

BEGRÜNDUNG

ZUR

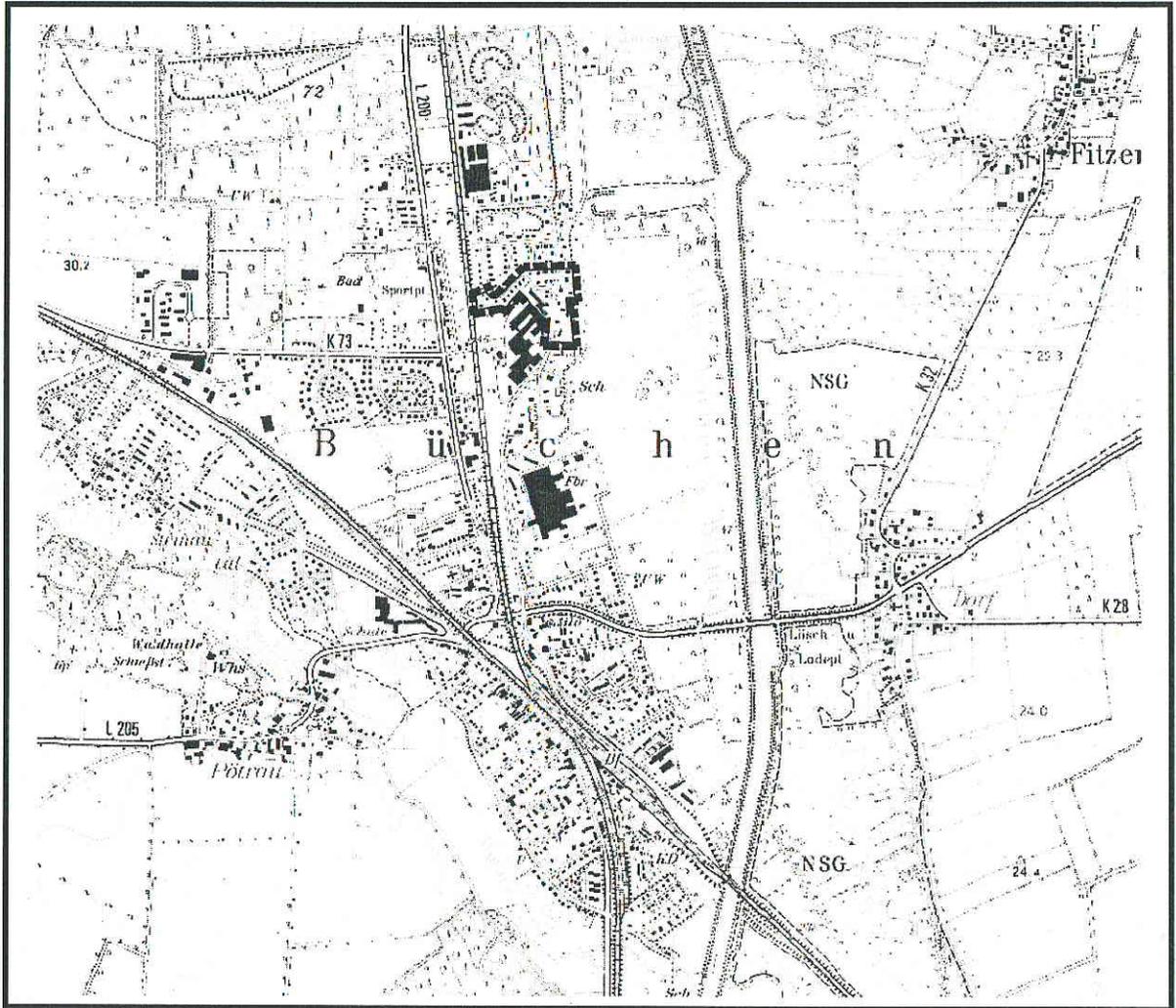
SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47
BERLINER STRASSE/BUETZOWER RING

DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



**Bebauungsplan Nr. 47
Berliner Straße/Bützower Ring
der Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



Stand: 21.10.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Beschleunigtes Verfahren.....	2
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	2
4. Plangebietsgrößen	3
5. Allgemeines Planungsziel.....	3
6. Einzelheiten der Planung.....	3
6.1 Art der baulichen Nutzung	3
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete.....	3
6.1.2 Mischgebiete	4
6.1.3 Gewerbegebiet	4
6.1.4 Ausschluss von Nutzungen	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung	4
6.3 Immissionsschutz	5
6.3.1 Lärm.....	5
6.3.2 Altlasten	6
6.4 Verkehrserschließung	7
6.5 Landschaftspflegerische Überlegungen	7
6.5.1 Teile werden von BBS noch eingefügt.....	7
7. Ver- und Entsorgung.....	7
8. Archäologie.....	8
9. Bodenordnung und Finanzierung	8

Anlagen:

Anlage 1: Berichtigung als 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2013 der LAIRM Consult GmbH

1. Planungsgrundlagen

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernis der Raumordnung, die diesem Bauleitplanverfahren zugrunde zu legen sind, ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Die Gemeinde Büchen geht davon aus, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung dieser Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Für das Gemeindegebiet gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993. Dessen 2. Änderung weist das jetzige Plangebiet als Wohn- und Mischbaufläche sowie als gewerbliche Baufläche aus. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stimmen bis auf den Wohnbaubereich im Nordosten des Planungsareals, das im Flächennutzungsplan auch als Mischbaufläche ausgewiesen ist, mit den jetzt vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 überein. Eine Änderung der Flächennutzungsplanausweisungen für die nordöstlichen Flächen wird aber notwendig. Diese 13. Änderung wird allerdings nicht in einem gesonderten Verfahren, sondern nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan in Form einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, weil ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB abgewickelt wird (vergleiche Ziffer 2 und Anlage 1 dieser Begründung). So wird dann letztendlich doch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büchen weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls als Baufläche aus, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

2. Beschleunigtes Verfahren

Das Plangelände dieses Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut und bildet auch den Übergang zu weiteren Bauflächen im Norden, Süden und Westen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Innenverdichtung der bebauten Ortslage der Gemeinde Büchen vorgenommen, so dass von einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gesprochen werden kann. Dadurch ist die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB möglich.

Die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht notwendig. Zur ordnungsgemäßen Erarbeitung der landschaftspflegerischen Belange wurden aber entsprechende Absätze für diese Begründung erarbeitet, durch die die zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt umschreiben:

Östlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg, Südgrenze des Grundstückes Bützower Ring 14, südlich der Straße Bützower Ring, Nordgrenze des Grundstückes Berliner Straße 74, Flurstücke östlich der Berliner Straße in einer Tiefe von 50 bis 80 m, nördlich der Nordgrenze der Grundstücke Gebrüder-Lemke-Weg 1 und 3 sowie der Flurstücke 83/19 und 39/5, Berliner Straße, Nordost- und Nordwestgrenze des Gewerbegrundstückes der Firma GEA Tuchenhagen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Büchen beiderseits der Berliner Straße und südlich des Bützower Ringes sowie nordöstlich der Gewerbeflächen an der Boizenburger Straße. Im Plangebiet sind Wohngebäude sowie Mischnutzungen wie z.B. die Dreherei Kulina, mit entsprechenden Gewerbehallen und einem angrenzenden Betriebswohnungsgebäude, und eine Druckerei auf der Ostseite der Berliner Straße vorhanden. Die Grundstücke südlich des Bützower Ringes werden als Wohngrundstücke genutzt. Gleiches gilt für einige der Flächen im östlichen Plangebiet.

Im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches grenzen größere gewerbliche Bauflächen der Firma GEA Tuchenhagen GmbH, einem der größten Systemanbieter für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie mit ca. 380 Mitarbeitern in Büchen, sowie weitere Gewerbebetriebe an. Im Norden setzt sich die Wohnbebauung der Gemeinde Büchen fort. Und auch im Süden um den Gebrüder-Lemke-Weg ist Wohnnutzung vorhanden.

Östlich angrenzend beginnt die freie Landschaft Richtung Elbe-Lübeck-Kanal. Dort weist der Regionalplan östlich des Feldweges ein Eignungsgebiet für Natur und Landschaft aus. Die Fläche hat besondere ökologische Funktionen und ist zum Aufbau eines Biotopverbundsystems vorgesehen. Auch die Areale zwischen dem Feldweg im Osten und der Geotop – Böschung hinter den Mischgebietsflächen sind unbebaut. Das in der Kartengrundlage verzeichnete Gebäude auf dem Flurstück 34/12 ist nur bis zur Kellersohle gebaut worden.

