

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

- BOIZENBURGER STRASSE -

BESTEHEND AUS:

TEIL I:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:

UMWELTBELANGE

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

ZUR

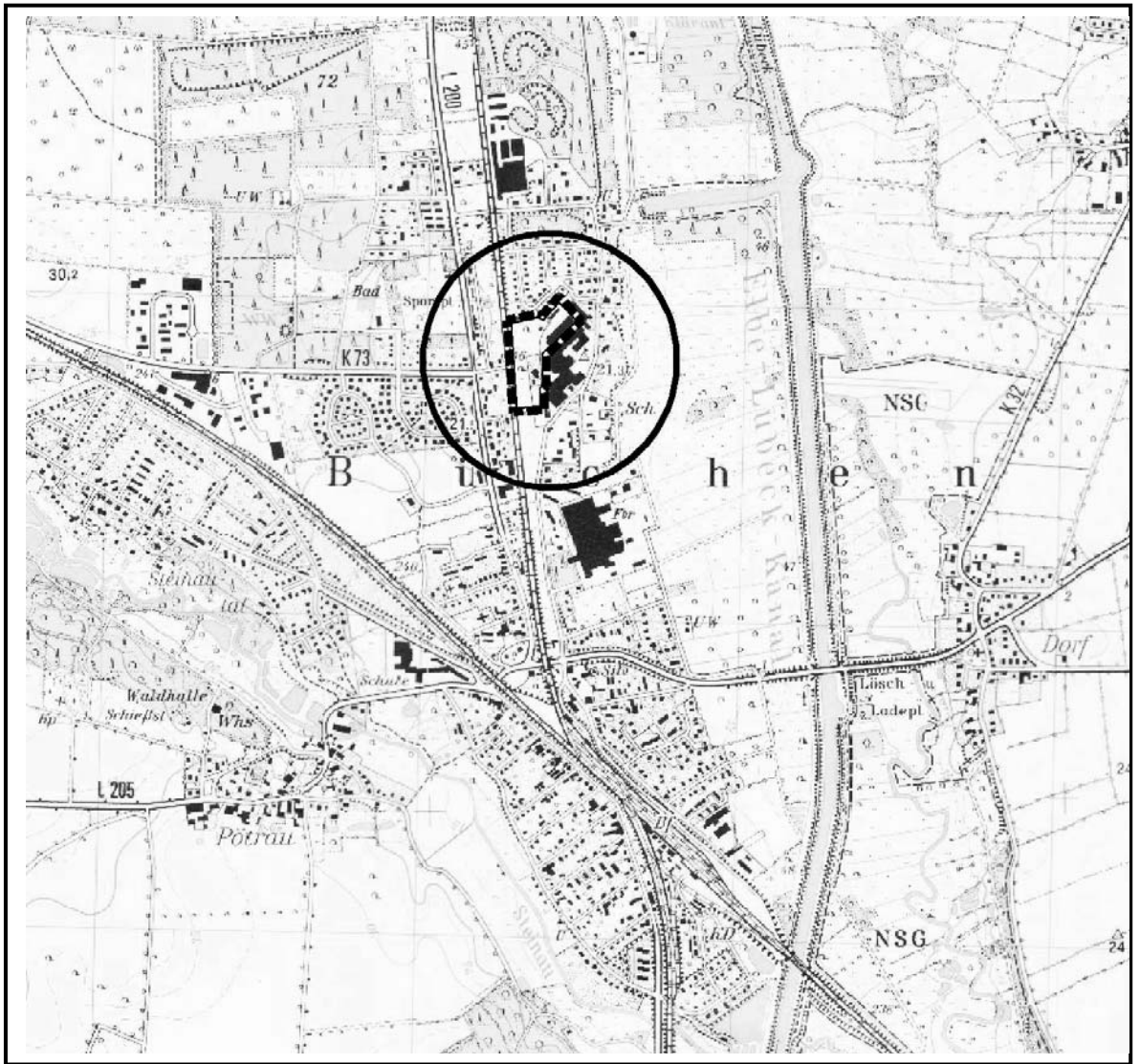
SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - BOIZENBURGER STRASSE -

DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Bebauungsplan Nr. 45 - Boizenburger Straße - der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



Stand: 17.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ...	1
3. Allgemeines Planungsziel	2
4. Einzelheiten der Planung	2
4.1 Art der baulichen Nutzung	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung	2
4.3 Immissionsschutz	3
4.3.1 Lärm	3
4.3.2 Erschütterungen	6
4.4 Verkehrserschließung	6
4.5 Landschaftspflegerische Überlegungen, Wald	6
4.6 Altlasten	6
5. Ver- und Entsorgung, Archäologie	8
6. Bodenordnung und Finanzierung	8

1. Planungsgrundlagen

Für das Gemeindegebiet von Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der das Areal östlich der Eisenbahnstrecke und westlich der Berliner Straße als Gewerbegebiet und den nördlichen Bereich davon südlich des Bützower Ringes als gemischte Bauflächen ausweist. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge zu tun stellt die Gemeinde Büchen deshalb zurzeit die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, die das Areal zwischen der Wohnbaufläche im Norden und den Gewerbegebietsbereichen im Süden ebenfalls als gewerbliche Baubereiche ausweist. Auf die Begründung zu dieser F-Planänderung wird verwiesen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büchen weist den Geltungsbereich als Bauflächen aus, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Weitere Einzelheiten hierzu können dem Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung entnommen werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Büchen kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt umschreiben:

Südgrenze des Grundstückes Boizenburger Straße 1- 3,
Ostseite der Boizenburger Straße ab angrenzendem Grundstück Boizenburger Straße 1- 3,

Südgrenze des Gewerbegrundstückes Flurstück 54/60, Flur 3, Gemarkung Nüssau, (Berliner Straße 25)
Westgrenze des Grundstückes Berliner Straße 27 – 29
Südgrenze der Grundstücke Bützower Ring 18a, 20, 22, 24, 26 und 28
und Ostgrenze des Grundstückes der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Büchen und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Firma GEA Tuchenhausen GmbH, ein Unternehmen der GEA Group AG, angesiedelt. Die GEA Group ist ein weltweit operierendes Unternehmen mit insgesamt über 20.000 Mitarbeitern. In Büchen sind 380 Mitarbeiter beschäftigt. Die GEA Group AG ist einer der größten Systemanbieter für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie. Die GEA Tuchenhausen GmbH fertigt und liefert Prozesskomponenten, wie z.B. Ventile, Pumpen, Reinigungstechnik, Molchtechnik, In-Line-Prozessanschlüsse, Bedienungskompensatoren und Tanksicherungssysteme. Die Betriebszeiten für die Montagetätigkeiten in den Hallen sind montags bis freitags in drei Schichten rund um die Uhr und im Bedarfsfall auch samstags bis 14.00 Uhr. Die Werkszufahrt liegt zurzeit an der Berliner Straße. Die Lagerung der benötigten Materialien erfolgt überwiegend in Hallen und in Außenlagern.

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes ist noch mit einem umfangreichen Baumbestand bestückt.

Südlich an das o.g. Firmengelände schließen sich zwei Wohngebäude mit großen Außenflächen an, die bauleitplanerisch aber bereits im Gewerbegebiet liegen. Wiederum daran südlich angrenzend, im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, unterhält ein Betrieb eine Baugerätehalle mit Büro und Remise und entsprechenden Außenabstellflächen für Baustellenfahrzeuge und ähnliches.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Eisenbahnstrecke Nr. 1221, Lübeck – Büchen. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Planungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Es sind keine von der Eisenbahn benötigten Betriebsflächen mit in die Planungen einbezogen worden. Das

Plangebiet endet an der Grenze der von der Bahn genutzten Areale.

Auf der anderen Seite der Bahnlinie befinden sich Wohngebäude mit extrem langen Hausgärten, so dass sie weit ab von der Bahnlinie angesiedelt sind.

Nördlich des Plangebietes gibt es am Bützower Ring ebenfalls Wohngebäude, die auch ausschließlich für Wohnen genutzt werden. Östlich des Plangebietes ist eine typische, gemischte Gemengelage vorhanden, die sich in Richtung eines Gewerbegebietes entwickelt. Hier beabsichtigt die Gemeinde Büchen, den Bebauungsplan Nr. 47 aufzustellen, durch den hier ebenfalls gewerbliche Baubereiche sowie Misch- und Wohngebiete ausgewiesen werden sollen. Dadurch würde den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort auf den östlich angrenzenden Grundstücken dieses Bebauungsplanes Rechnung getragen und die Gewerbegebietsausweisung bis an den östlichen Rand der Gemeinde Büchen arrondiert.

3. Allgemeines Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 will die Gemeinde Büchen die städtebauliche Neuordnung der Gewerbeflächen zwischen Berliner Straße und Bahnlinie regeln. Die Firma GEA Tuchenhausen GmbH, die unter Ziffer 2 dieser Begründung näher beschrieben worden ist, plant dort eine Erweiterung, die ohne verbindliche Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist. Da kurzfristige Umbauten erforderlich werden, ist auch die Aufstellung beider Bauleitpläne (12. Änderung F-Plan und B-Plan 45) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

Das Gelände zwischen der Boizenburger Straße und der Bahnstrecke soll städtebaulich aufgewertet und für Gewerbeerweiterungen bzw. -neuan siedlungen nutzbar gemacht werden. Dabei sind Immissionsschutzkonflikte zu lösen und landschaftspflegerische Überlegungen und Festsetzungen zu treffen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, da zum überwiegenden Teil inzwischen gewerbliche Nutzungsarten vorhanden sind. Die restlichen Bereiche sollen

ebenfalls für Gewerbenutzung jeglicher Art zur Verfügung stehen, damit die Gewerbegebiete der Gemeinde Büchen arrondiert werden können. Durch Gewerbeerweiterungen und -ansiedlungen wird die Wirtschaftskraft in Büchen bestärkt.

Da im Bebauungsplan ausreichender Immissionsschutz festgesetzt wird, siehe Ziffer 4.3 dieser Begründung, kann ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Da das Plangebiet hauptsächlich von gewerblichen Bauflächen umgeben ist oder an eine viel befahrende Bahnlinie grenzt, ist es auch nicht notwendig, die zulässigen gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Es kann ein nahezu uneingeschränktes Gewerbegebiet entstehen.

Allerdings wird die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen, mit Ausnahme solcher unmittelbar zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb gehörender Geschäftseinrichtungen, ausgeschlossen, denn die Gemeinde Büchen möchte in ihrem Gewerbegebiet die Entstehung eines Einzelhandelszentrums „auf der grünen Wiese“ zum Schutz der in der Gemeinde schon vorhandenen Einkaufseinrichtungen verhindern. Deshalb wird für das Gewerbegebiet, das keinen Bezug zum Ortszentrum hat, diese Ausschlussregelung für Einzelhandel vorgenommen.

Der Begriff „täglicher Bedarf“, der im Zusammenhang mit der entsprechenden textlichen Festsetzung verwendet wird, ist durch die Baunutzungsverordnung geregelt. Er wird dort in mehreren Paragraphen gleichlautend als unbestimmter Rechtsbegriff so verwendet, z.B. in § 3 BauNVO. Siehe zu seiner Definition auch die Rd – Nr. 17 zum § 3 BauNVO in der Kommentierung von Fickert / Fieseler. Dort wird u. a. ausgeführt, dass es sich „um Verbrauchsgüter oder um Artikel zur Befriedigung der Körper- und Bekleidungs pflege handelt, die die Bewohner in zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnstätte vorzufinden erwarten.“ Ein derartiger unbestimmter Rechtsbegriff kann auch ohne weitere Definition oder Erklärung in einer Bebauungsplansatzung Verwendung finden. Auf entsprechende Gerichtsurteile weisen die Kommentatoren ebenfalls hin.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die im § 17 der BauNVO als maximale Grenze vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So ist gewährleistet, dass für alle

Gewerbebeerweiterungen aber auch für zukünftige Neuansiedlungen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Außerdem kann verhindert werden, dass an anderer Stelle des Gemeindegebietes zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden müssen, weil die vorhandenen Bauflächen hier relativ hoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bebaut werden können.

Dazu wird außerdem eine zweigeschossige abweichende Bauweise festgesetzt. Dies wird deshalb notwendig, weil bei gewerblichen Ansiedlungen oft Gebäudelängen über 50 m entstehen. Da aber Grenzabstände nach der offenen Bauweise einzuhalten sind, ist ein ausreichender Nachbarschutz gegeben. Dies umso mehr, weil die meisten angrenzenden Flächen ebenfalls gewerblich genutzt werden.

Auch die festgesetzte Zweigeschossigkeit entspricht einer typischen Nutzung eines Gewerbegebietes. Damit keine überdimensional hohen Gebäude entstehen können, wird aber eine maximale Firsthöhe von 10 m festgelegt, die den tatsächlichen Gegebenheiten der Firmengebäude im Bereich Boizenburger Straße – Berliner Straße entspricht. Da die jeweils zugeordneten Straßenflächen sehr weit vom großen Baufeld im Norden des Plangebietes entfernt liegen, ist es wenig sinnvoll, für das gesamte große Baufeld einen Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe als mittlere Höhenlage der Straße anzugeben. Da das Baufeld insgesamt, wie die Höhenangaben der Katasterunterlagen ergeben, auf einem Höhengniveau liegt, wird die Firsthöhe über NN angegeben. Bei 32,0 m über NN ist tatsächlich eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgeschrieben, da das dortige Geländenniveau auf 22,0 m über NN liegt.

Die Baufelder werden durch Baugrenzen vorgegeben. Dabei ist das Baufeld im Nordosten des Geltungsbereiches nicht durch Baugrenzen insgesamt geschlossen. Hier verlaufen die Baugrenzen aus dem Geltungsbereich hinaus. Dies wird notwendig, da das Firmengelände sich unmittelbar südlich anschließend fortsetzt und dort vorhandene Gebäude erweitert werden sollen. Ein unmittelbarer Anbau an die vorhandenen Gebäude ist vorgesehen. Eine entsprechende Grenzbebauung bzw. ein Anbau an vorhandene Gebäude ist hier durch textliche Festsetzungen zugelassen worden.

4.3 Immissionsschutz

4.3.1 Lärm

Da die gewerblichen Baubereiche unmittelbar an ein Wohngebiet um den Bützower Ring angrenzen, wurde zur Ermittlung der notwendigen Immissionsschutzfestsetzungen eine entsprechende schalltechnische Untersuchung mit derzeitigem Stand 16.09.2011 von der LAIRM Consult GmbH erarbeitet. Die Gutachter treffen dort folgende Aussagen:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Boizenburger Straße“ will die Gemeinde Büchen neue Gewerbeflächen ausweisen, insbesondere um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Firma GEA Tuchenhagen GmbH zu schaffen. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebiets das Betriebsgrundstück der Firma Ehrich Tiefbau GmbH und zwei Gebäude mit Wohnnutzung. Im Plangeltungsbereich ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen 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.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen (Wohnnutzungen) befinden sich in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereichs und der Betriebsgelände der Firmen GEA Tuchenhagen GmbH und Kulina Zerspanungs-

technik und Maschinenbau GmbH. Zum überwiegenden Teil sind diese Wohnnutzungen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nur westlich des Betriebsgrundstücks der Firma GEA Tuchenhagen ist im Bebauungsplan Nr. 38 Mischgebiet festgesetzt.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist. Dabei wurden die Vorbelastungen der vorhandenen Firmen GEA Tuchenhagen GmbH und Kulina Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH, einschließlich der geplanten Erweiterung der Firma GEA Tuchenhagen GmbH, detailliert berücksichtigt.

Für die weiteren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Es zeigt sich, dass zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets für den Tages- und Nachtabschnitt jeweils Emissionsbeschränkungen festzusetzen sind.

An den meisten Immissionsorten werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte tags und nachts im Prognose-Nullfall im Prognose-Planfall eingehalten. Lediglich im Tageszeitraum wird im Wohngebiet nördlich der Firmen GEA Tuchenhagen GmbH und Kulina Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bereits im Prognose-Nullfall teilweise überschritten. Da sich das Wohngebiet zusammen mit den angrenzenden Gewerbebetrieben entwickelt hat, ist hier von einer Gemengelage gemäß Abschnitt 6.7 der TA Lärm auszugehen. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (die nächst niedrigere Gebietskategorie) von 60 dB(A) tags als Obergrenze für eine Beurteilung einer Gemengelage wird eingehalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs für die Erweiterungsfläche der GEA Tuchenhagen GmbH sowie des Gesamtbetriebs GEA Tuchenhagen GmbH wurden Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft. Zum Schutz des nördlich angrenzenden Wohngebiets ist an der Nordseite des derzeitigen Betriebsgrundstücks GEA Tuchenhagen GmbH sowie der geplanten Erweiterungsfläche eine 3 m hohe und 130 m

lange Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder Wall-Wand-Kombination) erforderlich.

Es zeigt sich, dass die Zusatzbelastung aus dem Betrieb der Firma GEA Tuchenhagen GmbH unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzanlage den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete sicher einhält. Weitere Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. das Erhöhen der Lärmschutzanlage auf 6 m oder die Verlängerung der Lärmschutzanlage entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Betrieben GEA Tuchenhagen GmbH und Kulina Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH führen zu keiner spürbaren Minderung der Lärmbelastung an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Aus den übrigen neuen Gewerbeflächen ergeben sich an den Immissionsorten in der Gemengelage keine beurteilungsrelevanten Beurteilungspegelanteile aus Gewerbelärm, da sich diese Immissionsorte außerhalb des Einwirkbereiches (Beurteilungspegel mehr als 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes) der übrigen neuen Gewerbeflächen des Plangeltungsbereichs befinden.

Eine Verbesserung der Gemengelage vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ist mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht möglich, da sich die Gemengelage maßgeblich aus den Vorbelastungen durch die Firma Kulina Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH ergibt, die außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt und somit nicht überplant wird. Für eine langfristige Lösung des vorliegenden Konflikts plant die Gemeinde Büchen die Aufstellung eines Bebauungsplans um den Bereich der Wohnbebauung und der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen zu überplanen. In diesem Zusammenhang können weitere Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente und Lärmschutzmaßnahmen ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Beurteilung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

C) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Verkehrslärm aus den maßgeblichen Straßen- und Schienenabschnitten berücksichtigt.

Für die Berliner Straße wurden die Verkehrsbelastungen auf Grundlage einer

aktuellen Verkehrszählung ermittelt und auf den Prognosehorizont 2025/30 hochgerechnet. Für die Tag-Nacht-Verteilung des Lkw-Anteils > 2,8 t auf der Berliner Straße wurde die gleiche Verteilung wie die aus den Zählergebnissen ermittelte Verteilung der Schwerverkehrs (SV > 3,5 t) zu Grunde gelegt. Zur Berücksichtigung der Lkw zwischen 2,8 und 3,5 t wurde der Schwerverkehrsanteil mit dem Faktor 1,3 hochgerechnet.

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

Für den Schienenverkehr wurden Angaben der Deutschen Bahn (Prognose 2025) zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Emissionspegel und der Beurteilungspegel erfolgte gemäß den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990, RLS-90) für den Straßenverkehr und gemäß der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Ausgabe 90, Schall 03) für den Schienenverkehr.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich entlang der Berliner Straße keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Entlang der Bahngleise sind zurzeit ebenfalls beurteilungsrelevante Zunahmen durch Reflexionen zu erwarten. Für zukünftige Bauvorhaben sind Festsetzungen für die Fassadenausbildung zu Bahnschiene erforderlich, um Zunahmen des Schienenverkehrslärms durch Reflexionen zu vermeiden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich im schienennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags und nachts. Innerhalb der geplanten Gewerbegebietsflächen werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und nachts erreicht, somit werden innerhalb der Gewerbegebietsflächen der Orientierungswert für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts eingehalten.

