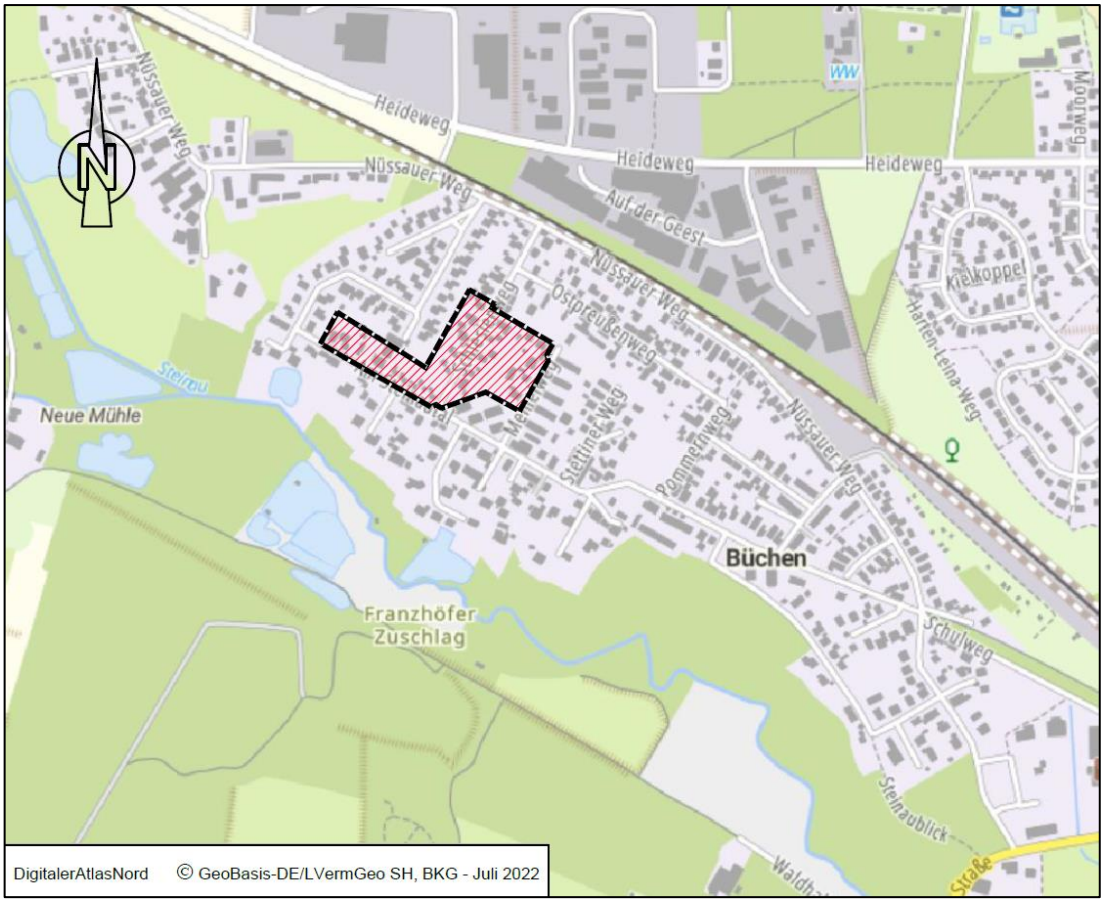
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

**„Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 – 66 (nur gerade Hausnummern),
Schlesienweg Nr. 7 – 15 (nur ungerade Hausnummer),
Schlesienweg Nr. 12 – 20 (nur gerade Hausnummern)
und Memelweg Nr. 11 – 14“**

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB **31.08.2022**

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

Bearbeitung:

BBS - Umwelt GmbH

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **2**

1 Allgemeines **4**

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung **5**

3 Anlass der Planung **6**

4 Allgemeines Planungsziel **6**

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben **7**

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 7

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP) Fortschreibung 1998 12

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan 13

5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen 13

5.5 Bebauungsplan Nr. 6 (1976) 16

5.5.1 Bebauungsplan Nr. 6 – 2.Änderung 16

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes **17**

6.1 Art der baulichen Nutzung 17

6.2 Maß der baulichen Nutzung 18

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse 18

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 19

6.2.3 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugebieten 19

6.3 Bauweisen, Baugrenzen 19

6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 20

6.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen 20

6.5 Versickerung von Niederschlagswasser 20

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20

6.7 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 21

6.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 22

7 Verkehrserschließung **22**

8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung 23

8.1 Bestand und Betroffenheiten 23

8.2 Schutzgebiete/Landschaftsplan 23

8.3 Störfallbetriebe 24

8.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild 24

8.5 Schutzgut Boden und Wasser 25

8.6 Schutzgut Pflanzen (Biotope) 25

8.7 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt 26

8.8 Grünordnerische Festsetzungen 27

8.9 Minimierung und Ausgleich 27

8.9.1 Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten 27

8.9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung 28

9 Umweltbelange 29

9.1 Schalltechnische Untersuchung 29

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO) 29

11 Ver- und Entsorgung 29

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 31

13 Billigung 33

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 06.09.2021 den Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 – 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 – 15 (nur ungerade Hausnummer), Schlesienweg Nr. 12 – 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 – 14“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im zentralen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen befindet und durch das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.

  → Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bieten hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzung zum Teil die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung. Auf Grundlage der bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine entsprechende bauliche Entwicklung planungsrechtlich nicht umsetzbar.

- mit dem Plan weniger als 20.000 m² Grundfläche entwickelt werden können.

  → Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 27.350 m², von denen ca. 26.200 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6 ergibt sich die planungsrechtliche Möglichkeit einer versiegelten Grundfläche von 15.720 m².

- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes– oder Landesrecht unterliegen.

  → Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.

- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernsten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

→ Entsprechende Vorhaben werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vorbereitet.

Da mit dem geplanten Vorhaben eine wohnbauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers innerhalb der Gemeinde Büchen ermöglicht wird, kann das Verfahren gemäß § 13a 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom … bis … 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen wurde in der Zeit vom … bis … 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 gemacht. 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 … wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gefasst.

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

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 westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen und ist von der umgebenden Wohnbebauung geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst das Gebiet „Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 – 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 – 15 (nur ungerade Hausnummer), Schlesienweg Nr. 12 – 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 – 14“.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 27.350 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche	ca. 26.200 m²
Verkehrsflächen	ca. 1.150 m²

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum mit Entwicklungs- und Entlastungsfunktion. Für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen ergibt sich hinsichtlich der Funktion eines Unterzentrums die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um eine Bereitstellung von wohnbaulichen als auch gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Aufgrund der von außen einwirkenden reglementierenden Faktoren sind die Möglichkeiten der räumlichen Ausdehnung hierbei endlich. Aus diesem Grund stellen die Ausschöpfung und Bereitstellung baulicher Nachverdichtungen einen zentralen Aspekt der grundsätzlichen weiteren Siedlungsentwicklung dar.

