

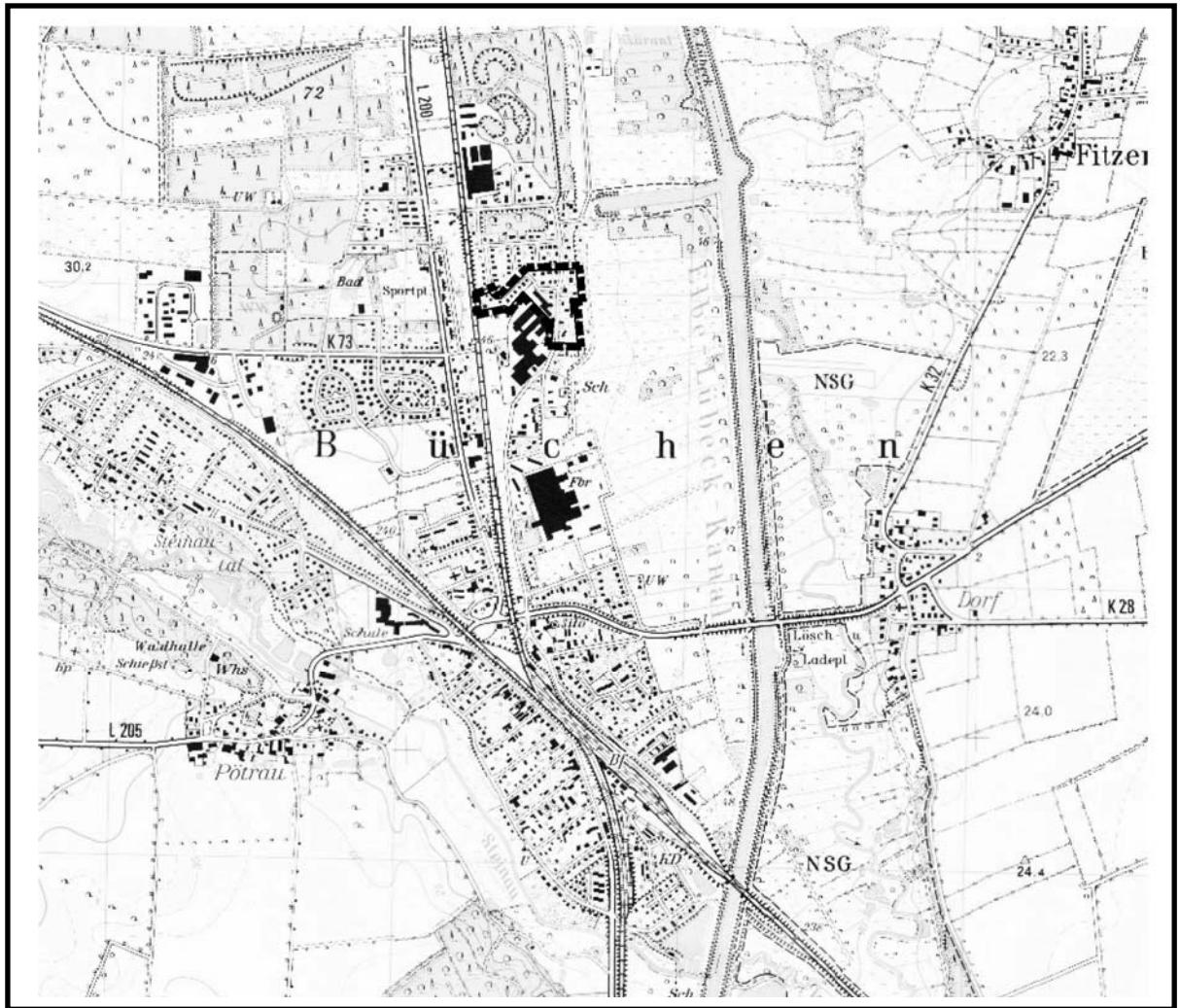
BEGRÜNDUNG

ZUM

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: 01.04.2014

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	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Immissionsschutz	6
6.3.1 Lärm	6
6.3.2 Altlasten	6
6.4 Verkehrserschließung	7
6.5 Landschaftspflege	8
7. Ver- und Entsorgung	15
8. Archäologie	16
9. Bodenordnung und Finanzierung	16

Anlagen:

Anlage 1: Berichtigung als 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 25.11.2013 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 im Rahmen 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. Die maximal mögliche zulässige Grundfläche im Bebauungsplan beträgt annähernd 15.000 qm. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits bebaut. 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 Tuchenhausen.