In der Nacht wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 33 m zur Bahnschiene überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von

Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm und Gewerbelärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Ergänzend sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

d) Gesamtlärm

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist für die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes festzustellen, dass die Zunahmen des Gesamtlärms an den meisten Immissionsorten unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Lediglich an einem Immissionsort sind durch den Gewerbelärm tags höhere Zunahmen zu erwarten. Dieses sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da der Immissionsrichtwert der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten wird.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 79 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.“

Die sich aus diesen Ausführungen ergebenden immissionsschutztechnischen Festsetzungen sind Gegenstand des Bebauungsplanes geworden. So können also gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten aber auch für die ausnahmsweise Wohnnutzung im Gewerbegebiet gewährleistet werden.

Um die Lärmkontingentierung für die einzelnen Bereiche deutlich zu machen, weist der Bebauungsplan die entsprechenden Lärmflächen aus, die der entsprechenden Tabelle der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeordnet sind.

Das Immissionsschutzgutachten kann bei der Gemeinde Büchen eingesehen oder per e-mail angefordert werden.

Die vorhandene Wand des ehemaligen Schleppdaches kann als Lärmschutzwand genutzt werden. Hinter der Lärmschutzwand ist noch eine Anpflanzungsfläche vorgesehen, damit die Lärmschutzwand als Sichtschutz grün abgeschirmt wird.

4.3.2 Erschütterungen

Das Eisenbahn – Bundesamt weist vorsorglich darauf hin, dass Immissionen – wozu auch Erschütterungen zählen – aus dem Betrieb der Bahn zu dulden sind. Schutzansprüche gegenüber dem Betreiber der Eisenbahninfrastruktur bestehen nicht. Es wird empfohlen, bei der konkreten Ansiedlung von Gewerbebetrieben an der Bahnstrecke eine Betrachtung der Erschütterungen vorzunehmen. Die Ansiedlung erschütterungsempfindlichen Gewerbes sollte vermieden werden.

4.4 Verkehrserschließung

Die Boizenburger Straße ist im südlichen Teil bereits vorhanden. Sie wird zur Erschließung der mittleren Gewerbebereiche verlängert und erhält am Ende einen auch für Lastkraftwagen ausreichenden Wendehammer. So kann sichergestellt werden, dass alle gewerblichen Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. Auch spätere Firmenerweiterungen können dann verkehrstechnisch über diese neue Straßenverbindung abgewickelt werden.

Die bestehenden Zufahrten zur Berliner Straße können aber weiter genutzt werden.

Für einen ausreichenden Straßenausbau ist eine Erweiterung der vorhandenen Straße nach Westen hin notwendig, damit die Verkehrsfläche einen ausreichenden Straßenquerschnitt aufweist und Lastkraftwagen diesen Straßenzug gefahr- und problemlos befahren können.

Eine konkrete Straßenaufteilung mit Pflanzinseln wird in der Planzeichnung nicht vorgenommen, da noch nicht abzusehen ist, wo die Zufahrten zu den Grundstücken später liegen werden. Legt man jetzt schon Pflanzinseln oder Parkplätze fest, so können diese später vielleicht nicht errichtet werden, weil dann genau dort die Zufahrten errichtet werden müssen. Der Anpflanzstreifen entlang der Straßenflächen darf für jeweils eine Zufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden.

4.5 Landschaftspflegerische Überlegungen, Wald

Die in diesem Bereich vorhandene Waldfläche wird durch die Ausweisung in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 45 vollständig in Anspruch genommen. Die ausgewiesene Grünfläche im Norden und Westen des B-Plangebietes ist unabhängig vom Erhalt

einzelner wertvoller Baumstrukturen nach der Überplanung nicht mehr als Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz zu beurteilen, dementsprechend ist diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ausgewiesen worden.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Gespräche mit der Gemeinde Büchen und der Flächenausweisung im rechtskräftigen F-Plan stimmt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume mit Schreiben vom 09.11.2011 der Inanspruchnahme von Wald grundsätzlich zu und stellt die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz in Aussicht.

Landschaftspflegerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Zum einen um das Plangebiet an den Grenzen hin einzugrünen und einen entsprechenden Sichtschutz zur Wohnbebauung zu gewährleisten. Zum anderen aber auch, um die vorhandenen Baumbestände in diesen Bereichen zu erhalten. Aus diesem Grunde wurde unmittelbar entlang der westlichen und nördlichen Plangebietesgrenze eine private Grünfläche festgesetzt, damit diese Grundstücksbereiche von jeglicher Bebauung und gewerblichen Nutzung auch in Zukunft freigehalten werden können. So ist der dortige Baum- und Gehölzbestand besser geschützt, als durch eine reine Pflanzenerhaltungsfläche. Zur Regelung der Erhaltung der vorhandenen Pflanzen aber auch zur Erfüllung des Anpflanzgebotes in anderen Bereichen sind entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen worden.

Zu weitergehenden landschaftspflegerischen Überlegungen kann auf den Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung verwiesen werden.

4.6 Altlasten

Das Grundstück Boizenburger Straße 7 ist im Altlastenkataster des Kreises Herzogtum – Lauenburg als altlastenverdächtige Fläche erfasst. (Chemische Fabrik Harry Schwabe)

Das Planungsgebiet liegt teilweise auf dem Areal der ehemaligen Sprengstoffwerke Nüssau II aus dem ersten Weltkrieg. Nach dem Gebäudeplan dieser Fabrik befanden sich die Lagerschuppen 10 – 13 innerhalb des Plangebietes. Direkt angrenzend befand sich die Dinitrobenzol Füllstation für Granaten (Gebäude 9) und eine Kasematte zur

Lagerung von Granatfüllstoffen (Gebäude Nr. 4). (Siehe hierzu auch den Lageplan des Bodengutachters) Nach dem ersten Weltkrieg wurde hier bis 1924 eine Filmfabrik betrieben. Nach 1924 konnte kein weiteres Aktenmaterial ermittelt werden. Der Standort unterlag wahrscheinlich der Geheimhaltung, weil er als Standort der geheimen Wiederaufrüstung betrachtet werden muss. Es ist nur bekannt, dass sich seit 1925 das Gelände im Besitz der Dynamit AG befand. Im zweiten Weltkrieg wurde es durch die Luftwaffe genutzt.

Sämtliche Rohstoffe für die Granatfüllung wurden dem Werk mit der Bahn angeliefert. Die Lieferung der Granatenfüllstoffe erfolgte in Kasematten (auch Gebäude Nr. 4) Das Füllen der Granaten erfolgte mit 65 % Dinitrobenzol und 35 % Ammonsalpeter. Das in Eisenfässern angelieferte Dinitrobenzol wurde im Freien in einem Wasserbad geschmolzen und auch dort in einen Behälter entleert. Danach gelangte das flüssige Dinitrobenzol über ein Messgefäß in die Rührkessel, wo unter ständigem Rühren Ammonsalpeter hinzugegeben wurde. Die Füllung der Sprengstoffmischung in Granaten erfolgte dann in Gebäude Nr. 9. Es ist also sehr wahrscheinlich, dass zwischen den Gebäuden Nr. 4 und Nr. 9, also den auch noch heutigen Freiflächen, diese Arbeiten erfolgt sind.

Entsprechende Unterlagen können beim Kreis, Fachdienst Abfall und Bodenschutz eingesehen werden.

Das Baukontor Dümcke aus Lübeck hat wegen dieses Altlastenverdachts eine Baugrunderkundung hinsichtlich der Altlastenbelastung durchgeführt. In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde wurden 15 Sondierbohrungen vorgenommen. Das daraus resultierende Bodengutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Die Gutachter kommen zu dem Analyseergebnis, dass „im Rahmen der Untersuchungen keine Bodenbelastungen angetroffen wurden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes erhärten.“ In den beprobten Bereichen sind keine Belastungen durch Schadstoffe zu befürchten. Zusammenfassend lautet das Ergebnis der Untersuchungen des Baukontors Dümcke, dass „im Rahmen der Erkundung der altlastverdächtigen Örtlichkeiten/Grundstücke keine Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ermittelt worden sind. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes wurden nicht festgestellt. Eventuelle

Nutzungseinschränkungen sind nicht erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nach den vorliegenden Ergebnissen gewährleistet werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass örtlich kleinräumige Fremdstoffeinlagerungen (mit z.B. erhöhtem Bauschuttanteil) vorhanden sind, die im Rahmen dieser Erkundung nicht festgestellt wurden, da überwiegend die Verdachtsflächen, die sich aus der Akteneinsicht ergeben haben, überprüft wurden.“

Der Altlastenverdacht für das Grundstück Boizenburger Straße 7 konnte durch die Sondierungsbohrungen und die Begutachtung entkräftet werden. Die 3 stillgelegten Tanks am Gebäude sowie der eine noch in Betrieb befindliche Tank stellen keine Altlastengefährdung dar.

