

# GEMEINDE BÜCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 51



FÜR DAS GEBIET:

„Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße,  
Blumenweg und Grüner Weg“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG



Luftbild mit überlagerter Flurkarte als Übersicht

Quelle: Gemeinde Büchen

## VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51</b>	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
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
2.2 Schutzgutbetrachtung	5
2.2.1 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild	5
2.2.2 Schutzgut Boden und Wasser	5
2.2.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope)	6
2.2.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)	6
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	7
3.1 Ziel und Zweck der Planung	7
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	8
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 Gebäudehöhe	9
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.4 Bauweise	9
4.3 Erschließung	10
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	10
4.3.2 Ver- und Entsorgung	10
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	10
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	10
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	10
5.1.1 Schutzgut Pflanzen - Eingriffsregelung	10
5.1.2 Schutzgut Tiere - Artenschutz	11
5.2 Immissionsschutz	12
<b>6. Beschluss über die Begründung</b>	15
<b>Anlage</b> Schalltechnische Untersuchung	

## 1. Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 51

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- 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 überwiegende Teil der hier überplanten Fläche als Wohnbaufläche **W** ausgewiesen. Lediglich ein Teilbereich in einer Tiefe von ca. 75 m an der Lauenburger Straße ist als gemischte Baufläche **M** dargestellt.

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 bei der Zulassung von Bauvorhaben der § 34 BauGB anzuwenden ist.

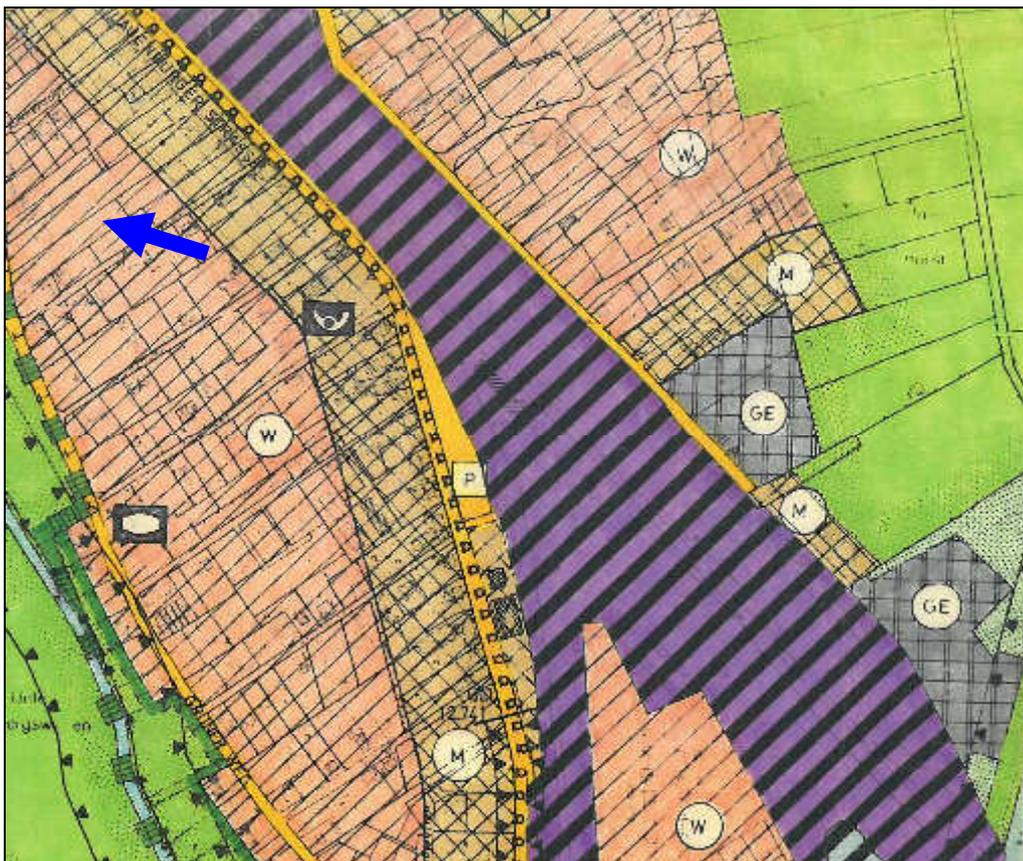
### 1.4 Gewähltes Verfahren

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 m<sup>2</sup>.
- 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.