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 Zerspanungstechnik, 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 Tuchenhausen 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.

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. Das Land Schleswig-Holstein plant langfristig die Ertüchtigung der Bahnstrecke Lübeck – Lüneburg. Hiervon betroffen ist auch der Bereich Büchen. Die Deutsche Bahn weist vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz gestellt werden können.

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.

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	4.775	0,47
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
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 3 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 wäre 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 nördlich und nordwestlich 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 gewerblichen genutzten Ortsteiles 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 vorhanden sein werden.

Der bebaute Teil des Flurstückes 34/14 wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die dort bereits vorhandene bauliche Anlage baurechtlich abzusichern und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten und Süden zu ermöglichen. Die westlich und nördlich angrenzende Hangkante des Geotops ist durch die Bebauung hier bereits beeinträchtigt und wird durch deren baurechtliche Festschreibung nicht weiter abgetragen. Die Erschließung des fraglichen Grundstückes ist lange Jahre über einen Stichweg im nördlichen Bereich des Flurstückes 54/54 über das in diesem Bereich unterbrochene Geotop geführt worden. Eine entsprechende Erschließung wäre auch in Zukunft dorthin wieder möglich.

Seit vielen Jahren benutzen die Grundstückseigentümer den Fahrweg östlich des Plangeltungsbereiches, um ihr Grundstück zu erreichen. Die Mülltonnen werden an das öffentliche Straßensystem geschoben. Müllfahrzeuge müssen diesen Fahrweg nicht benutzen. Zur Erreichbarkeit ausschließlich des Flurstückes 34/14 reicht der Feldweg aus.

Die Situation auf dem Flurstück 34/14 ist gegenüber der auf dem Flurstück 34/12, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt, insofern verschieden, als auf dem letzt genannten Grundstück (34/12) lediglich eine Bodenplatte eines Gebäudes geschüttet worden ist. Ein Gebäude ist darauf niemals errichtet worden, auch wenn das in der Katasterunterlage so erscheint. Um eine weitere Bebauung auf dieser Fläche (34/12) zu verhindern, ist dieses Grundstück nicht mit in den Plangeltungsbereich einbezogen worden.

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 Betrieb 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 und in dem nördlich anschließenden Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt, weil diese Flächen eine gewerbliche Einheit bilden und entsprechend so schon bebaut sind. Auf dem Wohngrundstück der Firma Kulina (nördliches Mischgebiet westlich der Berliner Straße) sowie auf den Mischgebietsflächen östlich der Berliner Straße gilt eine GRZ von 0,40. In den allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl niedriger bei 0,35, da hier keine zu verdichtete Bebauung entstehen soll. Die gewählten Grundflächenzahlen gewährleisten, dass die jeweils in den Baubereichen möglichen Nutzungen optimal eingerichtet werden 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 ausgeschlossen 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 Bebauungscharakter 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 Straße, Johannes-Gillhoff-Straße ermittelt und gelöst werden. Dazu wurde von der LAIRM Consult GmbH mit dem Datum von 25.11.2013 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 Rahme 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 liegt im Bereich der ehemaligen Sprengstoffwerke Nüssau II aus dem 1. Weltkrieg. Nach dem Gebäudeplan dieser Fabrik befanden sich zwei Kasematten zur Lagerung von Granatfüllstoffen (Gebäude Nr. 4 und 5) innerhalb des Plangebietes. Kasematte Nr. 4 auf den heutigen Grundstücken Bützower Ring 22 und 24 und Kasematte Nr. 5 auf den heutigen Grundstücken Bützower Ring 24 und 26 (teilweise auch auf der Verkehrsfläche Bützower Ring). 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 4 und 5). 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 Ammonsalpeper hinzugegeben wurde. Die Füllung der Sprengstoffmischung in Granaten erfolgte dann außerhalb des Gebietes von B-Plan Nr. 47 in die Füllanlage, Gebäude Nr. 9. Es ist also sehr wahrscheinlich, dass um und zwischen den Gebäuden Nr. 4 / 5 und Nr. 9, also den auch noch heutigen Freiflächen, diese Arbeiten erfolgt sind. Entsprechende Unterlagen können hier beim Kreis, Fachdienst Abfall und Bodenschutz eingesehen werden.

