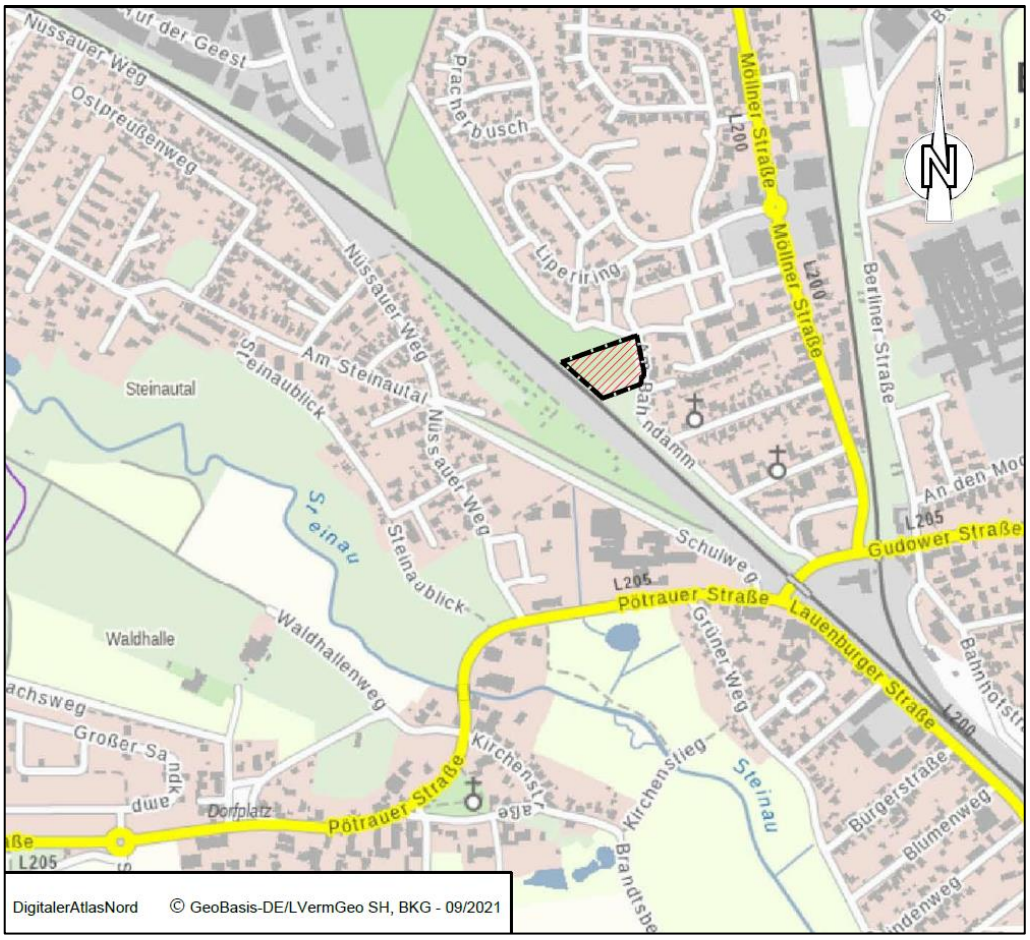
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

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

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB **02.11.2022**

Bearbeitung:

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

BBS – Umwelt GmbH

Inhalt

Inhalt **2**

1 Allgemeines **5**

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung **7**

3 Anlass der Planung **7**

4 Allgemeines Planungsziel **8**

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben **8**

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 8

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 10

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan 12

6 Alternative Entwicklungsflächen **12**

6.1 Alternativfläche 1 – Vorhabenstandort 14

6.2 Alternativstandort 2 16

6.3 Alternativstandort 3 18

6.4 Alternativstandort 4 20

6.5 Alternativstandort 5 22

6.6 Alternativstandort 6 24

6.7 Alternativstandort 7 26

6.8 Alternativstandort 8 28

6.9 Alternativstandort 9 30

6.9.1 Gegenüberstellung der potenziellen Alternativflächen 31

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes **36**

7.1 Art der baulichen Nutzung 36

7.2 Maß der baulichen Nutzung 36

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse 36

7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen 37

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) 37

7.3 Flächen für Wald 38

7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen 38

7.5 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden muss 39

7.6 Grünfläche 40
7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 40
7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 41
7.9 Kompensationsnachweis 42
8 Verkehrserschließung 42
9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung 43
9.1 Bestand und Betroffenheiten 43
9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan 43
9.1.2 Störfallbetriebe 44
9.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild 44
9.1.4 Schutzgut Boden und Wasser und Fläche 45
9.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope) 46
9.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt) 52
9.2 Grünordnerische Festsetzungen 56
9.3 Minimierung und Ausgleich 56
9.3.1 Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung 56
9.3.2 Eingriff in Wald 57
9.3.3 Eingriff in Knick 57
9.3.4 Beeinträchtigungen besonders geschützter und weiterer Arten 57
9.3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung (Auszug) und Maßnahmen 57
9.3.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen 62
10 Umweltbelange 63
10.1 Schalltechnische Untersuchung 63
10.2 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 66
11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO) 68
12 Nachrichtliche Übernahmen 69
13 Ver- und Entsorgung 70
14 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 71
15 Billigung 72

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 13.09.2021*
2. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung gem. § 13 b BauGB, *erstellt GSP Gosch & Priewe Ing. mbH, 02.11.2022*
3. Bestand Biotoptypen, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 22.06.2022*
4. Konflikte und Maßnahmen, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 25.11.2022*
5. Artenschutzprüfung, *erstellt BBS-Umwelt GmbH, 01.11.2022*
6. Überprüfung der Versickerungsfähigkeit durch zwei Sondierbohrungen, *erstellt BAUKONTOR DÜMCKE GmbH, 21.01.2022*
7. Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ in der Gemeinde Büchen, *erstellt Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Februar 2022*
8. Übersichtskarte Alternativenprüfung*, erstellt GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH, erstellt 16.05.2022*

1 Allgemeines

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

Der Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 trotz der Lage innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen planungsrechtlich im Außenbereich befindet, wurde seitens der Gemeinde Büchen eine Verfahrensumstellung in das Verfahren gem. § 13 b BauGB vorgesehen. Die zunächst erfolgte Aufstellung im Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung wurde entsprechend angepasst.

Gemäß § 13b können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. *Bis zum 31. 12.2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 im Verfahren gem. § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren kann erfolgen, da

- sich die Fläche des Vorhabengebietes an die bestehende Wohnnutzung im Bereich der Straße „Am Bahndamm“ anschließt. Hierbei stellt die Verkehrsfläche hinsichtlich ihres geringen Ausbauquerschnitts keine trennende Wirkung zwischen der bestehenden sowie künftigen Nutzung dar, sodass ein ausreichender Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper gegeben ist.
- der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6.700 m² umfasst und somit die Grenze der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern eingehalten ist.
- durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ die beabsichtigte Entwicklung einer Wohnnutzung gleichzusetzen ist.
  Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB beschränkt sich auf Bebauungspläne welche eine Wohnnutzung zulassen. Eine konkrete Gebietsbezeichnung ist hiermit nicht verbunden. Die Art der baulichen Nutzung kann nicht nur durch die Festsetzung von Baugebieten i. S. der BauNVO bestimmt werden, sondern auch durch Festsetzungen auf Grund einzelner Bestimmungen, sodass die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim eine entsprechende Definition vorsieht. Da das geplante Altenheim keinem regelmäßig wechselnden Personenkreis dient, wie es beispielsweise bei Ferienwohnungen der Fall ist, ist die geplante Nutzung einer Dauerwohnnutzung gleichzusetzen.

Da mit dem geplanten Vorhaben die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt, kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet werden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wurde eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 07.07.2022 bis 11.08.2022 abzugeben.

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

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

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 6.300 Einwohner (Stand 17.03.2021, Quelle: www.buechen.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde. Die Fläche des Plangebietes liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist sowohl von umgebender Wohnbebauung als auch Waldflächen geprägt.

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

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 4.200 m²
Private Grünfläche	ca. 1.500 m²
Waldflächen	ca. 700 m²
Verkehrsflächen	ca. 300 m²

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

3 Anlass der Planung

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

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

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

4 Allgemeines Planungsziel

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

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

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

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

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

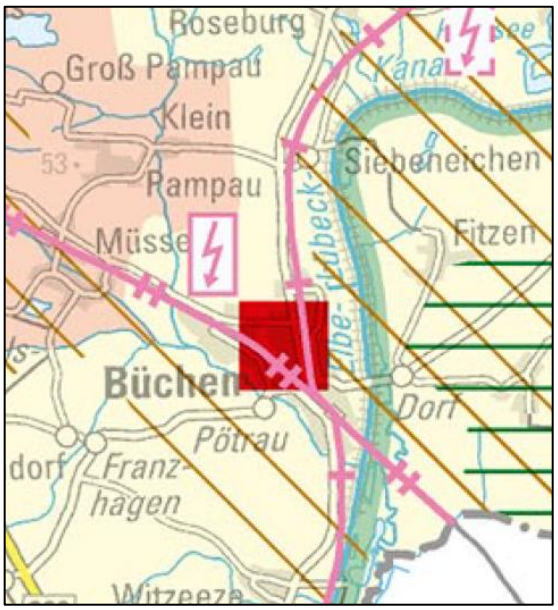


Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Fortschreibung LEP 2020; Quelle: www. schleswig-holstein.de

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

Zum Zentralörtlichen System

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

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

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

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

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

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

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

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

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

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

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

Natur und Umwelt

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

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

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

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998

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

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

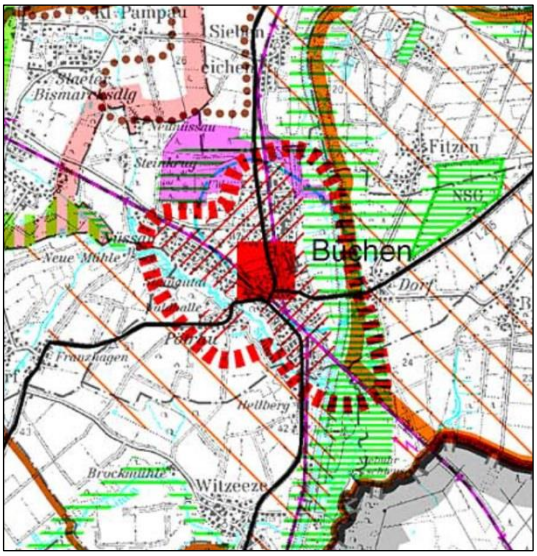


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schlesiwg-holstein,de

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

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

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

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

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

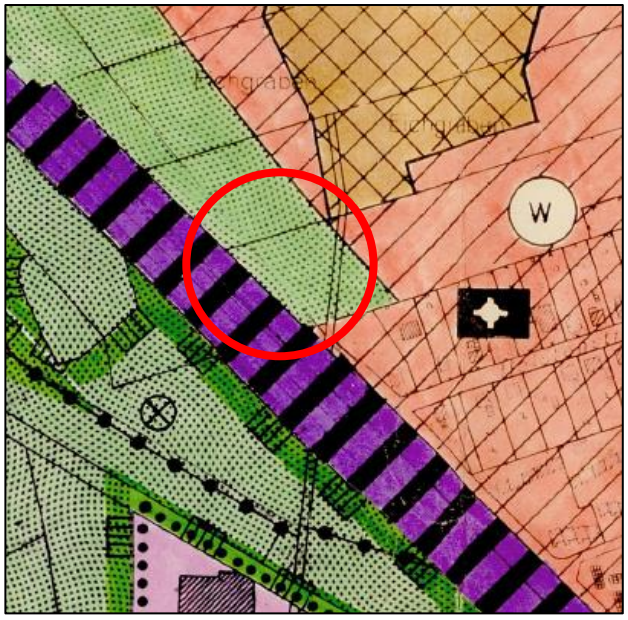


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

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

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Zuge des Verfahrens gemäß § 13b BauGB erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Absatz 4 BauGB. Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die Flächen der südlich angrenzenden Waldfläche ergänzt. Der entsprechende Bereich ist, wie das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Im Zuge der 24. Änderung erfolgt die Darstellung einer Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB entsprechend des Bestandes.

