

B E G R Ü N D U N G

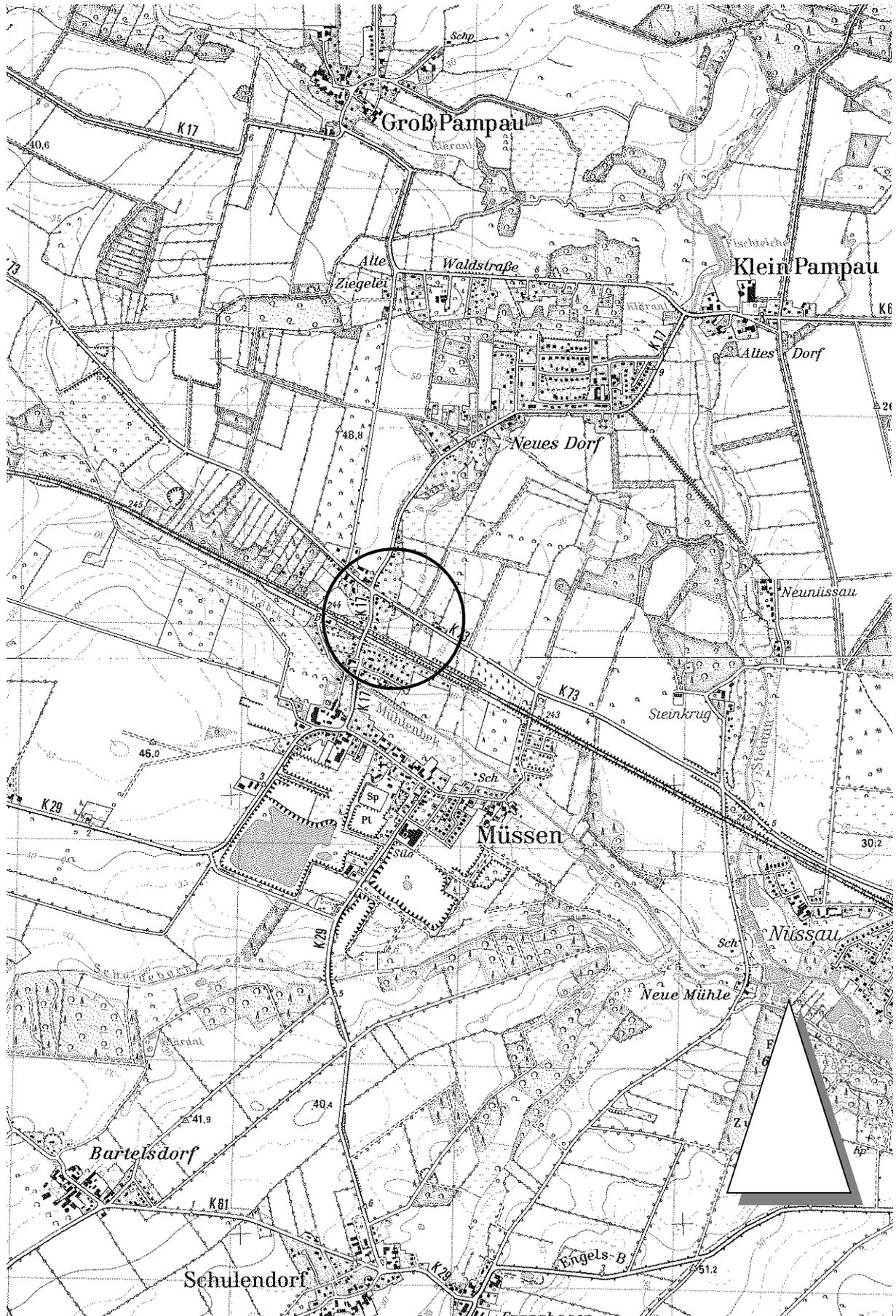
zum Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Müssen

Gebiet:

**„Südlich der Büchener Straße,
nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin“**

Stand: 08. Juli 2015
01. März 2016
07. Juni 2016

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Versorgungsanlagen
 - 6.10 Wasserversorgung
 - 6.20 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.30 Regenwasserentsorgung
 - 6.40 Energieversorgung
 - 6.50 Fernsprechversorgung
 - 6.60 Gasversorgung
 - 6.70 Abfallentsorgung
 - 6.80 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.00 Lärmimmissionsschutz
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 9.00 Hinweise
- 10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 11.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 12.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung, Stand 04.02.16

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 23.02.2015 fasste die Gemeinde Müssen den Beschluss,
für das Gebiet:

„Südlich der Büchener Straße,
nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin“

den Bebauungsplanes Nr. 11 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Parallel wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit gleichen Ausweisungen, durchgeführt.

Daher entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 11 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Müssen befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Müssen, nördlich angrenzend an die Bahnlinie Hamburg-Berlin. Südlich der Büchener Straße. Östlich der Bergstraße.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird zurzeit als Ackerfläche genutzt.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch die Mitte der Büchener Straße

Im Osten

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 55/9 und 55/10.

Im Süden

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 169/124 und teilweise 11 m vom nördlichen Teil des Flurstückes 169/124.

Im Westen

Durch die Flurstücke 63/9, 174/63, 63/11, 63/10.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	10.300 m ²
Verkehrsfläche	4.300 m ²
Grünfläche öffentlich	350 m ²
Grünfläche privat	1.750 m ²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	16.700 m ²
--	-----------------------

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11:

- Schaffung einer Fläche für eine Park & Ride Anlage

- Ausweisung von Baugrundstücken bei gleichzeitiger Reduzierung und Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Müssen

Die Zahl der Bahnnutzer und Berufspendler in den Gemeinden Büchen und Müssen sind kontinuierlich angestiegen. Momentan stehen den Gemeinden keine ausreichenden Parkflächen für die Bahnnutzer zur Verfügung. Zur Deckung des Bedarfs möchte die Gemeinde Müssen in der Nähe des Müssener Bahnhofes einen Park & Ride Parkplatzanlage schaffen. Die Zufahrt soll von der Bergstraße über den gemeindeeigenen Weg, nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin, erfolgen.