Die betroffenen Grundstücke Bützower Ring 22 und 24 sowie Bützower Ring 24 und 26 werden gemäß § 9 Abs. 15 Ziffer 3 nachrichtlich gekennzeichnet und ein dritter Hinweis auf der Planzeichnung angebracht. Da es sich um bebaute Grundstücke handelt, auf denen nur kleinere, geringfügige Anbauten oder Um- bzw. Erweiterungsbauten möglich sind, soll zunächst auf die

Entnahme von Bodenmischproben verzichtet werden. Durch die Aussagen des Hinweises 3 sollen die Grundstückseigentümer auf die Tatsache hingewiesen werden, dass bei zukünftigen Bauten auf den betroffenen Grundstücken zunächst Bodenmischproben zu entnehmen sind, um mögliche Bodenbelastungen zu klären. Eine vorherige Beprobung des Bodens ist zurzeit nicht notwendig, da die Grundstücke bereits seit vielen Jahrzehnten wohnbautechnisch genutzt werden. Eine grundsätzliche Veränderung der Bodenbeschaffenheit ist hier nicht vorgesehen.

In Büchen ist grundsätzlich mit kriegsbedingten Bodenverunreinigungen bzw. verstärkten Kampfmitteln zu rechnen. In der Umgebung des jetzigen Plangebietes gab es heerstetechnische 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 Schwerlastkraftwagenverkehr für das Gewerbegebiet sowie die anschließenden Mischbauflächen westlich der Berliner Straße. Die Gemeinde Büchen wird daher durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass dieser große Gewerbeverkehr den nördlichen Bereich der Johannes-Gillhoff-Straße nicht befahren kann und ein Abfließen dieses Schwerlastkraftwagenverkehrs von der Johannes-Gillhoff-Straße in den Bützower Ring ebenfalls verhindert wird. 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.

Aus diesem Grunde wird durch textliche Festsetzung z.B. das Anpflanzen von Bäumen im Straßenbereich der Johannes – Gillhoff – Straße vorgeschrieben. Der Verkehrsfluss auf der Johannes-Gillhoff-Straße wird daher durch die Baumpflanzungen so eingeschränkt werden, dass keine LKWs, die größer als ein dreiaxsiges Müllfahrzeug sind, diese Straße befahren können. Der Betriebsinhaber des Gewerbebetriebes muss die An- und Abfahrten, die über die Johannes-Gillhoff-Straße zur dortigen Zufahrt vorgesehen sind, also in LKWs entsprechender Größe organisieren bzw. veranlassen. Damit können weitere Straßenschäden verhindert und der Störgrad für die Nachbarn und Anlieger verringert werden. Dies sollte auch betriebstechnisch möglich sein.

Damit wird ein Kompromiss zwischen den Belangen des Gewerbebetriebes auf Erhaltung der Anlieferungszufahrt und den schützenswerten Nachbarinteressen sowie der Straßenerhaltung getroffen.

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 der Berliner Straße verkehrstechnisch einwandfrei erschlossen.

6.5 Landschaftspflege

6.5.1 Schutzgebiete/geschützte Bereiche

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 Schwerpunktbereich 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, Seeterrassen Geotop-Nr. Kl. 57) im östlichen Plangebietsteil. Geotope sind geschützt nach § 1 BNatSchG, eine besondere Unterschutzstellung ist bisher nicht erfolgt. Eine Beeinträchtigung von Geotopen unterliegt jedoch der Eingriffsregelung.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen erfolgt im Wesentlichen eine Festsetzung im Bestand. Auswirkungen auf geschützte Biotope oder geschützte Bereiche sind nicht zu erwarten. Das im Osten vorhandenen Hangkliff wird durch die Planungen nicht berührt.

6.5.2 Schutzgut Mensch

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt im Norden des Ortes Büchen und wird über die Berliner Straße und den Bützower Ring erschlossen. Hier besteht bereits größtenteils Wohngebietsnutzung, lediglich im Süden wird eine Fläche für Gewerbe genutzt (Kulina Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH). Nach Süden grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an (B-Plan 45 mit u.a. GEA Tuchenhausen GmbH). Hier bestehen teilweise Belastungen durch Lärm. Die Wohn- bzw. Gewerbenutzung ist als gewachsene Struktur zu bezeichnen, es handelt sich hierbei um eine sog. Gemengelage.

Nach Norden schließen sich Wohnbebauung mit Privatgärten an. Im Osten bildet der Planungsbereich den Übergang zur freien Landschaft, insbesondere zu Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Direkt westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Lübeck-Lüneburg.

Aufgrund seines ländlichen Umlandes bieten sich in der näheren Umgebungen des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld von Büchen zahlreiche Möglichkeiten der naturbezogenen Naherholung an. Wander- und Radwege in die Umgebung sind zahlreich vorhanden. Dazu gehören auch die Wanderwege entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, der auch für Wassersport gut geeignet ist und eine Verbindung zwischen Elbe und Ostsee darstellt.