Lediglich in einem ganz kleinen Bereich, der im Bebauungsplan kenntlich gemacht wurde, ist mit einer kleinräumigen Verunreinigung zu rechnen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ohne Bodensanierung nicht ratsam erscheinen lässt. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Regelung für die gekennzeichnete Fläche aufgenommen. Nähere Einzelheiten können dem Bodengutachten entnommen werden.

In der Umgebung des jetzigen Plangebietes gab es außerdem wohl ein unterirdisch angelegtes Luftwaffentanklager aus dem 2. Weltkrieg, das zum Ende des Krieges von der amerikanischen Luftwaffe bombardiert worden ist. Bei der Bodenbeprobung wurde zwar kein entsprechendes Gefährdungspotenzial festgestellt. Trotzdem sollte aufgrund möglicher Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg bei zukünftigen Tiefbauarbeiten im gesamten Planbereich der Kampfmittelräumdienst hinzugezogen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung unter den textlichen Festsetzungen angebracht worden, um sicher zu gehen, dass dieser Anregung aus Sicherheitsgründen Folge geleistet wird.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen punktuelle Belastungen festgestellt werden, sind weitergehende detaillierte Einzeluntersuchungen der betroffenen Bereiche und evt. Sanierungen des Bodens vorzunehmen. Diese punktuellen Belastungen können bei der Vornutzung durch den Gleisbetrieb auch durch die jetzt

vorgenommene Untersuchung nicht ausgeschlossen werden.

5. Ver- und Entsorgung, Archäologie

Das Plangebiet ist ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Es sind entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen sowohl in der Berliner Straße als auch im ersten Teilabschnitt der Boizenburger Straße vorhanden. Nach aktuellen Baugrundgutachten stehen im Plangebiet überwiegend ausreichend sickerfähige Böden an. Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf den neu entstehenden Gewerbeflächen zu versickern. Durch hydraulische Berechnung durch das Ingenieurbüro Gosch – Schreyer – Partner wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung technisch möglich ist. Mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Herzogtum Lauenburg ist diese wasserrechtliche Vorgehensweise abgestimmt worden. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind der zuständigen Fachbehörde zur Genehmigung / Erlaubnis vorzulegen.

Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.

Durch die Gemeinde Büchen erfolgt vor der baulichen Umsetzung der vorgesehenen öffentlichen Erschließungsstraße, zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung neuer zusätzlicher öffentlicher Flächen, die hydraulische und bauliche Anpassung der vorhandenen Regenwasserkanalisation im Verlauf der Berliner Straße.

Ein Anschluss von Gewerbebeerweiterungen und / oder neuer Gewerbebauten an die übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich. Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern sind durch die jeweiligen Bauherren vor Baubeginn zu führen.

Eine Verlängerung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, in den neuen Teil der Boizenburger Straße, ist jederzeit möglich, erfolgt aber spätestens im Zuge der Straßenbaumaßnahmen.

Im Planungsbereich befinden sich Strom- und Gasleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die Lage der Leitungen zu erkunden.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der

vorliegenden Planung kann das Archäologische Landesamt zur Zeit nicht feststellen. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. Bodenordnung und Finanzierung

Bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen werden bodenordnende Maßnahmen notwendig werden. Die Gemeinde Büchen setzt hier aber auf privaten Grunderwerb.

Auch zur Verwirklichung der Straßenbaumaßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass eine Grundstücksübereignung vorgenommen werden muss.

Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahme erfolgt durch die Firma GEA Tuchenhagen, was in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden wird. Die Planungskosten trägt ebenfalls die Firma GEA Tuchenhagen.