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

6 Alternative Entwicklungsflächen

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

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

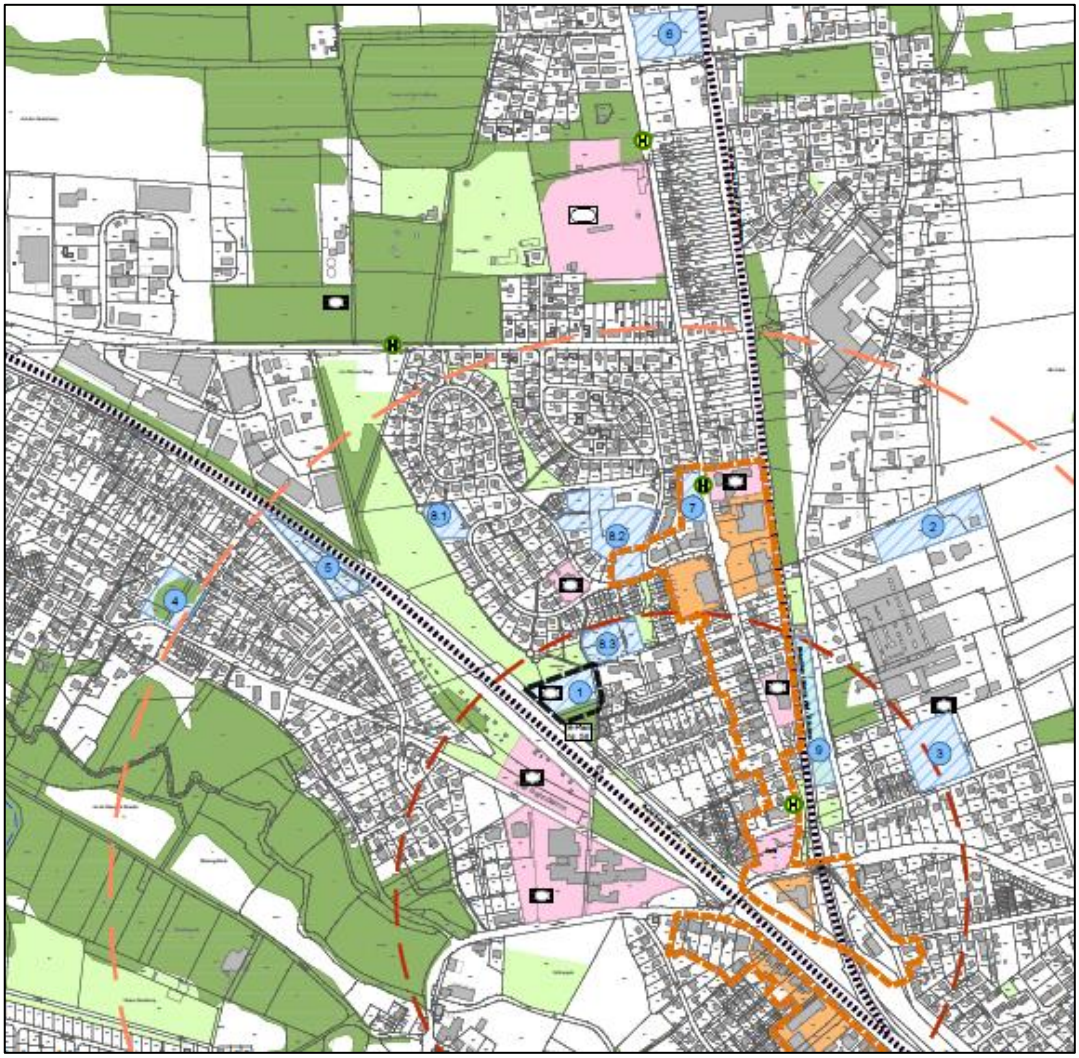


Abbildung 3: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle GSP Ingenieurgemeinschaft mit BBS-Umwelt GmbH

6.1 Alternativfläche 1 – Vorhabenstandort

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

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

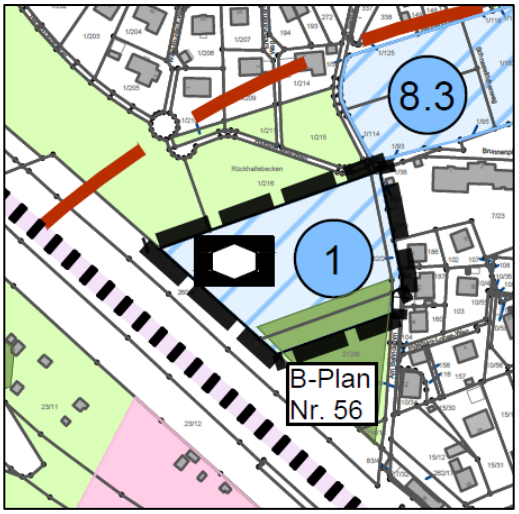
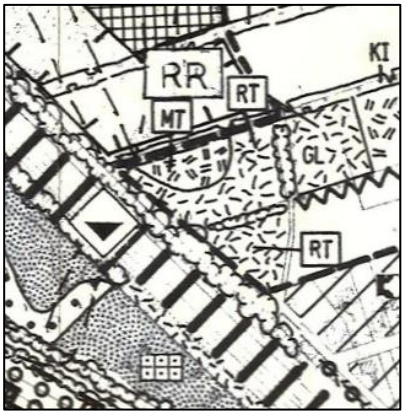
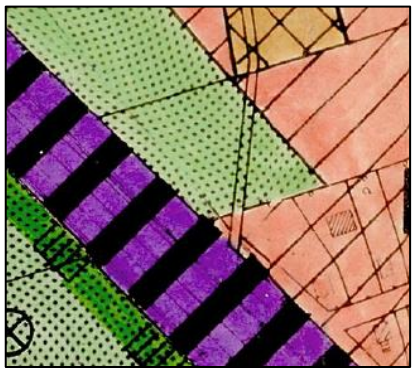


Abbildung 5: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 1 – Vorhabengebiet

Lage	Die Alternativfläche 1 (Vorhabenstandort B-Plan Nr. 56) befindet sich zwischen der Straße „Am Bahndamm“ und der bestehenden Bahnlinie. Östlich grenzen bauliche Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Nördlich besteht ein gemeindliches Regenrückhaltebecken, welches durch Knickstrukturen von der Alternativfläche abgegrenzt ist. Südlich besteht eine innerörtliche Waldfläche.
Größe	ca. 5.700 m² (ohne Verkehrs- und Waldfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(500 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Innerörtliche Grünfläche mit Spazierweg bzw. als Spielfläche/Hundefläche genutzt. Dieses bedeutet jedoch keine offizielle Nutzung, sondern stellt eine gewachsene Nutzungsstruktur innerhalb des entlang der Bahnstrecke vorhandenen Grünzuges dar.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.

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

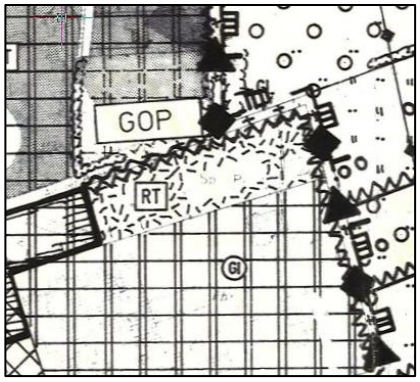
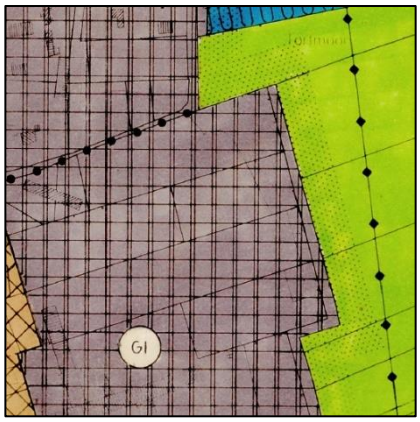
6.2 Alternativstandort 2

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

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

Steckbrief Alternativstandort 2 – Südlich „An der Beek“

Lage	Der Alternativstandort 2 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen südlich der Straße „An der Beek“ Die Fläche stellt somit eine potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche dar.
Größe	ca. 10.700 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept (Gewerbeentwicklungsfläche).
Nutzung	Die Potenzialfläche wird gegenwärtig durch einen Unterstand zur Tierhaltung sowie entsprechende Auslaufflächen in Anspruch genommen. Eine Anbindung der Fläche an das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde Büchen besteht bislang über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße.
Immissionen	Aufgrund der im Umfeld des Prüfstandortes bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

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

6.3 Alternativstandort 3

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

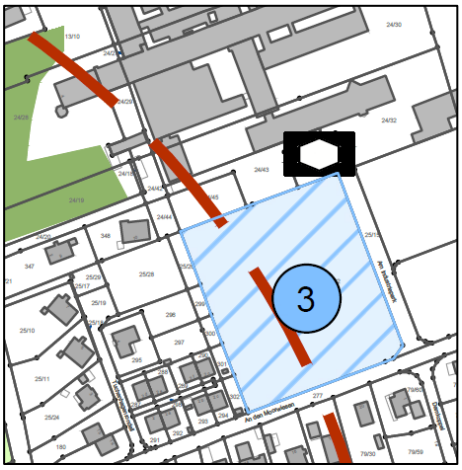
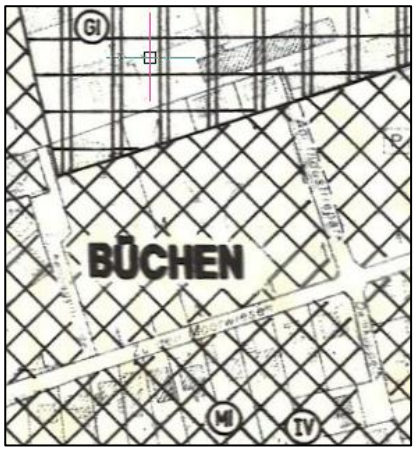
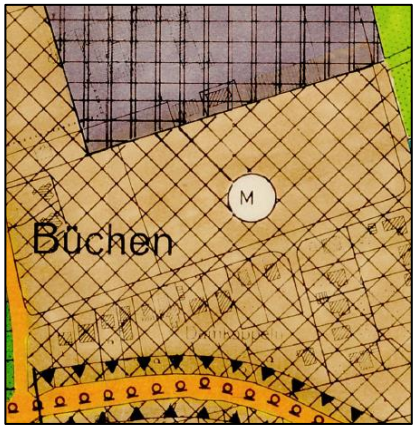


Abbildung 9: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 3 – Südlich „GEA-Parkplatz“

Lage	Der Prüfstandort 3 liegt nördlich der Straße „An den Moorwiesen“ im Anschluss an den Gewerbestandort der Firma GEA Brewery Sytems GmbH Huppmann Tuchenhagen Die bislang bestehenden Freiflächen im Bereich der Straße „Am Industriepark“ (Rasenfläche) befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Büchen. Die entsprechenden Flächen stellen potenzielle innerörtliche gewerbliche Erweiterungsflächen für den angrenzenden Betrieb dar und stehen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims gegenwärtig nicht zur Verfügung.
Größe	ca. 11.400 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 500/800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept (Gewerbeentwicklung).
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Rasenfläche im Anschluss an bestehende Gewerbenutzungen mit entsprechenden Stellplatzflächen.
Immissionen	Aufgrund der im Umfeld des Prüfstandortes bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen ist auf der Fläche mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

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

6.4 Alternativstandort 4

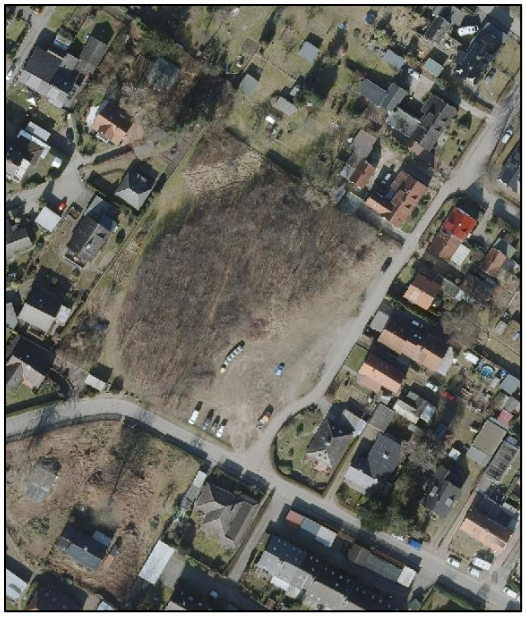
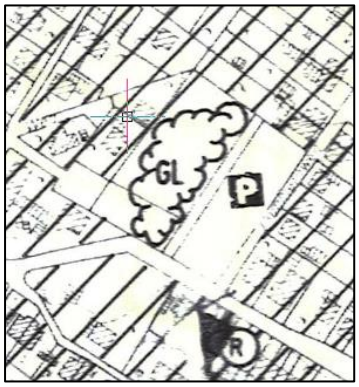
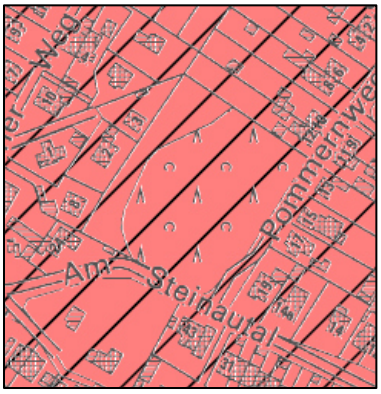


Abbildung 10: Luftbild Gemeinde Büchen, Quelle: www.danord.gdi-sh.de

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

Steckbrief Alternativstandort 4 – Westlich Pommernweg

Lage	Der Prüfstandort 4 umfasst eine innerörtliche Waldfläche westlich der Straße Pommernweg.
Größe	ca. 6.700 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage außerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 500/800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst einen Wald gem. § 24 LWaldG.
Immissionen	Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.
Landschaftsplan 	In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen ist die Fläche des Prüfstandortes als Laubgehölz/Laubgebüsch sowie als Parkplatz dargestellt. In der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird der bisher ungelöste Konflikte einer innerörtlichen Waldfläche dargestellt.

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

6.5 Alternativstandort 5

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

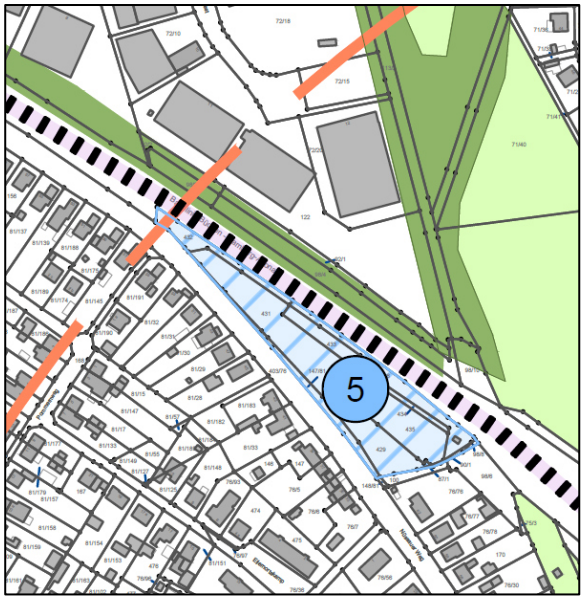
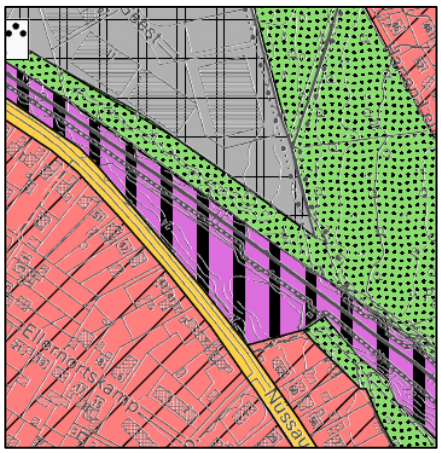


Abbildung 13: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 5 – Nördlich Nüssauer Weg

Lage	Im Verlauf der Bahnlinie Hamburg – Berlin befindet sich im nördlichen Teil des Quartiers „Am Steinautal“ eine innerörtliche Freifläche.
Größe	ca. 7.000 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine brachliegende Grünfläche.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.
Landschaftsplan	Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt entlang der Straße Nüssauer Weg ein Laubgehölz/Laubgebüsch dar. Die 1.Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes formuliert keine besonderen neuen Zielstellungen für diese Fläche.

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

6.6 Alternativstandort 6

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

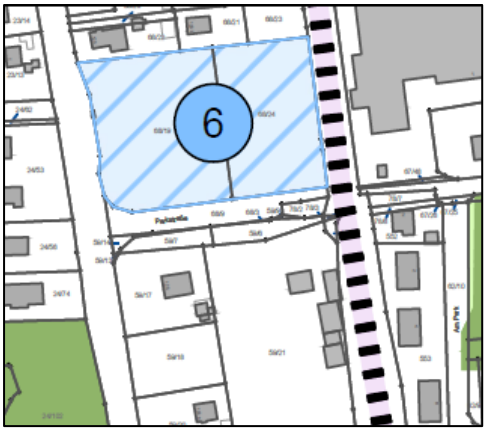
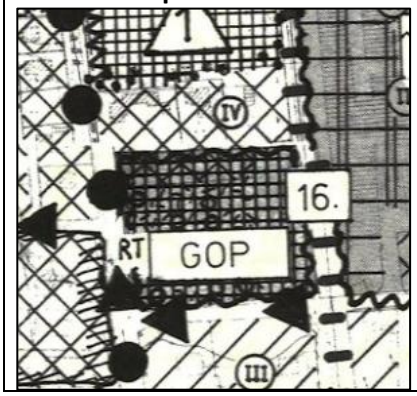
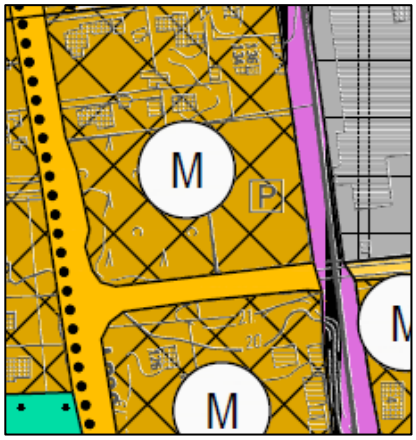


Abbildung 15: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

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

Lage	Östlich Möllner Straße, nördlich der Parkstraße am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde
Größe	ca. 9.500 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage außerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches für verdichtete wohnbauliche Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022)
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche mit Großgehölzen, die im östlichen Bereich als gewerbliche Stellplatz- und Lagerfläche genutzt wird.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes sowie der Möllner Straße westlich des Prüfstandortes. Gewerbelärm aus den Nutzungen östlich der Bahnlinie.
Landschaftsplan 	Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau und Mischbebauung dar. Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiter verfolgt.

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

6.7 Alternativstandort 7

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

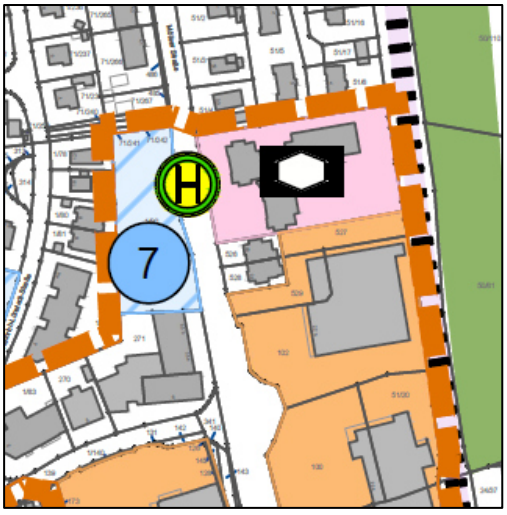
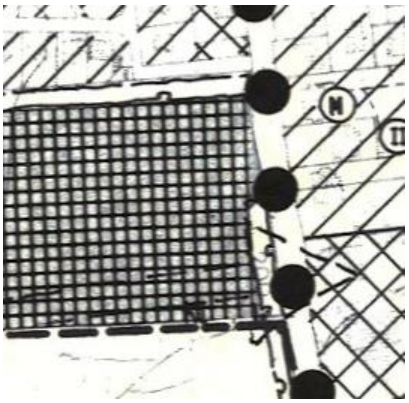
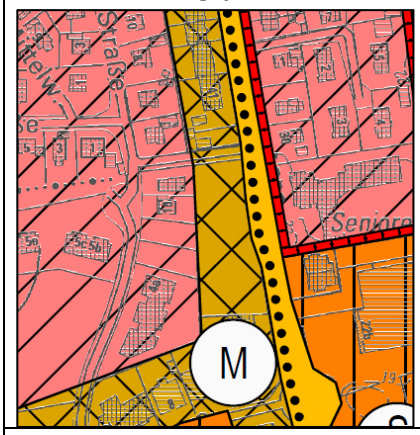


Abbildung 17: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 7 – Westlich Möllner Straße

Lage	Westlich Möllner Straße, nordwestlich Einzelhandelseinrichtungen
Größe	ca. 3.000 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungskonzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept. Innerhalb eines Bereiches zur Berücksichtigung einer barrierearmen wohnbaulichen Entwicklung gem. 1. Fortschreibung Ortsentwicklungskonzept (Stand Mai 2022) sowie eines zentralen Versorgungsbereiches gem. gemeindlichen Einzelhandelskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche
Immissionen	Verkehrslärm durch die Möllner Straße östlich des Prüfstandortes.

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

6.8 Alternativstandort 8

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

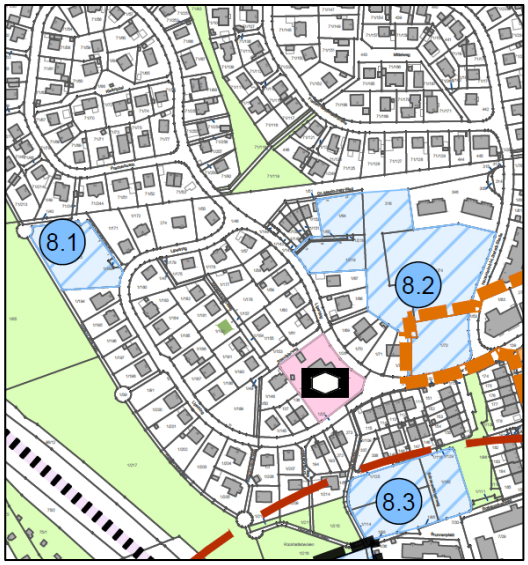


Abbildung 19: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

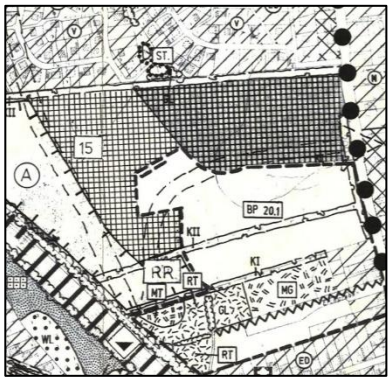
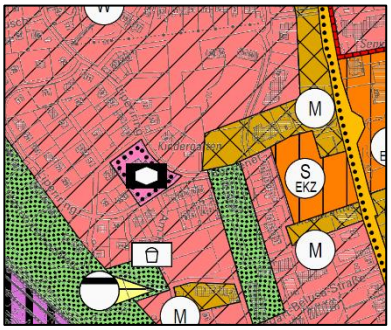
B-Plan Nr. 20.3

Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 20.3 überplant.