Hinsichtlich der vorhandenen Lärmbelastung (siehe Kap. 6.3.1) wird der Geltungsbereich als Gemengelage eingestuft, die bestehende gewerbliche Nutzung sowie der Straßen- und Schienenverkehr werden als deutliche Vorbelastungen berücksichtigt: Hier sind insbesondere die An- und Ablieferung im Bereich der Johannes-Gilhoff-Straße und der Berliner Straße durch LKW bzw. Kleintransporter, die innerbetrieblichen Arbeitsvorgänge (Gabelstaplerbetrieb, Container-Beladung, Lüftungen etc.) sowie die Parkvorgänge auf dem Mitarbeiter-Stellplatz zu nennen. Als schutzwürdige Nutzung wird die Wohnbebauung entlang der Berliner Straße, des Bützower Ringes und der Johannes-Gilhoff-Straße eingestuft.

Bewertung der Planung:

Auch hier bedeuten die Festsetzungen im Bebauungsplan im Wesentlichen eine Festsetzung des Bestandes. Es erfolgt eine städtebauliche Ordnung für Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und einer Lärmschutzwand im Übergang zu schutzwürdigen Nutzung wird der Problematik der Lärmbelastung zwischen Gewerbe und Wohnen Rechnung

getragen. Die Umsetzung erfolgt jedoch erst bei baulichen Veränderungen, für die derzeitige Nutzung besteht Bestandsschutz. Eine Verbesserung der bestehenden Konflikte ist daher bei vollständiger Umsetzung des B-Planes zu erwarten.

Zur Verkehrsberuhigung und damit zum Schutz der Anwohner gegenüber LKW-Verkehrsbelastungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes für den Abschnitt Johannes-Gilhoff-Straße 6 Straßenbäume mit Pflanzinsel festgesetzt: Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- 6 Stück Mehlbeeren (*Sorbus aria*), Stammumfang 16-18 cm,
- Anlage eines Pflanzbeetes, Größe jeweils ca. 12 m²,
- Sicherung gegen Überfahren durch Bordsteine und/oder Metallbügel.

Eine weitere Verbesserung der Verkehrproblematik in der Johannes-Gilhoff-Straße durch anliefernde LKW wird nicht über den Bebauungsplan geregelt, hier erfolgen verkehrslenkende Maßnahmen direkt durch die Gemeinde (z.B. Einbahnstraßenregelung).

6.5.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird von Wohnungsnutzung bestimmt. Diese setzt sich aus Einfamilienhäusern und Privatgärten zusammen. In den meist intensiv gepflegten Gärten wachsen hauptsächlich Ziergehölze und –stauden, teils ist auch älterer Baumbestand vorhanden. Mehrere asphaltierte Straßen erschließen das Gebiet. Großflächig versiegelte Flächen finden sich auf dem Grundstück eines Gewerbebetriebs im Süden des Plangebiets (SD, SI).

Der östliche Bereich des Plangebiets wird von Gärten mit teils naturnahem Bestand aus großen Laubbäumen und dichtem Unterwuchs eingenommen (SGa). Hier verläuft auch die im Gelände sichtbare Hangkante des Geotops. Diese ist im nördlichen Teil deutlich durch die gärtnerische (Rasen) und teilweise auch bauliche Nutzung der Flächen überprägt. Im südlichen Teil wird die Böschung steiler und ist teilweise mit Ziergehölzen, teilweise aber auch mit standortheimischen Gehölzen und dichtem Baumbestand bewachsen. Der äußerst südliche Teil kann als Wald beschrieben werden. In diesem Bereich wird auch die Hangkante als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (Steilhang im Binnenland in der Ausprägung Wald bzw. gärtnerische Nutzung/Gehölze) eingestuft (XSh/SGa und (XSh/WFm). (außerhalb des Geltungsbereiches).

Tiere

Neben überwiegend häufig auftretenden Brutvogelarten der Siedlungsbiotope, sind auch einige europäisch geschützte Fledermausarten im Untersuchungsgebiet anzunehmen. Auf Grund der anthropogenen Prägung sind hier aber nur Arten zu erwarten, die unempfindlich gegenüber Störungen und an Siedlungsbiotope angepasst sind (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus). Als potentiell vorkommende Vogelarten der Vorwarnliste (Rote Liste SH, 2010) können Dohle und Grünspecht im Geltungsbereich vorkommen.

