges im zeitigen Frühjahr und im Spätsommer in größerer Zahl auf (Migration zwischen den Sommerlebensräumen im Norden und Osten Europas und den Überwinterungsgebieten in Mitteleuropa). Einzelne Rufe wurden an beiden Kartierterminen an unterschiedlichen Stellen im UG nachgewiesen, eine Jagd- oder Reviernutzung ist jedoch nicht erkennbar, so dass es sich bei den Lautaufzeichnungen voraussichtlich um überfliegende Tiere handelt. Ebenso verhält es sich mit einer einzelnen Rufsequenz der **Mückenfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*) am 08.08.2017.

Basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sowie den Kriterien aus [LANU, 2008] ist das untersuchte Gebiet nicht als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz zu bewerten. Innerhalb des Untersuchungsraumes wurde an einem der Privat-Gebäude am Nüssauer Weg ein mögliches Quartier der Zwergfledermaus lokalisiert, weitere Reproduktions- bzw. Sommerquartiere wurden innerhalb des UG nicht festgestellt, obwohl sich mehrere potenziell geeignete Quartierbäume innerhalb der Fläche befinden. Die nachgewiesenen Individuen stammen vermutlich überwiegend aus Quartieren der Umgebung sowie möglicherweise aus dem Quartier am Nüssauer Weg. Die festgestellte Jagdraumnutzung während der Wochenstubezeit überwiegend durch nicht gefährdete Arten wie die Zwergfledermaus sowie das Vorhandensein von Balzrevieren/-quartieren ergibt lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Fledermausfauna. Die Jagdgebiete können dabei von den Tagesschlafplätzen bzw. Wochenstubenquartieren und Winterquartieren mehrere Kilometer weit entfernt liegen, sie werden sowohl innerhalb einer Nacht als auch jahreszeitlich gewechselt.

Die vorgefundenen Arten verfügen über relativ große Aktionsradien. Dennoch können neu entstehende lineare Barrieren vorhandene Fledermauspopulationen vor allem durch die Zerschneidung des funktionalen Lebensraumverbundes beeinträchtigen. Gerade die strukturgebunden fliegenden Arten wie die Zwergfledermäuse sind hier besonders betroffen.

Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Lebensstättenschutz, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot) sicher auszuschließen, werden folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- Erhalt von alternativen Leitstrukturen und Nahrungsgebieten: Erhalt der Durchgängigkeit des ehem. Bahndammes und des Schulweges als Flugstraße und Jagdgebiet während der Bauphase und dem späteren Betrieb der geplanten Maßnahme.
- Erhalt der markierten pot. Quartierbäume B 02 und B 03 sowie des Horstbaumes HB 01: sofern dies planungstechnisch möglich ist.
- Fällung von pot. Quartierbäumen nur im Zeitraum Oktober und nach Besatzkontrolle auf Fledermäuse: Die Besatzkontrolle ist durch eine qualifizierte Fachkraft (UBB) durchzuführen und zu dokumentieren. Alternativ können die vorgefundenen Spaltenverstecke und Höhlen ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Behörde nach erfolgter Besatzkontrolle zunächst verschlossen und später regulär innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Ein Verschluss der Spalten / Höhlen sollte jedoch nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten erfolgen.

In die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen werden entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen.

- Die Übergänge von Gebäuden zum natürlichen Wall müssen für Tiere überwindbar hergestellt werden, das gilt auch für offene Durchlässe, Zaunanlagen u.ä.
- Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich muss mit insektenfreundlichen, nach unten strahlenden Leuchtmitteln (z.B. LED) erfolgen. Eine Beleuchtung der Schutzgebiete und Sukzessionsflächen ist nicht zulässig, ebenso eine Beleuchtung der Außenflächen nach Betriebschluss.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Bauzeitenregelung erforderlich: Eingriffe in Gehölzbestände dürfen in der Zeit vom 1.

Dezember bis 28./29. Februar erfolgen, Eingriffe in die Sukzessionsflächen nur zwischen September und März.

Für alle Stammdurchmesser > 50 cm ist vor Fällung eine fachliche Untersuchung vorzusehen (ggf. Endoskopisch) um die Nutzung als Winterquartier auszuschließen bzw. weitere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Der ehemalige Bahndamm wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop gem. § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Lindenallee wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop gemäß § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

12. Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Straße Schulweg erschlossen. Durch die Lage nördlich der Gemeinschaftsschule sowie des Kindergartens der Gemeinde Büchen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch den in diesem Bereich einseitig bestehenden Fußweg gesichert.

Mit Blick auf die bestehenden sowie die geplante Erweiterung der sozialen Einrichtungen in diesem Bereich hat die Gemeinde Büchen für die Straße Schulweg seit Anfang 2018 eine Einbahnstraßenregelung eingerichtet. Durch die somit erfolgte Verkehrsberuhigung kann eine sichere Erreichbarkeit des Jugend- und Begegnungszentrums für die Nutzer gewährleistet werden. Gleichzeitig ist das unzulässige Parken entlang der Straße Schulweg im Bereich der Linden seitens der Gemeinde Büchen untersagt worden.

13. Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Seitens der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Büchen wird der Einbau eines Hydranten zur Löschwasserversorgung unmittelbar an der Straße an/auf der Zuwegung/Zufahrt zum Gebäude empfohlen.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten.

Nach erneuter Prüfung ist es vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt und eingeholt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße Schulweg. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

14. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Auf § 15 DSchG wird 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 Aufwendung 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.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Eintragungen im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbebetriebe) vor und im Kataster für Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) sind derzeit ebenfalls keine Eintragungen vorhanden. Allerdings bestand im Bereich des Alten Bahndamms einmal eine Abbaufäche. Diese wurde mit unterschiedlichen Böden ggf. auch anderen Materialien aufgefüllt bis zur heutigen Form. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein können. Aus Vorsorgegründen ist daher bei Baumaßnahmen im Bereich des Bahndammes der folgende Hinweis zu beachten: Werden während der Ausführung der Baumaßnahmen wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum

Lauenburg, der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 10.02.2016 wurde seitens des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder auf der benannten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt werden können.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

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

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsluftbildern durchgeführt, welche von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechnik können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der hiesigen Dienststelle erforderlich.

Teil I aufgestellt durch:

