

GEMEINDE BÜCHEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 52

FÜR DAS GEBIET:

„Nordöstlich der Str. 'Am Bahndamm' und nordwestlich der Str.
'An den Eichgräben' "

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: Gemeinde Büchen

ENTWURF - VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	2
1.4 Wahl des Verfahrens	2
1.5 Altlasten/ Altablagerungen	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
2.2 Schutzgutbetrachtung	3
2.2.1 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild	4
2.2.2 Schutzgut Boden und Wasser	4
2.2.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope)	5
2.2.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)	5
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.1 Ziel und Zweck der Planung	5
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	8
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.3 Bauweise	8
4.3 Erschließung	8
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	8
4.3.2 Ver- und Entsorgung	9
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	9
5. Auswirkungen der Planung	9
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	9
5.1.1 Schutzgut Pflanzen - Eingriffsregelung	9
5.1.2 Schutzgut Tiere - Artenschutz	10
5.2 Immissionsschutz	11
6. Beschluss über die Begründung	13
Anlage Schalltechnische Untersuchung	

1. Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 52

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Der Lageplan als Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Auszug des aktuellen Flächennutzungsplanes kann der **Abbildung 1** auf der folgenden Seite entnommen werden.

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass hier der § 34 BauGB gilt.

1.4 Gewähltes Verfahren

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für den vorliegenden B-Plan mit Ausnahme von Knickdurchbrüchen, für die ein Ausgleich erforderlich wird. Die vorgesehenen Knickdurchbrüche sind zwingend erforderlich für zwei Grundstückszufahrten und eine Grundstückszuwegung.

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt. Auch der Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt hat auf Anfrage am 06.11.2015 mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und somit keine Bedenken gegen die Planung bestehen.



Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan. Die Lage des Plangebietes ist mit einem blauen Pfeil gekennzeichnet.



Abbildung 3: Luftbild als Übersicht zur Lage des Plangebietes

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Ortszentrum von Büchen unweit des Bürgerhauses unmittelbar an der Bahntrasse Hamburg-Berlin. Er umfasst die Flurstücke 18/8, 18/9 und 18/10.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Auf den beiden Grundstücken standen ursprünglich vier zweigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 36 kleinen Wohnungen aus den 1950er Jahren, die im Jahre 2000 abgebrochen wurden. Die Lage der hier vorhandenen Gebäude ist anhand der Topographie der Fläche noch ablesbar. Die Grundstücke wurden seitdem nicht genutzt und erst kürzlich von der Gemeinde erworben, um sie wieder zugunsten einer Wohnbebauung zu entwickeln. Das Plangebiet wird im Norden, zur Wohnbebauung an der "Holstenstraße", nach Westen zur Straße "Am Bahndamm" und nach Süden zur Straße "An den Eichgräben" durch Knicks begrenzt.