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit Bereichen für eine potenzielle wohnbauliche Nachverdichtung auseinandergesetzt. Das Quartier „Am Steinautal“ bietet hinsichtlich seiner bestehenden Grundstücksgrößen zum Teil Potenziale für ergänzende wohnbauliche Entwicklungen.

Die bislang wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 bieten nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauliche Entwicklung, sodass im Zuge des geplanten Vorhabens eine Anpassung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zu Gunsten einer wohnbaulichen Nachverdichtung geschaffen werden.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung für das bereits bestehende Wohngebiet planungsrechtlich anzupassen, um eine für das Gebiet verträgliche wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, um dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu folgen. Durch die Möglichkeit, zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich der Gemeinde Büchen zu schaffen, kann der erforderliche Umfang der Überplanung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes des Unterzentrums reduziert werden.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

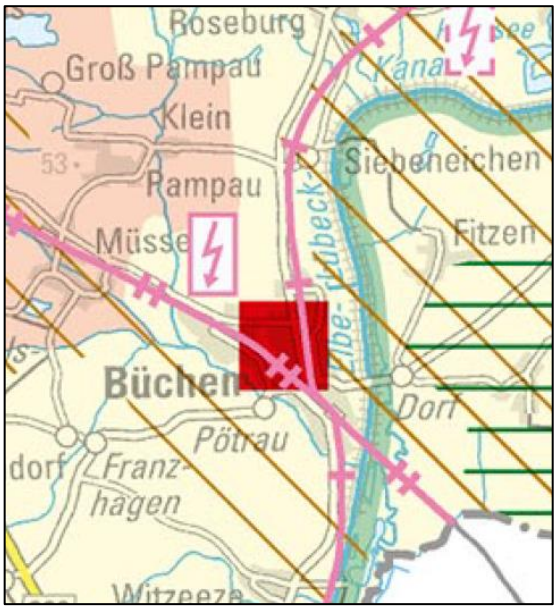
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



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

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

Zum Zentralörtlichen System

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

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

Die Gemeinde Büchen hat im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 55 „Großer Sandkamp“ und Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ eine großräumige wohnbauliche Siedlungserweiterung vorgesehen. Das geplante Vorhaben stellt ein zusätzliches Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer Nachverdichtung des Innenbereiches dar. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, nachdem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat.

Zur Wohnungsversorgung und zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (3.6, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5). (…) (3.6.1, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen. (3.6.1, 2Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Gemeinde Büchen unterliegt aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum keinem direkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Die Ausweisung neuer wohnbaulichen Flächen hat im Rahmen des entsprechenden Bedarfes zu erfolgen und die erwartete Bevölkerungsentwicklung mit den unterschiedlichen Wohnungsansprüchen zu berücksichtigen.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sieht die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Siedlungsraumes vor. Das Vorhabengebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist planungsrechtlich bereits als Wohnbaufläche überplant. Die zeitgemäßen Anpassungen der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem Jahr 1976 ermöglichen eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbauflächen.

<u>Zur städtebaulichen Entwicklung</u>

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

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

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,

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

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

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

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

(3.9, 4 Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,

- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,

- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,

- leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und

- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Büchen stärkt durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung eines bereits bestehenden Quartiers. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes besteht ein direkter Zugang zu den Versorgungsstrukturen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Gemeinde Büchen. Ein zusätzlicher verkehrlicher Ausbau ist durch die geplante Nachverdichtung von bereits an die Infrastruktureinrichtungen angebundenen Wohnbauflächen nicht erforderlich.

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit der Schaffung ergänzender Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Quartiers, reduziert sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich für die Wohnraumentwicklung.

Auf eine verbindliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 verzichtet. Allerdings sieht die Gemeinde Büchen im Rahmen der wohnbaulichen Nachverdichtung eine verbindliche Grünbedachung aller Hauptgebäude sowie von Garagen und Carportanlagen vor. Die Gemeinde möchte diesbezüglich der Grünbedachung den Vorrang vor einem über die gesetzlichen Regelungen des Nutzungsumfanges von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) geben. Da eine kombinierte Nutzung von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) in Verbindung mit Anlagen zu solarer Strahlungsenergien möglich ist, stellt die getroffene Regelung keine Einschränkung hinsichtlich einer nachhaltigen wohnbaulichen Entwicklung dar.

<u>Rad- und Fußverkehr</u>

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

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

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

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des westlichen Siedlungsgebietes der Gemeinde Büchen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die im zentralen Bereich der Gemeinde gelegenen Versorgungsstrukturen mit dem Rad zu erreichen.

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 Vorhabengebietes umfasst schließlich private Wohnbaugrundstücke, welche bereits durch die entsprechende bauliche und gärtnerische Nutzung geprägt sind. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Die Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes stehen dem Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht entgegen.

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:

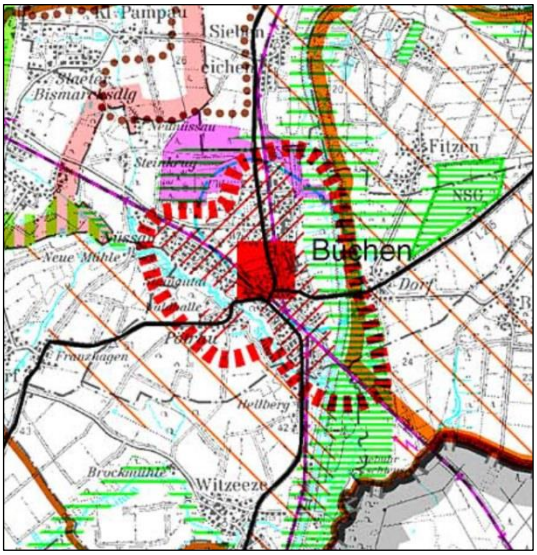


Abbildung 2: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schlesiwg-holstein,de

- 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen nicht entgegen. Durch die planungsrechtliche Anpassung des bestehenden Baurechtes wird die Möglichkeit von wohnbaulichen Nachverdichtungen geschaffen, womit die Gemeinde ihrer Funktion als Unterzentrum nachkommt.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

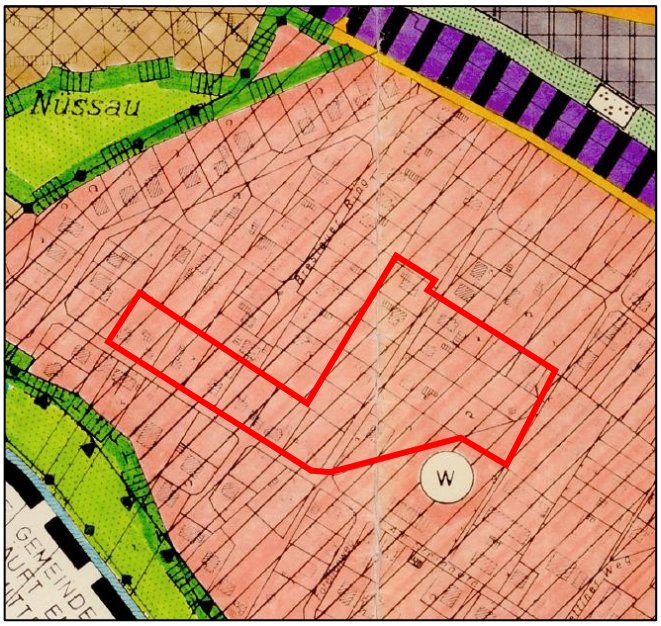


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

5.4 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen schreibt gegenwärtig ihr Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 zum ersten Mal fort. Im Zuge der 1. Fortschreibung hat sich die Gemeinde unter anderem mit den Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung des bestehenden Innenbereiches befasst.

Auszug 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, Stand 21.06.2022,
Beschlossene Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

Neben einer Betrachtung der bestehenden Baurechte und Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes sind im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes die Potenziale der baulichen Nachverdichtungen sowie gegenwärtig definierte Grenzen der weiteren Entwicklung definiert worden.

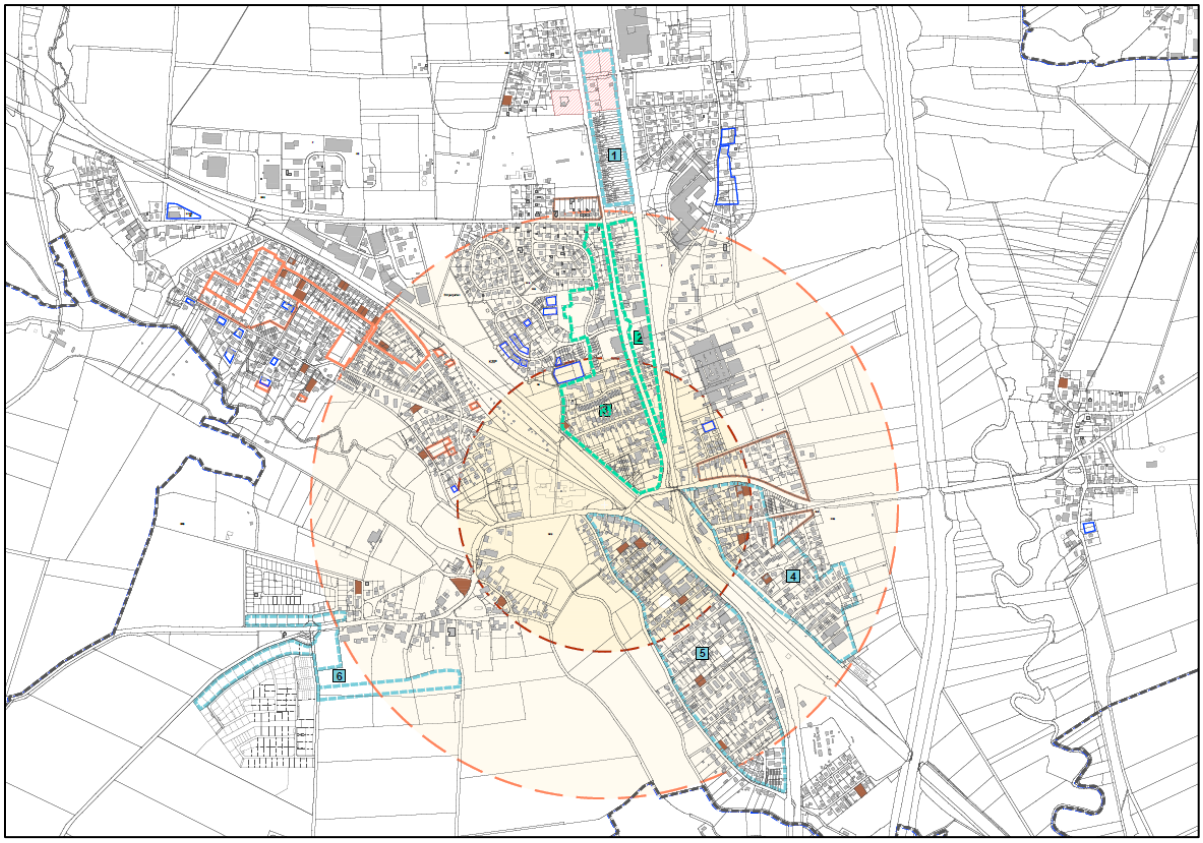


Abbildung 4: Auszug Themenkarte "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 21.06.2022

Nachverdichtung

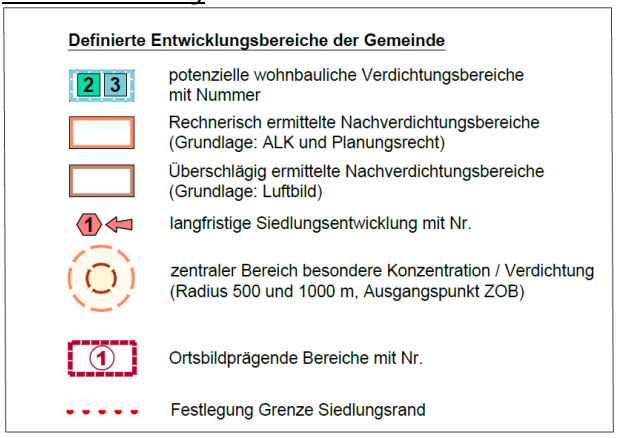


Abbildung 5: Auszug Legende "Definierte Entwicklungsbereiche"; Quelle: 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, Stand 21.06.2022

Insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hat eine Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu erfolgen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Büchen damit auseinandergesetzt, Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes zu definieren, in denen die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung besonders gegeben sind.

Hinsichtlich der bestehenden Grundstücksgrößen im Quartier „Am Steinautal“ hat die Gemeinde diesen Teilbereich des Siedlungsgebietes konkreter in Bezug möglicher wohnbaulicher Nachverdichtungen betrachtet. Dieses Quartier wurde gewählt, da die Grundstücke erhöhte Grundstücksgrößen aufweisen und das Durchschnittsalter innerhalb der betreffenden Straßenzüge besonders hoch liegt.

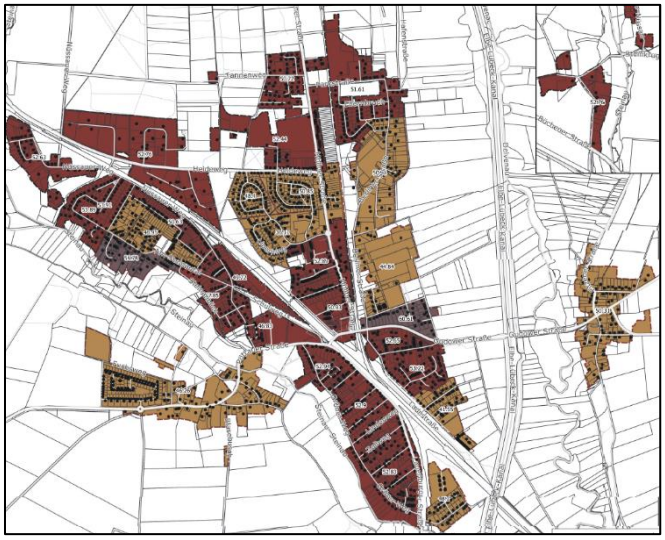


Abbildung 6: Lupenbetrachtung Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030, Quelle: Institut Raum und Energie

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere in diesem Bereich in den kommenden Jahren ein Eigentümerwechsel und in diesem Zusammenhang ggf. bauliche Änderungen im Bestand erfolgen werden.

Eine gleiche Prägung des bestehenden Altersdurchschnittes ergibt sich im Quartier Lauenburger Straße.

Die hier bestehenden Grundstücke bieten sich aufgrund ihres Zuschnittes aber stärker für eine verdichtete Nachverdichtung als für eine kleinteilige, ergänzende Bebauung an.
Die Prüfung der offenen Baurechte innerhalb von bestehenden Bebauungsplänen in dem Gebiet „Am Steinautal“ sowie der bestehende Grad der Versiegelung hat aufgezeigt, dass eine Vielzahl der bestehenden Grundstücke Potenziale für eine weitergehende Nachverdichtung bieten.
Das in diesem Bereich über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 bestehende Baurecht bietet gegenwärtig nicht die Möglichkeit, die zum Teil großen Grundstücksflächen weitergehend baulich zu entwickeln. Durch eine entsprechende Änderung des betreffenden Bebauungsplanes wird den Eigentümern der Grundstücke die planungsrechtliche Möglichkeit geboten, bauliche Ergänzungen vorzusehen. Seitens der Gemeinde Büchen erfolgt in diesem Zusammenhang lediglich die Bereitstellung des erforderlichen Baurechtes. Eine Umsetzung hat ausschließlich durch die jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes somit um eine Angebotsplanung durch die Gemeinde Büchen.

5.5 Bebauungsplan Nr. 6 (1976)

Die Fläche des Plangebietes ist bislang durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Büchen überplant.

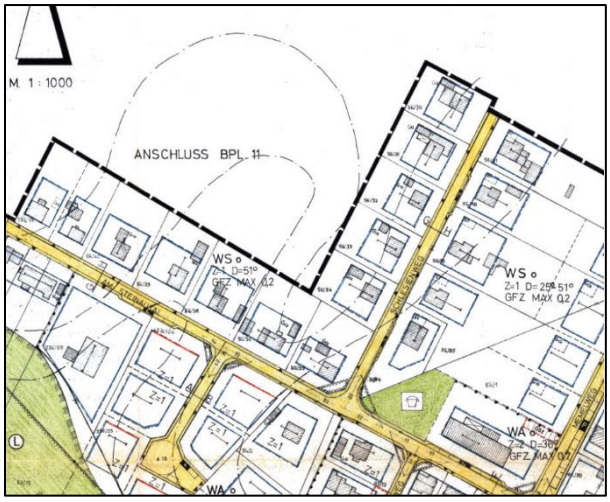


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 (1976) der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahr 1976 setzt die Fläche des Vorhabengebietes als Kleinsiedlungsgebiet (WS), die südlich sowie östlich angrenzenden Flächen sind zum Teil als Reines Wohngebiet (WR) als auch Allgemeinen Wohngebiet (WA) fest.

Die Bauflächen innerhalb des Gebietes sind in einzelne Baufenster gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 und der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss begrenzt.

Auf Grundlage der bislang gefassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine wohnbauliche Nachverdichtung des betreffenden Gebietes nicht möglich.

5.5.1 Bebauungsplan Nr. 6 – 2.Änderung

Im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen.

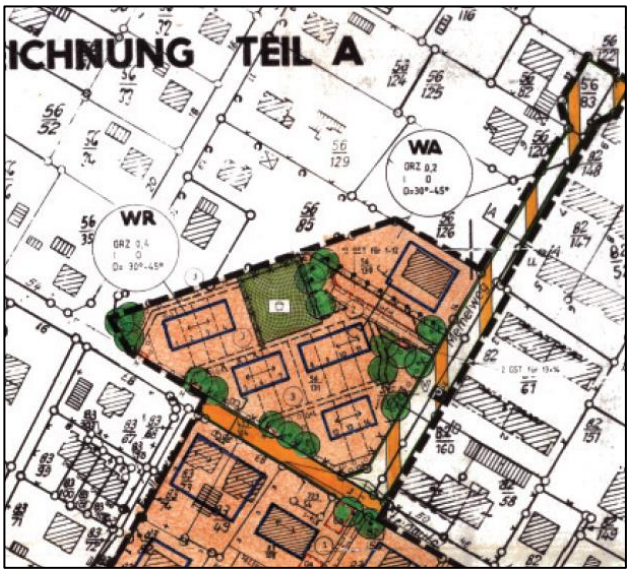


Abbildung 8: Ausschnitt 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 (1996) der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

Die betreffende Fläche befindet sich westlich der Straße „Memelweg“ und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die bebaubare Fläche ist durch ein einzelnes Baufenster begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss begrenzt.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bietet die Möglichkeit in einem verträglichen Maß eine wohnbauliche Nachverdichtung vorzusehen, sodass die betreffende Teilfläche in das Vorhabengebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 einbezogen wird.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb einer Teilfläche des bestehenden Quartiers „Am Steinautal“ der Gemeinde Büchen. Die Optimierung des bestehenden Baurechtes bietet den Anliegern die Möglichkeit, in einem dem Gebiet verträglichen Rahmen wohnbauliche Nachverdichtungen vorzusehen.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 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.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entgegen der bislang getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt für die Fläche des Vorhabengebietes künftig keine Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO, da auch die angrenzenden Änderungsbereiche des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden und so eine stimmige Entwicklung innerhalb des Plangebietes gewährleisten.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Im Bereich der im Plangebiet entstehenden und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso erfolgt ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, da auch diese Nutzungen zu einem erhöhten und wechselnden Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes sowie dessen Umgebung führen können. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden Gewerbebetriebe sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Büchen, um im Falle einer potenziellen Ansiedlung eine Verträglichkeit mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen sicherstellen zu können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen 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, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

<u>Oberkante Fertigfußboden (OKFF)</u>

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des Plangebietes wird auf 8,00 m begrenzt und in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei [II] Vollgeschossen festgesetzt.

Städtebauliche Zielsetzung des geplanten Vorhabens ist es innerhalb des Plangebietes eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Durch die Zulässigkeit von zwei [II] Vollgeschossen erfolgt eine Berücksichtigung des sparsamen Grund und Bodens, um die Nutzungseffizienz der Flächen zu erhöhen. Die Begrenzung auf 8,00 m ermöglicht die Umsetzung von zwei [II] Vollgeschossen ohne weiteres Staffelgeschoss, sodass sich die künftigen Gebäude in ihrer Höhe in das bestehende Gebiet einfügen.

Durch die Zulässigkeit von zwei [II] Vollgeschossen wird sich das bestehende Siedlungsbild innerhalb des Plangebietes verändern. Durch die getroffene Höhenbegrenzung erfolgt die städtebauliche Entwicklung in einem zeitgemäßen und für das Gebiet verträglichen Umfang.

Durch die ergänzende Festlegung der Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses 20 cm oberhalb des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße erfolgt gleichzeitig die Berücksichtigung möglicher Starkregenereignisse. Durch die erhöhte Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird eine Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Übertritt der Entwässerungseinrichtungen ausgeschlossen.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des gem. § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

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 ergänzende Wohnnutzungen zu entwickeln.

6.2.3 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung in einem Einzelhaus [E] eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² je Wohnung in einer Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind maximale zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 verfolgt die städtebauliche Zielsetzung durch bauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Die entsprechende Entwicklung hat in einem für das Gebiet verträglichen Umfang zu erfolgen, sodass klare Regelungen zum Umfang der Nachverdichtungsmöglichkeiten definiert werden.

Die Aufnahme einer nachzuweisenden Mindestgrundstücksgröße je Wohnung sowohl in Bezug auf Einzelhäuser [E] als auch Doppelhaushälften [D] gewährleistet, dass die bestehenden Grundstücksflächen nicht in einem zu starken Umfang durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung der zulässigen Wohnungen stellt in Verbindung mit dem nachzuweisenden Stellplatzschlüssel ergänzend sicher, dass der Umfang des ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen ist, um den öffentlichen Raum durch den zu erwartenden Zusatzverkehr nicht in einem unverträglichen Umfang zu belasten.

6.3 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 Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 20,00 m und Doppelhaushälften eine Gebäudelänge von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.

Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Definition einer abweichenden Bauweise [a]. Hiernach sind die Gebäudelängen von Einzelhäusern als auch Doppelhaushälften in ihrem Ausmaß begrenzt, um das bestehende Siedlungsbild im Zuge des geplanten Vorhabens in seinem Erscheinungsbild in keinem unverhältnismäßigen Rahmen zu verändern. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung des bereits bestehenden Quartiers im Bereich Schlesienweg, Memelweg als auch Am Steinautal. Um den künftigen Bauherren im Zuge dieser Nachverdichtung eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen, werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend festgesetzt. Die Begrenzung der zulässigen Gebäu-

delänge gewährleistet in diesem Zusammenhang, dass die künftigen Baukörper gegenüber dem Bestand keine zu große Baumasse aufweisen und sich die künftigen Gebäude innerhalb des Gebietes einfügen.

6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des gem. § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

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 ergänzende Wohnnutzungen zu entwickeln.

6.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

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

Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt eine Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) als auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die entsprechenden Anlagen sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Das geplante Vorhaben führt zu zusätzlicher Baumasse innerhalb des Plangebietes. Durch die getroffene Festsetzung ist dennoch sichergestellt, dass der Straßenverkehrsraum in seiner Übersichtlichkeit nicht eingeschränkt wird und die zusätzliche Bebauung durch Nebenanlagen nicht zu einer Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse führt.

6.5 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Überprüfung der Festsetzung einer verbindlichen Versickerung für die privaten Grundstücksflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit ≤ 30° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau

von mind. 15 cm vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend nutzbaren Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.

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

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

Eine weitergehende Prüfung der Versickerungsfähigkeit erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

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

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 8).

6.7 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)

Dächer der Hauptgebäude mit ≥ 30° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auf den Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung ≥ 30°. 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. Da es sich bei dem Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 um ein Angebot der Gemeinde Büchen für die Umsetzung planungsrechtlich vorbereiteter Nachverdichtungsmöglichkeiten handelt, wird die getroffene Festsetzung als vertretbar angesehen. Die bestehenden Wohngebäude unterliegen dem Bestandsschutz und sind von der entsprechenden Festsetzung zunächst ausgenommen.

Die verbindliche Grünbedachung beschränkt sich hierbei auf die Dächer der Hauptgebäude, welche aufgrund ihrer Dachneigung nicht ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand für die Verwendung von Grünbedachungen mit lebenden Pflanzen in Betracht kommen. Durch die gegliederte Festsetzung kommt die Gemeinde Büchen somit in beiderlei Hinsicht dem Gedanken der ökologischen Bauweise nach.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.

Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

Die Fläche mit Erhaltungsgebot ist als Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung erforderlich, sodass ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.

Der im Kreuzungsbereich der Straßen Schlesienweg / Am Steinautal bestehende Gehölzbestand wird in seinem Bestand in die Planungen einbezogen und zum Erhalt festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu einem Mindestmaß der Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und gewährleisten, dass trotz der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten Freiflächen innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

Auf die weitergehenden Ausführungen der schutzgutbezogenen Untersuchungen und Grünordnung wird ergänzend verwiesen (vgl. Kapitel 8).

7 Verkehrserschließung

Die Fläche des Plangebietes liegt im baulich zusammenhängenden Quartier „Am Steinautal“ der Gemeinde Büchen. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Büchen schafft eine allgemein gute Erreichbarkeit der innerhalb der Gemeinde bestehenden Nutzungen.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Verlauf über die Straße Am Steinautal und Nüssauer Weg.

