

**Begründung**  
der  
**3. Änderung der 3. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 20.1**  
- Ortszentrum Büchen -  
der  
**Gemeinde Büchen**  
**Kreis Herzogtum-Lauenburg**



**Satzung**  
September 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete planerische Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)	5
2.3	Flächennutzungsplan (F-Plan)	5
2.4	Bebauungsplan (B-Plan)	8
<b>3.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsanlass/Planungserfordernis	8
3.2	Planungsziele	9
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>10</b>
4.1	Rahmenbedingungen	10
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO	14
4.4	Verkehrerschließung	15
4.5	Immissionsschutz	16
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege	17
4.7	Artenschutz	17
4.8	Baugrunduntersuchung	18
4.9	Umweltbelange	19
4.10	Hinweise und sonstige Maßnahmen	19
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
5.1	Strom- und Gasversorgung	21
5.2	Erdgas- und Wärmeversorgung	21
5.3	Löschwasserversorgung	21
5.4	Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung	21
5.5	Abfallbeseitigung	21
<b>6.</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>22</b>

# 1. Plangebiet

## 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderungsfläche liegt im Zentrum der Gemeinde Büchen (Kreis Herzogtum-Lauenburg) zwischen der Bahnlinie Hamburg – Berlin und der Möllner Straße. Sie befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung.

Der umgebende Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine offene Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern geprägt, nur geringfügig finden sich Einfamilienhäuser. Weiterhin befindet sich östlich des Plangebietes ein Nahversorger mit entsprechend größerer Bebauung. Westlich zur Bahnlinie hin grenzen Ackerflächen mit Knickstrukturen an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 befindet sich westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/162, 1/163, 1/164, 1/96 tlw., 1/111, 1/121 tlw., 158, 1/118, 182, 183, 184, 185, 190, 191, 192 und 1/161 der Flur 2 der Gemarkung Pötrau und eine Gesamtfläche von ca. 1,05 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

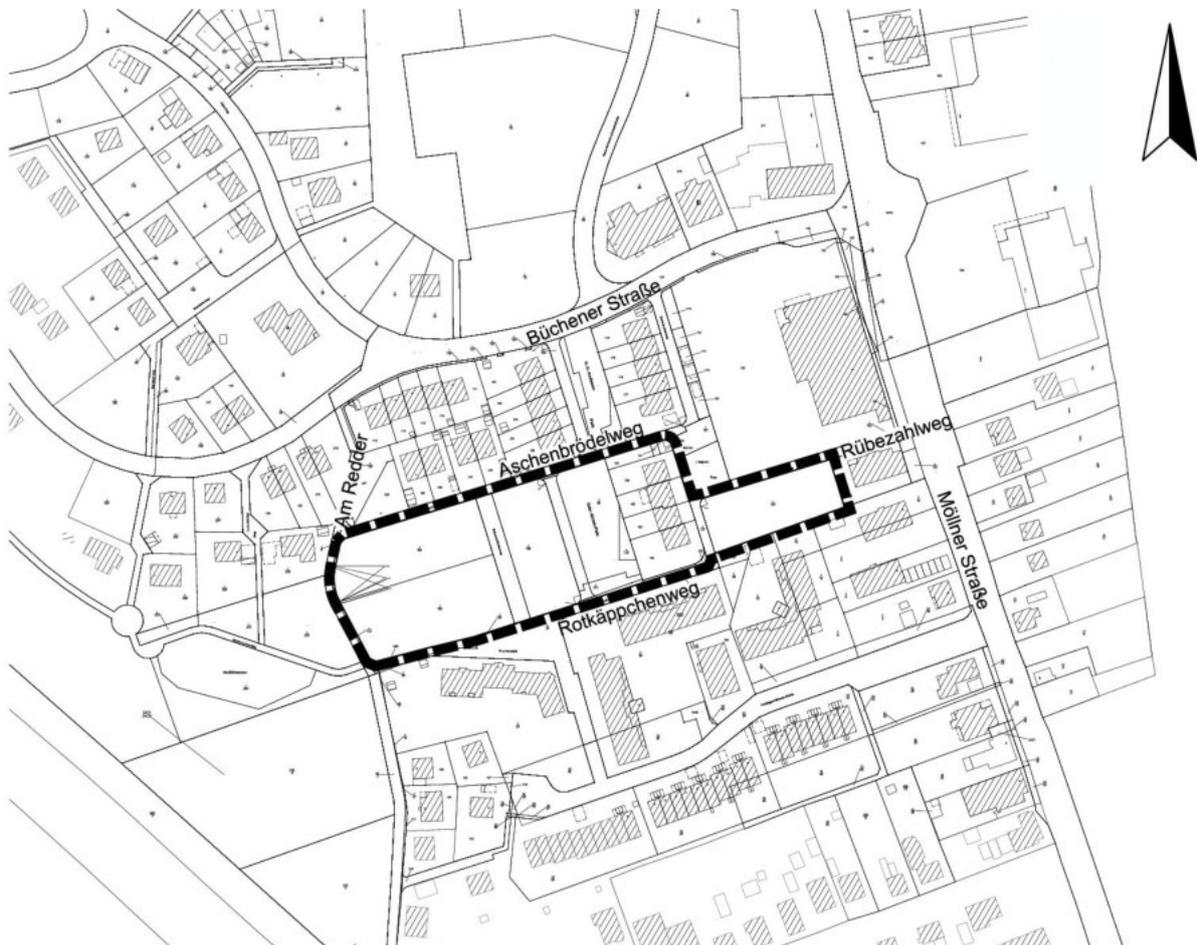


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

## 1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Momentan befindet sich im Plangebiet westlich angrenzend an den Astrid Lindgren Platz eingebunden zwischen dem Aschenbrödelweg und dem Rotkäppchenweg, ein Reihenhauskomplex mit 5 Reihenhäusern, welcher vollständig in die Planung eingebunden wird. Die restliche Fläche ist unbebaut.

## 1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird über den Aschenbrödelweg erschlossen, welcher in den Rübezahlweg übergeht. Dieser schließt in östliche Richtung an die Möllner Straße an.

## 1.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Alttablagerungen getroffen worden.

# 2. Übergeordnete planerische Vorgaben

## 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Büchen wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum eingestuft. Die Fernverkehrs-anbindung Hamburg - Büchen - Berlin ist zu sichern und langfristig leistungsfähig auszubauen. Weiterhin ist das Nahverkehrsangebot zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Büchen entsprechend der zunehmenden Pendelverflechtungen und der angestrebten Siedlungsentwicklung zu stärken.

Büchen wird neben Groß Pampau und Rosenberg für den Kreis Herzogtum Lauenburg als Abbauschwerpunkt für oberflächennahe Rohstoffe genannt.

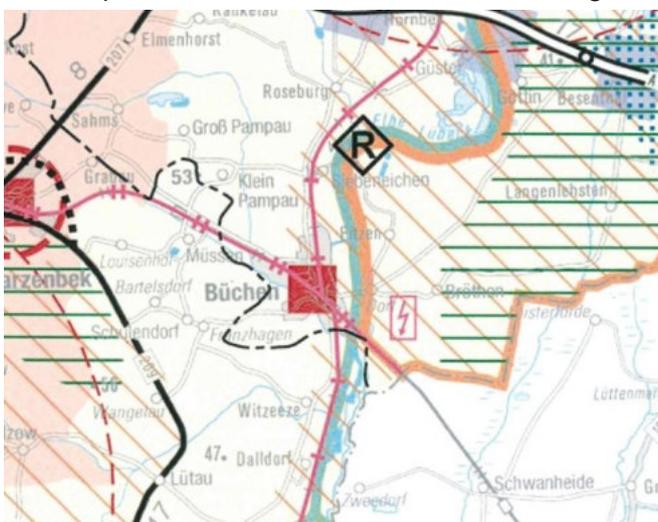


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

## 2.2 Regionalplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein stellt die Gemeinde Büchen im ländlichen Raum als Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet dar. Sie wird als Entwicklungs- und Entlastungsort für die Metropolregion Hamburg genannt.

Die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, sollen vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden. Es sollen die Entwicklungsimpulse über die äußeren Achsenswerpunkte hinaus vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden und in den betroffenen Gemeinden deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der o.g. Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.

Die östlich von Büchen liegenden ausgedehnten ebenen Sanderflächen werden mit dem Bergholzer und Segraher Forst als Teil des Naturraumes der Südwestmecklenburgischen Niederungen genannt.

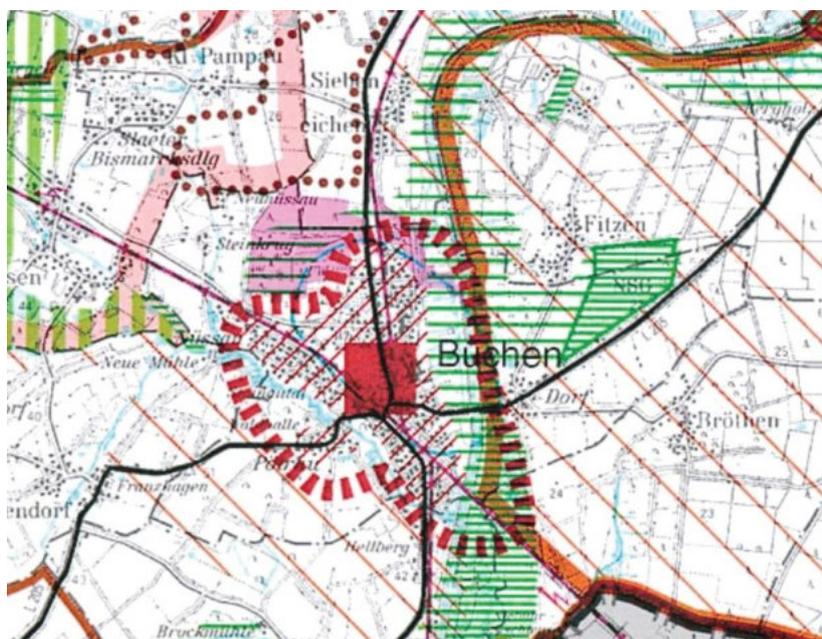


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I

## 2.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Im Zuge der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 wurde die 6. Änd. des F-Planes durchgeführt.

Die 6. Änd. des F-Planes der Gemeinde Büchen ist am 30.06.2004 mit dem Az. IV 647-512.111-53.020 (6. Änd.) vom Innenministerium genehmigt worden. Die Genehmigung wurde am 27.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht, die Änderung des F-Plans wurde somit am 28.07.2004 rechtskräftig.



Abbildung 4 – Auszug aus der 6. Änderung des F-Planes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1

Die wirksame 6. Änderung stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche dar, was zu großen Teilen den Ausweisungen der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 entspricht. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird jedoch eine Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt. Dies entspricht nicht den Darstellungen des gültigen F-Planes.

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

In der 26. Änd. des F-Planes durch Berichtigung erfolgt eine Änderung von der Darstellung als Wohnbaufläche (W) (siehe Abb. 5) in gemischte Baufläche (M) (siehe Abb. 6)

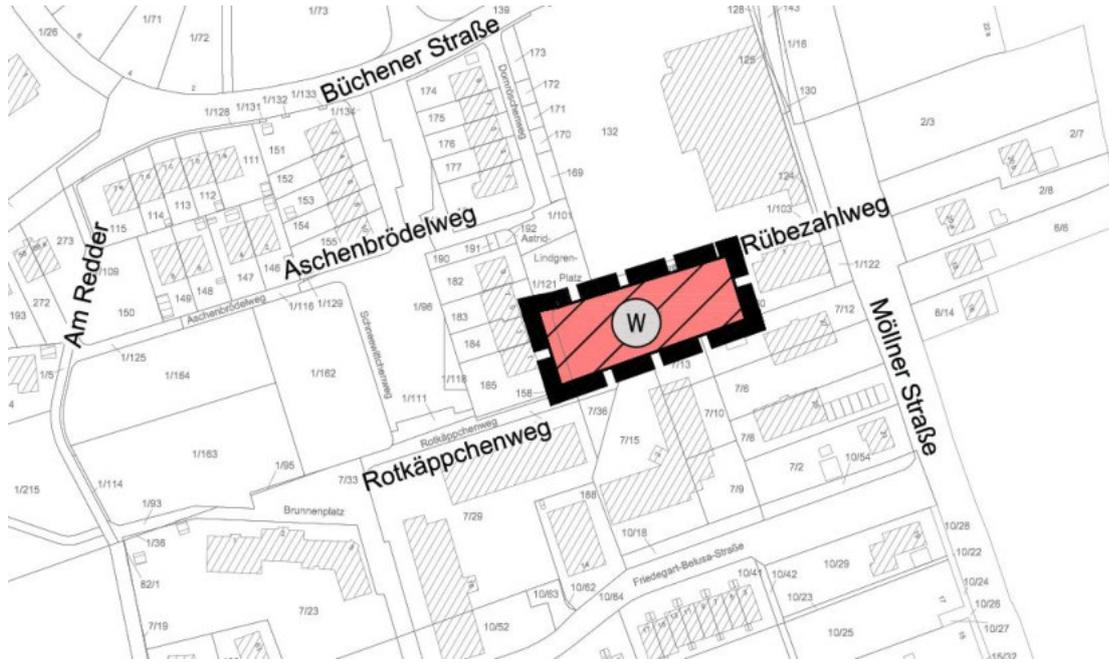


Abbildung 5 - Darstellung des Anpassungsbereichs in der wirksamen 6. Änderung des F-Planes

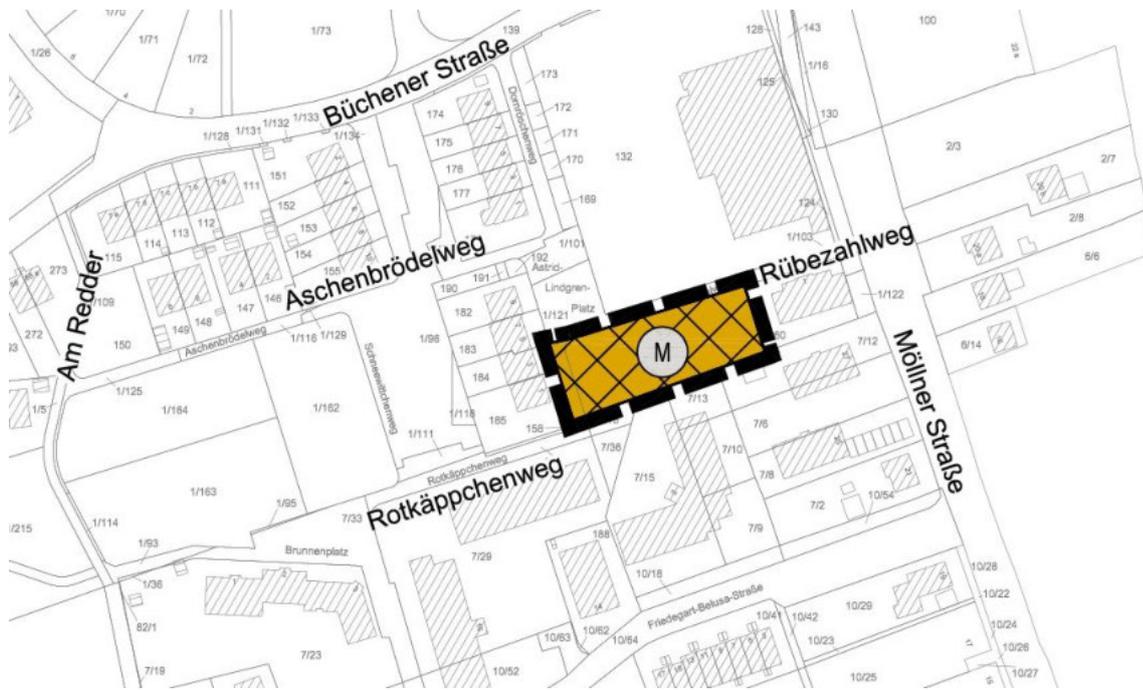


Abbildung 6 - Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 erfolgten 26. Änderung durch Berichtigung des F-Planes

## 2.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine teilweise bereits bebaute Ortslage, in der die Erneuerung bzw. Anpassung von Bebauung und die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Die Aufstellung dieses B-Planes dient der Anpassung und Korrektur nach den heutigen Ansprüchen entsprechenden tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum.

Das Gebiet wird überplant durch die 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 -Ortszentrum Büchen-. Diese Planung wird durch die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 geändert.

Die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 wird gem. § 10 i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Verfahren kann angewendet werden, da durch diese 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter nicht besteht.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich nicht vollständig aus der wirksamen 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Büchen (siehe Pkt. 2.3).

Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB bzw. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3(2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

## 3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

### 3.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Ziel der B-Plan-Änderung ist das Schaffen der planerischen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Gebäudebestandes, um der Wohnnachfrage in Büchen gerecht zu werden. Eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen individuellen Wohnformen wird bereits in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 aufgeführt und basiert auf dem Gutachten „Perspektiven des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Büchen“ von 2002. Aufgrund des Bedarfes an flexibleren Wohnformen sollen GrundstückseigentümerInnen daher freiere Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise ermöglicht werden. Der Grundeigentümer der bislang un bebauten innerörtlichen Fläche im Bereich des „Ortszentrums Büchen“ beabsichtigt, diese einer Bebauung zuzuführen.

Die Gemeinde möchte nun flexiblere, der heutigen Zeit entsprechende Wohnformen in diesem Bereich zulassen, wodurch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. In die Bebauungsplanänderung sollten alle bislang un bebauten Flächen mit einbezogen werden, um auch hier bezüglich der Bauweise freiere Gestaltungsmöglichkeiten für weitere GrundstückseigentümerInnen zuzulassen. Mit der baulichen Verdichtung im Plangebiet ist ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung der Wohnsiedlung im Innenbereich der Gemeinde Büchen gegeben. Die Nutzung von Flächen innerhalb vorhandener baulicher Strukturen ist hinsichtlich einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme anderen Vorhaben im Außenbereich vorzuziehen. Der B-Plan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie einer verbindlichen Regelung der sinnvollen Siedlungsstrukturentwicklung der unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

### 3.2 Planungsziele

Das mit der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 hauptsächlich verfolgte Planungsziel ist die Änderung der zulässigen Bauweise sowie die Erweiterung der bisherigen Baufelder, um freiere Gestaltungsmöglichkeiten von Vorhaben zu ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde Büchen eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur entlang der Möllner Straße, die Fortführung und Ergänzung von prägenden Landschaftselementen und die Neuordnung der städtebaulichen Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes zum B-Planes Nr. 20.1 ermöglichen. Im Einzelnen werden die Regelungen der in der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ausgewiesenen Bauflächen näher bestimmt und entsprechend den heutigen Ansprüchen an Wohnraum angepasst. Durch diesen Bebauungsplan wird ein weiterer Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (WA-Gebiete Baufeld 1+2) in Anspruch genommen und entwickelt.

Das Baufeld 3 wird als Mischgebiet ausgewiesen, da östlich anschließend an das hier ausgewiesene Mischgebiet (Baufeld 3) weist der gültige F-Plan konform mit der 2. Einfachen Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 sowie dem Ursprungsplan der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ebenfalls ein Mischgebiet aus (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abbildung 7 - Auszug aus der gültigen 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Büchen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



Abbildung 8 - Auszug aus der 2. Einfachen Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 mit Kennzeichnung des beschriebenen Bereichs

Die Ausweisung auch der nebenstehend genannten Fläche als Mischgebiet stellt eine harmonische städtebauliche Abstufung dar. Das nördlich angrenzende Sondergebiet erfährt nun an der gesamten südlichen Grenze die Ausweisung eines Mischgebietes. Am gesamten westlichen Randbereich des Sondergebietes sowie am südlich fortlaufenden gesamten Randbereich des neu ausgewiesenen Mischgebietes schließt jetzt All-gemeines Wohngebiet an.

Weiterhin ist eine gewerbliche Nutzung in den neu geplanten Gebäuden des Mischgebietes durchaus gewünscht. Hierbei wird das Mischgebiet im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden

Mischgebiet betrachtet, in welchem sich Arztpraxen sowie ein gastronomischer Betrieb befinden, was fast ausschließlich gewerbliche Nutzung darstellt. Mischgebiete werden unter der Voraussetzung festgesetzt, dass sie das Verhältnis von Gewerbe und Wohnen im ausgeglichenen Kontext von ca. 50 % zu 50 % zueinander erbringen. Das neu ausgewiesene Mischgebiet bietet hier die Möglichkeit, einen Ausgleich zur vorherrschenden gewerblichen Nutzung zu schaffen.

## 4. Inhalte der Planung

### 4.1 Rahmenbedingungen

Auf der Fläche der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ist der Neubau von Wohngebäuden mit zugehöriger Erschließung und Stellplätzen vorgesehen. In dem Zuge sollen die Baufelder erweitert werden, sodass GrundstückseigentümerInnen mehr Gestaltungsfreiheiten bei Vorhaben erhalten.

Im Einzelnen:

- Im Plangebiet entstehen zwei Baufelder mit der Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ und ein Baufeld mit der Festsetzung „Mischgebiet“.
- Die Erschließung dieser Baufelder erfolgt hauptsächlich über den Rübezahweg, den Aschenbrödelweg und den Rotkäppchenweg.
- Eine weitere Verkehrsfläche (Gebrüder-Grimm-Platz) befindet sich zwischen dem östlichen Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 1) sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
- Am südlichen Rand der Grünfläche sind 5 Stellplätze, die von dem Rotkäppchenweg erreichbar sind, vorgesehen.
- Eine weitere Verkehrsfläche (Astrid-Lindgren-Platz) verläuft zwischen dem zentralen Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 2) und dem Mischgebiet (Baufeld 3).
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die privaten Grünflächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs werden aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 übernommen.
- Die vorhandenen und vorgesehenen Hecken und die geplanten Bäume werden aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 nachrichtlich übernommen.
- Das Leitungsrecht, welches innerhalb der o.g. Grünfläche sowie z.T. innerhalb des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld 1) verläuft, wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.
- Ein Gehrecht wird im Baufeld 1 zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger des Flurstücks 1/162 festgesetzt.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

Die betreffende Fläche der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 wird in der rechtskräftigen 6. Änd. des F-Planes als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche dargestellt.

Somit kann die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO im B-Plan erfolgen. Im Plangebiet sind zwei Allgemeine Wohngebiete (Baufeld 1 + 2) ausgewiesen. Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das östlichste Grundstück des Plangebietes wird im B-Plan als Mischgebiet (MI) (Baufeld 3) festgesetzt. Dies entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen F-Planes (6. Änd.)

Im Zuge der Aufstellung der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 erfolgt die 26. Änderung des F-Planes durch Berichtigung, welche für das Grundstück mit dem Baufeld 3 eine Nutzungsänderung der Wohnbaufläche (W) in gemischte Baufläche (M) vorsieht.

Die Ausweisung im B-Plan als Mischgebiet (MI) kann somit gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

### Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Baufeld 1 erfährt durch die Festsetzung ‚Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen‘ eine Höhenstaffelung (s. Abb. 11, S.13). In einem südwestlichen Teil des Baufelds 1 wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt, während im restlichen Baufeld 1 eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) zulässig ist. In den Baufeldern 2 (WA) und 3 (MI) sind jeweils maximale Firsthöhen von 12,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt. Insgesamt dient die Höhenfestsetzung der Anpassung an die umgebende städtebauliche Struktur.

### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO):

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen und die hochbaulichen Anlagen der umgebenden städtebaulichen Struktur anzupassen wird das Maß der baulichen Nutzung für den überbaubaren Bereich in den WA und dem MI mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt.

### Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit in den WA und dem MI auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)**

#### Offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauNVO)

Die Bauweise für die Baufelder 2 und 3 ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.

#### Abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO

Die Bauweise für das Baufeld 1 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Innerhalb des WA und des MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.

### **Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie im Mischgebiet ist auf den Grundstücken je Wohneinheit eine mind. 18 m<sup>2</sup> große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

### **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

Im Zuge der Planung zur 3. Änd. Der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult durchgeführt.

Für das Plangebiet besteht eine Verkehrsgeräusch-Vorbelastung durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Hamburg - Berlin, die östlich verlaufende Bahnstrecke Büchen – Lübeck sowie der Möllner Straße. Darüber hinaus wurde der Gewerbelärm der vorhandenen Nahversorger untersucht und bewertet.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass durch die Überlagerung des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet getroffen werden müssen.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 8 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. (Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind Abbildung 7 und Abbildung 8 zu entnehmen.)

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Obergeschossen im Baufeld 1 in dem in Abbildung 9 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind in Form von Einzelnachweisen zulässig. Die ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur im Einzelfall eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der schienen- straßenabgewandten Hausseite von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen.



Abbildung 9 - maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abbildung 10 - maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

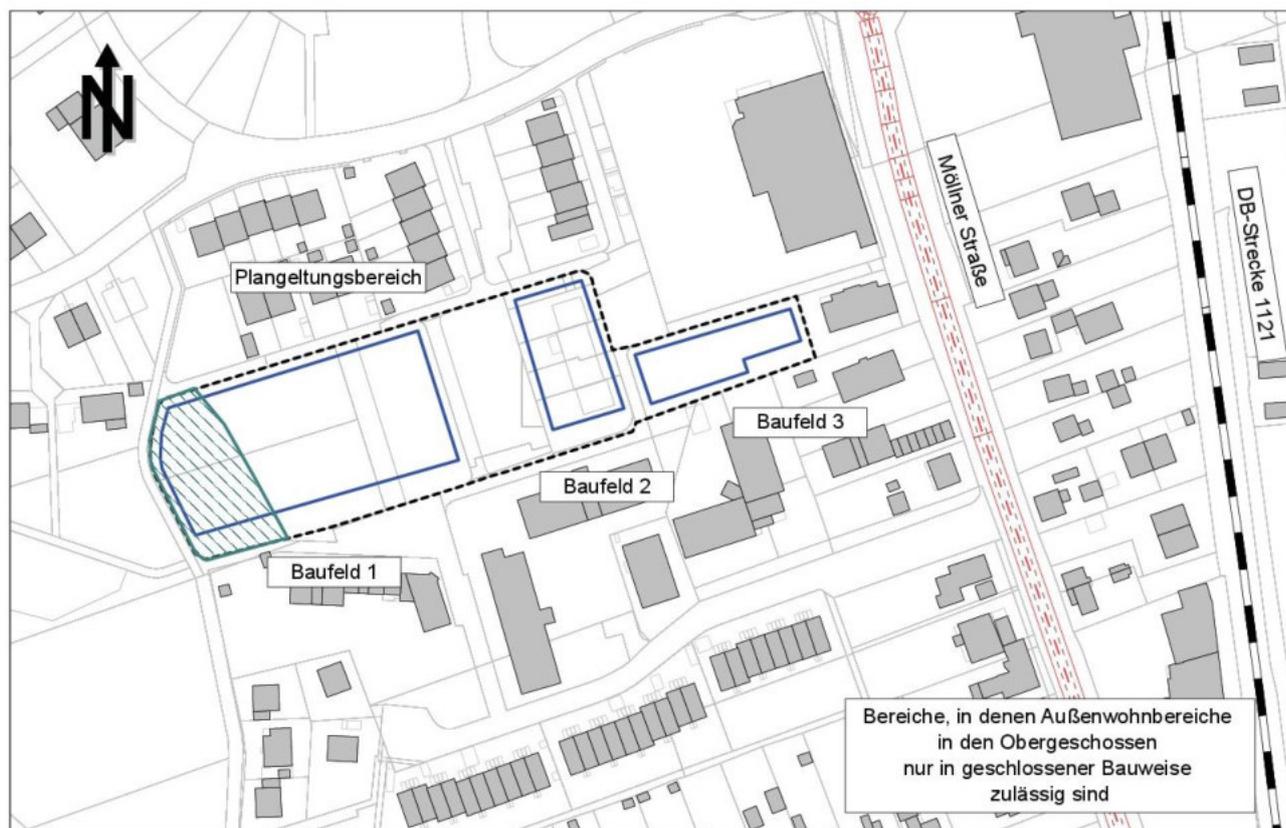


Abbildung 11 - Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen

### **Hinweis :**

Die Festsetzungen, die in der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 im Text Teil B unter Pkt. 8, 9, 10, 11, 12 und 13 getroffen wurden und welche die in der Planzeichnung gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiete" betreffen, behalten für die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ihre Gültigkeit.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 'Örtliche Bauvorschriften' die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer.

#### **Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Nach der Landesbauordnung wurden folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und des Gebäudeumfeldes getroffen.

## **Baugestalterische Festsetzungen**

### Fassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

### Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Bei den Hauptgebäuden im Plangebiet ist für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 15° bis 50°, für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Gründächern sind auch Dachneigungen ab 3° zulässig.

### Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig.

Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden.

## **4.4 Verkehrserschließung**

### **Öffentliche Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Straße „Am Redder“. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den „Aschenbrödelweg“ an, welcher in den „Rübezahlweg“ übergeht. Dieser schließt in östliche Richtung an die „Möllner Straße“ an. Die „Allgemeinen Wohngebiete“ und das „Mischgebiet“ werden im Süden über den „Rotkäppchenweg“ erschlossen. Hierdurch wird eine gesicherte Anbindung der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

### **Private Verkehrserschließung**

Im Inneren des Plangebietes soll der Fahrverkehr auf ein notwendiges Maß beschränkt werden, um die Aufenthaltsqualität an und auf den Verbindungsstraßen zu erhöhen. Für die innere Erschließung des Plangebietes sind verkehrsberuhigte, im Mischflächenprinzip (ohne separaten Gehweg) ausgebaute Verkehrsflächen von 4 bis 5 m Breite vorgesehen. Der „Gebrüder-Grimm-Weg“ welcher vom „Aschenbrödelweg“ zum „Rotkäppchenweg“ verläuft, verfügt über eine Breite von 5 m und befindet sich zwischen dem Baufeld 1 sowie der ausgewiesenen Grünfläche. Ein zweiter Weg der inneren Erschließung verläuft vom „Astrid-Lindgren-Platz“ zum „Rotkäppchenweg“ und hat eine Breite von 4 m. Um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu vermeiden, werden ergänzende Maßnahmen zur Belagswahl getroffen. Die Verbindungswege sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger wird im Baufeld 1 sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 1/162 wird ebenfalls im Baufeld 1 festgesetzt.

### **Ruhender Verkehr**

In den Allgemeinen Wohngebieten (Baufeld 1+2) und im Mischgebiet (Baufeld 3) sind die erforderlichen Stellplätze des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Rotkäppchenweg ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen. Hier sind 5 Stellplätze vorgesehen.

Im Bereich des vorgenannten Gehrechtes am Aschenbrödelweg ist ein Müllsammelplatz zugunsten der Bewohner der Grundstücke 1/162, 1/163 und 1/164 festgesetzt. Dies ermöglicht den Fahrzeugen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH ein problemloses anfahren bzw. abfahren des anfallenden Mülls.

## **4.5 Immissionsschutz**

### Allgemeines

Im Zuge der Planung zur 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult durchgeführt. Für das Plangebiet besteht eine Verkehrsgeräusch-Vorbelastung. Als Belastungen aus Gewerbelärm sind die Emissionen von den vorhandenen Märkten (ALDI, EDEKA und LIDL) nordöstlich der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen zu berücksichtigen. Die drei Betriebe werden detailliert in den Berechnungen berücksichtigt.

Als Belastungen aus Verkehrslärm sind die Emissionen der vorhandenen Möllner Straße (L 200) sowie der Schienenstrecken der DB AG zwischen Berlin-Hamburg und Lübeck-Büchen untersucht worden.

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen beidseitig der Möllner Straße nordöstlich Plangeltungsbereiches erfolgten detaillierte Prüfungen. Die Beurteilungspegel wurden sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmmkarten dargestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sicher eingehalten werden. Im Bereich des Mischgebiets werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der angrenzenden geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm sicher gestellt ist.

### Verkehrslärm

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

Der Gesamtverkehrslärm wird im Osten des Plangeltungsbereichs überwiegend durch den Straßenverkehrslärm beeinflusst. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu etwa 61 dB(A) tags und etwa 56 dB(A) nachts. Im Westen des Plangeltungsbereichs ist der Schienenverkehrslärm maßgeblich. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu etwa 59 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nahezu überall in den

Baufeldern 1 und 2 überschritten, der Immissionsgrenzwert wird überall eingehalten. Im Baufeld 3 wird der Orientierungswert für Mischgebiete im Westen des Baufeldes geringfügig überschritten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird im Baufeld 3 eingehalten. Im Nachtzeitraum werden der Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete überall in den Baufeldern 1 und 2 überschritten. Im Baufeld 3 wird der Orientierungswert nachts für Mischgebiete im gesamten Bereich des Baufeldes 3 überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts für Mischgebiete wird in der östlichen Hälfte des Baufeldes 3 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.
- 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.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Obergeschossen im Baufeld 1 in dem in Abbildung 3 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird

Seit Januar 2017 ist eine neue DIN 4109 herausgegeben worden. Diese sieht vor, dass keine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung Teil A wie bisher erfolgt. Die entsprechenden Karten mit Darstellung der Schutzbereiche sind nach der aktuellen DIN 4109 fortan Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

#### **4.6 Naturschutz und Landschaftspflege**

Zur 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften des Landes- und Bundes-Naturschutzgesetzes erstellt. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die nach § 9 Abs.1a BauGB erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden -soweit geeignet- als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in die 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 übernommen. Diese Festsetzungen finden ebenfalls Eingang in die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 und werden übernommen. Zu weiteren Regelungen und Festsetzungen wird auf die Ausführungen des zu diesem Plan bereits erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

#### **4.7 Artenschutz**

Die Fläche der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 weist eine Reihe von Pflanzen der Trockenrasenstandorte auf, so dass von der UNB im Verfahren die Frage nach dem Schutzstatus der Fläche i.S. § 30 BNatSchG (Trockenrasen) und dem Potenzial für die Zauneidechse als geschützte Art nach § 44 BNatSchG gestellt wurde.

Die gutachterliche Stellungnahme von 8.2.2017 hierzu ergab, dass die Vegetation der Fläche als trockene ruderal und hochwüchsige Gras- und Staudenflur eingestuft wird. Die Ruderalisierung wird durch Hundekoteinträge verstärkt, es fehlen wesentlicher Zeigerarten des Trockenrasens, wie offensandige Bereiche mit Silbergrasflur, die auch im Januar hätten erkennbar sein sollen.

Die Habitataignung für die Zauneidechse ist mäßig. Magere Grasflur mit Altgras und offen-sandige Bodenstellen sind geeignet, es fehlen jedoch Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten sowie die Vernetzung zu weiteren Eidechsenlebensräumen, die eher am Randbereich Büchens (Richtung Nüssauer Heide oder am Bahnhof, d.h. Richtung ELK) zu finden sind. Die dort vorhandenen Gehölze und Wälle mit Steinen und Altholz als Verstecke sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Art wurde Ende Juni 2017 durch Begehung (Dipl. Landschaftsökol. S. Walter) überprüft. Für beide Teilflächen wurde die Art nicht nachgewiesen. Die Vegetationsstruktur zeigt weiterhin auf der als Parkplatz genutzten Fläche keine Eignung, auf der größeren Fläche mit hochgewachsener Ruderalflur und Fehlen von typischen Habitatstrukturen kann die Art durch die Überprüfung ausgeschlossen werden.

## 4.8 Baugrunduntersuchung

Zur Fläche der 3. Änd. 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 wurde eine Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung im Plangebiet vom Büro für Bodenprüfung aus Lüneburg durchgeführt. Am 28.03.2017 wurden dazu 10 Rammkernsondierbohrungen (BS 1 bis BS 10) bis in eine Tiefe von 3,0 m unter der Geländeoberfläche abgeteuft. An 5 Bohrpunkten (BS 2, BS 4, BS 5, BS 7, BS 9) wurde die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens im Bohrlochverfahren bestimmt (siehe Tabelle). In der gutachterlichen Stellungnahme von Dipl.-Geoök. D. Herbrich wurden die Versickerungsfähigkeiten der Böden beurteilt.



Abbildung 12 - Baugrunduntersuchung mit Bohrpunkten

Der Baugrund baut sich wie folgt auf: an der Geländeoberfläche steht meist ein ca. 30 cm Mutterboden an, danach bis 3 m kiesige Schmelzwassersande, die in der Tiefe immer feiner werden. Bei den Bohrungen BS 1 und BS 8 wurde auch Schmelzwasserlehm gefunden.

Die Lagerungsdichte der Schmelzwassersande wurde über den Bohrfortschritt als mitteldicht und mitteldicht bis dicht vom Büro für Bodenprüfung abgeschätzt. Ebenso wurde die Konsistenz des Schmelzwasserlehms nach der Bodenansprache in überwiegend weicher bis steifer Konsistenz beurteilt.

Bei den Bohrungen BS 1 und BS 5 wurde bei den Bohrungen Grundwasser angetroffen. Die gemessenen Grundwasserflurabstände betragen bei BS 1: 2,25 m und bei BS 2: 2,40 m. Daher ist ein laut dem Büro für Bodenprüfung in niederschlagsreichen Perioden ein Grundwasseranstieg um bis zu ca. 0,5 m zu erwarten. Bei den übrigen Sondierungen lagen die Grundwasserstände unterhalb von 3,0 m unter der Geländeoberfläche.

Bohrung	Bodenansprache	kf-Wert
BS 2	Sand, schw. kiesig	3,7 x 10 <sup>-5</sup> m/s
BS 4	Sand, kiesig	1,1 x 10 <sup>-4</sup> m/s
BS 5	Mittelsand, fein-grobsandig	4,6 x 10 <sup>-5</sup> m/s
BS 7	Sand, schw. kiesig	7,1 x 10 <sup>-5</sup> m/s
BS 9	Mittelsand, fein-grobsandig	4,4 x 10 <sup>-5</sup> m/s

Anhand der festgestellten Grundwasserflurabstände und den gemessenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten eignet sich die Fläche des Plangebiets zur Regenwasserversickerung. Es wird die Anlage von Versickerungsmulden oder Rigolen empfohlen.

#### 4.9 Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Bei dem Vorhaben der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Hieraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 bereits in einer bebauten Siedlungslage befindet und Umweltbelange somit nicht beeinträchtigt werden.

#### 4.10 Hinweise und sonstige Maßnahmen

##### Eisenbahnbundesamt

In Bezug auf die Lärmbetrachtung bestehen keine Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber – auch nicht bei einer Verkehrszunahme.

##### Archäologisches Landesamt

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

##### Kampfmittelräumdienst/Kampfmittelverordnung

Die Gemeinde Büchen gehört nach Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) zu den **Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen**. Daher ist der § 2 Abs. 3 KampfmV zu beachten.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf

Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das – Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel- durchgeführt. Bitte weisen sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen einbezogen werden können.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

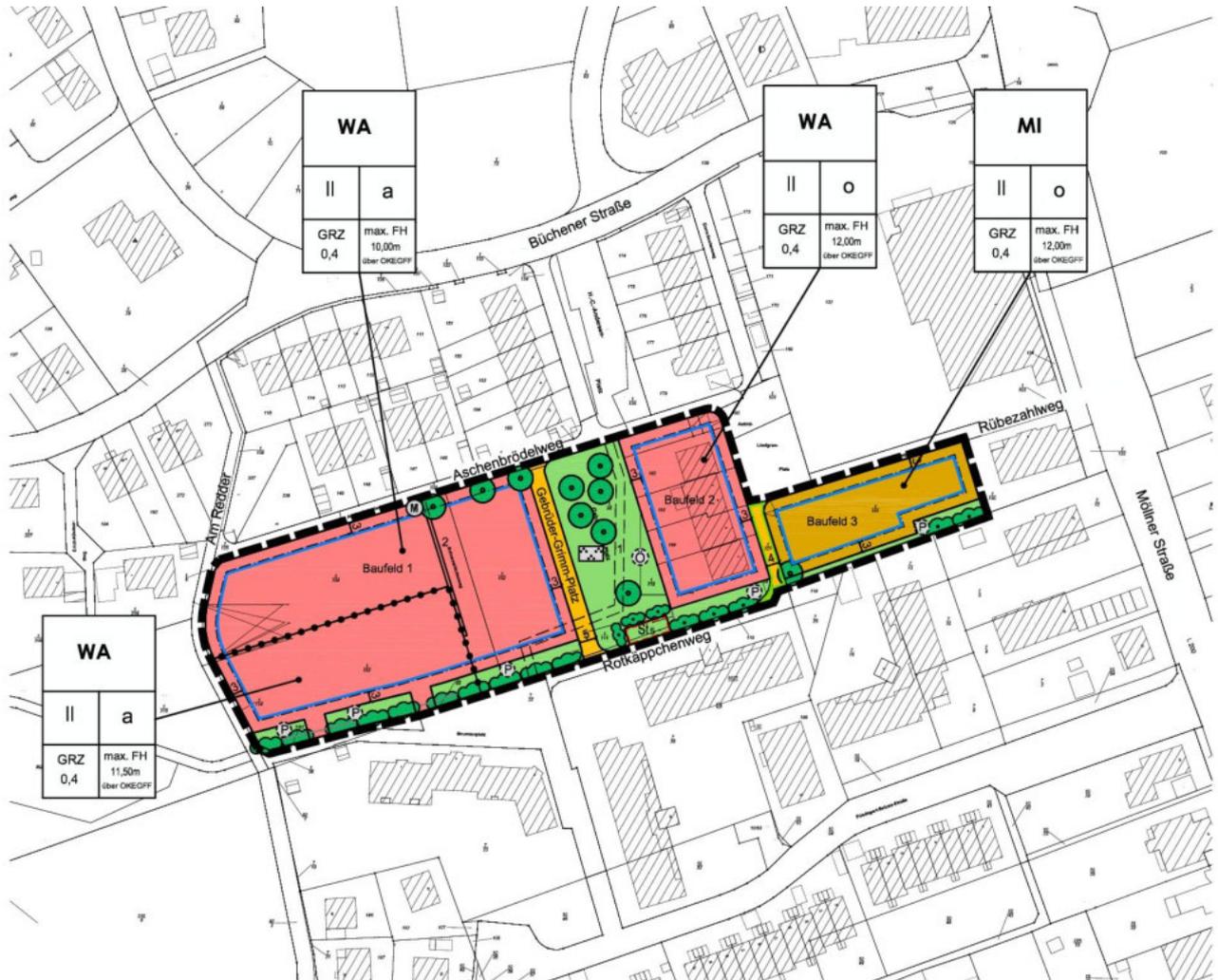


Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung Teil A – BCS stad + region

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

### **5.2 Erdgas- und Wärmeversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas- und Wärme wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

### **5.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird im Plangebiet durch eine entsprechende Anzahl an Hydranten im Straßenbereich seitens des gemeindeeigenen Wasserwerkes sichergestellt. Dieses gilt jedoch nur für den Erstangriff.

### **5.4 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über ein Leitungssystem an die vorhandene Ortsentwässerung.

Das Ingenieurbüro Jürgen Berthold, Lübeck, hat aufgrund seiner Untersuchungen, welche im Rahmen der Aufstellung der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 erfolgten, darauf hingewiesen, dass bei nicht unterkellerten Gebäuden bei der Regenwassereinleitung keine Probleme entstehen, wenn "die punktuell eingeleiteten konzentrierten Wassermengen an den Regenfallrohren durch entsprechende Dränagen / Rigolen wieder auf den Grundstücksflächen verteilt werden. Hierzu muss aber vor jedem Einleitungspunkt ein ausgekiester Sielschacht vorgeschaltet werden mit einer Abdeckung des Kiesel mittels Filtermatte, die laufend von Feinstteilchen-Schluff o.ä. zu reinigen ist." Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass "bei unterkellerten Gebäuden die zeitlich begrenzte Anreicherung des Grundwassers zu einem begrenzten Aufstau des Wasserspiegels führen kann." Es wird daher empfohlen, zwei 5 m tiefe Sondierungen je Haus durchzuführen, um die Kornverteilung des Bodens und seine Durchlässigkeit zu untersuchen und ggf. die Keller als weiße Wanne mit garantierter Auftriebssicherheit auszubilden. Im April 2017 wurde dahingehend eine weitere Baugrunduntersuchung durchgeführt, welche aussagt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann (siehe Pkt. 4.8). Daher ist das Regenwasser von Dächern und sonstigen versiegelten Flächen der nicht bebauten Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Zur Bahnanlage hin darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden. Gesammelt und abgeleitet wird nur das Oberflächenwasser aus den Straßen-, Stellplatz- und Parkplatzbereichen über eine Leitung unter dem Bahndamm und einem offenen Graben zum Regenrückhaltebecken an der Pötrauer Straße in den Vorfluter "Steinau".

### **5.5 Abfallbeseitigung**

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 16 I KrWirt/AbfG. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG. Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" (AEB).

## 6. Finanzierung

Die Gemeinde Büchen entstehen keine Kosten für das Bauleitplanverfahren. Diese werden von dem Eigentümer der unbebauten Grundstücke übernommen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

.....

Bürgermeister