Seitens der Gemeinde Büchen sind die Flächen planungsrechtlich für eine allgemeine Wohnnutzung sowie für die Entwicklung von mischgebietstypischen Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Büchen bieten sich die entsprechenden Flächen für das v.g. Planungsziel an.

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

Lage	Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20.3 im Bereich Liperiring und Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße
Größe	Fläche 8.1: ca. 2.200 m² (ohne Verkehrsfläche) Fläche 8.2: ca. 14.500 m² (ohne Verkehrsfläche) Fläche 8.3: ca. 5.000 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 800 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig eine Grünfläche.
Immissionen	Immissionen aufgrund der Nutzungen im Umfeld sind nicht erkennbar.

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

6.9 Alternativstandort 9

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

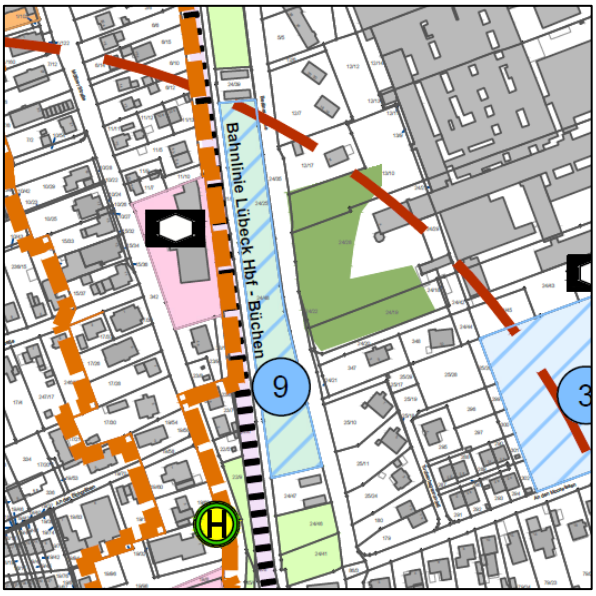
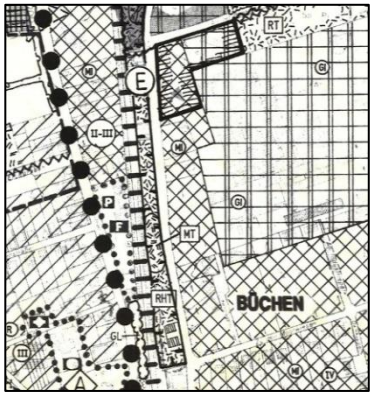
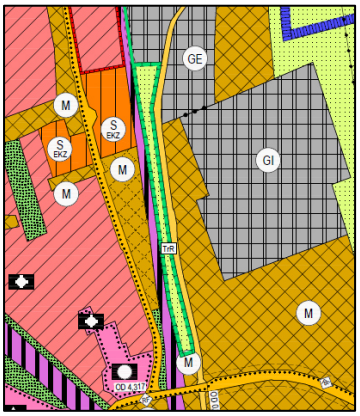


Abbildung 21: Ausschnitt Alternativenprüfung; Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mit BBS-Umwelt GmbH

Steckbrief Alternativstandort 9 – Westlich Berliner Straße

Lage	Westlich Berliner Straße, Östlich der Bahnlinie.
Größe	ca. 15.000 m² (ohne Verkehrsfläche)
Ortsentwicklungs-konzept 2022	Lage innerhalb des zentralen Bereiches **(Grenze 500 m)** mit besonderer Konzentration/ Verdichtung gem. Ortsentwicklungskonzept.
Nutzung	Der Prüfstandort umfasst gegenwärtig Gehölzbewuchs, welcher im nördlichen Bereich in Waldflächen übergeht.
Immissionen	Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke östlich des Prüfstandortes.
Landschaftsplan 	Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen stellt den Prüfstandort als halbruderale, Gras- und Staudenflur trocken dar. Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde auch in der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes weiterverfolgt. Die Fläche verbuscht zunehmend und ist als innerörtlicher Biotopverbund vorgesehen.

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

6.9.1 Gegenüberstellung der potenziellen Alternativflächen

1	Vorteile	Nachteile
	+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (500 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept + innerörtliche Grünfläche ohne offizielle Nutzungsform + Erschließung kann über die vorhandenen Straßen erfolgen	- Verkehrslärm durch die bestehende Bahnstrecke - Verlust von Knickstrukturen
2	+ Lage innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde (800 m Radius) um den Ausgangspunkt gem. Ortsentwicklungskonzept	- verkehrliche Anbindung über einen nicht ausgebauten Weg an die Berliner Straße - Gewerbelärm durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen - Verlust potenzieller gewerblicher Bauflächen im Siedlungsraum

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

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

Bewertung Naturschutz:

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

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

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

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

Bewertung Stadtplanung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit der Prüfung von Alternativstandorten

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

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

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

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

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

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

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

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Bahndamm“.

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

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

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

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

7.2.2 Bauweisen, Baugrenzen

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

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

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

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

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

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

7.3 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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

Für die Bepflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

- Kornelkirsche (Cornus mas)

- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

- Gewöhnlicher Spindelstrauch (Euonymus europaeus)

- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

- Gemeine Hasel (Corylus avellana)

- Ohr-Weide (Salix aurita)

- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

- Wildapfel (Malus communis)

- Faulbaum (Frangula alnus)

- Hundsrose (Rosa canina)

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

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

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

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

7.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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

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

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

7.6 Grünfläche

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9 Kompensationsnachweis

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

Als Kompensation für geschützte Arten und für Eingriffe in Knick wurde ein Ausgleichsbedarf von 2.500 m² Fläche und 220 m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird über die beiden anerkannten Ökokonten „Bartelsdorf Borchers 2“ und „Bartelsdorf Borchers Knick 2“ erbracht.

8 Verkehrserschließung

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

Individualverkehr

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

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

Auszug gutachterliche Stellungnahme

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

(…)

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

Während der Bauphase sind ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über die Straße Am Bahndamm in/aus Richtung Amtsplatz zu- bzw. abfließen. Im südlichen

Abschnitt der Straße Am Bahndamm ist die bauliche Abgrenzung eines Gehwegs durch Baken oder Sperrgitter möglich. Der parallel zur Bahn verlaufende Weg wird mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut. Im Bereich des Knicks im Straßenverlauf Am Bahndamm wird der Verkehr während der Bauphase mit einer Baustellen-LSA geregelt. Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen der Bebauungsplangebiets Nr. 56 von den angrenzenden Straßen verträglich aufgenommen werden kann. Für die Bauphase werden ergänzend die beschriebenen Maßnahmen vorgeschlagen.

ÖPNV

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

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

9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

Die Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wurde durch das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel erstellt.

9.1 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Gemeindegebiet an der Bahnstrecke Hamburg-Berlin. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 1 km (nördlich) liegt das FFH-Gebiet DE 2529-301 „Nüssauer Heide“. Dieses ist als Schwerpunktbereich auch Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist die Fläche als Ruderalflur mit Knicks ausgewiesen. Die gesamte wohnbauliche Entwicklung von Büchen-Mitte ist hier jedoch noch nicht dargestellt, so dass sich die Zielstellung für diesen innerörtlichen Bereich inzwischen verändert hat. Eine Bewertung des Vorhabens auf Grundlage des Landschaftsplanes ist daher nicht möglich.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine Betroffenheit bzw. Bewertung nicht möglich.

9.1.2 Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen wird kein Störfallbetrieb zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

9.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird derzeit als innerörtliche Grünfläche mit Spazierweg bzw. Spielfläche/Hundefläche genutzt. Dieses bedeutet jedoch keine offizielle Nutzung sondern stellt eine gewachsene Nutzungsstruktur innerhalb des entlang der Bahnstrecke vorhandenen Grünzuges dar.

Angrenzend sind weitere Grünflächen an der Bahn (mit Spielplatz) sowie Waldflächen vorhanden. Nach Norden bzw. Westen liegen die großen Wohngebiete von Büchen-Mitte mit Einfamilienhausbebauung und teilweise auch Geschosswohnungsbau. Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Bank etc.) finden sich an der Möllner Straße in fußläufiger Entfernung.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straßen „Am Bahndamm“ und „Am Redder“, ebenfalls mit Anbindung an die Möllner Straße. Durchgangsverkehr findet hier kaum statt. Die Straßen sind insgesamt sehr gering frequentiert werden aber als Schulweg genutzt. Dazu hat im Dezember 2021 eine Verkehrszählung stattgefunden, die aktuelle Situation wurde gutachterlich bewertet (Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, Feb. 2022).

Die Fläche des Geltungsbereiches wird aktuell in den Randbereichen als Parkplatz (keine offizielle Nutzung) genutzt.

Lärmbelastungen sind durch die unmittelbar angrenzende Bahnlinie Hamburg-Berlin mit Schnellzug- bzw. Güterverkehr vorhanden. Die akutelle Einordnung ist dem Schalltechnischen Gutachten (LAIRM-Consult, Sept. 2021) zu entnehmen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Die Festsetzung der bestehenden Nutzung über die Bauleitplanung ist mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Dieses gilt sowohl für die angrenzenden Grünflächen als auch für die angrenzende Wohnbebauung. Der entlang der Bahn vorhandene Fußweg bleibt erhalten. Der das Gebiet querende Fußweg (Trampelpfad) ist für die Erreichbarkeit der umliegenden Grünflächen nicht erforderlich, ein Rückbau daher nicht relevant.

Mit der vorliegenden Betriebsbeschreibung werden die durch das Bauvorhaben zulässigen Lärmeemissionswerte eingehalten. Erhebliche Wirkungen durch das Vorhaben auf die umgebende Nutzung erfolgen somit nicht. Die Verkehrsbelastung in den zuführenden Straßen wird zunehmen, sich aber auf niedrigem Niveau einpendeln. Hier ist im Wesentlichen der Mitarbeiterverkehr zu Schichtwechselzeiten (3-Schicht-Betrieb) zu nennen. Übrige Verkehre (Besucher- und Lieferverkehr) werden als vernachlässigbar erwartet. Ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses bzw. der Parkplatzsituation (verkehrliche Anordnungen, Beschilderung etc.) auf den Straßen außerhalb des Gel-

tungsbereiches sind nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Gutacherlicherseits wird die Verkehrsbelastung als verträglich eingestuft. Bezüglich der Bauphase und der Überschneidungen mit dem Schülerverkehr sind Minimierungsmaßnahmen zu beachten, dazu wird auf das entsprechende Gutachten verwiesen.

Durch die Planung einer Stellplatzanlage ist sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Darüber hinaus stehen keine weiteren öffentlichen Parkplätze in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Nähe zur Bahnstrecke verursacht z.T. erhebliche Lärmemissionen mit Wirkungen auf die Nutzungen im Geltungsbereich, die zulässigen Grenzwerte werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen am neuen Gebäude erforderlich, es wird auf das entsprechende Fachgutachten bzw. auf Kap. 10 verwiesen.