ÖPNV

Die Fläche des Vorhabengebietes ist nicht unmittelbar an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Büchen, Schulzentrum“ befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet, im Bereich der Straßen Schulweg/Pötrauer Straße. Da das Quartier des Steinautals nicht an das Netz des ÖPNV angebunden ist, berücksichtigt die Gemeinde Büchen im Zuge der Nachverdichtungsmaßnahmen einen verbindlichen Stellplatzschlüssel für die künftigen Wohneinheiten, sodass der zusätzliche Umfang des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden kann.

8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

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

8.1 Bestand und Betroffenheiten

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

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Realisierung einer dann möglichen Nachverdichtung als sog. Hinterlandbebauung erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Unmittelbare Bauabsichten sind durch den B-Plan nicht induziert. Die Prognose der Auswirkungen stellt somit einen maximal möglichen Endzustand dar, dessen zeitliche Umsetzung perspektivisch zu betrachten ist.

8.2 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ziel der Bauleitplanung ist die bauliche Nachverdichtung der derzeit relativ lockeren Bebauung entlang der Straßen Memelweg, Schlesienweg und Am Steinautal. Das südlich liegende Steinautal (Entfernung 200 m) stellt eine wichtige Verbundachse (Hauptverbundachte im landesweiten Biotopverbundsystem) dar und hat eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung ausgeschlossen. Eine unmittelbare Verbindung zum dort vorhandenen Wald besteht nicht.

Zuwegungen der Naherholung ins Steinautal werden durch das Vorhaben nicht verändert.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Umliegend befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

8.3 Störfallbetriebe

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

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet (Verdichtung) vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

8.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung (überwiegend Einzelhausbebauung mit relativ kleinen Häusern), Nebenanlagen und größeren Gärten. Alle Grundstücke sind bebaut. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Memelweg, Schlesienweg und Am Steinautal. Hierbei handelt es sich um reine Wohnstraßen zur inneren Erschließung, ausgewiesen als Tempo-30-Zonen. Durchgangsverkehr ist hier nicht vorhanden.

Die Bebauung ist überwiegend aufgelockert, in den größeren Gärten ist teilweise älterer Baumbestand vorhanden. Es besteht eine fußläufige Erreichbarkeit des Steinautals (Naherholung). Die umliegende Bebauung ist ähnlich strukturiert. Südlich an der Straße Am Steinautal liegen auch Mehrfamilienhäuser.

Besondere Belastungsfaktoren hinsichtlich von Lärm und Verkehr liegen nicht vor. Die in Büchen vorhandene Belastung durch Schienenlärm ist in diesem Bereich durch Bebauung deutlich gemindert, der Abstand zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin beträgt ca. 170 m.

Die Gemeinde Büchen ist eine kleinere Gemeinde mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und verfügt aufgrund der Lage im erweiterten Hamburger Einzugsgebiet über ein hohes Zuzugspotenzial. Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen im mittleren Preissegment (Eigentumswohnungen, Häuser) sowie für Mietwohnungen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Für alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Dieses führt zu einer verhältnismäßigen Veränderung des Quartiers. Zugunsten von zusätzlicher Wohnbebauung durch größere Gebäude oder auch weitere Gebäude der sog. Hinterlandbebauung gehen Grün- und Gartenflächen verloren. Die sichtbare Veränderung betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft, insbesondere durch neue Gebäude und neue Nachbarn, aber auch durch zusätzlichen Verkehr.

Die geplante Nachverdichtung orientiert sich an den bisherigen baulichen Vorgaben in Nüssau (Gebäudehöhe, Art der Gebäude) führt aber grundsätzlich zu einer bauleitplanerisch gewollten strukturellen Veränderung dieses Teilbereichs. Eine Erheblichkeit ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da Regelungen zur Baudichte und zum ruhenden Verkehr über den Bauleitplan vorgesehen werden.

Die bauliche Verdichtung dient darüber hinaus dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und ist somit ein wichtiger Baustein der Wohnraumentwicklung in Büchen.

8.5 Schutzgut Boden und Wasser

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Da im Untersuchungsraum keine landwirtschaftlich genutzten Böden vorhanden sind, liegen keine Ergebnisse aus der landesweiten Bodenbewertung vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten sowie der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude und Zuwegungen bestehen die daraus resultierenden typischen Bodenbelastungen. Es liegt damit Boden allgemeiner Bedeutung vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 m.

Der Abstand zur Steinau beträgt ca. 150 m, deren Wasserstand ca. 8-9 m tiefer liegt als das Gelände im Geltungsbereich. In diesem Bereich durchfließt die Steinau weitgehend naturnah einen breiten, natürlich bewachsenen Auenbereich mit Wald, Röhrichten, Grünland und Kleingewässern.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und –gewinnungsgebieten. Es handelt sich hier um den tief liegenden, ergiebigen Grundwasserkörper N8. Der obere Grundwasserkörper El19 ist ebenso ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als gefährdet eingestuft.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 40 % des Grundstücks zzgl. Nebenanlagen möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser dar.

8.6 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Planungsraum ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit kleinen Gebäuden und großen Gärten. Bäume sind, abgesehen von einzelnen größeren Eichen, kaum vorhanden. Die Nutzung der Gärten erfolgt z.T. noch als Gemüse-/Obstgarten, im Wesentlichen jedoch als Freizeitgarten mit entsprechenden Rasen- und Zierbeetflächen sowie Spielflächen. Auffahrten und Stellplätze sind überwiegend gepflastert.

Die Straßen im Planungsraum sind als kleine Erschließungsstraßen mit wenig Durchgangsverkehr zu beschreiben. Bäume oder Pflanzbeete sind an der Straße nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die großen Laubbäume am Schlesienweg (Eichenreihe) und am Memelweg (einzelne Eiche) sind als besonders landschaftsbildprägend einzustufen (Stammdurchmesser 60-100 cm).

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einem Verlust von begrünter Gartenfläche. Die vorhandenen Biotope sind zwar weitgehend anthropogen überprägt und genutzt, es konnten sich aber teilweise größere Bäume und Gebüschflächen entwickeln.

Je nach Art der Bauausführung und Verdichtung gehen die beschriebenen Strukturen größtenteils bis vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen verloren, so dass nur kleinere Grünflächen verbleiben. Vorhandene Gehölze können aufgrund der geplanten Baufenster im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Erhaltungsfestsetzungen erfolgen jedoch für die Eichenreihe am Schlesienweg und die Eiche am Memelweg.

Sonstige Grünfestsetzungen zur Erhaltung der strukturellen Vielfalt im Raum werden im weiteren Verfahren geprüft.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust von Biotopflächen kein Ausgleich zu erbringen. Durch die Festsetzung einer GRZ wird jedoch das Maß der Versiegelung (GRZ = 0,4, zzgl. Nebenanlagen) begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt.