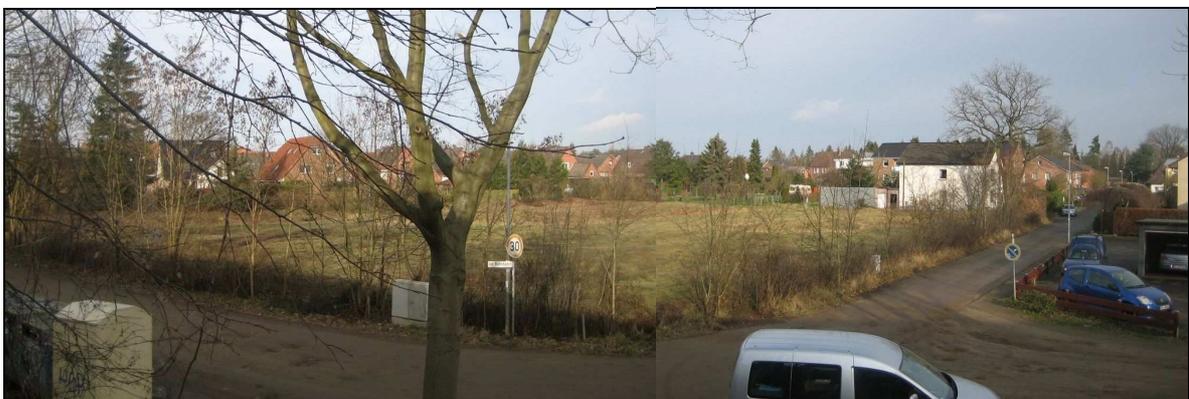


Abbildung 4: Blick vom Bahndamm auf das Plangebiet mit der angrenzenden Bebauung an der "Holstenstraße" und an der Straße "An den Eichgräben"



Abbildung 5: Nordöstlich angrenzende zwei- bis dreigeschossige Bebauung an der Straße "An den Eichgräben"

2.2 Schutzgutbetrachtung

2.2.1 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild

Aufgrund der zentralen Lage von Büchen und der guten infrastrukturellen Anbindung (Straßen, Eisenbahn) sowie der guten Nahversorgung hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung als innerörtliche Baufläche. Als besonderer Belastungsfaktor hinsichtlich Lärm ist die direkt westlich verlaufende Bahnstrecke (Strecke Hamburg-Berlin) zu nennen. Ansonsten liegt der Geltungsbereich innerhalb eines durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägten Wohngebietes. Die umliegenden Straßen „Am Bahndamm“ und „An den Eichgräben“ dienen nur der Wohngebieterschließung. Östlich des Geltungsbereiches liegt die Katholische Marienkapelle Büchen, 100 m südlich die Büchener Gemeindeverwaltung. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen in fußläufiger Entfernung. Für das Orts- und Landschaftsbild sind die Knicks und alten Eichen bedeutsam als gliedernde Elemente und als erlebbarer Naturanteil in der Ortschaft.

2.2.2 Schutzgut Boden und Wasser

Die Topographie ist aufgrund des Gebäudeabrisses im Jahre 2000 (ehemalige Keller o.ä.) relativ bewegt. Im Rahmen der Vermessung wurden hier vier Senken aufgemessen (ca. 1 m tief). Der Geltungsbereich ist an drei Seiten durch Gehölz bewachsene Knicks eingefasst. Als besonderes landschaftsprägendes Element ist der westlich liegende Bahndamm mit Gehölzbewuchs zu beschreiben.

Die Fläche liegt im Bereich des Büchener Sanders und ist durch sandigen Boden geprägt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind durch die ehemalige Bebauung deutlich überformt, unterliegen aber derzeit der natürlichen Bodenentwicklung. Besondere Belastungsfaktoren sind nicht erkennbar. Altlasten sind nicht bekannt.

Der Boden ist trocken, auch im Bereich der Senken steht kein Grundwasser an. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Boden und Wasser haben in diesem Bereich allgemeine Bedeutung.

2.2.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich ist überwiegend geprägt durch eine Grünlandbrache im Übergang zur ruderalen Grasflur (GMgb-gr/RHg). Als kennzeichnende Pflanzenarten, die sowohl einen trockenen als auch deutlich ruderalisierten Standort kennzeichnen, kommen u.a. vor: Schafgarbe, Spitzwegerich, Landreitgras, Nachtkerze, Beifuss, Johanniskraut. Stellenweise ist vereinzelt Gehölzjungwuchs mit einer Höhe von 2-3 m vorhanden (Eichen, Kiefern und Birken).

Es besteht an drei Seiten eine Eingrünung durch Knicks. Nach Norden steht darauf eine Eichenreihe mit mehreren größeren Bäumen, nach Westen zur Straße „Am Bahndamm“ sind ebenfalls einige Bäume (Eichen, Ahorn, Kirsche) innerhalb des Knicks vorhanden. Der südliche Knick ist eher durch eine niedrigere Gehölzvegetation mit Gehölzjungwuchs (bis 5 m hoch), Kartoffelrose und Schneebeeren geprägt. Nach Osten hin ist kein Knick vorhanden. Hier ist im südlichen Abschnitt etwas Gehölz vorhanden, welches von einer mächtigen Eiche dominiert wird (Stammdurchmesser 90 cm). Die Gesamtlänge der Knicks im Geltungsbereich beträgt 230 m.