9.1.4 Schutzgut Boden und Wasser und Fläche

Die Böden des Geltungsbereiches sind weitgehend ungenutzt bzw. liegen brach. Versiegelung oder sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind nicht vorhanden. Es ist von weitgehend natürlichen Böden auszugehen. Dabei handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Eine landesweite Bodenbewertung liegt nur für landwirtschaftliche Nutzflächen vor und ist daher im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse findet eine durchgängige Versickerung statt. Die Grundwasserflurabstände betragen i.d.R. mehr als 2 m. Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper El19 zuzuordnen, welcher zwar mengenmäßig als ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als qualitativ gefährdet eingestuft wird. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- und Trinkwasserschutzgebieten.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Regenrückhaltebecken für die dort vorhandene Wohnbebauung/Erschließung. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die Planungen sind mit baulichen Veränderungen sowie Veränderungen der Bodennutzung verbunden. Es kommt zu größeren Bodenversiegelungen durch Gebäude und Erschließung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Versickerung (Grundwasserneubildung).

Durch die Festsetzung der GRZ wird die zulässige überbaubare Fläche zukünftig verbindlich geregelt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein Versiegelungsgrad von 50 % zzgl. Nebenanlagen vorgesehen.

Entlang des Waldes verbleibt eine breite Grünfläche weitgehend ohne Versiegelungen. Es kommt damit zwar zu einer Netto-Neuversiegelung und zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, da bisherige Grünflächen überplant werden. Die innerörtliche Nachverdichtung orientiert sich jedoch an den Vorgaben des flächensparenden Bauens gemäß BauGB und folgt damit auch den Zielstellungen des BNatSchG.

Gemäß § 13b BauGB kommt in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Eingriffe in den Boden werden somit nicht bilanziert und ausgeglichen.

9.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Die Bestandskartierung der Ruderalflur am Brunnenplatz in Büchen erfolgte am 30. Juni 2021. Die Biotoptypen werden im Folgenden kurz beschrieben. Der Kurzbeschreibung folgt die Aufzählung der vorkommenden Arten mit Häufigkeitsangabe. Hierbei werden die deutschen Namen sowie in Klammern die lateinischen Artnamen verwendet.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in 9 Wertstufen, wobei 1 einen sehr geringen Wert darstellt und 9 den höchsten Wert.

Eine kartographische Darstellung der Biotoptypen ist im Lageplan Bestand Biotoptypen enthalten.

Gehölze außerhalb von Wäldern

Durchgewachsener Knick, HWy/HRy

Am Nordrand der Ruderalfläche liegt ein schmaler, recht dichter, tief beasteter Gehölzbestand aus Eichen im mittleren und geringen Baumholzstadium, oft mehrstämmig (z.B. mehrstämmig 3x30 cm, oder 2x40 cm/1x10 cm, oder 2x40 cm, 1x20 cm,2x 10 cm). Zudem vereinzelt Birken im geringen Baumholzstadium und Sträucher von Später Traubenkirsche. Im Unterwuchs dominant Weiches Honiggras, häufig Rot-Straußgras sowie Wald-Geißblatt. Die Bäume sind tief beastet, daher fehlt eine echte Strauchschicht. Sie stehen teilweise versetzt auf einem überwiegend degenerierten Knickwall. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes ist der Knick als Landschaftsbild prägend zu beschreiben und unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Der Schutzstatus des Knicks wurde gemäß Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg bestätigt (10.06.2021).

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Stieleiche (Quercus robur), vereinzelt: Hängebirke (Betu-la pendula), Späte Traubenkirsche (Prunus serotina), im Unterwuchs: Wolliges Honiggras (Holcus mollis), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Rot-Straußgras (Agrostis capillaris).

Wert: 6

Schmales Eichengehölz, Blick Richtung Osten

Eichenbestand mit Unterwuchs aus Honiggras und Kleinblütigem Springkraut

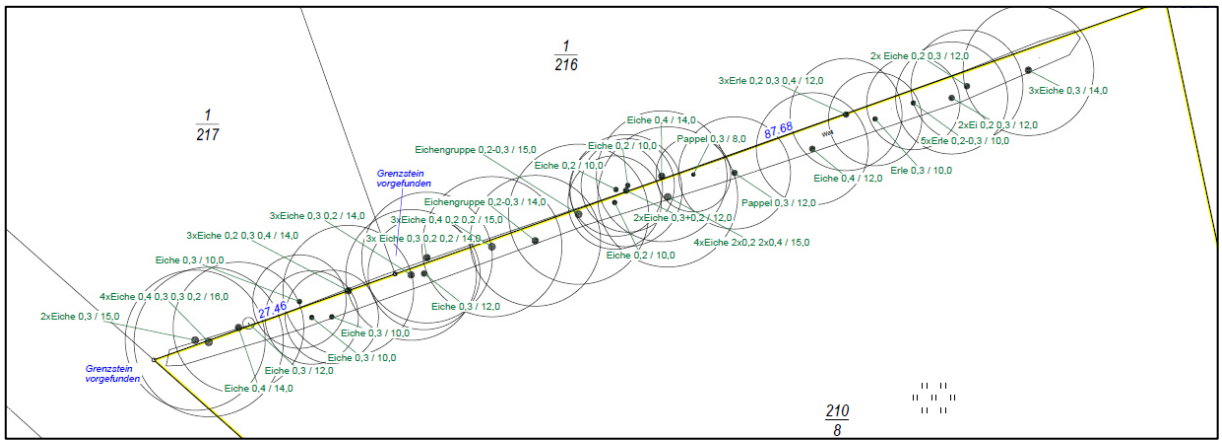


Abbildung 22: Aufmaß der Bäume (mit Baumarten, Stammdurchmesser), Quelle: Sprick & Wachsmuth Vermessung

Der Knick hat vor allem durch seine tiefe Beastung und das mehrstämmige Erscheinungsbild der Eichen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Trotzdem weisen die Eichen mit überwiegenden Stammdurchmessern von 20-40 cm nur ein mittleres Baumholz auf. Die artenschutzrechtliche Bedeutung wird im Fachgutachten (BBS, Mai 2022) näher beschrieben.

Pionierwald mit Zitterpappel, WPb

Im südlichen Bereich grenzt ein Pionierwald aus Zitterpappeln an, meist im Stangenholzstadium, vereinzelt im geringen Baumholzstadium, selten junge Sommerlinden. Im Unterwuchs Ruderalarten, dominant Brennnessel und Kleinblütiges Springkraut.

Gemäß Abstimmung mit der Oberen Forstbehördes des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich bei diesen Flächen um Wald gemäß § 2 LwaldG-SH (11.05.2021).

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Zitterpappel *(Populus tremula)*, Brennnessel *(Urtica dioica)*, Kleinblütiges Springkraut *(Impatiens parviflora)*, herdenweise: Gundermann *(Glechoma hederacea)*, Brombeere *(Rubus fruticosus)*, vereinzelt: Waldgeißblatt *(Lonicera periclymenum*), Stechender Hohlzahn *(Galeopsis tetrahit)*, Sommerlinde *(Tilia platyphyllos).*

Wert: 4

Pionierwald mit Zitterpappel, WPb/bj

Dem jüngeren Zitterpappelbestand vorgelagert, teils an der Straße breitet sich Jungwuchs von Zitterpappeln aus. Auch diese Fläche ist dem Wald (s.o.) zuzurechnen.

Sonstiger Gehölzbestand/Brombeerflur, HGy/RHr

An der Böschung der Bahntrasse (Westrand) haben sich vor allem Kratzbeeren ausgebreitet, licht durchsetzt von der angepflanzten Vielblütigen Rose, einzelnen jungen Eichen (BHD 10 cm, 2 Eichen BHD 15 cm), Eichen- und Bergahorn-Jungwuchs, sowie wenigen weiteren Gehölzarten, licht durchsetzt von Ruderal- und Grünlandarten, dominant Wiesenlabkraut, häufig Glatthafer.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Kratzbeere *(Rubus caesius)*, Wiesen-Labkraut *(Galium album)*, häufig: Vielblütige Rose *(Rosa multiflora)*, Stieleiche *(Quercus robur)*, Glatthafer *(Arrhenatherum elatius)*, zerstreut: Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*, Späte Traubenkirsche *(Prunus serotina)*, Quecke *(Elymus repens)*, Vogelwicke (Vicia cracca), vereinzelt: Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*, Eberesche *(Sorbus aucuparia)*.

Wert: 4

Rechts im Bild Hang an der Bahntrasse mit Brombeergestrüpp und jungen Eichen, Blick Richtung Süden

Parkbucht an der Straße, randlich Zitterpappel-Jungwuchs und Brombeergestrüpp, Blick Richtung Norden

Brombeergestrüpp vor Zitterpappel-Gehölz

Brombeergestrüpp vor Eichen-Gehölz

Brombeerflur, RHr

In den Randbereichen, vor allem am Nord- und Südrand, angrenzend an die Gehölzbestände, breitet sich Brombeergestrüpp aus. zerstreut durchsetzt von Eiche-Jungwuchs und Arten der angrenzenden Ruderalfluren.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Brombeere *(Rubus fruticosus)*, zerstreut: Stieleiche *(Quercus robur)*, Weiches Honiggras *(Holcus mollis)*, Echtes Johanniskraut *(Hypericum perforatum)*, Vogelwicke *(Vicia cracca)*.

Wert: 4

Ruderale Gras- und Staudenfluren

Staudenflur trockener Standorte, RHt

Im westlichen Bereich der Brachfläche ist der Vegetationsbestand mager und niedrigwüchsig, teils finden sich Kaninchenbauten mit offenen Sandbereichen. Es dominiert Kleiner Ampfer, prägend zudem

Rot-Straußgras, Echtes Johanniskraut und Moose, zerstreut, teils in kleinen Herden weitere Arten. Licht zudem Gehölz-Jungwuchs von Später Traubenkirsche, seltener Eiche.

Die erforderliche Artenzusammensetzung bzw. Artendichte für einen gesetzlich geschützten Trockenrasen wird nicht erreicht.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Kleiner Ampfer *(Rumex acetosella)*, häufig: Rot-Straußgras *(Agrostis capillaris)*, Echtes Johanniskraut *(Hypericum perforatum)*, zerstreut bis herdenweise: Rotschwingel *(Festuca rubra)*, Sand-Hornkraut *(Cerastium semidecandrum)*, Kahler Bauernsenf *(Teesdalia nudicaulis)*, Vogelknöterich *(Polygonum aviculare)*, Wildes Stiefmütterchen *(Viola tricolor)*, vereinzelt: Straußblütiger Ampfer *(Rumex thyrsiflorus)*, Sauerampfer *(Rumex acetosa)*, Berg-Sandglöckchen *(Jasione montana)*, Kleines Habichtskraut *(Hieracium pilosella)*, Schafschwingel *(Festuca ovina)*, Kleinblütige Königskerze *(Oenothera parviflora)*, Land-Reitgras *(Calamagrostis epigeios)*.

Wert: 3-4

Ruderalflur trockener Standorte, Blick Richtung Westen

Ruderalflur trockener Standorte, Blick Richtung Südwesten

Ruderalflur trockener Standorte, Blick Richtung Westen v

Kleiner Flecken mit Berg-Sandglöckchen

Ruderale Grasflur/Ruderale Staudenflur frischer Standorte, RHg/RHm

Im östlichen Bereich der Brachfläche finden sich Mischbestände aus Ruderal- und Grünlandarten, wobei Grasarten überwiegen wie Wolliges Honiggras und Weiches Honiggras, teils Glatthafer, licht durchsetzt von Rainfarn, Johanniskraut, Straußblütigem Ampfer, Jacobs-Kreuzkraut und weiteren Arten. Eher kleinflächig und zerstreut sind Arten magerer Grünländer und Ruderalfluren zu finden wie Rotschwingel und Rotes Straußgras, vereinzelt in kleinen Herden Berg-Sandglöckchen und einzelne weitere Magerkeitszeiger. Die Fläche ist licht durchsetzt von dem Neophyten Späte Traubenkirsche, als 2-3 m hoher Stockausschlag und als etwa 1m hoher Jungwuchs.