Das Plangebiet ist geprägt von etlichen Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher - und Wohnnutzung und dem daraus bedingten Verkehrs- und Gewerbelärm. Hinzu kommen Nutzungskonflikte zwischen landschaftspflegerisch wertvollen Teilbereichen und zukünftiger Nutzung.

Ganz im Westen grenzt die Eisenbahnstrecke Nr. 1221 Lübeck – Büchen an. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Planungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen / Plangenehmigungen), die zu berücksichtigen wären, ist beim Eisenbahnbundesamt 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.

4. Plangebietsgrößen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 teilt sich folgendermaßen größentechnisch auf:

<u>Bauflächen</u>	m ²	ha
Gewerbegebiet	2.095	0,21
Mischgebiet westlich Berliner Straße	4.375	0,44
Mischgebiet östlich Berliner Straße	13.355	1,33
Wohngebiet südlich Bützower Ring/westlich Johannes-Gillhoff-Straße	6.215	0,62
Wohngebiet südlich Bützower Ring/östlich Johannes-Gillhoff-Straße	9.000	0,9
Wohngebiet östlich Berliner Straße	3.080	0,31
Bauflächen insgesamt:	38.120	3,81
<u>Verkehrsflächen</u>		
Johannes-Gillhoff-Straße	1.095	0,11
Berliner Straße	2.330	0,23
Verkehrsflächen insgesamt	3.425	0,34
<u>Private Grünfläche</u>	400	0,04
Größe des Plangebietes insgesamt	<u>41.945</u>	<u>4,19</u>

5. Allgemeines Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 will die Gemeinde Büchen eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes vornehmen, die die bereits unter Ziffer 2 erwähnten Nutzungs- und Lärmkonflikte für diesen Ortsteil lösen soll. Dabei ist beabsichtigt, dass alle vorhandenen gewerblichen, gemischten bzw. wohnbautechnischen Nutzungsarten nebeneinander Bestand haben können. Das gesamte Plangebiet soll städtebaulich aufgewertet werden.

Die neuen städtebaulichen Planungen sollen sich den modernen Entwicklungsauffassungen für Büchen anpassen. Insbesondere auch durch die Errichtung neuer Bauten im Gewerbegebiet westlich außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches. Westlich der Berliner Straße wurde eine städtebauliche Gesamtneuordnung dieses Ortsteiles notwendig, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den westlich angrenzenden Bereich bereits begonnen und durch diese Bauleitplanung (13. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung und Bebauungsplan Nr. 47) fortgesetzt wird.

6. Einzelheiten der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Bereiche unmittelbar südlich des Bützower Ringes und seiner Verlängerung nach Osten werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist seit Jahrzehnten intensive Wohnbebauung vorhanden. Für sie schafft der Bebauungsplan durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ein abgesichertes Baurecht, so dass An-, Um- und Erweiterungsbauten oder auch Neubauten ermöglicht werden. Die Ausweisung von reinen Wohngebietsflächen ist aufgrund der angrenzenden Mischgebiets- und gewerblichen Baubereiche städtebaulich wiederum wenig sinnvoll. Die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 47 schaffen so einen gestaffelten Übergang von Gewerbe- über Mischgebiets- hin zu Wohngebietsflächen und damit eine städtebaulich sinnvolle

Abstufung von Baubereichen, die dann zur landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Außenbereichsflächen überleiten.

6.1.2 Mischgebiete

Größere Teilflächen beiderseits der Berliner Straße sind als Mischgebiet festgesetzt worden, da hier auch entsprechende durchmischte Nutzung vorhanden ist und der Flächennutzungsplan diese Art der Nutzung ebenfalls vorgibt. Westlich der Berliner Straße liegt die Dreherei Kulina und im Osten des Plangebietes ist neben einer größeren Parkplatzfläche für die Dreherei auch eine Druckerei vorhanden.

Da diese Mischgebietsbereiche auch südlich und südwestlich an Gewerbegebietsflächen sowohl der Firma GEA Tuchenhagen GmbH (außerhalb des Geltungsbereiches) als auch der gewerblichen Baubereiche der Dreherei Kulina selbst angrenzen, bilden sie städtebaulich den Übergang zu den bereits unter Ziffer 6.1.1 vorgestellten Wohngebietsflächen im nördlichen Plangebietsteil.