In den vorhandenen Senken konnten keine Feuchtezeiger kartiert werden. Die Vegetation ist vergleichbar mit den umliegenden, höher liegenden Flächen und wird durch Landreitgras und verschiedene Gräser geprägt.

Die vorhandenen 3 Knicks unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG/§21 LNatSchG. Die übrige Fläche ist nicht geschützt. Sonstige Schutzkategorien nach BNatSchG oder Natura 2000-Flächen sind nicht vorhanden.

2.2.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Die Gehölze/Knicks des Geltungsbereiches dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Straßenverkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate. Für Brutvögel des Offenlandes ist die Fläche zu klein und zu störungsreich. Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG.

Für Fledermäuse weisen die größeren Eichen vermutlich geeignete Höhlungen auf. Die unbebauten Flächen dienen als Flug- und Nahrungsgebiete. Der Krautbewuchs der Fläche ist für Zauneidechsen zu dicht, ein Vorkommen dieser Art ist hier nicht zu erwarten. Das Vorkommen der Haselmaus wird nicht erwartet, da in der Ortschaft die Vernetzung zu Lebensräumen dieser Arten wenig gegeben ist und geeignete Nahrungssträucher (Hasel/Brombeeren) in den Knicks kaum vorhanden sind.

Insgesamt hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche. Die gehölzbestandenen Knicks dienen als Lebensraum sowie als Leitlinie. Hier ist jedoch der bewachsene Bahndamm als deutlich höher wertig einzustufen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg und Berlin sowie durch die vorhandene Infrastruktur ein begehrter Wohnstandort.

Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der "Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße" im Ortszentrum, einem geplanten Baugebiet an der "Pötrauer Straße" sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde kei-

nen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig keine Flächen, die für die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus zur Verfügung stehen.

Auch der Wohnungsmarkt ist absolut "leergefegt". Deshalb ist zu befürchten, dass weiterhin Bauinteressenten in Nachbargemeinden abwandern. Aus diesem Grunde ist es für die Gemeinde wichtig, möglichst kurzfristig ausreichende Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Hinzu kommt auch der Druck auf den Wohnungsmarkt durch die aktuelle Situation im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen, so dass die Gemeinde gefordert ist, Wohnraum insbesondere auch für den sozialen Wohnungsbau und für Flüchtlinge vorzuhalten.

Darüber hinaus ist der demografische Wandel zu berücksichtigen, so dass auch kleine Wohnungen für Singlehaushalte und barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden müssen.

Die Gemeinde möchte deshalb in dem Plangebiet Geschosswohnungsbaus in Form von zwei zweigeschossigen Wohngebäuden und einem dreigeschossigen Wohngebäude realisieren. Siehe hierzu **Abbildung 6**.