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

### 1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.



**Abbildung 3:** Luftbild

Quelle: arcGIS Viewer

## 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Büchen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt :

Im Nordwesten	durch die Bürgerstraße
im Nordosten	durch die Lauenburger Straße
im Südosten	durch den Blumenweg und im
Südwesten	durch den Grünen Weg

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,23 ha

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend geprägt durch eingeschossige eher kleinteilige Wohnhäuser mit geneigten Dächern. An der Lauenburger Straße sind auch etwas höhere Gebäude vorhanden. Neben der Wohnnutzung gibt es im Plangebiet auch folgende Nutzungen:

Bürgerstraße 9	Heizölhandel
Bürgerstraße 7	Bestattungsunternehmen
Lauenburger Straße 19	Textilhaus (zurzeit Leerstand)
Lauenburger Straße 20	Steuerberater

Lauenburger Straße 21  
Lauenburger Straße 22  
Blumenstraße 4

Tanzschule  
Einzelhandel  
Steuerberater / Anwalt / Notar



**Abbildung 4 und 5:** vorhandene gewerbliche Nutzung an der Lauenburger Straße



**Abbildung 6 und 7:** vorhandene gewerbliche Nutzung in der Bürgerstraße (Bestattungsunternehmen und Heizölhandel)



**Abbildung 8 und 9:** vorhandene Wohnbebauung am Blumenweg Ecke Grüner Weg

## **2.2 Schutzgutbetrachtung**

### **2.2.1 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild**

Aufgrund der zentralen Lage von Büchen und der guten infrastrukturellen Anbindung (Nähe Bahnhof) sowie der guten Nahversorgung hat der Plangeltungsbereich eine hohe Bedeutung als innerörtliches Wohngebiet. Als besonderer Belastungsfaktor hinsichtlich Lärm ist die direkt nordöstlich verlaufende Bahnstrecke (Strecke Hamburg-Berlin) und die Lauenburger Straße zu nennen. Ansonsten liegt der Geltungsbereich innerhalb eines überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebietes. Lediglich in der Bürgerstraße befindet sich ein Heizölhandel als nicht wohngebietestypischer Betrieb, auf den unter Kapitel 5.2 "Immissionsschutz" näher eingegangen wird.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind der zum Teil prägende Gehölzbestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes sowie die Laubhecken am Grünen Weg bedeutsam als gliedernde Elemente und als erlebbarer Naturanteil in der Ortschaft. Besonders zu nennen ist hier die alte Eiche auf dem unbebauten Grundstück Blumenweg 14 (Flurstück 323/6) im Geltungsbereich.

### **2.2.2 Schutzgut Boden und Wasser**

Der Plangeltungsbereich ist durch die bestehenden Gebäude vollständig überprägt und in großen Teilen versiegelt. Im Bereich eines bereits abgerissenen Hauses am Blumenweg ist derzeit eine Brachfläche vorhanden. Die übrigen Häuser verfügen teilweise über große Gärten. Hier überwiegt die Ziergartennutzung. Im Bereich der Lauenburger Straße sowie in Teilen der Bürgerstraße sind Gewerbebetriebe vorhanden. Parkplätze und Lagerflächen sind hier voll versiegelt.

Das Schutzgut Boden unterliegt somit deutlichen Vorbelastungen durch Versiegelungen und gärtnerische Nutzung. Naturnahe Böden oder Böden, die der Bodensukzession unterliegen sind im Geltungsbereich allenfalls sehr kleinflächig vorhanden. Boden besonderer Bedeutung ist nicht vorhanden.

Obwohl der Gemeinde keine Kenntnisse über Altlasten im Gebiet vorliegen, sind Bodenbeeinträchtigungen im Bereich des Heizölbetriebes (ehemaliger Kohlevertrieb) nicht vollständig auszuschließen.

Naturräumlich gesehen bildet der Geltungsbereich den Übergang zwischen den sandigen, teilweise auch aufgeschütteten Böden, von Büchen Mitte (Büchener Sander) und der Steinauniederung. Südwestlich des Grünen Weges fällt das Gelände deutlich ab. Hier sind ausgedehnte Grünlandflächen an der Steinauniederung vorhanden.

Da der Geltungsbereich selbst aber deutlich oberhalb der Steinau liegt, sind hier Hochwassergefahren oder hohe Grundwasserstände nicht zu erwarten. Aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden eher sandigen Böden ist mit einer guten Versickerungsleistung und Ableitung von Niederschlagswasser Richtung Steinau zu rechnen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser haben im Geltungsbereich allgemeine Bedeutung.

### 2.2.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich ist im Bereich der Freifläche 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: Hirtentäschel, Spitzwegerich, Löwenzahn. Stellenweise sind Zierstauden als Rest des ursprünglich vorhandenen Gartens zu finden. Das unbebaute Grundstück Blumenweg 14 (Flurstück 323/6) ist an drei Seiten durch Hecken (Hainbuchen, Spireen) eingefasst. Im hinteren Bereich steht eine markante Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,40 m.

Die übrigen Grundstücke sind durch eine gärtnerische Nutzung geprägt. Es finden sich neben Rasenflächen, Zierstaudenbeeten, Ziergehölzen auch einzelne Bäume. Alte Obstgehölze oder größerer Baumbestand sind nur ganz vereinzelt vorhanden. Neben der oben beschriebenen Eiche sind nur 4 Buchen (Stammdurchmesser 60-80 cm) im Bereich der Grundstücke am Blumenweg als wertgebende Grünstrukturen zu nennen. Ansonsten finden sich kaum bedeutsame Grünstrukturen.

Die beiden Grundstücke am Grünen Weg sind durch Bäume und Hecken landschaftlich gut eingefasst und leiten über in die unbebauten Flächen südwestlich des Grünen Weges.

Im Bereich der Gewerbebetriebe sind die unbebauten Flächen weitgehend versiegelt oder mit Rasen begrünt und haben ökologisch gesehen nur eine sehr geringe Bedeutung.

Das Schutzgut Pflanzen hat im Geltungsbereich überwiegend allgemeine Bedeutung. Eine höhere Bedeutung kommt nur den größeren Bäumen zu sowie der landschaftlichen Eingrünung (Hecke) entlang des Grünen Weges. Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG/§21 LNatSchG sind nicht vorhanden.

### 2.2.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

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

Für Fledermäuse weisen die große Eiche und einige größere Buchen vermutlich geeignete Höhlungen auf. Die unbebauten Flächen dienen als Flug- und Nahrungsgebiete und leiten über zu den größeren Jagdgebieten in der Steinauniederung. Die Strukturen des Geltungsbereiches lassen ein Vorkommen von Zauneidechsen und Haselmäusen nicht erwarten.

Als typische, besonders geschützte Arten der Siedlungsgebiete sind Igel und Maulwurf sowie diverse Mäusearten und die Weinbergschnecke, insbesondere im südwestlichen Bereich zu erwarten. Ggf. ist das Vorkommen von Waldeidechse und Blindschleiche aufgrund der Nähe zu naturnahen Strukturen möglich.

Insgesamt hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche. Die großen Bäume dienen als Lebensraum. Aufgrund der Nähe zur Steinauniederung können zeitweise anspruchsvollere Nahrungsgäste vorkommen.

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg, Lübeck 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 keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig kaum Flächen, die z.B. für die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus oder zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen.

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

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke. Wie schon auf dem Luftbild gut erkennbar, gibt es im Gebiet allerdings auch noch zahlreiche Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Dies gilt insbesondere für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Lauenburger Straße und für einen Teil der Grundstücke am Blumenweg. Dies gilt insbesondere nachdem in diesem Jahr auf dem Flurstück 457/6, Blumenweg 12 ein größerer Altbau abgebrochen wurde. Für eben dieses Grundstück und dem benachbarten Flurstück 323/6, Blumenweg 14 wurde Anfang des Jahres eine Bauvoranfrage zugunsten der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen eingereicht. Die Gemeinde Büchen hat hierfür ihr Einvernehmen erteilt. Die Bauaufsichtsabteilung des Kreises hat jedoch die Bauvoranfrage negativ beschieden, da die geplanten Bauvorhaben auf der Grundlage der Kriterien des § 34 BauGB insbesondere wegen der Höhe der geplanten Gebäude und der geplanten Zahl der Wohnungen nicht genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde möchte jedoch das Baubegehren am Blumenweg unterstützen und hat deshalb auch aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Hiermit soll nicht nur für die genannten Grundstücke sondern für den gesamten Blockbereich zwischen Blumenweg, Grüner Weg, Bürgerstraße und Lauenburger Straße eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke zugelassen werden.

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. 51 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen zugunsten einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich ein Teilbereich an der Lauenburger Straße und am Blumenweg wird als Mischgebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Büchen will neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung weichen aufgrund der Verkleinerung der Tiefe des Mischgebietes an der Lauenburger Straße von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ab. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings aus folgenden Gründen nicht problematisch:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür, nämlich dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei der vorgesehenen Verkleinerung des Mischgebietes an der Lauenburger Straße lediglich um eine untergeordnete Fläche handelt, die nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde führt, sondern eher zu einer Stärkung des Wohnungsbaus beitragen kann. Letztlich bedeutet diese Berichtigung lediglich eine redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplanes. Die Entwicklung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist damit gewährleistet.

Diese F-Planberichtigung, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, wird zeitgleich mit der Bekanntmachung der Satzung über diesen B-Plan wirksam. Ein gesondertes Verfahren und auch eine Genehmigung sind hierfür nicht erforderlich.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

#### 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte **allgemeine Wohngebiet (WA)** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies ermöglicht aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen großzügige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die von der Gemeinde ausdrücklich befürwortet werden. Im Rahmen der Bestandserfassung wurde ermittelt, dass die durchschnittliche Grundstücksgröße im Blumenweg und in der Bürgerstraße knapp 1.100 m<sup>2</sup> beträgt.

Die vorhandene durchschnittliche Ausnutzung <sup>1</sup> der Baugrundstücke in den einzelnen Straßen liegt z.Zt. bei einer GRZ von:

---

<sup>1</sup> Stand 12.11.2014 ohne Einbeziehung der Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten

- im "Blumenweg" ca. 0,10
- in der "Bürgerstraße" ca. 0,19
- in der "Lauenburger Straße" ca. 0,32

Für die Grundstücke an der Lauenburgerstraße, **Mischgebiet (MI)** wird mit 0,8 eine deutlich höhere Grundflächenzahl zugelassen, die sogar den Höchstwert gemäß § 17 BauNVO von 0,6 überschreitet. Die Gemeinde hält diese Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch städtebaulich für vertretbar, um hier mit einer deutlich höheren Baudichte auch eine bessere Abschirmung der Lärmbelastungen durch den Straßen- und Bahnverkehr zu ermöglichen.

#### 4.2.2 Gebäudehöhen

Die vorhandenen Gebäudehöhen im Plangeltungsbereich liegen im Blumenweg und in der Bürgerstraße überwiegend zwischen 8 und 9 m, teilweise auch deutlich darunter. Das im Jahr 2016 abgerissene Gebäude auf dem Grundstück Blumenweg 12 hatte eine Höhe von ca. 10,50 m. Das Eckhaus Blumenweg 16 ist mit etwa 9 m ebenfalls etwas höher als die meisten übrigen Bestandsgebäude. Das Gebäude Lauenburgerstraße 19 ist ca. 10,20 m und die Gebäude Nr. 20 und 21 knapp 10 m hoch.

Die Gemeinde will mit diesem B-Plan im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Gebäudehöhen bis zu 10,50 m zulassen. Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils die Oberkante der Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

An der Lauenburger Straße können Gebäude auch bis zu einer Höhe von 11 m errichtet werden. Damit sind auch hier zweigeschossige Gebäude zuzüglich ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen zulässig. Entsprechende Gebäude gibt es im Plangebiet bis jetzt nicht.

#### 4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zum einen eine maßvolle bauliche Verdichtung möglich ist und zum anderen noch ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben. Hierbei werden jeweils großzügige Baufenster vorgegeben, die so bemessen sind, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum für bauliche Erweiterungen oder auch für eine Neubebauung verbleibt. Auch eine grenzüberschreitende Bebauung ist hierdurch möglich sofern die Bestimmungen zur Bauweise (siehe Kapitel 4.2.4) eingehalten werden.

Die unmittelbaren Vorgartenbereiche zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sollen aus ortsgestalterischen Gründen frei bleiben von jeglicher Bebauung. Deshalb wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** bestimmt, dass hier Nebenanlagen, Garagen und Carports, die ansonsten grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können, nicht erlaubt sind. Die auf einigen Grundstücken schon vorhandenen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

#### 4.2.4 Bauweise

Für diesen Bebauungsplan gilt im Mischgebiet die offene Bauweise (**o**). Dies bedeutet, dass Gebäudelängen über 50 m nicht zulässig sind. Durch die festgesetzte abweichende Bauweise (**a**) sollen im Zusammenhang mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3** zu große zusammenhängende Gebäude ausgeschlossen werden. Diese Regelung

soll auch zu einer besseren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Gebäudebestand beitragen.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen. Der Blumenweg und auch die Bürgerstraße sind sehr schmale Anliegerstraße mit jeweils nur einen sehr schmalen einseitigen Gehweg. Im Blumenweg besteht einseitig ein absolutes Halteverbot. Aufgrund des sehr engen Fahrbahnquerschnitts ist ein Abstellen von Fahrzeugen in der Straße ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich. Deshalb ist es unerlässlich bei Neubaumaßnahmen den ruhenden Verkehr unbedingt auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

#### **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 in den angrenzenden Straßen gewährleistet werden. Das unbelastete Niederschlagswasser ist jedoch vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH aus Elmenhorst.

### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die prägenden Hecken und Gehölzpflanzungen am Grünen Weg bilden einen Übergang zum Außenbereich und werden zusammen mit der vorhandenen Laubhecke im Blumenweg zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Auch die mächtige Eiche auf dem derzeit unbebauten Grundstück wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützt. Diese Eiche ist aufgrund ihrer Größe von besonderer landschaftliche Bedeutung und hat eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. **(Siehe hierzu auch die textliche Festsetzung Nr. 5.3).**

Zur Durchgrünung größerer Stellplatzanlagen ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 pro angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **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 Biotop- oder Erfordernis artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Da Ausgleichsflächen im vorliegenden Fall nicht überplant werden, geschützte Biotop- im Plangebiet nicht vorhanden sind und zudem einzelne Festsetzungen dem Erhalt von Lebensräumen der Fauna dienen, sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an den nach den in der BauNVO vorgegebenen Richtwerten. Für das Mischgebiet hat die Gemeinde den Höchstwert gemäß § 17 BauNVO<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,8 sogar überschritten, hält aber diese Überschreitung aus städtebaulichen Gründen für vertretbar. Dies gilt letztlich auch aufgrund des teilweise bereits vorhandenen Versiegelungsgrades, so dass kein erheblicher Biotopverlust zu erwarten ist.