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen für diese Bereiche ermöglicht eine Erweiterung des Gewerbegebietes um den Bützower Ring entlang der Berliner Straße und die Unterbringung weiterer gemischter Nutzungen. Dies stabilisiert und festigt die Wirtschaftsstruktur von Büchen an einer Stelle, wo ohnehin bereits gewerbliche und gemischte Nutzung vorhanden ist.

Auf der anderen Seite dokumentiert die Festsetzung von Mischgebietsflächen, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe angesiedelt werden dürfen, damit ein gedeihliches Miteinander mit den angrenzenden Wohngrundstücken gewährleistet werden kann. Die Mischbauflächen bilden dabei den städtebaulichen Übergang von den gewerblichen Baubereichen um den Bützower Ring zu den Wohnbauflächen im weiteren Plangebiet. Die Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplanes sorgen dabei dafür, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in den Misch- als auch in den Wohngebietsflächen gewährleistet werden können.

6.1.3 Gewerbegebiet

Eine kleine Fläche im Süden des Plangebietes westlich der Berliner Straße ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit werden die gewerblichen Ausweisungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 45 aufgegriffen und für das unmittelbare Gewerbegrundstück der Firma Kulina fortgesetzt. Diese Darstellung entspricht auch den Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

Auf diesen Flurstücken ist der unmittelbare Gewerbebetrieb der Dreherei angesiedelt. Aus diesem Grunde muss hier eine Gewerbegebietsfläche dargestellt werden. Die rückwärtigen Teile des Firmengeländes können als Mischbaufläche ausgewiesen werden, da dort nur solche Nutzungen der Dreherei stattfinden, die einem nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieb zugeordnet werden können. Diese Gewerbeflächen komplettieren damit auch die abgestuften Nutzungsbereiche, die schon unter den Ziffer 6.1.1 und 6.1.2 dieser Begründung für die Wohn- und Mischgebiete erwähnt wurden.

6.1.4 Ausschluss von Nutzungen

Sowohl in den Misch- als auch in den Gewerbegebieten werden die dort ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen bzw. die allgemein zugelassenen ausgeschlossen. Die angrenzende Wohnbebauung würde durch diese Art der Nutzung über Gebühr extrem beeinträchtigt. In Vergnügungsstätten findet ein Betrieb gerade in den Abendstunden und an den Wochenenden statt, wenn auf den Wohngrundstücken Ruhe herrschen soll.

Außerdem sind Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen, da die vorhandenen Verkehrsstrukturen eine verstärkte Zufahrt zu einer Tankstelle nicht erlauben. Tankstellen würden außerdem ebenfalls die Wohnruhe insbesondere an Wochenenden zu sehr beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die verschiedenen Arten der baulichen Nutzung gestaffelt festgesetzt. Dabei werden in keinem Baugebiet die maximalen Grenzwerte des § 17 der BauNVO

erreicht. Da das Plangebiet nicht zum unmittelbaren Ortszentrum von Büchen gehört, sollen keine extrem großen Bauten entstehen können, weshalb nicht die Maximalwerte für das Maß der baulichen Nutzung gewählt wurden. Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,65, in den Mischgebietsflächen östlich des Berliner Ringes und auf dem Wohngrundstück der Firma Kulina (nördliches Mischgebiet westlich des Berliner Ringes) von 0,40, im gewerblich genutzten Mischgebietsteil der Firma Kulina von 0,60 und in den allgemeinen Wohngebieten von 0,35 festgesetzt. Die gewählten Grundflächenzahlen gewährleisten, dass die jeweils in den Baubereichen möglichen Nutzungen optimal eingerichtet aber keine zu großen Gebäude entstehen können.

In den Misch- und Gewerbegebieten wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, da hier mit intensiverer Nutzung gerechnet werden kann. Für die Wohngebiete ist nur die durchgängig vorhandene Eingeschossigkeit wieder vorgesehen. Hinzu kommt in den größten Teilen eine offene Bauweise, die nur dort in eine abweichende Bauweise umgewandelt werden muss, wo Gebäudelängen über 50 m und Grenzbebauung entlang vorhandener Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze entstehen können bzw. schon errichtet worden sind.

Für die allgemeinen Wohngebietsbereiche kommt außerdem eine Festlegung auf ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung hinzu. In den Wohngebieten ist eine entsprechende Bebauung vorhanden, an die sich die Neubebauung anpassen soll. Reihenhäuser sind für diesen Teil der Gemeinde Büchen untypisch und sollen deshalb städtebaulich verhindert werden.