Der Untersuchungsraum hat damit eine relativ geringe faunistische Wertigkeit. Diese orientiert sich dabei an der Wertigkeit des Biotopbestandes, der im Bereich der Wohnbebauung und Gewerbenutzung nur eine allgemeine Bedeutung aufweist.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen sind keine besonderen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Da es sich im Wesentlichen um Bestandsfestsetzungen handelt, erfolgen weder baubedingt noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die Aufstellung des B-Planes ist nicht mit einer Nutzungsveränderung oder Nutzungsintensivierung mit Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen verbunden. Dieses umfasst auch den Baumbestand, Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen. Artenschutzrechtlich bedeutsame Veränderungen erfolgen ebenfalls nicht.

Sollten bauliche oder gärtnerische Veränderungen erfolgen, sind diese nicht in erster Linie durch den Bebauungsplan induziert. Hier gelten die allgemeinen artenschutzrechtlichen Gebots- und Verbotsgrundsätze (§§ 39 bzw. 44 BNatSchG). Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist bei Bautätigkeiten insbesondere der § 39 und damit die Festlegung einer Bauzeitenregelung

(Gehölzfällung, Abriss von Gebäuden zwischen 1.10 und 15.3.) erforderlich, ggf. ist eine Kontrolle durch einen biologischen Gutachter erforderlich. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Durch die Festsetzung zur Pflanzung von 6 Straßenbäumen in der Johannes-Gillhoff-Straße erfolgt eine Durchgrünung des Geltungsbereichs. Aufgrund der großen Gärten mit z.T. umfangreichen Grünanlagen ist eine weitere Durchgrünung nicht erforderlich. Der östlich der Hangkante gelegene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird bauplanungsrechtlich nicht verändert. Diese Flächen stellen somit dauerhaft eine natürliche Eingrünung der bestehenden Bauflächen dar.

6.5.4 Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden des Untersuchungsgebietes werden überwiegend aus eiszeitlichen Sandablagerungen gebildet, aus denen sich im Laufe der Zeit podsolierte Gleyböden (aus humosem Sand) entwickelt haben. Sie bilden damit den Übergang zu den Gley- und Anmoorgley-Niedermoorgesellschaften der östlich liegenden Stecknitz-Delvenau-Niederung. Als Vorbelastung ist im Bereich der Bebauung der hohe Versiegelungsgrad zu nennen, da auf diesen Flächen nahezu sämtliche Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden oder stark eingeschränkt sind. Die Privatgärten unterliegen anthropogenen Beeinträchtigungen wie Störungen des Bodengefüges, Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Aufgrund der überwiegend durchlässigen, sandigen Böden haben diese eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Im Bereich der Versiegelungen findet keine Versickerung und Grundwasserneubildung statt, gleichzeitig ist hier jedoch die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser deutlich reduziert.

Bewertung der Planung:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgen keine Veränderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Eingriffe in den Boden sowie eine Zunahme der Versiegelung sind hiermit nicht verbunden.

6.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima und Luftqualität unterliegen im Geltungsbereich räumlich unterschiedlichen Vorbelastungen. Wohnbebauung, Straßen und Gewerbefläche sind größere versiegelte Flächen und stellen Belastungsquellen für z.B. die Aufheizung im Sommer dar, nach Osten findet man Gärten mit größeren Gehölzbeständen mit guter Ausgleichs- und Reinigungsfunktion. Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Kleinräumig können Belastungen durch PKW- und LKW-Verkehr sowie den Zugverkehr auftreten, die aber sowohl für den menschlichen Organismus als auch für Tiere und Pflanzen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.

Bewertung der Planung:

Durch die Planung erfolgen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft

6.5.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum weist im westlichen Bereich mit Wohnbebauung, Privatgärten, Straßen und Gewerbebetrieb eine deutliche anthropogene Überprägung auf. Einfamilienhäuser mit Ziergärten und teilweise größeren Einzelbäumen zeigen dabei das typische Bild eines Siedlungsrandbereichs einer größeren Ortschaft. Dörfliche Elemente wie Nutzgärten und Hofanlagen finden sich hier nicht. Der östliche Bereich des Untersuchungsraums stellt sich als naturnäher dar. Das Landschaftsbild wird hier von teils ungenutzten größeren Gartenflächen mit Gehölzbeständen bestimmt. Auf diese Weise wird das Wohngebiet wirkungsvoll eingegrünt und es entsteht ein weicher Übergang zu landschaftlich naturnäheren Bereichen im Osten.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen erfolgen keine für das Landschaftsbild wirksamen Veränderungen. Verursacht durch die Gemengelage (nebeneinander von Wohnen und Arbeiten) wird der Ortsbildcharakter jedoch teilweise belastet. Im Rahmen der Festsetzungen erfolgen daher Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Johannes-Gilhoff-Straße, die auch auf das Schutzgut Mensch/Verkehr wirken.