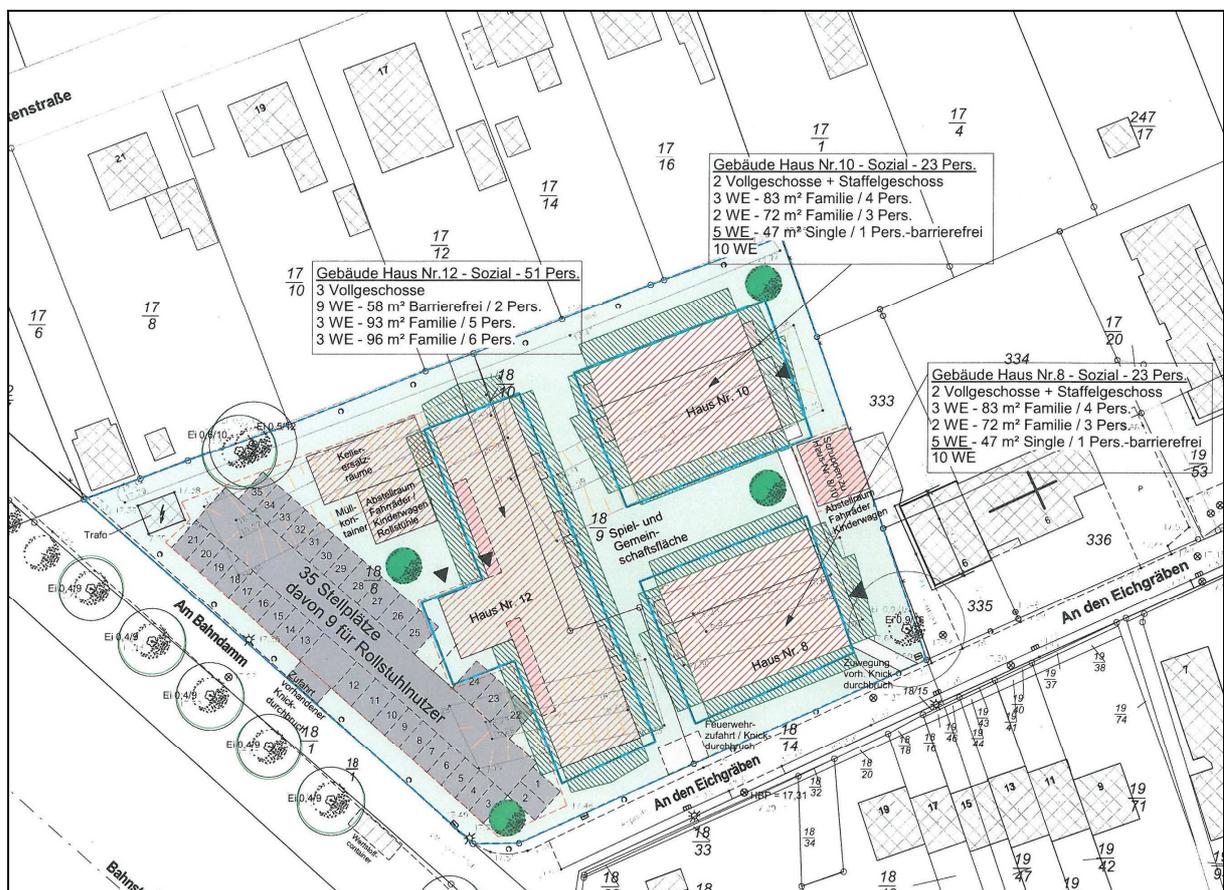


Abbildung 6 Lageplan und Konzept für die geplante Bebauung

Entsprechende Anträge zur Förderung der Wohnbaumaßnahmen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus hat die Gemeinde bereits gestellt. Hier sollen voraussichtlich bis zu 35 Wohnungen entstehen, von denen ein erheblicher Teil barrierefrei hergestellt wird.

Die geplante Bebauung wäre auf der Grundlage der Kriterien des § 34 BauGB insbesondere wegen der Höhe der geplanten Gebäude und der Tiefe der Baugrundstücke nur eingeschränkt realisierbar, so dass für die Realisierung der geplanten Bebau-

ung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage zwingend erforderlich ist.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

In Büchen besteht ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über den vorliegenden Bebauungsplan informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung für den Bebauungsplan Nr. 52 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus sowie zur Unterbringung von Flüchtlingen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Büchen ist Eigentümerin der hier überplanten Flächen und will neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig sicherstellen.