Vorkommende Pflanzenarten: häufig bis dominant: Wolliges Honiggras *(Holcus lanatus),* Weiches Honiggras *(Holcus mollis)*, zerstreut bis herdenweise: Rainfarn *(Tanacetum vulgare),* Glatthafer *(Arrhenatherum elatius)*, Echtes Johanniskraut *(Hypericum perforatum)*, Straußblütiger Ampfer *(Rumex thyrsiflorus)*, Gamander-Ehrenpreis *(Veronica chamaedris),* Rot-Straußgras *(Agrostis capillaris)*, Rotschwingel *(Festuca rubra)*, Kleinköpfiger Pippau *(Crepis capillaris)*, Kleiner Ampfer *(Rumex acetosella)*, vereinzelt: Kriechender Hahnenfuß *(Ranunculus repens)*, Mittlerer Klee *(Trifolium medium)*, Berg-Sandglöckchen *(Jasione montana)*, Kleines Habichtskraut *(Hieracium pilosella)*, Gemeines Ferkelkraut *(Hypochaeris radicata)*, Land-Reitgras *(Calamagrostis epigeios)*.

Wert: 3-4

Ruderale Grasflur/Ruderale Staudenflur frischer Standorte, Blick Richtung Westen

Ruderale Grasflur, verbuscht, Blick Richtung Norden auf Eichengehölz

Ruderale Grasflur/verbuscht, RHg/gb

Im nordöstlichen Bereich der Brachfläche mit Glatthafer breitet sich zunehmend Eichen-Jungwuchs aus.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Glatthafer *(Arrhenatherum elatius)*, häufig Weiches Honiggras *(Holcus mollis)*, zerstreut bis herdenweise: Stieleiche *(Quercus robur)*, Weiche Trespe *(Bromus hordeaceus)*, Rot-Straußgras *(Agrostis capillaris)*, Echtes Johanniskraut *(Hypericum perforatum)*, Vogelwicke *(Vicia cracca)*.

Wert: 4

Ruderale Grasflur, RHg

Im südöstlichen Bereich liegen zwei kleinere Flecken mit dem konkurrenzstarken Landreitgras, licht durchsetzt von weiteren Arten.

Vorkommende Pflanzenarten: dominant: Land-Reitgras *(Calamagrostis epigeios)*.

Wert: 3

Im Vordergrund schmaler Bereich mit ruderaler Staudenflur frischer Standorte, Blick Richtung Osten auf Ruderalflur trockener Standorte

Ruderale Grasflur mit Landreitgras, verbuscht, Blick Richtung Osten

Ruderale Staudenflur frischer Standorte, RHm

Im Westen am Trampelpfad vor dem Hang an der Bahnlinie findet sich ein schmaler Saum etwas anspruchsvollerer Arten. randlich angrenzend 3 jüngere Weißdorn.

Vorkommende Pflanzenarten: häufig Weiches Honiggras *(Holcus mollis)*, Quecke *(Elymus repens)*, zerstreut bis herdenweise: Glatthafer *(Arrhenatherum elatius)*, Straußblütiger Ampfer *(Rumex thyrsiflorus)*, Schwarze Königskerze *(Verbascum nigrum)*, Weiße Lichtnelke *(Silene latifolia ssp. alba)*

Wert: 3-4

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die Planungen sind verbunden mit einem vollständigen Verlust der zentralen Ruderal- und Brombeerfluren. Der Verlust dieser Strukturen in Verbindung mit einem hohen Anteil an Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die Eingriffsregelung kommt aber gemäß § 13b BauGB nicht zur Anwendung. Die Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheimes im Innenbereich wird den Zielen des Naturschutzes übergeordnet. Dieses betrifft auch die erhebliche Beeinträchtigung bzw. Beseitigung des Knicks, die in Abstimmung mit der UNB nur für den speziellen o.g. Fall in Aussicht gestellt wurde.

Die in Kap. 6 geführte Variantenuntersuchung hat darüber hinaus ergeben, dass keine alternativ geeigneten Flächen im zentralen Bereich von Büchen zur Verfügung stehen. Unabhängig von § 13b BauGB ist für den Verlust des Knicks ein Ausgleich erforderlich. Ein separater Ausnahmeantrag für einen Eingriff in ein geschütztes Biotop ist erforderlich. Die mit der Inaussichtstellung erforderlichen Zielstellungen zur Eingriffsminimierung umfassen den Erhalt einzelner großer Bäume im Knick sowie die Anlage eines Gehölzstreifens/Pflanzstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Die genaue Zielstellung wird über Festsetzungen geregelt.

Der Wald bleibt weitgehend erhalten, für einen schmalen Streifen von Pappeljungwuchs ist eine Waldumwandlung gemäß § 9 LwaldG-SH erforderlich, die von der Oberen Forstbehörde bereits mündlich in

Aussicht gestellt wurde. Ein separater Antrag auf Waldumwandlung sowie ein Waldausgleich ist erforderlich. Da der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG-SH unterschritten wird, erfolgt in einem 10m breiten Waldstreifen eine Durchforstung der vorhandenen Bäume sowie die Entwicklung eines strauchartigen Waldrandes. Die genaue Zielstellung wird in den Festsetzungen geregelt. Zur Lage der Maßnahme wird auf die Planzeichnung sowie auf den Lageplan Konflikte und Maßnahmen verwiesen.

9.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

Aufgrund der relativ vielfältigen Strukturen entlang der Bahn hat der Geltungsbereich trotz der vorhandenen Störungen (Siedlung) eine teilweise mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope. Echte Waldarten werden aufgrund des relativ kleinen Waldes und der Nähe zu den Siedlungen im Geltungsbereich eher nicht vorkommen.

Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Vögel: 3 Termine tags/morgens im April und Mai (13.04; 02.05; 10.05.2022) sowie 2 Nachbegehungen im April/Mai (12.04 und 09.05.2022), Überprüfung Siedlungsvögel und Gehölzvögel.

Es bestehen sowohl im Knick als auch in den Gebüschen und Waldrandbereichen geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). Aufgrund der Störungen durch die angrenzenden Siedlungen, Spielplatz und Spaziergänger (mit Hunden) sind im Planungsraum nur wenige anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle Dorngrasmücke sowie als Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise zu erwarten. Für Vögel der landwirtschaftlichen genutzten Offenlandbereiche, der reich strukturierten Kulturlandschaft sowie des Waldes wie z.B. Mäusebussard, Neuntöter, Rebhuhn, Wiesenpieper, Spechte, Waldohreule, Schleiereule etc. bietet der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum. Diese Arten können allenfalls zeitweise als Nahrungsgäste vorkommen, die aber aufgrund der angrenzenden Siedlungen nicht als essenziell einzustufen sind.

Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG und sind besonders geschützt (BG). Streng geschützte Arten oder Rote-Liste-Arten werden nicht erwartet. Für folgende Arten ist das Plangebiet als Bruthabitat geeignet:

Tab. 1 Potenziell vorkommende Brutvogelarten, in grau hinterlegt 2022 festgestellte Arten

Artname	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
Amsel	*Turdus merula*	+			*	*	BV	BV
Bachstelze	*Motacilla alba*	+			*	*	NG	BV
Blaumeise	*Parus caeruleus*	+			*	*	BV	BV

Artname	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
Buchfink	*Fringilla coelebs*	+			*	*	NG	BV
Buntspecht	*Dendrocopus major*	+			*	*	NG	BV
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	+			*	*	BV	BV
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	+			*	*	NG	BV
Elster	*Pica pica*	+			*	*	BV	BV
Feldsperling	*Passer montanus*	+			*	**V**	**BV**	**BV**
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	+			*	*	BV	BV
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	+			*	*	BV	BV
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	+			*	*	BV	BV
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	+			*	**V**	**NG**	**BV**
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	+			*	*	BV	BV
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*	+			*	*	NG	BV
Goldammer	*Emberiza citrinella*	+			*	**V**	NG	BV
Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	+			*	**V**	**BV**	**BV**
Grünling	*Carduelis chloris*	+			*	*	BV	BV
Grünspecht	*Picus viridis*	+	+		**V**	*	**NG**	**BV**
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	+			*	*	NG	BV
Haussperling	*Passer domesticus*	+			*	**V**	**NG**	**BV**
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	+			*	*	BV	BV
Klappergrasmücke	*Sylvia currula*	+			*	*	BV	BV
Kleiber	*Sitta europaea*	+			*	*	NG	NG
Kohlmeise	*Parus major*	+			*	*	BV	BV
Misteldrossel	*Turdus viscivorus*	+			*	*	NG	BV
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	+			*	*	BV	BV
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	+			*	*	BV	BV
Rabenkrähe	*Corvus corone*	+			*	*	BV	BV

Artname	Wissenschaftlicher Name	besonders geschützt	Streng geschützt	EU-VSchRL	RL SH (2010)	RL D (2016)	Vorhabensfläche	Indirekter Wirkraum
Ringeltaube	*Columba palumbus*	+			*	*	BV	BV
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	+			*	*	BV	BV
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	+			*	*	NG	BV
Singdrossel	*Turdus philomelos*	+			*	*	BV	BV
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapillus*	+			*	*	-	NG
Sperber	*Accipiter nisus*	+	+		*	*	NG	NV
Star	*Sturnus vulgaris*	+			*	**3**	**NG**	**BV**
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	+			*	*	BV	BV
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	+			*	*	NG	BV
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	+	+		*	*	**NG**	**NG**
Waldkauz	*Strix aluco*	+	+		*	*	**NG**	**BV**
Waldohreule	*Asio otus*	+	+		*	*	**NG**	**BV**
Wintergoldhähnchen	*Regulus regulus*	+			*	*	-	BV
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	+			*	*	BV	BV
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	+			*	*	BV	BV

Besonders geschützte, streng geschützte Art § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

VSchRL Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

RL SH / D Gefährdung nach Roter Liste Schleswig-Holstein/ Deutschland (Stand: Jahresangabe)

0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; R = extrem selten; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; * = ungefährdet; Raute = nicht bewertet; - = Kein Nachweis

Einzelart-Betrachtung/Gildenbetrachtung gem. LBV-SH / AfPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016)

Art/x = Einzel-Art-Betrachtung erforderlich

BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast

<u>Fledermäuse:</u>

Fledermäuse: Höhlenbaumüberprüfung für Quartierseignung (Höhlensuche/Höhlenkontrolle 7.5.2022) und Überprüfung der Habitateignung für Arten aus dem Artkataster LLUR des Umfeldes. Vereinfachte Aktivitätsüberprüfung (3 Detektorbegehungen, 7.5.2022, 18.5.2022 und 21.06.2022).

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Als Wochenstuben geeignete Höhlen sind nicht vorhanden. Auch die Überprüfung mit Detektor im Juni ergab keine Hinweise auf z.B. Schwärmverhalten im Geltungsbereich. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen. Der Erhalt einiger großer Bäume durch Festsetzung stellt eine Minimierungsmaßnahme für den Erhalt von Spaltenquartieren und Lebensraumstrukturen dar.

Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten. Sld typische, aber störungstolerante Baumfledermäuse können Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus vorkommen. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Als Flug- und Nahrungsgebiete für Fledermäuse dienen vor allem die Grünflächen- und Waldbiotope am Rand bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Die durchgängigen Gehölzstrukturen entlang der Bahn können als Leitlinie fungieren. Die Detektorbegehungen erbrachten Nachweise für Klein- und Großfledermäuse vorrangig entlang der Bahnböschung mit Nahrungsflügen auch im Geltungsbereich, jedoch bei drei Begehungen mit geringer Häufigkeit bei gut geeigneten Wetterlagen im Mai und Juni. Ein Hinweis auf Wochenstubennutzung besteht nicht.