Um zu verhindern, dass Mietwohnungsgebäude entstehen, die bauordnungsrechtlich als Einzelhaus eingestuft sind, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Außerdem lässt dieselbe textliche Festsetzung pro Doppelhaushälfte maximal die Errichtung einer Wohneinheit zu, damit keine zu großen Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten gebaut werden können, die sich dem Bbauungscharakter dieses Ortsteiles von Büchen nicht anpassen würden.

Damit keine überdimensional hohen Gebäude entstehen können, wird eine maximale Firsthöhe von 11 m vorgegeben, die den tatsächlichen Gegebenheiten unter anderem der Firmengebäude im Plangebiet bereits entspricht. Auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 45 setzt für die dortigen Gewerbebetriebe eine vergleichbare maximale Firsthöhe fest, so dass eine Gleichbehandlung aller Flurstücke im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Ortsteilen gegeben ist.

Durch Baugrenzen werden großzügige Baufelder ausgewiesen, da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genaue Lage von zukünftigen Neubauten gibt. Um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken, wurden daher große Baufelder für die Bebauung zugelassen.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Lärm

Mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die immissionsschutztechnischen Probleme im Gesamtbereich Bützower Ring, Berliner Ring, Johannes-Gillhoff-Straße ermittelt und gelöst werden. Dazu wurde von der LAIRM Consult GmbH mit dem Datum von 14.03.2013 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die anstehende Lärmsituation ermittelt und Lösungsvorschläge erarbeitet wurden. Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurden die Belastungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm getrennt, aber auch die Veränderungen als Gesamtbelastung ermittelt.

Immissionsschutztechnische Probleme entstehen durch den innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Betrieb der Firma Kulina Zerspahnungstechnik und Maschinenbau GmbH. Insbesondere die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist hier vor Gewerbelärm bei Erweiterungen dieser Firma zu schützen. Schon der Bebauungsplan Nr. 45, der westlich angrenzt, sieht deshalb eine Lärmschutzanlage von 3 m Höhe vor, die nunmehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 weitergezogen werden. So werden die Emissionen sowohl der im Plangebiet befindlichen Firma Kulina als auch der Gewerbelärm der Firma GEA Tuchenhagen GmbH westlich außerhalb des Gewerbegebietes abgeschirmt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Deshalb sind zum Schutz gegen Verkehrslärm im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche vorgegeben, für die Immissionsschutzmaßnahmen durch textliche Festsetzung vorgeschrieben werden. Auch der Bahnlärm von der Eisenbahnstrecke Lübeck – Büchen fand Berücksichtigung und führte ebenfalls zu entsprechenden Festsetzungen von Lärmpegelbereichen und Immissionsschutzmaßnahmen.

Alle immissionsschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen genommen gewährleisten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gegeben sein werden. Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung werden nicht erreicht.

Auf die detaillierteren Ausführungen des Immissionsschutzgutachtens in der Anlage 2 wird verwiesen.

6.3.2 Altlasten

Das Plangebiet grenzt zum Teil an das Areal der ehemaligen Sprengstoffwerke Nüssau II aus dem 1. Weltkrieg, das im Süden des Geltungsbereiches an der Bahnlinie lag. Nach dem Gebäudeplan dieser Fabrik befanden sich die Lagerschuppen innerhalb des Plangebietes des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 45. Direkt angrenzend befand sich die Dinitrobenzol Füllstation für Granaten und eine Kasematte zur Lagerung von Granatfüllstoffen. 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 Granatfüllstoffe erfolgte in Kasematten. 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 hinzu gegeben wurde. Entsprechende Unterlagen können beim Kreis, Fachdienst Abfall und Bodenschutz eingesehen werden.

Das Baukontor Dümcke aus Lübeck hat wegen dieses Altlastenverdachts zur Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 45 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. Das trifft umso mehr auf das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 47 zu.

Bei Bauarbeiten auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes südlich des Bützower Ringes muss trotzdem besondere Vorsicht walten. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen punktuelle Belastungen festgestellt werden, sind detaillierte Einzeluntersuchungen der betroffenen Bereiche und eventuell Sanierungen des Bodens vorzunehmen.