In der Gemeinde Büchen fehlen neben kurzfristig verfügbaren Flächen für den allgemeinen Wohnungsbau insbesondere auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau und aktuell auch Wohnungen für Flüchtlinge. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan hierfür entsprechende Flächen vorhalten. Deshalb wurde für diese Bereiche eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 7 aufgenommen, die regelt, dass hier nur solche Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der geltende Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) ausweist, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die festgesetzten überbaubaren Flächen wird jeweils eine maximal zulässige Grundfläche (**GR**) festgeschrieben. Die hier insgesamt zulässige Grundfläche von 960 m² ohne die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten entspricht einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von knapp 0,3 und liegt damit deutlich unterhalb des gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwertes von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

Zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 2.4** eine Überschreitung der festgesetzten GR bis zu 2.900 m² zulässig. Dies entspricht insgesamt einer GRZ von knapp 0,6.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die beiden zweigeschossigen Gebäude in den Baufeldern 2 und 3 auf 12,0 m und für das dreigeschossige Gebäude im Baufeld 1 auf 11,40 m begrenzt. Als Höhenbezugspunkt dient ein in der Planzeichnung gekennzeichnete vorhandener Kanaldeckel auf der Höhe des gegenüberliegenden Garagenhofes. Die festgesetzten Gebäudehöhen resultieren in den Baufenstern 2 und 3 aus der großen Bautiefe der hier vorgesehenen Gebäude mit Staffelgeschossen und den vorgesehenen geneigten Dächern. Die Höhen entsprechen damit der vorhandenen Gebäudehöhe des Mehrfamilienhauses "An den Eichgräben 4". Die zweigeschossige Reihenhausbebauung "An den Eichgräben 9 -19" sowie das Wohnhaus Nr. 6 unmittelbar an der Kirche sind etwa 2,5 m niedriger. Die nordwestlich gelegene eingeschossige Wohnbebauung an der "Holstenstraße" ist ebenfalls überwiegend deutlich niedriger. Der Abstand zu den geplanten Gebäuden beträgt hier allerdings zwischen 35 m und über 40 m, so dass die Beeinträchtigung für die Belichtung und Besonnung der Grundstücke aus Sicht der Gemeinde vertretbar ist.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Bei der gewählten Anordnung der drei Baufenster kann man von einer Baukörperfestsetzung sprechen, da die Baufelder sich an den konkret geplanten Bauvorhaben orientieren. Die einzelnen Baufelder sind allerdings größer als die hier geplanten und realisierbaren Gebäude, um kleinere Verschiebungen der einzelnen Baukörper nicht von vornherein auszuschließen. Da das Plangebiet erheblich durch Bahnlärm vorbelastet ist, trägt die gewählte Gebäudestellung auch zu einer Lärmabschirmung der Gebäude untereinander bei. Zu einem gewissen Grad profitiert hiervon auch die vorhandene nördlich bzw. nordöstlich angrenzende Bebauung.

4.2.3 Bauweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die offene Bauweise (o). Dies bedeutet, dass Gebäudelängen über 50 m nicht zulässig sind.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Am Bahndamm" und "An den Eichgräben" verkehrlich erschlossen. Die vorgesehenen Stellplätze zugunsten der geplanten Wohnungen sollen von der Straße "Am Bahndamm" erschlossen und überwiegend auf dem Baugrundstück angelegt werden. Darüber können einige zusätzliche Stellplätze unmittelbar am Bahndamm angeordnet werden.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbebauung ist gesichert, sie kann durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalisation gewährleistet werden. Für die konkret hier geplanten Bauvorhaben ist vorgesehen, die Wär-

Wassergewinnung der Gebäude durch Geothermie sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Erdwärmesonden werden voraussichtlich auf den Freiflächen und unter den Stellplätzen untergebracht. Unter Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien und den Vorgaben zum Knickschutz (Entwicklung von nichtgenutzten Abstandstreifen) sind keine ausreichenden Flächen für die Versickerung mehr vorhanden. Aus diesem Grunde weicht die Gemeinde Büchen im vorliegenden Fall von ihrem Abwasserkonzept ab, das ansonsten vorsieht unbelastetes Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH aus Elmenhorst.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zugunsten einer Reduzierung des Eingriffes in den vorhandenen Gehölzbestand und zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes enthält dieser Bebauungsplan auch einige grünordnerische Festsetzungen in Planzeichnung und Text.