Sonstige Arten artenschutzrechtlich relevante Arten:

Die Brachfläche ist eher trocken ausgebildet und für Amphibien wenig geeignet. Ebenso ist das trockene RRB kein Laichgewässer. Erdkröte und Grasfrosch können im Knick oder südlichen Wald (Landlebensraum) angenommen werden.

Unter den Reptilien ist das Vorkommen von Waldeidechse und Blindschleiche im Knick und südlichen Gehölz möglich. Die Zauneidechse wurde bei 4 Begehungen in dieser Fläche (08.09.2021, 13.04. 2022, 10.05.2022, 15.06.2022) und in einer älteren Kartierung auf angrenzenden Flächen mit trockener Staudenflur (Brunnenplatz) nicht festgestellt.

Haselmäuse wurden ebenfalls entlang des Bahndammes bei der Planung des Jugendzentrums (2017) in eher besser geeigneten Flächen kartiert aber nicht nachgewiesen. Hier fehlend die dichten Strauchgehölze und Nahrungspflanzen, so dass auch die Haselmaus hier nicht angenommen wird.

Die Haselmaus kommt in Büchen verbreitet vor und findet im Wald und in den Brombeersträuchern geeigneten Lebensraum. Der Knick und Pionierwald hingegen sind weitgehend ohne Strauchbewuchs und Nahrungspflanzen, so dass hier keine geeigneten Strukturen für die Haselmaus vorhanden sind. Die Art wird daher nicht angenommen, Kartierung im Nahbereich konnte die Art ebenfalls nicht nachweisen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund der Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Weitere Arten:

Im Geltungsbereich wurden mehrere große Kaninchenbauten gefunden. Außerdem liegen am westlichen Rand der Fläche mehrere Ameisenhaufen der besonders geschützten Waldameise sowie zahlreiche Nester der weit verbreiteten Weg- oder Rasenameise auf der ganzen Fläche. Weitere Insektenarten sind aufgrund der Blüteninventars der Ruderalfläche zu erwarten (Tagfalter, Heuschrecken), jedoch aufgrund der Biotopaussstattung keine besonders oder streng geschützten Arten.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch das Vorhaben gehen Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum-Fledermäuse verloren. Eine Fledermausnahrungsfläche und Flugachse mit geringer Bedeutung erfordert Regelungen.

Eine Betroffenheit für Zauneidechsen wird, da nicht vorkommend, nicht angenommen.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Regelungen nicht zu Ausgleichserfordernissen führen. Dies ist hier der Fall. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz umzusetzen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für Vögel und Fledermäuse erfolgt in einer getrennten Unterlage und die Regelungen werden hier übernommen.

Für die weiteren vorkommenden Arten wie Waldeidechse, Erdkröte, Insekten und Kaninchen werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Grünflächen verbleiben und der Artenschutz auch Ersatzlebensräume schafft, die als Lebensraum angenommen werden können. Es sind Schonzeiten zu definieren.

Ein Erhalt der Ameisenhaufen im Geltungsbereich ist nicht möglich. Die Nester der besonders geschützten Waldameise müssen daher umgesiedelt werden. Eine Zerstörung des Neststandortes einer besonders geschützten Art ohne geeignete weitere Maßnahmen zum Schutz der Tiere ist nicht zulässig.

Die konkreten Maßnahmen finden sich im Artenschutzgutachten.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

Bezüglich der grünordnerischen Festsetzung wird auf die Planzeichnung verwiesen. Die in Kap. 9.3 genannten Minimierungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen und Hinweise der Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus wird auf die Karte „Konflikte und Maßnahmen“ verwiesen.

9.3 Minimierung und Ausgleich

9.3.1 Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung

- Gemäß § 13b BauGB wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren kein Ausgleich für Eingriffe in Biotope allgemeiner Bedeutung erforderlich. Dieses ist hier überwiegend der Fall. Wertvollere Gehölz- und Waldbestände werden z.T. mit einem Erhaltungsgebot versehen.

- Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer GRZ minimiert. Die Umsetzung von Versickerung und Retention als Minimierungsmaßnahme Wasser wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Festsetzung einer Grünbedachung stellt ebenfalls eine wirksame Minimierungsmaßnahme für alle Schutzgüter dar. Weitere Maßnahmen der Durchgrünung (z.B. Baumpflanzungen als verbindliche Festsetzung) werden im weiteren Verfahren geprüft.

9.3.2 Eingriff in Wald

- Im Bereich des Flurstückes 210/8 erfolgt ein Eingriff in Wald auf einer Fläche von ca. 260 m². Hierfür ist eine Waldumwandlung sowie ein forstlicher Ausgleich (Ersatzgeldzahlung) erforderlich. Die vertraglichen Regelungen erfolgen im weiteren Verfahren.
- Für die Unterschreitung des Waldabstandes ist eine Durchforstung und Waldrandentwicklung (ohne große Bäume) erforderlich.

9.3.3 Eingriff in Knick

- Durch die Planungen ist der Knick am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, trotz Erhaltungsgebot für einzelne Bäume und Pflanzgebot für Sträucher nicht sinnvoll in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten. Hierfür ist somit eine Ausnahme von den Verboten des § 21 LnatSchG erforderlich. Es ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Der Ausgleich von 220 m ist außerhalb des Plangebietes zu erbringen.
- Der Verlust Landschaftsbild prägender Bäume wird durch eine Knickneuanlage mit Überhältern fachlich sinnvoll kompensiert. Es ist kein gesonderter Ausgleich für Bäume (unabhängig von einer Durchgrünung im Plangebiet) erforderlich.

9.3.4 Beeinträchtigungen besonders geschützter und weiterer Arten

- Zum Schutz der Kaninchen sind die Bodenarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Jungenaufzuchtszeit (März bis August) durchzuführen.
- Alle Waldameisenhaufen müssen durch eine Fachperson (z.B. Ameisenschutzwarte) begutachtet und zu einem geeigneten Zeitpunkt umgesiedelt werden. Eine geeignete Verbringungsfläche ist noch abzustimmen.
- Zum Schutz der Insekten und zur allgemeinen Lebensraumerhaltung sind Grünflächen im Geltungsbereich nach ökologischen Kriterien zu entwickeln und für die Bepflanzung überwiegend heimische bzw. blühende/fruchtende Gehölze und Stauden zu verwenden. Die Umsetzung einer Dachbegrünung mit einer blütenreichen Bepflanzung/Ansaat ist vorgesehen und kann als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten den Flächenverlust kompensieren.

9.3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung (Auszug) und Maßnahmen

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

Es sind Bäume mit Habitatpotential als Tagesquartiere für **Fledermäuse** betroffen. Gegenüber akustischen oder optischen Störungen im Umfeld sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzunehmen, da

die Tiere nacht- und dämmungsaktiv sind. Zu dieser Zeit sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Eine zusätzliche Beleuchtung kann jedoch durch den späteren Betrieb erfolgen und damit Flugrouten der Tiere z.B. entlang der Bahn beeinträchtigen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Tieren
- Störung durch Lichtwirkung

Eine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse ist erforderlich.

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

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

Gehölzfreibrüter

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

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Tötung von Individuen bei Fällarbeiten
- Lebensstättenverlust

Weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse erforderlich.

Gehölzhöhlenbrüter und Star (RL D 3, SH ungefährdet)

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

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

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Keine, keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse

Gebäudebrüter

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

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

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine, keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse

Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren

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

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

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

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

Bedeutung für Zug- und Rastvögel

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

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine

Keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- keine

Keine weitere Betrachtung in der Konfliktanalyse.

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

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-01***

Bauzeitenregelung Fledermäuse:

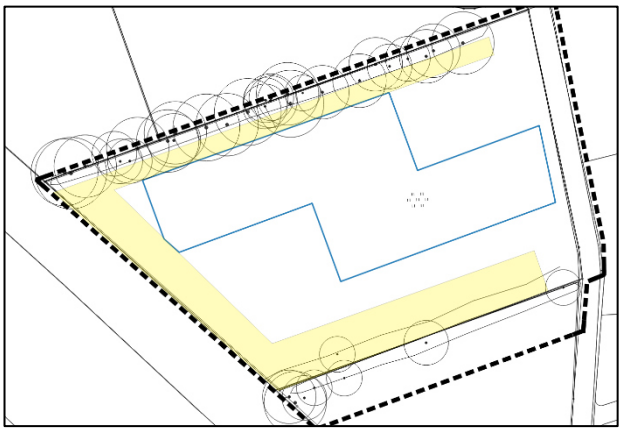
*Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen in Tagesquartieren ist das Fällen der Gehölze im Knick **zwischen Anfang Dezember und Ende Februar** und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen.*

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02***

Flugwege Fledermäuse:

Wiederherstellung einer Gehölzlinie anstelle des bestehenden nördlichen Knicks.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03** Fledermäuse:*



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

Abbildung 23: Dunkelkorridore der Maßnahme AS-03

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04***

Bauzeitenregelung Brutvögel:

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

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

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05**

Waldameise:

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

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-01** Fledermäuse:*

Wiederherstellung von Nahrungsfläche durch Dachbegrünung mit Arten der mageren Staudenfluren.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-02***

Brutvögel der Gehölze:

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

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

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-03***

Brutvögel der Staudenflur:

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

Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 Fledermäuse:

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

Artenschutzrechtliche Empfehlung 2 Fledermäuse:

Aufhängen von 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen an vorhandenen Bäumen am Waldrand.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 3 Vögel:

Aufhängen von 2 Sperlingsmehrfachkästen an der Nordfront des geplanten Gebäudes.

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

9.3.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe in geschützte Biotope (Knick) und für den Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen sind. Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsmaßnahme Knick: 220 m

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz: Gras- und Hochstaudenflur mit Gehölzen, Fläche 2.500 m

Der erforderliche Ausgleich wird über die beiden anerkannten Ökokonten „Bartelsdorf Borchers 2“ und „Bartelsdorf Borchers Knick 2“ erbracht.