Die Ausweisung von Park & Ride Plätzen ist dringend, da Ortsverbindungsstraßen sowie auch Wohnstraßen in erheblichem Maße zugeparkt werden, teilweise auch widerrechtlich. Die Maßnahme soll auch zur Erhaltung des Bahnhofes Müssen dienen.

Eine Alternativenprüfung wurde im Vorwege bereits durchgeführt. An diesem Standort befindet sich die einzige Möglichkeit entsprechende Flächen für die Gemeinde zusätzlich zu erwerben, das ist ein Ausschlusskriterium.

Bei Ankauf dieser Fläche ist jedoch das gesamte Flurstück zu erwerben.

In Müssen besteht ein weiterer Bedarf an Flächen für den allgemeinen Wohnbedarf. Auf der Restfläche möchte die Gemeinde Müssen, zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs, ca. 13 neue Baugrundstücke ausweisen, als Ersatz für die fortgefallenen Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 5.

Innerhalb des Ortes stehen keine freien Grundstücke oder andere geeignete Flächen mehr zur Verfügung. Als parallele Maßnahme wird bereits ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, hier südlicher Bereich WA-Fläche mit 14 ausgewiesenen Baugrundstücken, aufgehoben.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden angleichen. Es werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.30 Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn größtmöglicher Spielraum gegeben wird, jedoch werden die überbaubaren Flächen als Briefmarken festgesetzt um eindeutig die offene Bauweise zu dokumentieren und ein zukünftiges zusammenschmelzen von Grundstücken zur baulichen Verdichtung zu verhindern. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

4.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrerschließung**5.10 Innere und äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die BAB 24 Hamburg – Berlin. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg und Lübeck-Büchen-Lüneburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird von außen über die K 29 und die Bergstraße erschlossen.

Die innere Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die „Büchener Straße“.

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit einer Trassenbreite von 8,0 m, mit 4,0 m Fahrgasse und 2,0 m überfahrbaren Gehbereichen. Der Ausbau erfolgt niveaugleich, die Ausbaukriterien werden noch in einem Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließer festgelegt.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Hauptziel der Gemeinde ist es, in direkter Bahnhofsnähe Park & Ride Stellplätze für die Öffentlichkeit herzustellen.

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

In der verkehrsberuhigten Straße sind öffentliche Parkplätze anzuordnen.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Müssen, durch Anschluss an das Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen.

6.30 Regenwasserentsorgung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen würden.

6.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Müssen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.70 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

6.80 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Müssen durch vorhandene Hydranten

7.00 Lärmimmissionsschutz

Die Gemeinde Müssen hat eine schalltechnische Untersuchung für den Plangelungsbereich erstellen lassen.

a) Allgemeines

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 will die Gemeinde Müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen schaffen. Weiterhin ist ein öffentlicher Parkplatz geplant. Die Gebietsausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Plangelungsbereich sind 13 Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und mit jeweils einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss geplant.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südlich der Büchener Straße und nördlich der DB-Strecke Berlin-Hamburg. Westlich und östlich des Plangebiets liegen vorhandene Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßen und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

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

b) 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 berücksichtigt.

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

Der Gesamtverkehrslärm wird überwiegend durch die Belastungen aus Schienenverkehrslärm beeinflusst, im nördlichen Bereich ist der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend.

Im vorliegenden Fall ist durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Zunahmen aus Gesamtverkehrslärm unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle zu rechnen,

so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant verändert.

An dem an der geplanten Parkplatzanbindung gelegenen Wohngebäude ist zwar durch den Straßenverkehrslärm allein mit Zunahmen von bis zu etwa 5,2 dB (A) tags) und 3,3 dB(A) nachts zu rechnen. Da jedoch die Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten werden, sind die Zunahmen nicht beurteilungsrelevant. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV ergeben sich nicht.

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm ist insgesamt festzustellen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird im Süden des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von etwa 75 m zur DB-Strecke und im Norden bis einem Abstand von etwa 27 m zur Straßenmitte der Büchener Straße überschritten.

Im Nachtzeitraum werden sowohl der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen nicht erreicht. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird an der südlichen Baugrenze um weniger als 1 dB(A) 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)² 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 innerhalb der Baugrenzen die Lärmpegelbereiche III bis IV.

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

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz entlang der Büchener Straße ist im Norden des Plangeltungsbereichs durch die Zufahrtstraße baulich begrenzt, wodurch sich die Wirksamkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahme verringern würde. Im Süden des Plangeltungsbereichs ist aktiver Lärmschutz zum Schutz ebenerdiger Außenwohnbereiche nicht notwendig, da sich diesbezüglich keine Einschränkungen ergeben. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse sind aufgrund der Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzwand nicht zu empfehlen.

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 87 m zur Bahnstrecke und der Büchener Straße zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 35 m zur Straßenmitte der Büchener Straße 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 Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind erforderlich.

Der Gemeinde entstehen durch Planung und Realisierung des Baugebietes Kosten

9.00 Hinweise

- Für den Plangeltungsbereich erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelräumverordnung S-H.
Die Gemeinde Müssen liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.
Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich dem Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, zu melden.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird nach Vorlage in die Begründung eingearbeitet.

Im ersten Schritt des Bauleitplanverfahrens wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, für die erste Beteiligung, der Begründung als Anlage beigefügt.

11.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Müssen wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

12.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen am gebilligt.

Müssen, den

Bürgermeister