So werden die vorhandenen gesetzlich geschützten Knicks im Norden, Westen und Süden nachrichtlich dargestellt und zur Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz der Knicks ist jeweils am Knickfuß auf dem Grundstück ein mindestens 1 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Zum zusätzlichen Schutz des nördlichen und südlichen Knicks werden die Bereiche zwischen den Knickschutzstreifen und den Baugrenzen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutz" festgesetzt. Ergänzend hierzu wird die **textliche Festsetzung Nr. 5.2** aufgenommen. Hier ist die Entwicklung von Ruderalfluren vorgesehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind im Bereich der Knickschutzstreifen und der extensiv zu pflegenden Grünflächen unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5.1**). Wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bis zu 3 Knickdurchbrüche zulässig, für die ein entsprechender Ausgleich zu schaffen ist. Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 5.3** sind im Zusammenhang mit der Erschließung können diese erforderlichen Knickdurchbrüche, ausnahmsweise um einige Meter verschoben werden, da es schwierig ist in diesem Planungsstadium die Lage der Zufahrten auf den Meter genau festzulegen.

Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 4.1** ist je angefangene 10 Stellplätze auf dem Grundstück mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

5.1.1 Schutzgut Pflanzen - Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies

gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder vorhandener geschützter Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant. Die Bebauung der ruderalen Grasflur stellt keinen ausgleichspflichtigen Eingriff gemäß BauGB dar.

Die **Knicks** werden zum Erhalt festgesetzt und erhalten einen 1 m breiten Knickschutzstreifen sowie im Norden und Süden je eine vorgelagerte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knickschutz", die nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 5.2** als Ruderalflur zu entwickeln sind.

Die innerhalb der Knicks vorhandenen Bäume sind somit ebenfalls zu erhalten. Gleiches gilt auch für die am südöstlichen Grundstücksrand vorhandene markante Eiche, welche als Einzelbaum festgesetzt wird.

Für die Zufahrten zum Grundstück sind an drei Stellen Knickdurchbrüche (3 und 6 m bzw. 7 m breit) erforderlich, die tlw. in Ansätzen bereits vorhanden sind. Hierfür wird gesondert eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG beantragt. Die Funktion der Knicks als Lebensraum und Leitlinie wird durch diese kleineren Durchbrüche nicht erheblich beeinträchtigt. Die Festsetzung und damit dauerhafte Sicherstellung der übrigen Knicks (Gesamtlänge 230 m) ist als positiv zu bewerten.

Für die Knickdurchbrüche ist ein Ausgleich im Verhältnis 1: 2 zu erbringen:
 $2+6+7 \text{ m Knickdurchbruch} \times \text{Faktor } 2 = 30 \text{ m Ausgleich}$

Für den Knickausgleich soll das **Ökokonto** der Gemeinde am **Bröthener Weg** genutzt werden. Hier ist noch ausreichend Knicklänge vorhanden. Darüber hinaus ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

5.1.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen.

Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen

Hierzu gehören u.a. Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und die Rauhauffledermaus.

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen. Die Knickdurchbrüche sind so zu legen, dass keine größeren Bäume mit Höhlungen gefällt werden müssen. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht zu erwarten.

Der Nahrungsraum wird etwas eingeschränkt, in den umliegenden Gärten bleibt aber ausreichend Jagdfläche erhalten. Die Leitstrukturen der Knicks, insbesondere aber auch der Bahndamm sind durch die Maßnahmen nicht betroffen.

Tötungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da keine Höhlenbäume betroffen sind.

Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten. In der Betriebsphase unterscheidet sich die geplante Nutzung nicht von der umliegenden Nutzung (Wohngebiet), erhebliche zusätzliche Störfaktoren werden nicht erzeugt.

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

Brutvögel der Gehölze (z. B. Amsel, Dorngrasmücke etc.):

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen bleibt insgesamt erhalten, da diese weitgehend erhalten werden.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen im Bereich der Knickdurchbrüche und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Ohnehin sind die hier vorkommenden Arten an Störungen gewöhnt. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit den jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete, Spaziergänger und Hunde.

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

Durch die o.g. Minimierungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden, Ausgleichs- und/oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Bahnverkehr der unmittelbar angrenzenden Trasse Hamburg-Berlin erheblich vorbelastet.

Um die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf das Plangebiet beurteilen zu können, hat die Gemeinde Büchen eine schalltechnische Untersuchung¹ in Auftrag gegeben.

Hierzu führt das Gutachten unter Kapitel 6.1² auf den Seiten 12 - 14 folgendes aus:

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV ("Verkehrslärmverordnung") orientieren.

Zum Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Schienenstrecke Hamburg - Berlin und die Bahnstrecke Büchen - Lübeck berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Der Plangeltungsbereich wird maßgeblich durch die Belastungen aus Schienenverkehrslärm bestimmt.

Im vorliegenden Fall ist durch den Bebauungsplan mit Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant verändert.

¹ LAIRM Consult GmbH, Bargtheide, 27.01.2016 "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55"

² Der **kursiv** gesetzte Text wurde den Empfehlungen des Gutachtens für die Begründung entnommen..

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm ist insgesamt festzustellen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich überschritten wird. Im Nachtzeitraum werden sowohl der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird überwiegend im Plangeltungsbereich überschritten.

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

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ist gemäß DIN 4109 im Regelfall aus dem um 3 dB(A)²³ erhöhten Beurteilungspegel tags zu berechnen. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall. Üblicherweise liegen die Beurteilungspegel nachts um etwa 7 dB(A) niedriger als am Tag, so dass der Schutz der Nachtruhe mit niedrigeren Immissionsgrenzwerten sichergestellt ist.

Im vorliegenden Fall sind die Beurteilungspegel tags und nachts jedoch etwa gleich, so dass davon abweichend der maßgebliche Außenlärmpegel nach folgendem Ansatz gebildet wird:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).

Die Summierung von weiteren 5 dB(A) berücksichtigt, dass die Lärmbelastung in der Nacht durch den Schienenverkehr etwa so hoch wie am Tag ausfällt.

Im Plangeltungsbereich ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV bis VI, wobei die überbaubaren Flächen nicht vom Lärmpegelbereich VI betroffen sind. (Anmerkung des Verfassers der Begründung: Deshalb ist der Lärmpegelbereich VI in der Planzeichnung auch nicht dargestellt.)

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

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind für Um-, Aus- und Neubauten an den der Bahnstrecke teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht mehr als 3 dB(A) über dem Immissionsrichtwert

³ Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffusem Schallfeld < > gerichteter Schalleinfall bei Straßenverkehrslärm)

von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Eine exemplarische Prüfungen für die geplante Bebauung zeigt, dass am westlichen geplanten Gebäude (Gebäude Typ 3) der Orientierungswert an der schienenabgewandten Ostfassade überwiegend um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. An dem nordöstlich geplanten Gebäude (Gebäude Typ 2) wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an der Süd-, Ost und Nordfassade um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten, wenn der westliche Riegel als Schallschutz berücksichtigt wird. An der Westfassade wird der Orientierungswert im südlichen dreigeschossigen Bereich des Gebäudes um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. Am südöstlichen Gebäude (Gebäude Typ 2) wird der Orientierungswert an der Ost- und Nordfassade um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. Hinsichtlich der Anordnung von den geplanten Außenwohnbereichen ergeben sich an diesen Fassade somit keine Einschränkungen.

An den Fassaden, an denen der Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, sind Außenwohnbereiche auszuschließen bzw. können baulich umschlossen werden. Dies betrifft die West- und Südfassade des westlichen Gebäudes Typ 3, den nördlichen zweigeschossigen Bereich der Westfassade des nordöstlichen Gebäudes Typ 2 sowie die Süd- und Westfassade des südöstlichen Gebäudes Typ 2.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am gebilligt.

Büchen, den

Uwe Möller
(Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de, www.planwerkstatt-nord.de

In Abstimmung mit dem Büro:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel
www.BBS-Umwelt.de
Tel.: 0431 698845 Fax: 698533

Stand 02.05.2016