8.7 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt

Aufgrund der relativ großen Gärten sowie der Nähe zum Grünzug der Steinau hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialanalyse wird im weiteren Verfahren ergänzt. Kartierungen sind nicht vorgesehen. Die nachfolgende Kurzbetrachtung wird dann ergänzt und verifiziert.

<u>Brutvögel der Siedlungsbiotope:</u>

Es bestehen sowohl in den Bäumen (Laub-, Nadel-, Obstbäume) als auch in den Ziersträuchern geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). An den Gebäuden bieten sich außerdem geeignete Strukturen für Nischenbrüter. Aufgrund der z.T. stark anthropogen überformten Strukturen sind im Planungsraum nur wenige anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle 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, Fasan, 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.

<u>Fledermäuse:</u>

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Die umliegenden Gärten dienen als Flug- und Nahrungsgebiete. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier z.T. nicht ausgeschlossen. Der Erhalt der großen Eichen (Festsetzung) stellt jedoch eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar.

Gebäudefledermäuse können ebenfalls in den älteren Gebäuden und Schuppen vorkommen. Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Für weitere Fledermäuse, der umliegenden Grünflächen (Steinauniederung mit u.a. Teichfledermaus und Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus) ist das Gebiet allenfalls untergeordnet als Jagdhabitat von Bedeutung. Beleuchtung und Störungen durch u.a. Verkehr stellen hier deutliche Einschränkungen dar. Bedeutsame Vernetzungsstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, da die umliegenden Strukturen durch Bebauung dominiert werden.

Sonstige Arten:

Für die Zauneidechse bieten sich aufgrund der intensiven Nutzung, Begrünung und Versiegelung keine geeigneten Lebensraumbedingungen, daher wird diese Art hier ausgeschlossen. Gleichsam sind auch für die Haselmaus keine geeigneten Strukturen und Vernetzungselemente (zu geeigneten Lebensräumen) vorhanden. Weitere europäische geschützte Arten sind aufgrund der fehlenden Habitateignung nicht möglich.

Als besonders geschützte Arten ist das Vorkommen von Reptilien und Amphibien möglich, z.B. Waldeidechsen, ggf. Ringelnattern und Erdkröten. Darüber hinaus sind in größeren, älteren Gärten Insekten, Weinbergschnecken und Kleinsäuger (v.a. Mäuse) zu erwarten.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Durch die Nachverdichtung gehen potenziell Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum- und Gebäude-Fledermäuse verloren.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung umzusetzen.

Die besonders geschützten Arten, wie Waldeidechse, Ringelnatter und Weinbergschecken, sind im Rahmen der Minimierung ebenfalls zu betrachten.

8.8 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen wurden z.T. bereits formuliert und sind in der Planzeichnung enthalten. Diese werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

8.9 Minimierung und Ausgleich

8.9.1 Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten

Der Lebensraum von besonders geschützten Arten wird durch die bauliche Verdichtung deutlich eingeschränkt bzw. geht verloren. Der Erhalt der Eichen/Eichenreihe stellt eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, da dieser Bereich weiterhin von Tieren (auch Insekten und Kleinsäugern) als Nahrungsraum und Lebensraum genutzt werden kann.

Um das Töten von Tieren in der Zeit der Winterruhe zu verhindern, sind für Tiere geeignete Strukturen wie Komposthaufen, Holzstapel, Laubhaufen etc. nur in der Aktivitätszeit (April bis Oktober) zu entfernen. In der Zeit der Winterruhe sollten hier keine Arbeiten stattfinden.

8.9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Fledermäusen und Vögeln zu prüfen. Die nachfolgende Prüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen und Gebäuden:

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme ggf. betroffen. Darüber hinaus können an den Gebäuden Nischen vorhanden sein, die ebenfalls geeignete Tagesverstecke für Fledermäuse bieten.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher möglich, so dass zur Vermeidung des Tötungsverbotes eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Der Erhalt der Eichen stellt als potenzielle Quartiersbäume eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Der Nahrungsraum wird durch Verlust von Gartenfläche eingeschränkt. Essentielle Nahrungs- oder Flugrouten sind jedoch nicht betroffen, die Vorhabenflächen liegen innerhalb der Bebauung, ohne direkten Anschluss an größere Grünflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit ausgeschlossen.

Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten. In der Betriebsphase unterscheidet sich die geplante Nutzung kaum gegenüber der Bestandsnutzung.

→ *Vermeidungsmaßnahme 1 zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):*

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze sowie Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Diese Maßnahmen dürfen nicht zwischen dem 01.03. und 30.11. durchgeführt werden.

→ *Kompensationsmaßnahme Fledermäuse (Tagesverstecke):*

Zur Kompensation des Verlustes von Tagesverstecken und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Fledermauskästen im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung aufzuhängen.

Zusammenfassung Fledermäuse:

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Ungefährdete Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Wohngebiet wird nur kleinräumig verändert, ganze Reviere sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen, so dass ein Lebensraumausgleich nicht erforderlich wird. Der Erhalt der Eichen stellt als Brut- und Nahrungshabitat eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (aber siehe auch Zeitraum „Fledermäuse“).

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit den jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete.

→ *Vermeidungsmaßnahme 3 zum Schutz von Brutvögeln:*

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze und Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen. (Zusätzlich Vermeidungsmaßnahme „Fledermäuse“ beachten).

→ *Kompensationsmaßnahme Gehölz- und Nischenbrüter:*

Zur Kompensation des Verlustes von Bruthabitaten und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Vogelkästen im Geltungsbereich oder in der Umgebung aufzuhängen.

Zusammenfassung Brutvögel:

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

9 Umweltbelange

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers. Im Zuge des Vorhabens wird die Möglichkeit zusätzlicher Wohnnutzungen in Form von Nachverdichtungen auf den bestehenden Grundstücken geschaffen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wird zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht gesehen.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Fläche des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers, welches nicht unmittelbar an das Netz des ÖPNV angebunden ist.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des geplanten Vorhabens auf den privaten Grundstücken eine verbindliche Zahl von zu errichtenden Stellplätzen in Abhängigkeit der Zahl der künftigen Wohnungen vor. Somit ist gewährleistet, dass der Umfang der Flächen für den ruhenden Verkehr der geplanten wohnbaulichen Entwicklung gerecht wird.

11 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

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

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet. Die abwassertechnische Erschließung mit Schmutzwasser ist durch die in den Straßen Schlesienweg, Memelweg und Am Steinautal liegende Schmutzwasserkanäle gesichert.