Im Bereich des Wohngebietes ist langfristig gesehen mit einer Nachverdichtung und somit auch mit einem Verlust von Biotopen/Grünflächen zu rechnen. Dies ist jedoch gegenüber der Zersiedelung der Landschaft und der Ausweisung von Neubaugebieten am Siedlungsrand eindeutig die verträglichere Option. Gleichzeitig trägt die Verdichtung der Innenbereiche dem Wunsch nach kurzen Wegen Rechnung und ist daher auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Verkehrsentwicklung als positiv zu bewerten. Der Siedlungscharakter am Blumenweg und in der Bürgerstraße ist überwiegend als eher kleinteiliges Wohngebiet mit einzelnen gewerblich genutzten Flächen, insbesondere im Blumenweg und an der Lauenburger Straße zu beschreiben.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ist das Gebiet prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung, insbesondere zugunsten des Wohnungsbaus.

Die Gemeinde Büchen hält die Siedlungsstruktur in der vorhandenen Form nicht für ausdrücklich erhaltenswert, so dass auf weitergehende einschränkende Festsetzungen zur baulichen Entwicklung und zur Grünordnung verzichtet wird. Hiermit soll ein Wandel und eine Weiterentwicklung zu einem stärker verdichteten Wohngebiet im Zusammenhang mit verträglichen gewerblichen Nutzungen ausdrücklich zugelassen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter auch unter Berücksichtigung von Landschafts- und Ortsbild (Ortsbildcharakter) sind dennoch nicht zu erwarten, so dass Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

### **5.1.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz)**

Auch ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes wäre eine bauliche Nachverdichtung, wenn auch nur in geringem Ausmaß, möglich. Die Berücksichtigung des Artenschutzes ist deshalb ohnehin jeweils im Einzelfall bei Bauanträgen zu prüfen. Hier können ggf. Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden sowie in Gebäuden und Gehölzen brütende Vogelarten betroffen sein. Verbotstatbestände lassen sich durch Bauzeitenregelungen und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermeiden.

Für die derzeit unbebauten und bereits heute bebaubaren Grundstücke am Blumenweg sind keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erwarten. Entspre-

---

<sup>2</sup> Der Höchstwert für die Grundflächenzahl in Mischgebieten beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,6, kann jedoch nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

chend der Festsetzungen im Bebauungsplan ist jedoch der Schutz der großen Eiche auch aus Gründen des Artenschutzes erforderlich.

Für die Rodung kleinerer Gehölzbestände sowie die geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Baulücken gelten folgende artenschutzrechtliche Betrachtungen. So sind hier nach § 44 BNatSchG 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 unmittelbar betroffen. Tötungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da keine Höhlenbäume betroffen sind.

Der Nahrungsraum wird etwas eingeschränkt, in den umliegenden Gärten bleibt aber ausreichend Jagdfläche erhalten.

Mit erheblichen Störungen für Fledermäuse ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung der Fledermäuse, 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 und wird nicht beeinträchtigt.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen im Bereich und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages im 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, durch den Verkehr der Lauenburger Straße und durch den vorhandenen Heizölhandel in der Bürgerstraße vorbelastet.

Um die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des Heizölhandels sowie des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf das Plangebiet beurteilen zu können, hat die Gemeinde Büchen eine schall-

technische Untersuchung<sup>3</sup> in Auftrag gegeben. Der folgende Text wurde aus den Vorschlägen des Gutachten für die Begründung (siehe Kapitel 7.1 des Gutachtens auf Seite 30) übernommen. Lediglich die nicht kursiv gedruckten Abschnitte wurden von dem Planverfasser aufgrund aktueller Entwicklungen des hier untersuchten Gewerbebetriebes angepasst.

*Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

*Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.*

### **Zum Gewerbelärm**

*Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

*Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.*

*Belastungen aus Gewerbelärm sind durch einen im Plangebiet vorhandenen Brennstoffhändler sowie weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets gegeben.*

*Auf dem Betriebsgrundstück des Brennstoffhandels wurden bisher im regulären Betrieb An- und Ablieferungen von Heizöl und Holzpellets abgewickelt. In den Sommermonaten wurden vornehmlich Holzpellets hergestellt. Der hier ansässige Gewerbetreibende hat allerdings zwischenzeitlich gegenüber der Gemeinde verbindlich erklärt, die Holzpelletproduktion am Standort nicht mehr fortzuführen.*

*Dementsprechend ist aktuell nur noch der Lastfall 1, ohne die Holzpelletherstellung (Lastfall 2) zu beachten, der ausschließlich den Heizölbetrieb und den Holzpellethandel berücksichtigt.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass in allen angenommenen Lastfällen für den bisher vorhandenen Betrieb und den künftig geplanten Betrieb im Bereich des Mischgebiets die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überall aus der Gesamtbelastung eingehalten werden.*

*Für den Betrieb des Brennstoffhandels ohne die Holzpelletherstellung (Lastfall 1) ist insgesamt festzustellen, dass der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete auf den des Brennstoffhandels umliegenden Grundstücken teilweise überschritten wird. Aus diesem Grunde ist in der Planzeichnung ein Bereich gekennzeichnet, in dem schutzbedürftige Nutzungen unzulässig sind.*

---

<sup>3</sup> LAIRM Consult GmbH, Bargtheide, 09.02.2017 "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51"

Somit ist der Betrieb des Brennstoffhandels mit den vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen verträglich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum entsprochen.

### **Zum Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Lauenburger Straße 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.

Es zeigt sich, dass durch den B-Plan-induzierte Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten sind.

Der Orientierungswert tags von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird fast überall im Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird bis zu einem Abstand von etwa 170 m zur Bahnstrecke überschritten. Im Nachtzeitraum wird sowohl der Orientierungswert von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten.

Der Orientierungswert tags von 60 dB(A) für Mischgebiete wird im gesamten Bereich des Mischgebiets überschritten. Der Immissionsgrenzwert tags von 64 dB(A) für Mischgebiete wird bis zu einem Abstand von 85 m zur Bahnstrecke überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) für Mischgebiete im gesamten Bereich des Mischgebiets überschritten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird im Bereich des Mischgebiets bis zu einem Abstand von etwa 48 m zur Bahnstrecke überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets treten tags keine Überschreitungen des Anhaltswerts der Gesundheitsgefahr auf. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird im gesamten Bereich des Mischgebiets überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von etwa 145 m zur Bahnstrecke überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz ist aufgrund der Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen. Zudem befindet sich an der Lauenburger Straße vorhandene Bebauung.

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.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße/Schiene, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Für den Lärmpegelbereich VII sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Im vorliegenden Fall haben die Außenbauteile bei Neubauten inkl. aller schalltechnisch mindernden Vorbauten (z. B. verglaste Loggien/ Balkone, Vorhangfassade etc.) bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 80 bis 85 dB(A) ein  $R'_{w,ges}$  von mindestens 55 dB(A). Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm an Wohnküchen und Wohndielen können aufgrund der ausschließlichen Tagesnutzung um 10 dB gesenkt werden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes 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.

Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Fassadenbereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen nicht mehr als 3 dB(A) im Bereich des allgemeinen Wohngebiets über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) bzw. im Bereich des Mischgebiets über dem Orientierungswert für Mischgebiete tags von 60 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden die **textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.6** korrespondierend mit den zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

## 6. Beschluss über die Begründung

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

Büchen, den .....

(S)

Hartmut Werner  
(1. stellvertretender 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

Güster, den 04.05.2017 (Stand: Vorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)