Weiterhin erfolgen Empfehlungen zur Platzgestaltung des Fritz-Reuter Platzes:

- Baumpflanzungen, Gehölz- und Staudenpflanzungen,
- Aufpflasterungen
- Anlage von Aufenthaltsbereichen (Sitzmöglichkeiten).



6.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale nach § 1 bzw. 5 DSchG bekannt. (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein)

Als besonderes Sachgut ist im Untersuchungsraum die Gewerbebebauung zu nennen, da diese einen hohen ökonomischen Wert sowohl für den Betrieb selbst als auch für die wirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde hat.

Bewertung der Planung:

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG

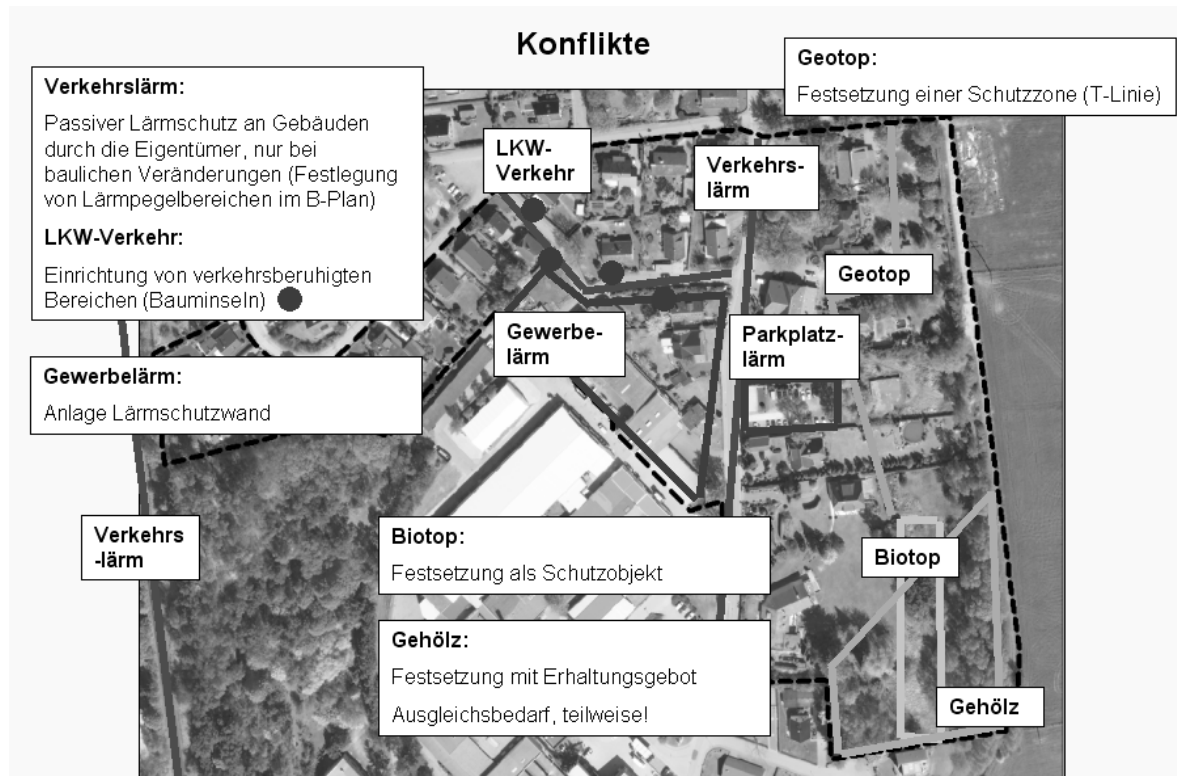
Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Größe zwischen 20.000 und 70.000 m² ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG sowie Anlage 2 BauGB durchzuführen. Dieses erfolgt hiermit in tabellarischer Form:

Nr.	Prüfkriterium	Bestand/Planung	Bewertung der Erheblichkeit
1	Merkmale des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Es erfolgen Festsetzungen im Bestand: Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete. Neuausweisungen von Bauflächen o.ä. sind nicht geplant.	Da der Bebauungsplan keine weiteren baulichen Maßnahmen vorbereitet von denen auch keine späteren Zulassungsentscheidungen abhängig sind, sind hier keine Umweltauswirkungen zu erwarten.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der B-Plan Nr. 47 schließt an den B-Plan Nr. 45 an und setzt dessen Lärmschutzvorgaben fort. Es ist eine F-Plan-Änderung bzw. Anpassung an die realen Gegebenheiten erforderlich.	Insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung sind beide B-Pläne kumulativ zu betrachten. Eine Fortschreibung des B-Plan 45 in Bezug auf Immissionsschutz daher sinnvoll.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Es erfolgen nur Festsetzungen im Bestand. Hier wird insbesondere der Lärmschutz berücksichtigt. Es handelt sich um eine gewachsene Gemengelage (Wohnen und Gewerbe).	Der Lärmschutz wird durch die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen und Verkehrsmaßnahmen berücksichtigt. Eine nachhaltige Entwicklung in Bezug auf Verbesserung des Wohnumfeldes wird somit berücksichtigt, die Umsetzung erfolgt jedoch erst mittelfristig (bei baulichen Veränderungen). Eine Aufgabe der Gemengelage ist aus wirtschaftlichen Gründen und zum Schutz des Wohnheitsrechtes nicht umsetzbar.
1.4	für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Die umweltbezogenen Schutzgüter weisen alle eine allgemeine Bedeutung auf. Problemstellungen gibt es in Bezug auf Lärm und Verkehr (Schutzgut Mensch).	Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die genannten Konfliktpunkte Lärm und Verkehr, soweit dieses im Rahmen der Bauleitplanung und der gültigen Rechtslage umsetzbar ist. Grundsätzlich handelt es sich aber um eine derzeit nicht veränderbare Gemengelage.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Europäische Schutzvorschriften in Bezug auf Naturschutz, Gewässerschutz, Gesundheitsschutz etc. wurden berücksichtigt.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Es erfolgen nur Festsetzungen im Bestand.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.

Nr.	Prüfkriterium	Bestand/Planung	Bewertung der Erheblichkeit
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht erkennbar.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit.	Es erfolgen nur Festsetzungen im Bestand.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Es erfolgen nur Festsetzungen im Bestand.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Besondere Merkmale in Bezug auf Natur, Kultur und Bodenschutz sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten sind nicht vorhanden. In Bezug auf die Lärmbelastung werden Minimierungsmaßnahmen formuliert (s.o.).	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2.6	Folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs.1 Nr. 8 BNatSchG	Natura 2000-Gebiete sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	NSG sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	NP sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Östlich schließt sich das Geotop an, welches teilweise als „Steilhang im Binnenland“ gesetzlich geschützt ist.	Durch die Planungen bzw. Festsetzungen werden keine Betroffenheiten für das angrenzenden geschützte Biotope ausgelöst.

Nr.	Prüfkriterium	Bestand/Planung	Bewertung der Erheblichkeit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Die vorgenannten Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.	Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen ländlichen Raum mit kleineren Gewerbeansiedlungen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen ist nicht gegeben.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Büchen ist als Mittelzentrum des ländlichen Raumes mit einer relativ geringen Bevölkerungsdichte zu beschreiben.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das östlich des Geltungsbereiches liegende Geotop (sichtbare Hangkante), welches sich auch über Teile des Geltungsbereiches erstreckt (hier nicht sichtbar) wird durch die Planungen nicht berührt bzw. verändert.	Eine besondere Erheblichkeit ist nicht erkennbar.

Bewertung der Planung



Ein Teil der o.g. Konflikte (Geotop, Biotop, Waldbereiche im östlichen Teil) wurde durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches bereits minimiert bzw. sind nicht mehr vorhanden.

Konflikte bestehen hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmsituation. Hier werden Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt. Eine Verbesserung erfolgt bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes (Festlegung von Lärmpegelbereichen, Lärmschutzwand, Straßenberuhigung Johannes-Gilhoff-Straße durch Pflanzinseln).

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.

Im Plangebiet gibt es eine funktionierende Oberflächenentwässerung. Der überwiegende Teil der Bauflächen ist bereits bebaut und entsprechend versiegelt. Anschlüsse an die Oberflächenentwässerung sind vorhanden. Eine Veränderung des Entwässerungssystems erfolgt hier nicht und ist auch nicht notwendig, da nur wenige zusätzliche versiegelte Flächen hinzukommen können.