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

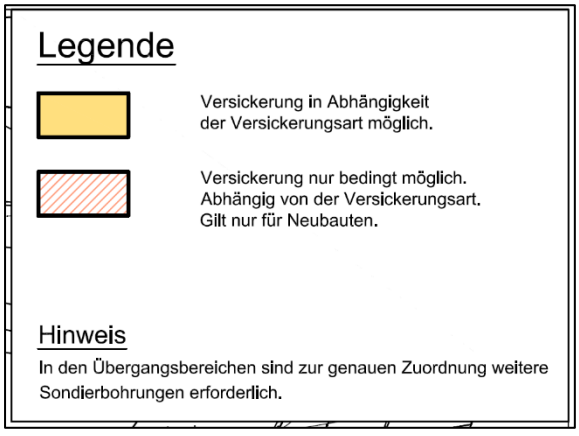


Abbildung 9: Anlage 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

Auf Grundlage der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 05.12.2006 (Abwasserbeseitigungssatzung) besteht für die Fläche des Vorhabengebietes die Pflicht das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf diesem zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Überprüfung der Festsetzung einer verbindlichen Versickerung für die privaten Grundstücksflächen.

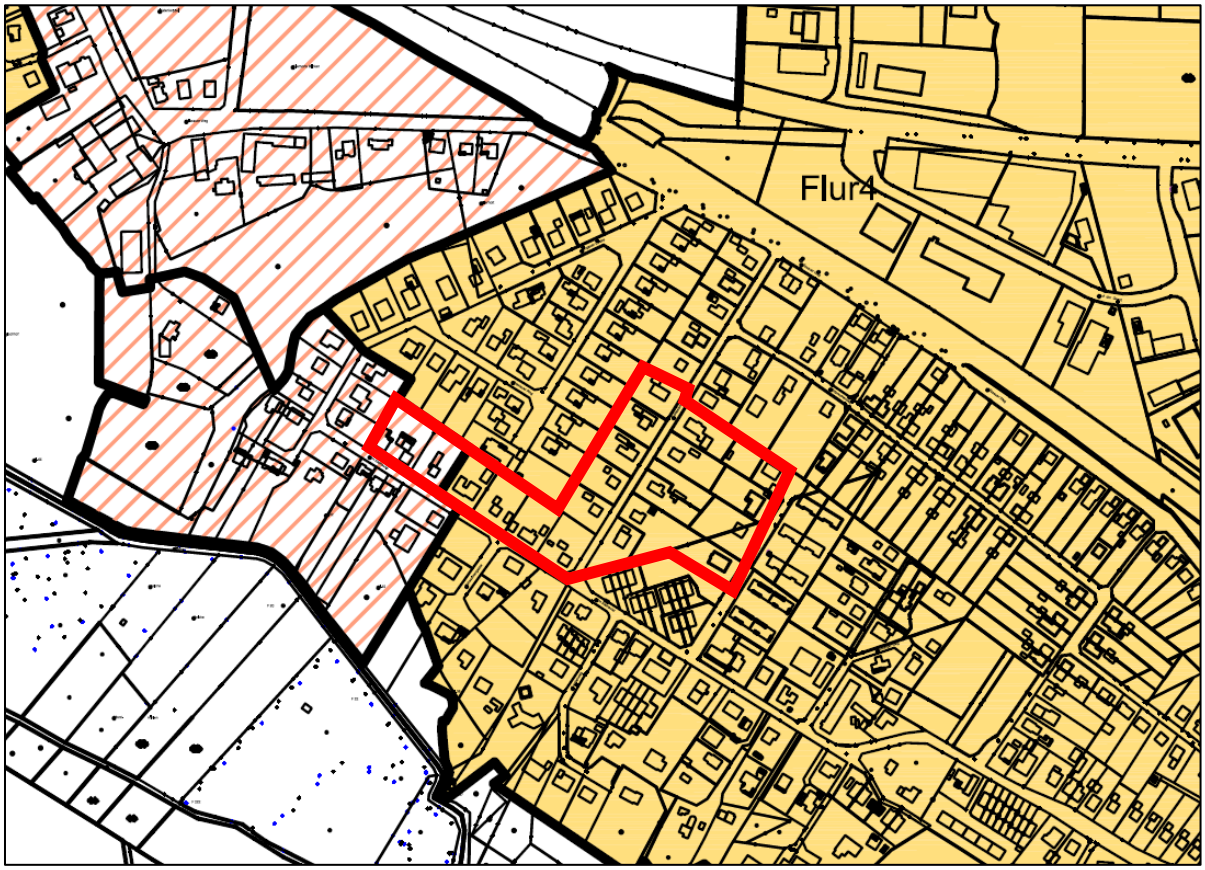


Abbildung 10: Anlage 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Büchen; Quelle: Amt Büchen

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“. Abfallbehälter, die zur Abholung bereitgestellt werden, sind derart zu platzieren, dass Müllfahrzeuge gemäß den Vorgaben der einschlägigen UVV anfahren und wenden können.

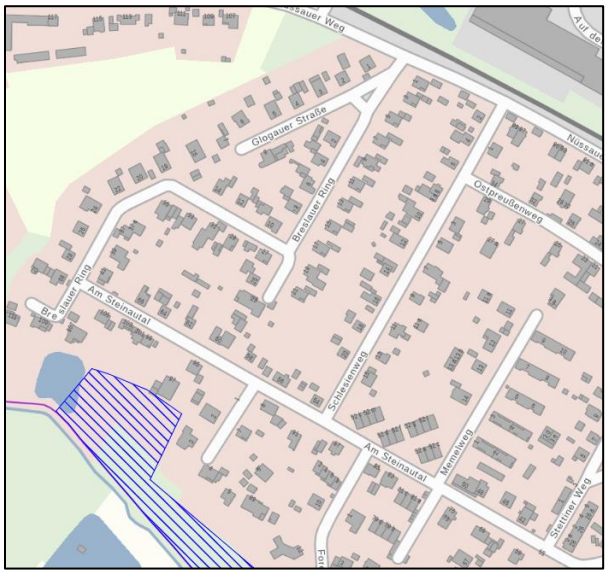
12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen ist im Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg mitgeteilt, dass Bodenuntersuchungen bereits durchgeführt wurden. Die hierbei festgestellten hochbelasteten Bereiche sind ausgekoffert und entsorgt worden. Die Sanierung der Fläche konnte nach damaligem Kenntnisstand als abgeschlossen betrachtet werden.

Archäologie

Archäologische Funde und Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.



Die im Bereich der Steinau befindlichen archäologischen Interessengebiete grenzen nicht an die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 an.

Abbildung 11: Ausschnitt archäologische Interessengebiete Büchen; Quelle: www.danord.gdi-sh.de

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.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen, wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau, ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am …….. gebilligt.

Büchen, den …….

Der Bürgermeister

Siegel

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