In Büchen ist grundsätzlich mit kriegsbedingten Bodenverunreinigungen bzw. verstärkten Kampfmitteln zu rechnen. In der Umgebung des jetzigen Plangebietes gab es heerestechnische Nutzungen aus dem 2. Weltkrieg, die von der amerikanischen Luftwaffe bombardiert worden sind. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist daher jederzeit mit Altlasten bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Unterlagen hinsichtlich der ehemaligen militärischen Nutzungen können beim Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, eingesehen werden. Im akuten Fall ist der

Kampfmittel Räumdienst zu benachrichtigen. Unter den textlichen Festsetzungen des Planwerkes ist ein entsprechender Hinweis als Anstoßwirkung aufgenommen worden.

Das Grundstück Berliner Straße 72 wurde von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg als angeblich ehemaliger Gewerbebetrieb als so genannter Prüffall ins Altlastenkataster des Kreises aufgenommen. Das heißt, dass eine endgültige Klassifizierung vom Kreis noch nicht abgeschlossen ist. Außerdem wird die Druckerei auf dem Grundstück noch betrieben, so dass die Einstufung des Kreises als „ehemaliger“ Gewerbebetrieb nicht richtig ist. Auf Grund der durchgeführten Tätigkeiten kann (Zimmerei, Druckerei) eine schädliche Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnung als Altlast kann und muss, da es sich um einen aktuellen Gewerbebetrieb handelt, nicht erfolgen. Unter den textlichen Festsetzungen des Planwerkes ist ein entsprechender Hinweis auf mögliche zukünftige Beeinträchtigungen als Anstoßwirkung aufgenommen worden.

6.4 Verkehrserschließung

Die bereits bebauten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete, sowie die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind vom vorhandenen Verkehrsnetz der Berliner Straße, der Johannes-Gillhoff-Straße und des Bützower Ringes erschlossen. Probleme bereitet dabei der gewerbliche Lastkraftwagenverkehr für das Gewerbegebiet sowie die anschließenden Mischbauflächen in den Baufeldern 1. Die Gemeinde Büchen wird daher durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass dieser Gewerbeverkehr den nördlichen Bereich der Johannes-Gillhoff-Straße nicht befahren kann und ein Abfließen des Lastkraftwagenverkehrs von der Johannes-Gillhoff-Straße in den Bützower Ring ebenfalls verhindert wird. Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie der Mischbauflächen auf den Baufeldern 1 soll ausschließlich über die Berliner Straße und die vorhandene Gewerbezufahrt im östlichen Teil der Johannes-Gillhoff-Straße her erfolgen. Sowohl der nördliche Teil der Johannes-Gillhoff-Straße als auch der Bützower Ring und der Fritz-Reuter-Platz sind verkehrs- und ausbautechnisch nicht in der Lage, gewerblichen Lastkraftwagenverkehr abzuwickeln. Die Gefährdung der dortigen Verkehrsteilnehmer wäre zu hoch.

Demgegenüber ist die Berliner Straße ausreichend breit bemessen und ausgebaut, um auch Gewerbeverkehr ordnungsgemäß aufnehmen und ableiten zu können. Dadurch sind auch die Mischgebietsflächen östlich des Berliner Ringes verkehrstechnisch einwandfrei erschlossen.

6.5 Landschaftspflegerische Überlegungen

Östlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich des Elbe-Lübeck-Kanals. Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist das Tal als wichtiges Dokument der Erdgeschichte (Geotop, Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern) zu erhalten. Der Raum ist vom Landschaftsrahmenplan als ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und Schwerpunktgebiet im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Im Plangebiet sind wenige landschaftspflegerisch wertvolle Bereiche vorhanden. Dazu zählt unter anderem auch das Geotop (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau –Tales) im östlichen Plangebietsteil. Auf die nachfolgenden, landschaftspflegerischen Aufführungen wird dazu insgesamt verwiesen.

6.5.1 Teile werden von BBS noch eingefügt

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßensystem und die dort verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend gesichert. An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie wenige Neubauten können hier problemlos angeschlossen werden. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend bemessen.

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

8. Archäologie

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bauleitplanung können zurzeit nicht gesehen werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörde bzw. das archäologische Landesamt unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. Bodenordnung und Finanzierung

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

Die Finanzierung der Planungskosten ergibt sich aus dem Haushaltsplan der Gemeinde Büchen.