Eine Veränderung der Regenwasserkanalisation im Verlaufe der Berliner Straße ist für die Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht notwendig. Lediglich wenn Straßenflächen im Rahmen der Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 45 hergestellt werden, wird das vorhandene Leitungssystem eine Veränderung erfahren. Dies wird jedoch ausschließlich aufgrund der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 45 notwendig.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist möglich. Sie wird aber im Bebauungsplan nicht explizit vorgeschrieben. Den Grundstückseigentümern bleibt es überlassen, die Art der Regenentwässerung zu wählen.

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.

13. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

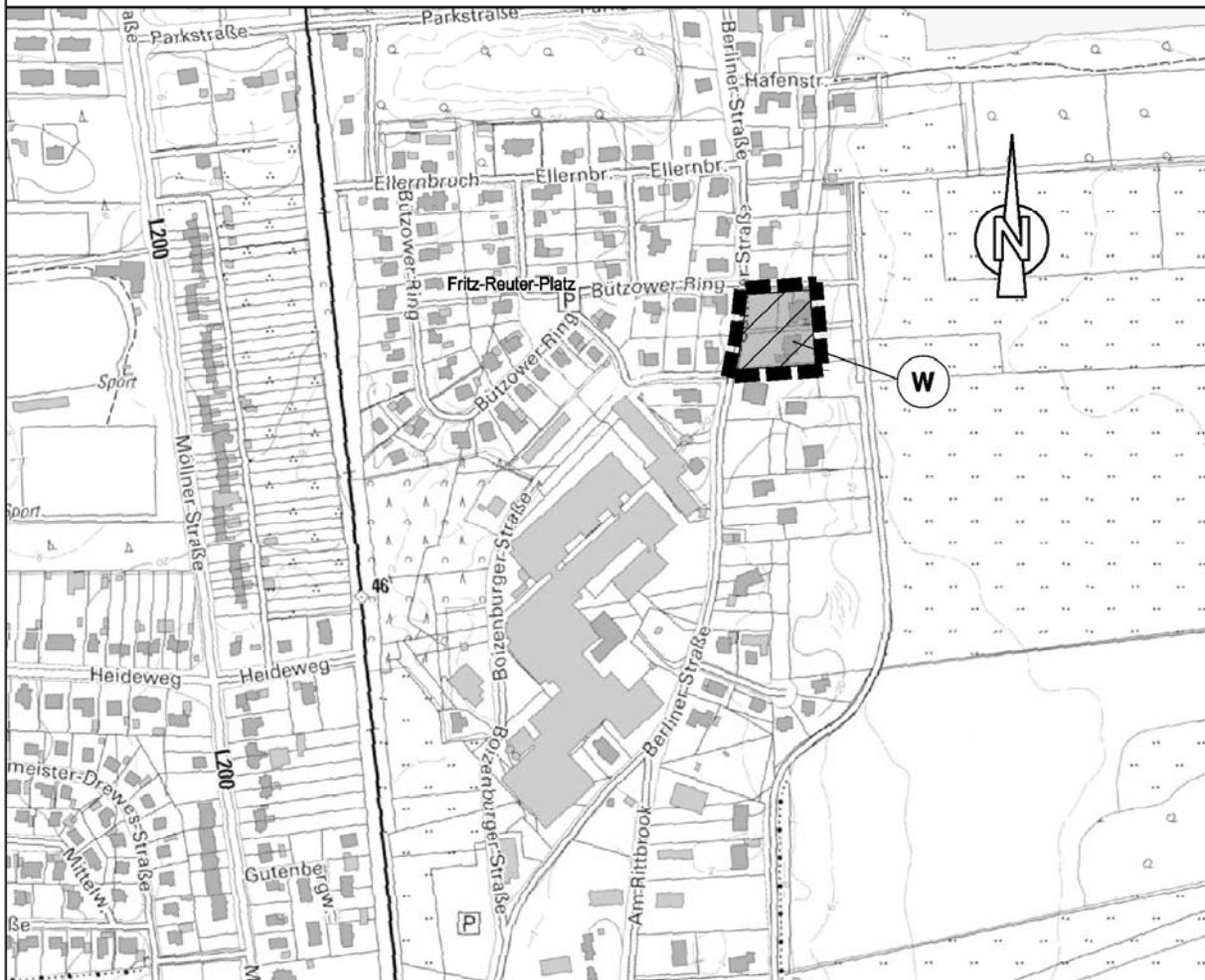
Kreis Herzogtum Lauenburg

(im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:5000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr.1 BauGB



Wohnbauflächen

§ 1 (1) Nr.1 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches als Berichtigung
der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

§ 5 (1) BauGB

Stand: Oktober 2013