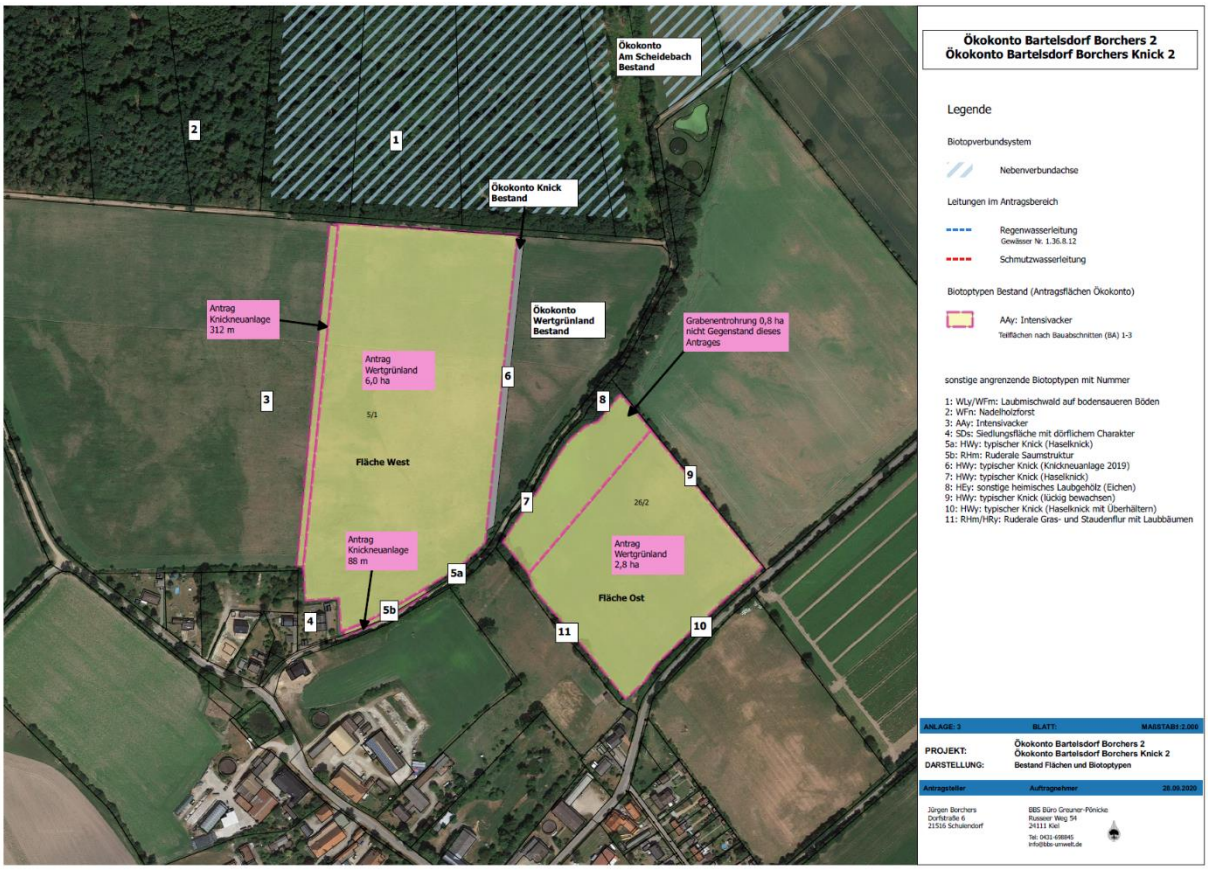


Abbildung 24: Lage der Ausgleichsflächen (Ökokonto), Auszug aus Antrag BBS, Sept. 2020, Anlage 3

10 Umweltbelange

10.1 Schalltechnische Untersuchung

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

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemeines

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

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

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Auf Grund der in einer größtenteils durch Wohnen geprägten Lage und der überwiegenden Wohnnutzung in der

Seniorenresidenz ist von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.

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

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

Gewerbelärm

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

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

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

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

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrs-lärm für die umliegenden Straßenabschnitte und die Bahnschienenabschnitte berechnet. Für die Grundbelastung auf den Straßen Am Bahndamm und Am Redder liegen keine aktuellen Verkehrsbelastungen vor, daher wurde hier ausschließlich der B-Plan-induzierte Zu-satzverkehr mit 80 Kfz/24h berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bezüglich der Außenwohnbereiche im 1. Obergeschoss ist festzustellen, dass bis zu einem Abstand von ca. 40 m zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes zu verzeichnen sind. Weiterhin sind Überschreitungen des Im-missionsgrenzwertes bis zu einem Abstand von 65 m im 2. Obergeschoss und bis zu einem Abstand von 90 m im Staffelgeschoss zur Mitte der Bahnstrecke 6100 Büchen–Müssen festzustellen sind. In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zu-

lässig. Außen-wohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Im 1.Obergeschoss kann ggf. auch durch das Abrücken der Baugrenze eine Überschreitung des Im-missionsgrenzwertes vermieden werden.

10.2 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärm

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

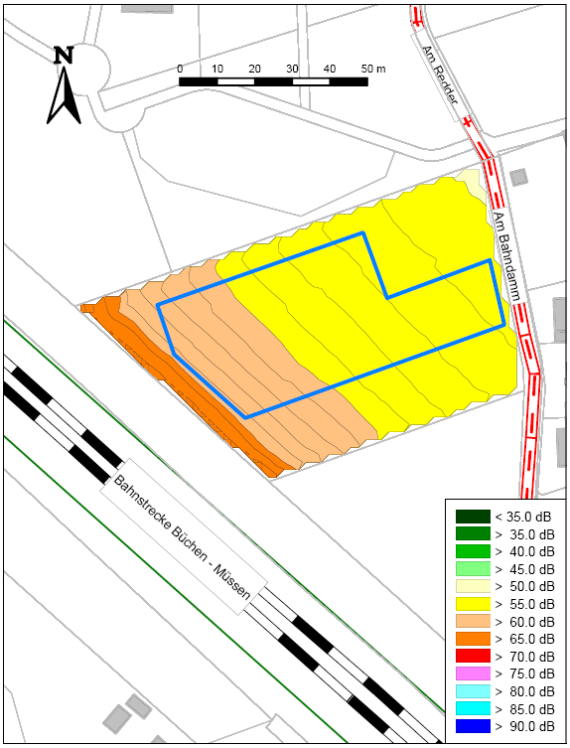


Abbildung 25: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

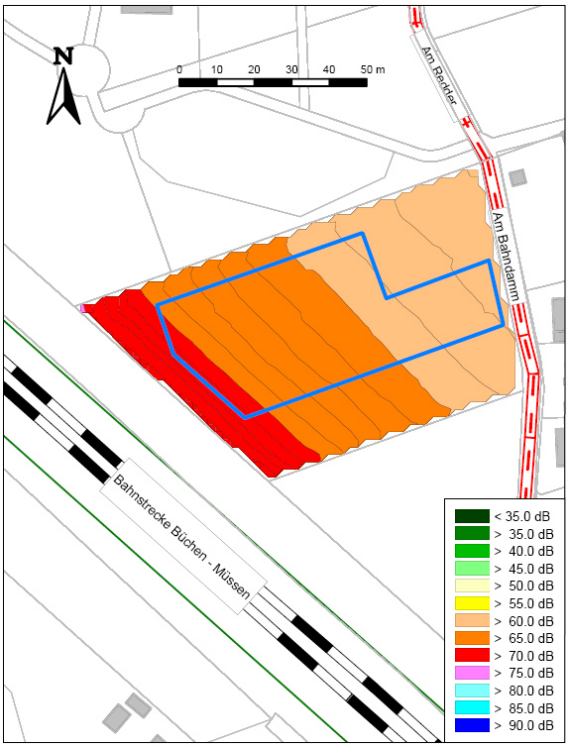


Abbildung 26: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werde, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

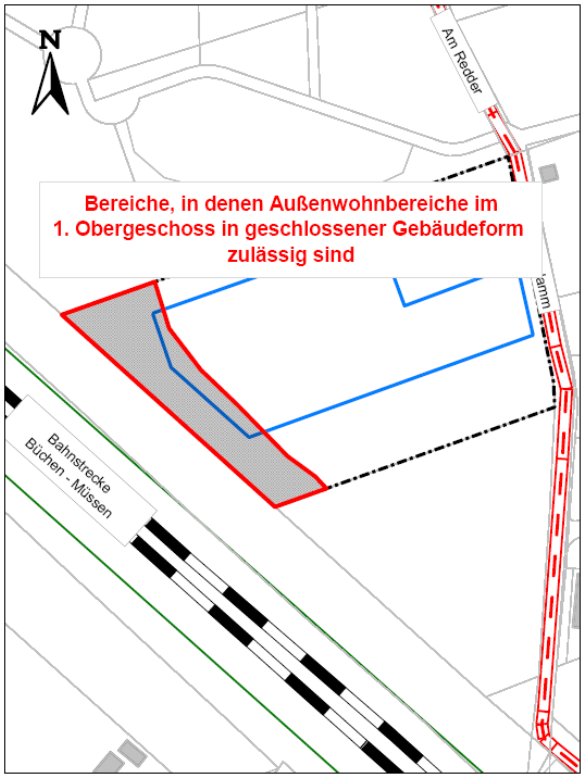


Abbildung 27: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im 1. Obergeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

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

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

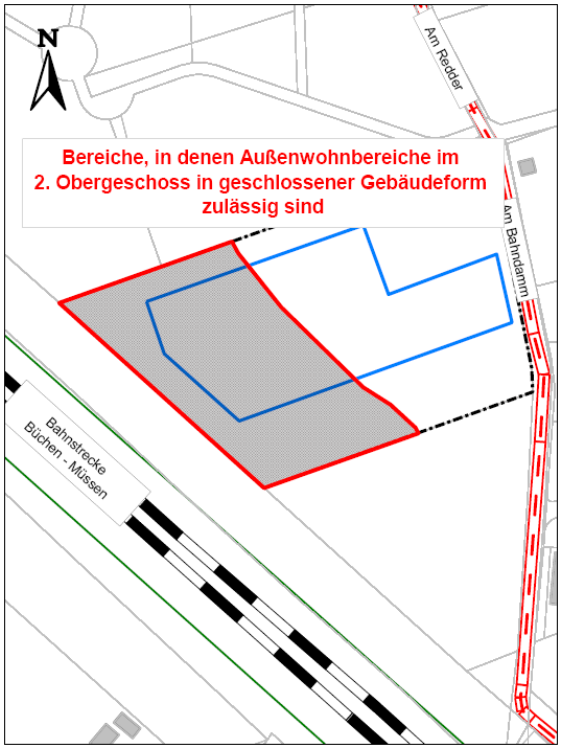


Abbildung 28: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im 2. Obergeschoss überschritten wird, Quelle schalltechnische Untersuchung LairmConsult

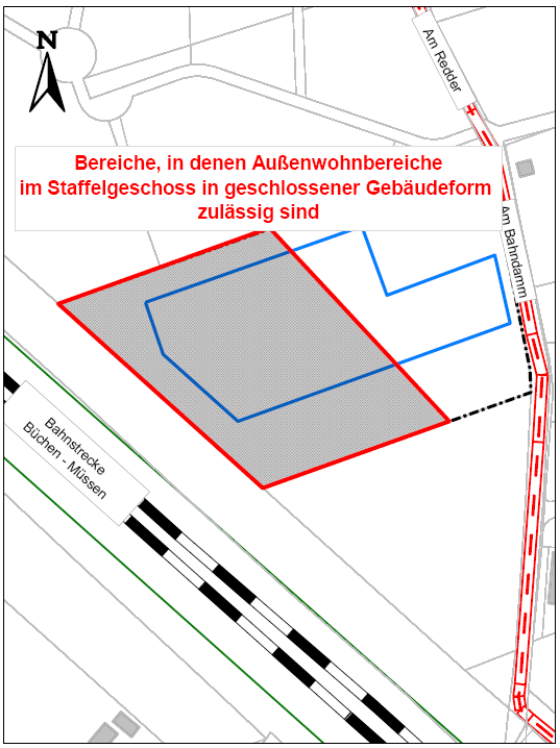


Abbildung 29: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete tags im Staffelgeschoss überschritten wird, Quelle: schalltechnische Untersuchung LairmConsult

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

11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)

Stellplätze

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

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

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

Dacheindeckungen

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

Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für

Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Verpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist vorzusehen.

Pflanzliste für Dachbegrünung:

- Dost (Origanum spec.)

- Grasnelken (Armeria spec.)

- Habichtskräuter (Hieracium spec.)

- Hauswurze (Sempervivum spec.)

- Nelken (Dianthus spec.),

- Salbei (Salvia spec.)

- Mauerpfeffer (Sedum spec.)

- Thymiane/Quendel (Thymus spec.)

- Wolfsmilch (Euphorbia spec.)

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

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

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

12 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen grenzt im Süden an Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

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

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

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

13 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

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

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

Energieversorgung

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

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

Fernmeldeversorgung

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

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet. Die abwassertechnische Erschließung mit Schmutzwasser ist durch den in der Straße Am Bahndamm liegenden Schmutzwasserkanal gesichert.

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

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

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

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

Müllentsorgung

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

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

14 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

Kampfmittel

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

Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittelbelastung ist zwischenzeitlich erfolgt. Es konnten keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Entsprechend der o. g. Auswertung handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten

15 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am 29.11.2022 gebilligt.

Büchen, den 23.01.2023

Der Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE BÜCHEN 4 KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE

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

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel