

# Sitzungsunterlagen

Sitzung der Gemeindevertretung  
Büchen  
10.10.2017

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Einladung öffentliche Sitzung	3
Vorlagendokumente	5
TOP Ö 10 7. Änderung der Satzung über die Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 30.10.2010 (Beitrags- und Gebührensatzung)	5
Beschlussvorlage 7ÄndAbwGebBüchen	5
7. Änderungssatzung Beitrags- und Gebührensatzung Abwasser Büchen 7ÄndAbwGebBüchen	6
TOP Ö 11 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ für das Gebiet:	8
Beschlussvorlage BWU 10/2017	8
17.09.18 Begründung BWU 10/2017	10
17.09.18 B-Plan 25-3.Änd_A3 BWU 10/2017	35
17.09.18 TÖB-Tabelle-§ 4.2 BWU 10/2017	36
TOP Ö 14 3. Änd. der 3. Änd. Bebauungsplan Nr. 20.1 "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3", hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, S	51
Beschlussvorlage BWU/BÜ/20.3/2017	51
17.09.28 Abwägungstabelle BWU/BÜ/20.3/2017	53
17.09.28 Planzeichnung A3 BWU/BÜ/20.3/2017	64
17.09.28Begründung BWU/BÜ/20.3/2017	66
TOP Ö 15 Erschließung BPlan 55 - Vorbereitung Auftragsvergabe	88
Beschlussvorlage BV 40/2017	88
TOP Ö 16 Widmung der Straße zur Schulendorfer Mühle	89
Beschlussvorlage BV/05/2017	89
TOP Ö 17 Widmung der Verbindungsstraße nach Müssen entlang der Bahnstrecke HH - Berlin	90
Beschlussvorlage BWU/08/2017	90
TOP Ö 18 Umbau der Einleitstellen 16 und 25 im Zusammenhang mit der WRRL-Maßnahme Steinau	91
Beschlussvorlage WA170902	91

# Gemeinde Büchen

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Büchen

Gemeinde Büchen, 28.09.2017

## Einladung

zur Sitzung der Gemeindevertretung Büchen am Dienstag, den 10.10.2017 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Bürgerhauses, Amtsplatz 1, 21514 Büchen

## Tagesordnung

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Ernennung und Vereidigung des Bürgermeister
- 3) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 4) Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung
- 5) Niederschrift der letzten Sitzung
- 6) Bericht der Bürgervorsteherin
- 7) Bericht des Bürgermeisters
- 8) Einwohnerfragestunde
- 9) Interkommunale Vereinbarung zum sozialen Wohnungsbau mit der Gemeinde Müssen
- 10) 7. Änderung der Satzung über die Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 30.10.2010 (Beitrags- und Gebührensatzung)
- 11) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ für das Gebiet:  
"Südlich der Straße Heideweg, östlich des Grundstückes Auf der Geest 3, nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9 und westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15"  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,  
Satzungsbeschluss
- 12) 1. vereinfachte Änd. des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Gebiet:  
"Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg", hier:  
Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB
- 13) Satzung der Gemeinde Büchen über eine Veränderungssperre für das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Gebiet: "Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg",  
hier: Beschluss über eine Veränderungssperre

- 14) 3. Änd. der 3. Änd. Bebauungsplan Nr. 20.1 "Ortszentrum Büchen",  
Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-  
Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3",  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,  
Satzungsbeschluss
- 15) Erschließung BPlan 55 - Vorbereitung Auftragsvergabe
- 16) Widmung der Straße zur Schulendorfer Mühle
- 17) Widmung der Verbindungsstraße nach Müssen entlang der  
Bahnstrecke HH - Berlin
- 18) Umbau der Einleitstellen 16 und 25 im Zusammenhang mit der WRRL-  
Maßnahme Steinau
- 19) Verschiedenes
- 20) Grundstückangelegenheiten

Bitte prüfen Sie Ihre persönliche Befangenheit nach §22 der Gemeindeordnung.

gez. Heike Gronau-Schmidt

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

#### Bearbeiter/in:

Uwe Benthien

#### Beratungsreihenfolge:

##### **Gremium**

Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss der  
Gemeinde Büchen  
Gemeindevertretung Büchen

##### **Datum**

05.09.2017

10.10.2017

#### Beratung:

#### **7. Änderung der Satzung über die Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 30.10.2010 (Beitrags- und Gebührensatzung)**

7. Änderung der Satzung über die Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 30.11.2010 (Beitrags- und Gebührensatzung)

Die Neukalkulation der gebühren für die zentrale Abwasserbeseitigung wurde durch die Fa. Treukom GmbH durchgeführt. Nach der Neukalkulation ergeben sich folgende

Änderungen:

Die Gebühr für die zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Büchen wird von bislang 3,02 €/cbm auf nunmehr 3,11 €/cbm erhöht. Der Abwasserpreis für die angeschlossenen Gemeinden erhöht sich von bislang 1,88 €/cbm auf nunmehr 1,95 €/cbm. Die Gebührenänderungen sollen zum 01.01.2018 in Kraft treten.

Die Gebühren für die Niederschlagsentwässerung erhöht sich von 17,19 € pro GE auf nunmehr 20,86 €.

#### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung Büchen beschließt die 7. Änderungssatzung über Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 30.11.2010 (Beitrags- und Gebührensatzung).

Der Abwasserpreis für die angeschlossenen Gemeinden wird von 1,88 €/cbm auf 1,95 €/cbm erhöht.

## **Satzung über die 7. Änderung der Satzung über die Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen vom 30.11.2010 (Beitrags- und Gebührensatzung)**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003 Schl.-H. S. 57), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15.06.2004 (GVOBl. 2004 Schl.-H. S. 153), Art. 5 des Gesetzes vom 15.06.2004 (GVOBl. 2004 Schl.-H. S. 165), Art. 1 des Gesetzes vom 01.02.2005 (GVOBl. 2005 Schl.-H. S. 57) und Art. 1 des Gesetzes vom 01.02.2005 (GVOBl. 2005 Schl.-H. S. 66), der §§ 1, 2, 6, 8, 9 und 9a des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. 2005 Schl.-H. S. 27), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Landesverordnung zur Anpassung von Rechtsvorschriften an geänderte Zuständigkeiten der obersten Landesbehörden und geänderte Ressortbezeichnungen vom 12.10.2005 (GVOBl. 2005 Schl.-H. S. 487), der §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Abwasserabgabengesetzes in der Fassung vom 13.11.1990 (GVOBl. 1990 Schl.-H. S. 545, ber. GVOBl. 1990 Schl.-H. 1991 S. 257), geändert durch das Haushaltsbegleitgesetz vom 08.02.1994 (GVOBl. 1994 Schl.-H. S. 124), geändert durch LVO zur Anpassung von Rechtsvorschriften an geänderte Zuständigkeiten der obersten Landesbehörden und geänderte Ressortbezeichnungen vom 30.11.1994 (GVOBl. 1994 Schl.-H. S. 527), geändert durch LVO zur Anpassung von Rechtsvorschriften an geänderte Zuständigkeiten der obersten Landesbehörden und geänderte Ressortbezeichnungen vom 24.10.1996 (GVOBl. 1996 Schl.-H. S. 652) und geändert durch LVO zur Anpassung von Rechtsvorschriften an geänderte Zuständigkeiten und geänderte Ressortbezeichnungen vom 16.9.2003 (GVOBl. 2003 Schl.-H. S. 503) sowie der §§ 24, 25 der Satzung über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 05.12.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.10.2017 folgende Änderungssatzung erlassen:

### **Artikel I**

**§ 25 Abs. 2 bis 3 werden wie folgt geändert:**

#### **§ 25 Gebührensätze**

- (2) Die Zusatzgebühr für die Schmutzwasserbeseitigung beträgt pro m<sup>3</sup>: 3,11 Euro
- (3) Die Gebühr für die Niederschlagswasserbeseitigung beträgt pro angefangene 25 m<sup>2</sup> gebührenfähige Grundstücksfläche jährlich: 20,86 Euro

**Artikel II**  
Inkrafttreten

Diese Änderungen treten mit Wirkung vom 01.01.2018 in Kraft.

Büchen, den 10.10..2017

Gemeinde Büchen  
Der Bürgermeister

(Siegel) Möller

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

**Bearbeiter/in:**

Linda Reinke

**Beratungsreihenfolge:**

**Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

**Datum**

18.09.2017  
10.10.2017

**Beratung:**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest,, für das Gebiet:  
"Südlich der Straße Heideweg, östlich des Grundstückes Auf der Geest 3,  
nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9 und westlich der Grundstücke Auf  
der Geest 16 sowie 13-15"  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Der Entwurf der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ für das Gebiet:  
Südlich der Straße Heideweg, östlich des Grundstückes Auf der Geest 3, nördlich  
der Grundstücke Auf der Geest 6-9 und westlich der Grundstücke Auf der Geest 16  
sowie 13-15 der Gemeinde Büchen  
hat in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 31.08.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB i. V. mit  
§ 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und berührten  
Behörden wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und aufgefordert  
Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Am 27.07.17 bat der Kreis um eine Fristverlängerung für die Abgabe der  
Stellungnahme bis mindestens zum 08.09.2017. Die Stellungnahme des Kreises ist  
per Mail am 12.09.17 und per Post am 14.09.17 bei der Gemeinde eingegangen.  
Aufgrund des verspäteten Eingangs der Stellungnahme ist es nur möglich dem  
Ausschuss durch diese Tischvorlage die Unterlagen bereit zustellen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage  
beigefügt.

Als letzter Verfahrensschritt kann der Satzungsbeschluss zu der 3. Änd. des  
Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ der Gemeinde Büchen gefasst werden.  
Bevor der Bebauungsplan Nr. 25 jedoch in Kraft gesetzt wird, ist mit dem  
Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der  
Ausgleichsmaßnahmen zu schließen.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung

folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussempfehlung:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ für das Gebiet:

Südlich der Straße Heideweg, östlich des Grundstückes Auf der Geest 3, nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9 und westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15 der Gemeinde Büchen abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird, gemäß dem Abwägungsvorschlag der Abwägungsliste, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, entschieden.

Das Planungsbüro GSP wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ für das Gebiet: Südlich der Straße Heideweg, östlich des Grundstückes Auf der Geest 3, nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9 und westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15 der Gemeinde Büchen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmhaltung

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Vertreter der Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend::

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

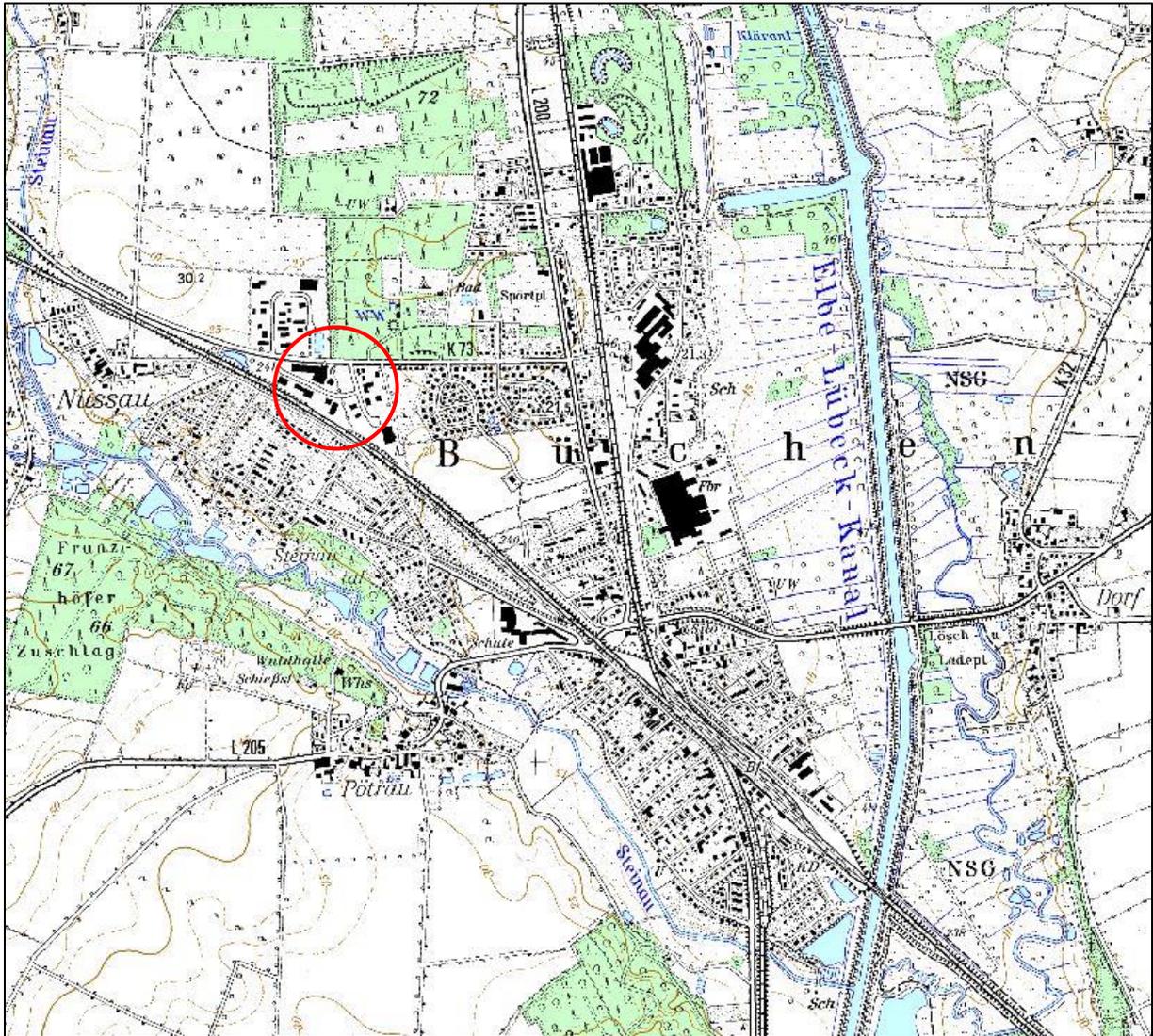
**3. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 25**  
**„AUF DER GEEST“**

**DER**

**GEMEINDE BÜCHEN**  
**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



**3. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 25**  
**„Auf der Geest“ der Gemeinde Büchen**  
**Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

18.09.2017

§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



**Inhaltsverzeichnis**

**1. Allgemeines .....4**

**2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....5**

**3. Anlass der Planung .....5**

**4. Allgemeines Planungsziel .....6**

**5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....6**

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....7

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....7

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan.....9

5.4 Landschaftsplan.....9

5.5 Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung ..... 10

**6. Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen..... 11**

6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 11

6.2 Maß der baulichen Nutzung..... 11

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen ..... 12

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)..... 12

6.2.3 Bauweise und Baugrenzen..... 12

6.2.4 Werbeanlagen..... 13

6.2.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ..... 13

**7. Immissionen..... 14**

**8. Grünordnung ..... 16**

8.1 Bestand:..... 16

8.1.1 Allgemeine Beschreibung – Schutzgut Mensch und Landschaft ..... 16

8.1.2 Schutzgut Boden und Wasser ..... 16

8.1.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope und Bäume)..... 17

8.1.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz) ..... 20

8.2 Auswirkungen der Planung:..... 21

8.2.1 Schutzgut Pflanzen - Eingriffsregelung..... 21

8.2.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz) ..... 21

8.3 Grünordnerische Festsetzungen ..... 23

**9. Verkehrserschließung..... 23**

9.1 Individualverkehr-Anbindung ..... 23

9.2 ÖPNV-Anbindung ..... 23

**10.Nachrichtliche Übernahme..... 24**

**11.Ver- und Entsorgung..... 24**

**12.Altlasten, Kampfmittel, Archäologie..... 25**

**13.Billigung ..... 25**

**Anlagen:**

1. Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen, erstellt durch das Büro LAIRM CONSULT, 30.06.2017

## **1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung vorhandener Flächen in einem bestehenden Gewerbegebiet im Bereich der Straße „Auf der Geest“ im nordwestlichen Siedlungsrandbereich der Gemeinde Büchen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.05.2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass es sich bei den Planungen um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> der Grundfläche versiegelt werden. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt, sind eine frühzeitige Beteiligung sowie die Umweltprüfung nicht erforderlich.

Stand des Verfahrens:

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Am 18.07.17 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 20.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2017 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 31.08.2017 abzugeben.

## **2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

---

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9960 m<sup>2</sup>, von denen ca. 2300 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße „Auf der Geest“ entfallen.

Das Gebiet befindet sich:

- Südlich der Straße Heideweg,
- Östlich des Grundstücks Auf der Geest 3,
- Nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9,
- Westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine gewerblich genutzte Fläche und einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf der Geest“. Im westlichen Bereich der Gewerbefläche befinden sich betrieblich genutzte Wohngebäude als Bestandsbebauung und ein mehrreihiger Bestand größerer Bäume.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nun dahingehend geändert werden, dass die optimale Ausnutzung der Gewerbefläche durch den bereits ansässigen Betrieb ermöglicht wird.

## **3. Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum. Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort für Pendler.

Die räumliche Nähe zu Hamburg, die gute überregionale Anbindung sowie die starke Gewichtung als Wohnstandort für viele Familien machen den Standort ebenso für Gewerbebetriebe als auch für Dienstleistungsunternehmen zu einem Ansiedlungsort von hoher Bedeutung.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Büchen liegt in einem Gewerbegebiet, das eine bedeutende Rolle für die Wirtschaft Büchens spielt und Arbeitsplätze in der Gemeinde sichert. Derzeit wird die Fläche des Plangebiets durch den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Büchen überplant. Dort ist sie als Gewerbefläche festgesetzt. Momentan kann die Fläche aber wegen der zurzeit geltenden Festsetzungen bzgl. der Baugrenze und dem Baumbestand durch den ansässigen Betrieb nicht optimal genutzt werden. Die ursprüngliche Planung

wird daher durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 den aktuellen Anforderungen angepasst.

#### **4. Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen, um dem dort bestehenden Gewerbebetrieb eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Büchen werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das Flächenpotenzial besser nutzen zu können und durch geänderte Festsetzungen auch eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO bleibt bestehen, wird jedoch im südöstlichen Randbereich um die Breite des dort festgesetzten Fußweges erweitert, der dafür entfällt. An dieser Stelle kann ein größerer Bereich für Parkplätze entstehen. Die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Bäume im Südwesten der Fläche wird aufgehoben.

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

---

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

## 5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

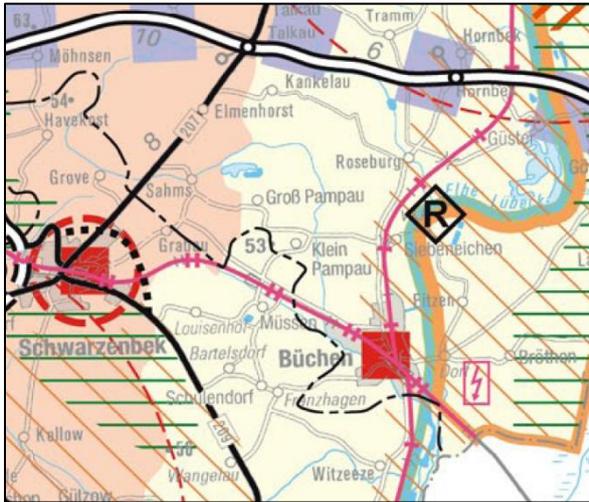


Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2010,  
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Büchen hat die Funktion eines Unterzentrums in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde Büchen liegt südlich einer Landesentwicklungsachse und der parallel dazu verlaufenden Autobahn 24 (A 24) im ländlichen Raum.
- Östlich der Gemeinde Büchen befinden sich der Elbe-Lübeck-Kanal sowie die Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern.
- Zwei Bahnstrecken kreuzen das Gemeindegebiet. Die Verbindung Hamburg-Büchen-Berlin stellt als Achse Ost eine wichtige Pendlerverflechtung für die Region dar.

*Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. [...] Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).*

Gemäß LEP können *[alle Gemeinden [...] unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (2.6, 1G, LEP 2010).*

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine bereits planungsrechtlich zulässige gewerbliche Entwicklung an zeitgemäße Anforderungen anpasst und so das vorhandene Potential für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Büchen nutzbar macht.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

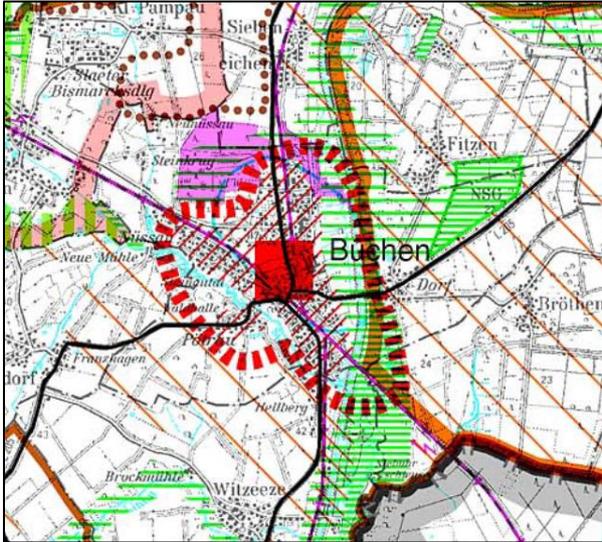


Abbildung 2: Ausschnitt RP 1,  
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Büchen befindet sich im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde Büchen stellt als Unterzentrum einen Entwicklungs- und Entlastungsort dar.
- Nördlich des Gemeindegebietes liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft in einem Sondergebiet Bund.
- Östlich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes befinden sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz entlang der Grenze des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Zwei Bundesstraßen sowie zwei Bahnstrecken kreuzen das Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen

*Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg - Berlin und Lübeck - Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen. Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell-gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg - Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt [...]. (5.6.4, RP I)*

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, einem ansässigen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

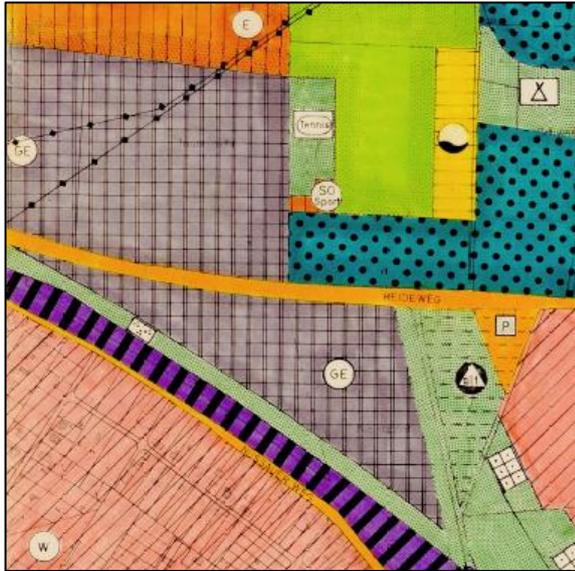


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan  
Quelle: Gemeinde Büchen

Der festgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen (1992) enthält für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen die Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO.

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen, Flächen für Forst- und Landwirtschaft sowie Versorgungsanlagen. Diese werden vom Plangebiet durch eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße abgegrenzt. Östlich und südwestlich befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie im Osten eine ehemalige Mülllagerfläche.

Im Südwesten verläuft eine Bahnanlage, daran anschließend befinden sich Wohnbauflächen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nicht notwendig.

### 5.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

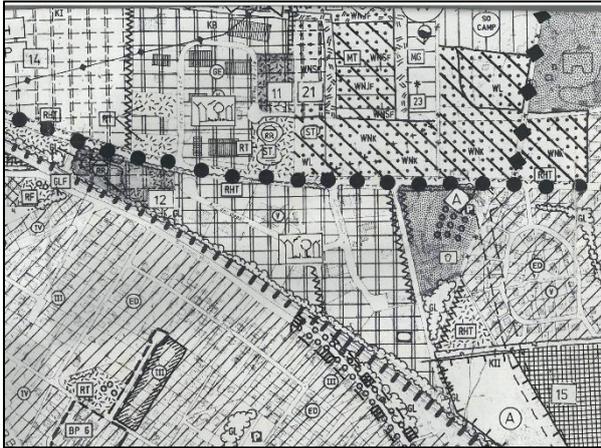


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan, Entwicklungskarte, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1999 enthält für das Plangebiet die Darstellung der gewerblichen Baufläche. Außerdem ist die Durchgrünung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen nicht in Konflikt mit den Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, da die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

## 5.5 Bebauungsplan Nr. 25, 2. Änderung

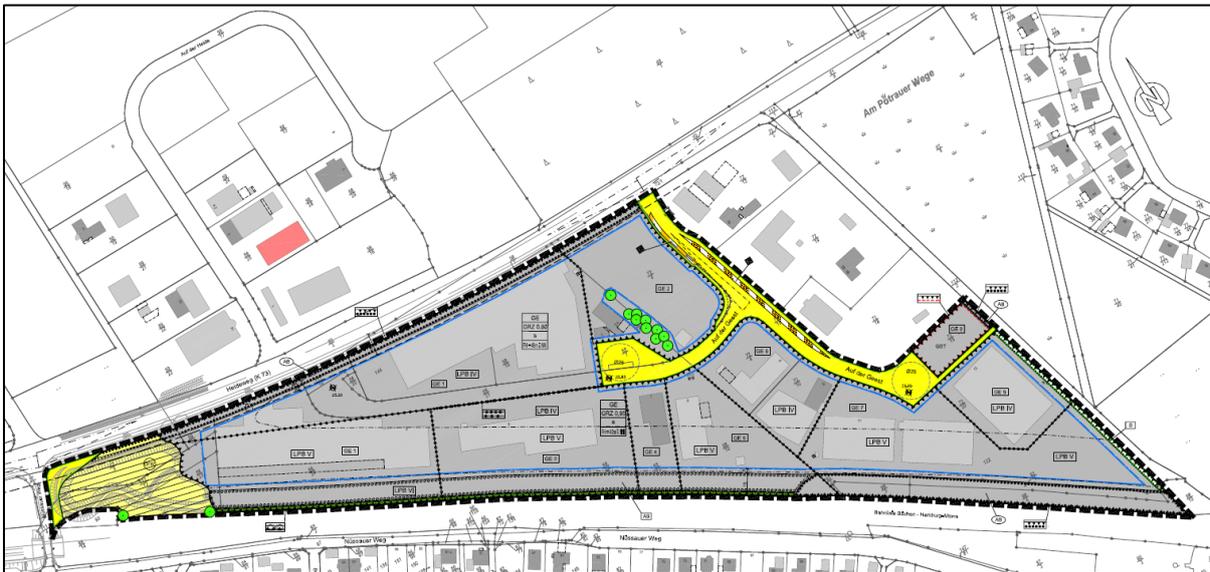


Abbildung 5: Ausschnitt 2. Änderung B-Plan Nr. 25, Quelle: Gemeinde Büchen

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Büchen wurde im Jahr 1985 rechtskräftig, die 1. Änderung bezüglich der Erschließung und der Eingrünung des Gebiets erfolgte im Jahr 1987.

Die 2. Änderung (2013) überplante einen Großteil der Fläche. Sie stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung bereits als Gewerbegebiet (GE) mit der Erschließung über die Straße „Auf der Geest“ dar. Westlich der Straße „Auf der Geest“ ist eine breitere Reihe von Bäumen zum Erhalt festgesetzt.

## **6. Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen**

Sämtliche Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes (GE) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden zum Großteil aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 25 sowie der 1. und 2. Änderung der Gemeinde Büchen übernommen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus technischen – und Sicherheitsgründen ist es für den ansässigen Betrieb notwendig, dass sowohl Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als auch Betriebsinhaber, Betriebsleiter und technische Leiter auf dem Plangelände wohnen. Daher sind diese Wohnungen zulässig, so lange diese Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Bebauung einen untergeordneten Charakter aufweist. Die Wohnbebauung darf insgesamt nur eine maximale Größenordnung von 15 % der in Anspruch genommenen Grundfläche der gewerblich genutzten Bauflächen des dazu gehörenden Gewerbebetriebes erreichen.

Aufgrund der Lage abseits des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Büchen, ist der Geltungsbereich nicht für Ansiedlungen von zentrenrelevanten Geschäftsstrukturen geeignet. Diese könnten die innerörtlichen Geschäftsbereiche schwächen und eine Verlagerung der Einkaufseinrichtungen in das Gewerbegebiet zur Folge haben. Zum Schutz der innerörtlichen Geschäftsstrukturen wird daher der Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmen davon werden für Einzelhandelseinrichtungen zugelassen, die direkt einem Produktions- oder Handwerksbetrieb sowie einem Großhandelsunternehmen zugeordnet sind. Sie müssen dem Produktions- oder Handwerksbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Diese Einzelhandelsbereiche sind für die innerörtlichen Geschäftslagen unschädlich.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen. So wird sichergestellt, dass das durch seine räumliche Lage großenbeschränkte Plangebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung steht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die künftigen gewerbliche Bauflächen wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können und dabei die baulichen Anlagen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, werden für das Gewerbegebiet (GE) innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Bauweise getroffen.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie des südlich angrenzenden Teils der Straßenverkehrsfläche „Auf der Geest“. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlage, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden. Die festgesetzten Firsthöhen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) über der mittleren Höhe der Straßenachse entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 20 m über der Geländeoberfläche. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Umsetzung von gewerblich genutzten Hallen.

Die maximale Firsthöhe von 20 m über der mittleren Straßenachse passt sich der näheren Umgebung, z.B. den Gewerbegebietsflächen nördlich des Heideweges an. Es wird keine Geschossigkeit festgelegt, da die maximale Firsthöhe eine ausreichende Höhenbegrenzung darstellt und keine städtebauliche Notwendigkeit zum Schutz des Ortsbildes vorliegt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich am Bestand innerhalb des Gewerbegebietes und den betrieblich erforderlichen Firsthöhen. Die westlich angrenzenden Hallen haben eine Höhe von ca. 15 m.

Abweichend von den vorausgegangenen Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet „Auf der Geest“ wird die Höhe baulicher Anlagen nicht in Bezug auf Normalnull (ü. NN.) festgelegt. Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine städtebauliche Neuordnung der Fläche planungsrechtlich vorbereitet wurde, kann nicht sichergestellt werden, dass sich durch den vorausgegangenen Bau der Straßenverkehrsfläche „Auf der Geest“ die Lage über Normalnull des vorhandenen Höhenbezugs punkt nicht geändert hat.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Es wird die für Gewerbegebiete (GE) entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, damit der Hauptbetrieb des Plangebietes die vorgesehenen Betriebserweiterungen auf diesem Areal unterbringen kann.

### **6.2.3 Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes (GE) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt, um die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen. Diese Festsetzung ist zur Errichtung einer gewerblich genutzten Halle mit ausreichender Größe notwendig. Um den Nachbarschutz zu gewährleisten, sind Grenzabstände nach der offenen Bauweise an den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 465 ist die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

Dies ermöglicht zum einen die volle Ausnutzung der vorhandenen Fläche, zum anderen kann die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der öffentlichen Parkfläche auf dem Flurstück 463 dementsprechend genutzt werden.

Um die bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu gewährleisten und den künftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, wird innerhalb der Planfläche des Gewerbegebiets ein Baufenster festgesetzt. Durch die Ausweisung dieses Baufensters können sowohl die vorhandenen Betriebswohnungen als auch die zukünftigen Neubauten planungs- und bauordnungsrechtlich auf dem Gelände weiterhin bestehen bzw. neu untergebracht werden.

Um die Errichtung und Befestigung einer ausreichend großen Lagerhalle unter voller Ausnutzung der vorhandenen Fläche sicherzustellen, darf die festgelegte Baugrenze unterirdisch um 1 m durch Fundamente überschritten werden.

#### **6.2.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgehen. Es darf keine rotierende oder flackernde Beleuchtung oder ein Skybeamer verwendet werden.

#### **6.2.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der öffentlichen Parkfläche im Osten des Plangeltungsbereichs wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 übernommen und erneut festgesetzt, da sie zum Parkraumangebot im Plangebiet beiträgt.

Da auf der Fläche des Flurstücks 465 eine Lagerhalle mit entsprechender Zufahrt für LKWs entstehen soll, wird die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 festgesetzte Parkbucht um etwa 10 m nach Süden verschoben. Um die Errichtung möglichst vieler öffentlicher Parkplätze zu ermöglichen, wird die Parkbucht um 3 m auf der Fläche des Flurstücks 465 verbreitert.

## 7. Immissionen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen ist durch das Büro LAIRM CONSULT eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets zwischen der Straße „Heideweg“ (K 73) und der Bahnstrecke Hamburg-Büchen ist für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Plangeltungsbereich ein Schallschutz notwendig.

### *a) Allgemeines*

*Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 plant die Gemeinde Büchen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen südlich der Straße Heideweg (K 73) und westlich und nördlich der Straße Auf der Geest sowie nördlich der Schienenstrecke der DB AG Hamburg – Büchen zu schaffen. Die Ausweisung ist als Gewerbegebiet (GE) geplant.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.*

*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“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

*Für den Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom Plangeltungsbereich können die Festsetzungen der Emissionskontingente aus der 2. Änderung übernommen werden.*

### *b) Verkehrslärm*

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden einer vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Büchen entnommen.*

*Für die Bahnstrecke (Hamburg – Büchen) der Deutschen Bahn AG wurden Angaben des Betreibers zugrunde gelegt.*

*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.*

*Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den Straßen Heideweg und Auf der Geest nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden aus dem Gesamtverkehrslärm der Orientierungswert für Gewerbegebiete tags und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete tags eingehalten. Im Nacht-*

zeitraum werden im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für Gewerbegebiete nachts sowie gebietsweise auch der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete nachts überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 70$  dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung ergeben sich aufgrund der Einhaltung des Orientierungswerts tags keine Beschränkungen.

## 8. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet sich an die Umgebung anzupassen und soweit möglich gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile innerhalb des Plangebietes zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Mit der Bearbeitung der Grünordnung wurde das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke in Kiel beauftragt.

### 8.1 Bestand:

#### 8.1.1 Allgemeine Beschreibung – Schutzgut Mensch und Landschaft

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die nordöstliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 unmittelbar an der Zufahrt Heideweg – Auf der Geest. Das gesamte Gelände ist in erster Linie durch Gewerbebebauung geprägt, hier sind v.a. die bis zu 15 m hohen Hallen der Heilmann AG Orts- und Landschaftsbild prägend. Grünstrukturen spielen nur eine untergeordnete Rolle und beschränken sich, abgesehen von mehreren Einzelbäumen im Änderungsbereich auf die Gebietsgrenzen.

Das Plangebiet hat daher eine hohe Bedeutung als Gewerbebestandort. Aufgrund der guten Lage in der Nähe zu den landwirtschaftlichen Produktionsgebieten sowie zur Autobahn ist der Standort Büchen für die Heilmann AG von besonderer Bedeutung (Kartoffelvermarktung). Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Heideweg. Südlich des Gewerbegebietes verläuft die Bahnstrecke (Schnellstrecke Berlin-Hamburg), so dass hier eine beträchtliche Lärmentwicklung vorhanden ist.

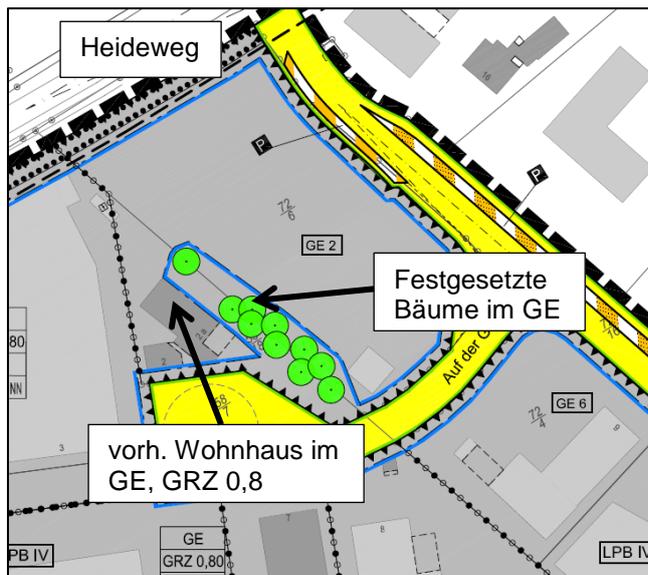


Abbildung 6: Rechtsgültiger Bebauungsplan im Bereich der 3. Änderung, Quelle: Gemeinde Büchen

#### 8.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden des Änderungsbereiches sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen etc. deutlich verändert, so dass die hier natürlicherweise vorhandenen sandigen Braunerden in den oberen Horizonten vollständig verändert wurden. Bei dem mit Eichen bewachsenen Bereich handelt es sich um einen ehemaligen Knick, der jedoch abgesehen von einem ca. 3-4 m breiten Streifen, der durch Gehölze geprägt ist, ebenfalls wesentlich durch die umliegende Gewerbenutzung bestimmt wird. Da jedoch westlich des Eichenstreifens ein kleinerer Garten angrenzt, ist hier der Versiegelungsgrad reduziert.

Nach rechtsgültigem Bebauungsplan handelt es sich jedoch bei dem gesamten Bereich schon jetzt um Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Knick wurde mit der 2. B-Planänderung bereits endwidmet und ausgeglichen.

Entsprechend des zulässigen hohen Versiegelungsgrades ist auch die Versickerung und Grundwasserneubildung im Geltungsbereich deutlich eingeschränkt. Die kleinräumig vorhandenen Grünstrukturen tragen nur unwesentlich zur lokalen Versickerung bei. Das Regenwasser wird zentral gesammelt und über das am Nüssauer Weg liegende Rückhaltebecken der Vorflut zugeführt bzw. in unterirdischen Rigolen versickert.

### 8.1.3 Schutzgut Pflanzen (Biotope und Bäume)

Entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Bereich der 3. Änderung vollständig als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Als überlagernde Biotopstrukturen wurden der Knick entlang des Heideweges (Gehölzfläche mit Erhaltungsgebot) sowie 10 Bäume auf dem Knickrest festgesetzt.

Der Knick (Knick Mitte) selbst wurde im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bereits entwidmet und mit dem Faktor 1:2 ausgeglichen (siehe Umweltbericht BBS vom 26.03.2013). Ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG liegt nicht (mehr) vor.

Im tatsächlichen Bestand wird der Änderungsbereich entsprechend durch die Gewerbenutzung dominiert. Das Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung westlich des Knickrestes verfügt jedoch über einen kleineren Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (v.a. Koniferen, Rhododendron). Im Bereich des Knickrestes stehen nach aktuellen Kartierungen (7.6.17) folgende Bäume:

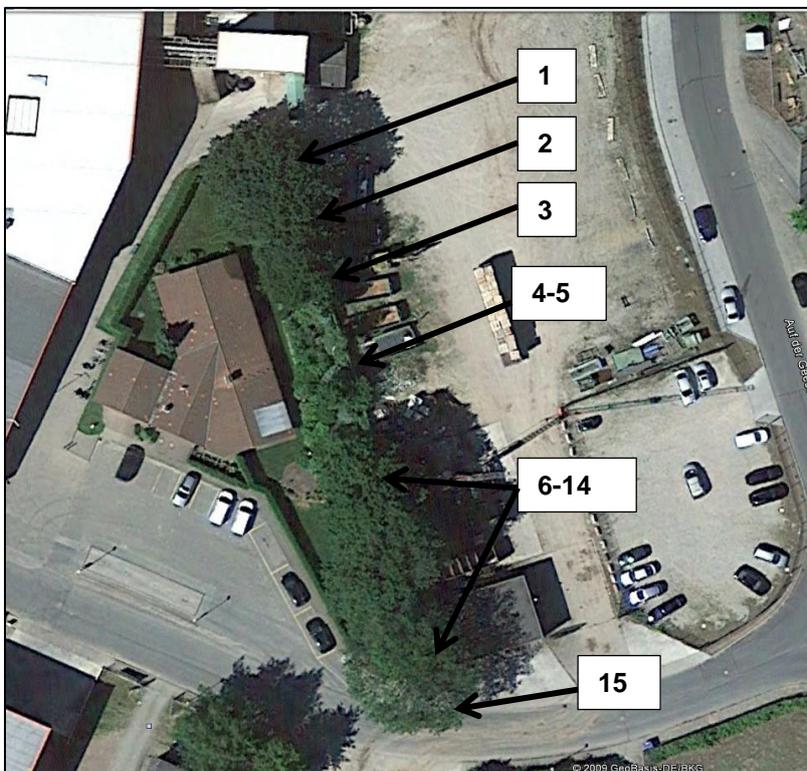


Abbildung 7: Luftbild Plangebiet, Quelle: Google Maps

**Tabelle: Bäume im Bestand**

Nr.	Art	St.-D (cm)	Bemerkungen	Artenschutz	Festsetzung im B-Plan
1	Eiche	80	Große, ausladende Krone, Stamm und Äste dicht mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu möglich, Winterquartiere und Wochenstuben im Baum ausgeschlossen, da Efeu, Brutplatz für Vögel im Baum und im Efeu	Nein
2	Eiche	20	Klein, keine ausgeprägte Krone, hoch aufgeastet, mit Efeu bewachsen	keine Eignung	Nein
3	Eiche	40-50	Hoch aufgeastete Krone, nur wenig Efeu	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
4	Eberesche	10	3 m hoch	Keine Eignung	Nein
5	Kirsche	5	2 m hoch	Keine Eignung	Nein
6	Eiche	15	Junger Baum	Keine Eignung	Ja
7	Birke	30	Sehr dicht/dick mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja
8	Eiche	50	Krone teilweise stark beschnitten, Baum im unteren Teil mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
9	Eiche	50	Krone teilweise stark beschnitten, Baum im unteren Teil mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
10	Eiche	30-40	Kronen hoch aufgeastet mit Efeu bewachsen, kleinere Höhlen sichtbar	Tagesverstecke für Fledermäuse, Bruthabitat für Vögel	Ja
11	Eiche	40	Krone hoch aufgeastet, stark mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja
12	Birke	40	Weit verzweigte Krone, stark mit Efeu bewachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu,	Ja

Nr.	Art	St.-D (cm)	Bemerkungen	Artenschutz	Festsetzung im B-Plan
			sen	Bruthabitat für Vögel	
13	Eiche	50	Kaum Kronenausbildung, da dick mit Efeu bewachsen bzw. überwachsen	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu möglich, Winterquartiere und Wochenstuben im Baum ausgeschlossen, da Efeu,  Brutplatz für Vögel im Baum und im Efeu	Ja
14	Eiche	30	Gut ausgebildete Krone, vital ohne Astlöcher, nur wenig Efeu	Tagesverstecke für Fledermäuse im Efeu, Bruthabitat für Vögel	Ja
15	Eiche	80-90	Starkes Baumholz, teilweise stark zurück geschnitten, mehrere Astlöcher sichtbar, Totholz, wenig Efeu	Tagesverstecke, Winterquartiere und Wochenstuben möglich, Bruthabitat für Vögel	Nein

Ein Knickwall ist kaum ausgeprägt, der Unterwuchs überwiegend lückig bewachsen mit Zierstauden und Ziergehölzen in einer Breite von 2-3 m.



Bäume Nr. 7-12

Abbildung 8: Bäume im Plangebiet, Quelle: Eigene Darstellung BBS

#### 8.1.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu betrachten. Weitere streng geschützte Arten kommen aufgrund der vorhandenen Lebensräume nicht vor.

Die großen, teilweise dicht mit Efeu bewachsenen Bäume dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Verkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate. Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen sind nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse weisen die größeren Eichen vermutlich geeignete Höhlungen/Spalten auf. Auch der dichte Efeubewuchs kann als Tagesversteck dienen. Abgesehen von der einzelnen großen Eiche direkt an der Straße werden für alle übrigen Bäume keine Winterquartiere und/oder Wochenstuben angenommen, da der dichte Efeubewuchs den freien Anflug in mögliche Höhlen unter dem Efeu verhindert. In Baum Nr. 15 sind nachweislich größere Höhlungen vorhanden, die auch als Winterquartiere bzw. Wochenstuben geeignet sind.

Aufgrund der Insellage der Bäume inmitten von versiegelten und bebauten Gewerbeflächen ist nur ein geringes Besiedlungspotenzial anzunehmen. Daher sind nur störungs- und lichttolerante Arten wie z.B. Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler oder Rauhaufledermaus zu erwarten.



Baum Nr. 15 (im Vordergrund)

Abbildung 9: Bäume im Plangebiet, Quelle: Eigene Darstellung BBS

## 8.2 Auswirkungen der Planung:

### 8.2.1 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 § 13a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder geschützter Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant. Das geschützte Biotop „Knick“ wurde bereits im Verfahren zur 2. Änderung entwidmet und ausgeglichen. Die Aufhebung der Einzelbaumfestsetzung von 10 Bäumen (Baum Nr. 3, 6-14) stellt jedoch einen zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriff für Landschaftsbild und Einzelbäume dar, da der Knick aufgrund der Lage an der Bahn ohne Überhänger angelegt wurde und die Bäume aufgrund ihrer Größe eine besondere landschaftliche Bedeutung haben.

Weiterhin ist die vorliegende Planung nicht mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, da als Grundnutzung im bestehenden Bebauungsplan bereits „GE“ eingetragen war. Die Baumreihe war gleichsam nicht Teil des Grünkonzeptes mit Definition von Grünachsen. Diese verlaufen entlang der Straßen/Wege und entlang der Bahn und sind durch die Planung nicht betroffen

### 8.2.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Der Artenschutz ist unabhängig von der Eingriffsregelung immer zu betrachten. Die in der 2. Änderung zum Bebauungsplan festgesetzten Bäume werden dort als „Inselbiotop“ für Vögel und Kleinsäuger beschrieben. Die großen Bäume dienen weiterhin als Quartiersstandorte für Fledermäuse. Folgende Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nach § 44 BNatSchG sind daher zu betrachten:

#### Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen:

Da die Bäume 1 und 15 mit artenschutzrechtlicher Bedeutung für Fledermäuse nicht festgesetzt wurden, erfolgte hierfür bereits eine Kompensation durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen. Da sich in den vergangenen Jahren durch Zuwachs und Efeubewuchs Veränderungen an allen Bäumen (teilweise auch größere Höhlungen) entwickelt haben, sind die Belange des Artenschutzes in besonderer Weise zu beachten. Daher ist **folgendes Vorgehen für die Bäume mit Nr. 1, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15** erforderlich:

- Im Herbst nach Beendigung der Wochenstubezeit und vor Beginn der Winterruhe (September / Oktober) vor dem Eingriff (ggf. mittels Endoskopie) auf Besatz kontrollieren und die Größe und Eignung der Höhle bewerten (Einschätzung Winterquartier/Wochenstube),
- Bei unbesiedelten Quartieren unmittelbares Verschließen des Quartieres, um einen Wiedereinflug vor der Rodung zu verhindern
- Bei besiedelten Quartieren:

Abendliche Ausflugskontrolle durchführen, nach Ende des Ausflugs kontrollieren, ob noch Tiere im Quartier sind. Wenn keine Tiere mehr da sind, wird das Quartier umgehend verschlossen. Anderenfalls ist das Quartier mit einer Reuse auszustatten, die das Ausfliegen der Tiere erlaubt, aber einen erneuten Einflug verhindert. Tägliche Kontrolle, ob die Tiere das Quartier verlassen haben. Sind nach 2 Nächten immer noch Tiere im Quartier, so ist die Reuse abzubauen, die Tiere sind umzusiedeln.

Unabhängig davon ist zur Verhinderung des Tötungsverbotes die **Fällung der Bäume nur zwischen dem 1.12 und 28.2.** zulässig.

Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Tagesverstecken ist das vorgezogene Aufhängen von Fledermausflachkästen erforderlich. Da die zu erwartenden Arten Spalten sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen aufsuchen, sind je **5 Flachkästen an Bäumen bzw. an Gebäuden** im Geltungsbe- reich (B-Plan Nr. 25) aufzuhängen.

Bei Nachweis von Winterquartieren und/oder Wochenstuben sind ergänzende vorgezogene Aus- gleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Laubenburg erforderlich. Als maximale Anzahl werden festgehalten: 2 Flachkästen und 2 Großraum- höhlen für Fledermäuse der Gehölze, 1 Winterquartier.

Der Nahrungsraum wird etwas eingeschränkt und hat generell aufgrund der Insellage nur eine gerin- ge Bedeutung. In den umliegenden Knicks bleiben aber ausreichend und v.a. geeignetere Jagdflächen erhalten. Die Leitstrukturen der Knicks, insbesondere aber auch der Bahndamm (mit Gehölzen), sind durch die Maßnahmen nicht betroffen.

Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Le- bensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten. In der Betriebs- phase unterscheidet sich die geplante Nutzung nicht von der umliegenden bestehenden Nutzung (bestehendes Gewerbe), erhebliche zusätzliche Störfaktoren werden nicht erzeugt.

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

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

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

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzei- ten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle **Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar** durchzuführen.

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu er- warten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Ohnehin sind die hier vorkommenden Arten an Störungen gewöhnt.

Der Verlust von Bruthabitat für Vögel wurde durch die Kompensation für den Knick im Verhältnis 1:2 ebenfalls bereits ausgeglichen. Die Festsetzung von 10 Bäumen stellte nur eine Minimierungsmaß- nahme dar.

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

Durch die o.g. Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden, die genannten CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sind zwingend umzusetzen.

### **8.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Um die vorhandenen Wald- und Grünflächen entlang des Heideweges zu schützen und die Fernwirkung des Gewerbegebietes zu minimieren, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 eine Pflanzbindungsfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün entlang des Heidewegs festgesetzt. Diese soll in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 übernommen werden.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Abschirmgrün

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Das Abschirmgrün entlang des Heideweges ist als freiwachsender Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzstreifen erhalten bleibt. Alle 10-15 m ist ein Baum als Überhälter zu entwickeln. Jegliche Veränderungen der Bodengestalt sowie Versiegelungen und Durchfahrten sind in dem Streifen mit Erhaltungsgebot nicht zulässig. Ein Gehölzrückschnitt ist nach den Vorgaben des Knickerlasses alle 10-15 Jahre möglich (auf-den-Stock-setzen).

## **9. Verkehrserschließung**

---

### **9.1 Individualverkehr-Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf der Geest“ östlich sowie südlich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE). Das Gewerbegebiet wird im Norden über die Kreisstraße „Heideweg“ (K 37) erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebietes durch die für ein Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen. Es besteht zudem eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Entlang der Planstraße sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs öffentliche Parkplätze sowie ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

### **9.2 ÖPNV-Anbindung**

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Sie kann dadurch gesamtörtlich die Lärm- und Schadstoffbelastung verringern und so zu gesünderen Lebensbedingungen beitragen. Darüber hinaus kann durch Verkehrsreduzierungen im Bereich der Gewerbebetriebe die Aufenthaltsqualität verbessert und durch die Betriebe Erschließungskosten gesenkt werden. Daher spielt eine gute ÖPNV-Anbindung auch für den Berufsverkehr zwischen Wohnung und Gewerbegebieten eine wichtige Rolle für die nachhaltige Raumentwicklung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Büchen, Am Hesterkamp“ befindet sich in fußläufiger Entfernung ca. 260 m von der Zufahrt zum Plangebiet.

## 10. Nachrichtliche Übernahme

---

### Anbauverbotszone

Im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Kreisstraße 73 „Heideweg“ befindet sich eine Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StrWG Abs. 1 b). Für den betroffenen Flächenbereich sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

### Waldschutzstreifen

Nördlich angrenzend an den Plangeltungsbereich grenzt Wald gemäß § 2 LWaldG an. Gemäß § 24 LWaldG ist ein Waldschutzstreifen einzuhalten. Für den betroffenen Flächenbereich sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. In Absprache mit der Forstbehörde wird der geringfügig reduzierte Waldabstand gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG von 27 m nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

## 11. Ver- und Entsorgung

---

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Büchen angeschlossen werden.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch das *Wasserwerk Büchen* sichergestellt.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes (GE) wird im Rahmen eines Löschwasser-Grundschatz (96m<sup>3</sup>/h/Hydrant über 2 h) über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

### Energieversorgung

Im Planbereich befinden sich Strom- und Gasleitungen der *Schleswig-Holstein Netz AG*.

### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der *Telekom* hergestellt.

### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Der größte Teil des anfallenden Oberflächenwassers wird auf den Grundstücken versickert werden. Die Gewerbebetriebe haben entsprechende technische Einrichtungen dazu errichtet bzw. werden diese für die Neubauten erweitern. Der Grundstückseigentümer hat dem Fachdienst Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept seines gesamten Geländes vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auch die Einleitung über Sickerschächte ist erlaubnispflichtig. Die Einleitung von Straßenwasser über eine unterirdische Versickerung (Sickerschacht, Rohrrigole o.ä.) ohne Vorbehandlung ist nicht zulässig.

Der Teil der verbleibenden öffentlichen Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserleitungen in das Rückhaltebecken „Taubensohl“ außerhalb des Plangebietes.

#### Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein. Die Straße „Auf der Geest“ weist ausreichende Breiten für ein Müllfahrzeug auf.

### **12. Altlasten, Kampfmittel, Archäologie**

---

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Sollten relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen. Büchen wird als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Es wird auf § 2 Abs. 3 KampfmV SH verwiesen:

*Die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3), und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.*

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

*Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 der 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 Kulturdenkmals sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.*

### **13. Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, .....

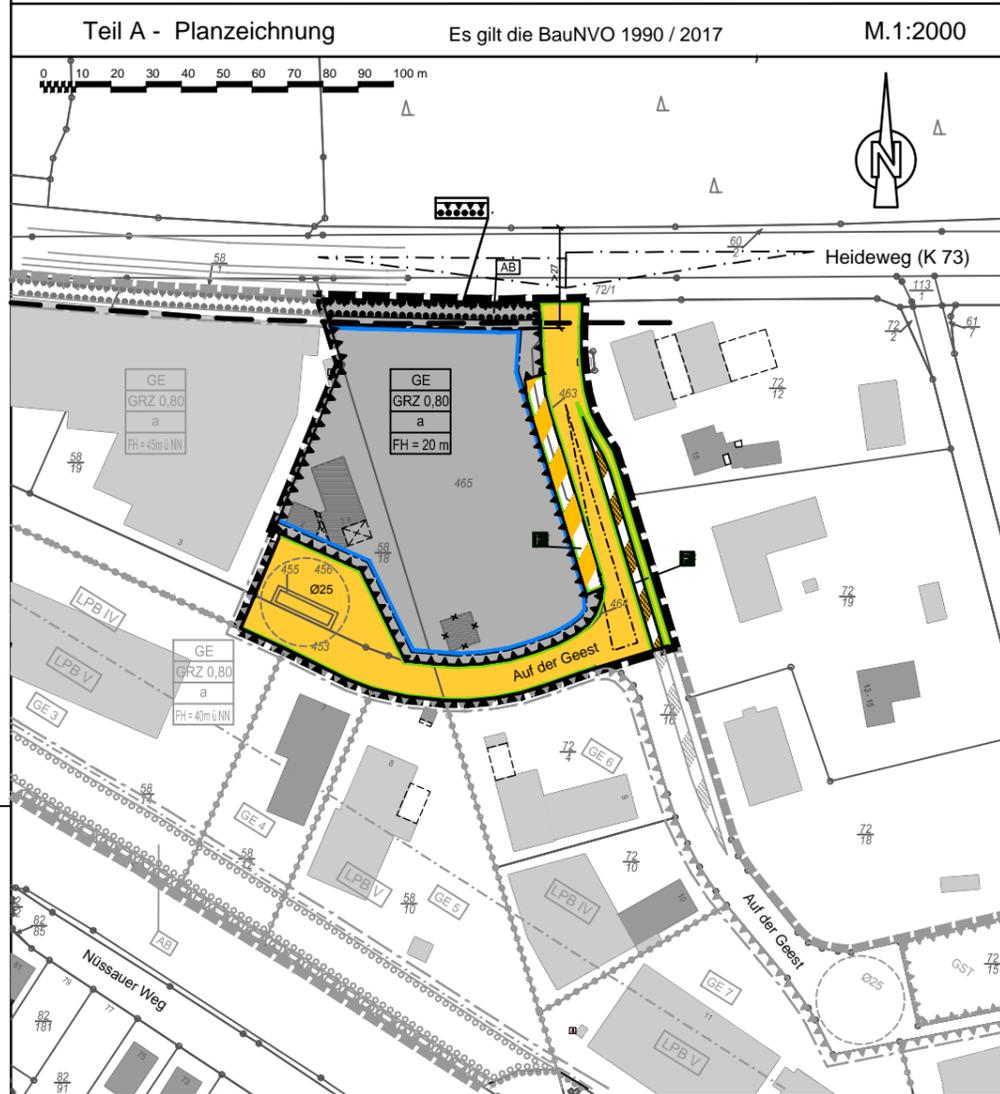
gez. Siegel

Aufgestellt durch:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Der Bürgermeister

# Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" der Gemeinde Büchen



## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>			
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 (6) BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB	Anbauverbotszone	§ 29 (1b) StrWG
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB	Waldschutzstreifen	§ 24 Abs.2 LWaldG
<b>Verfahrensanlagen</b>		<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO	vorh. Flurstücksgrenze	
GRZ Grundflächenzahl FH maximale Firsthöhe		künftig entfallende Flurstücksgrenze	
Baugrenze a Abweichende Bauweise		vorh. Gebäude	
Straßenverkehrsfläche		vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches	
Straßenbegrenzungslinie		künftig entfallendes Gebäude	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Sichtdreieck	
Öffentliche Parkfläche			
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr.25b BauGB		
Abschirmgrün			

## Teil B - Text

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO**
  - Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
  - Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Aufstellungsfläche zulässig, wenn sie:
    - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln
    - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen
    - und diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann über die Regelung der Ziffer 1.2 hinaus bis max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Ziffer 1.2 c kommt hier nicht zum Tragen.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO**

In dem Gewerbegebiet wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über mittleren Höhe der Straßenebene festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenebene über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche "Auf der Geest". Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

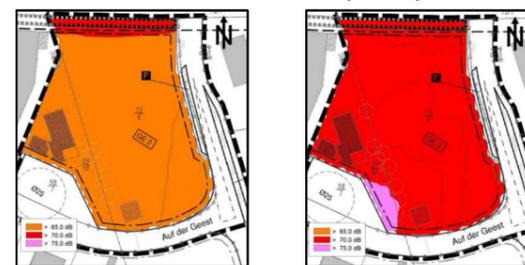
Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO**

Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- und Betriebspersonen als auch für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und technische Leiter zulässig. Diese Wohnung darf eine Größenordnung von insgesamt max. 15% Grundfläche des zugehörigen Gewerbebetriebes nicht überschreiten.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
  - Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
  - An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 465 ist die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden ohne gesetzliche Grenzabstände zulässig.
  - Zur Errichtung der Fundamente ist eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 465 um bis zu 1 m zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB.**

Das Abschirmgrün (AB) entlang des Heideweges ist als freiwachsender Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzstreifen erhalten bleibt. Alle 10-15 m ist ein Baum als Überhälter zu entwickeln. Jegliche Veränderungen der Bodengestalt sowie Versiegelungen und Durchfahrten sind in dem Streifen mit Erhaltungsgebot nicht zulässig. Ein Gehölzrückschnitt ist nach den Vorgaben des Knickerlasses alle 10-15 Jahre möglich (auf-den-Stock-setzen).
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz der Wohn- und Büroutnutzungen 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 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume  
Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



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 (Juli 2016) 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 für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung sind im gesamten Plangeltungsbereich 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 Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

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

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

### Werbeanlagen

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgehen. Es darf keine rotierende oder flackernde Beleuchtung oder ein Skybeamer verwendet werden.

### HINWEISE:

- Die Fällung der Bäume ist aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen dem 1.12. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig. Alle größeren Bäume sind vor der Fällung durch einen Fledermausspezialisten auf Höhlung und ggf. Besatz zu begutachten und die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen.
- Als Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist das Aufhängen von 5 Fledermausspaltkästen an Gebäuden sowie 5 Fledermausspaltkästen an Bäumen verbindlich. Sollten bei der Quartierskontrolle größere Höhlungen nachgewiesen werden, sind ergänzende Maßnahmen gemäß den Vorgaben der Begründung erforderlich.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
- In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

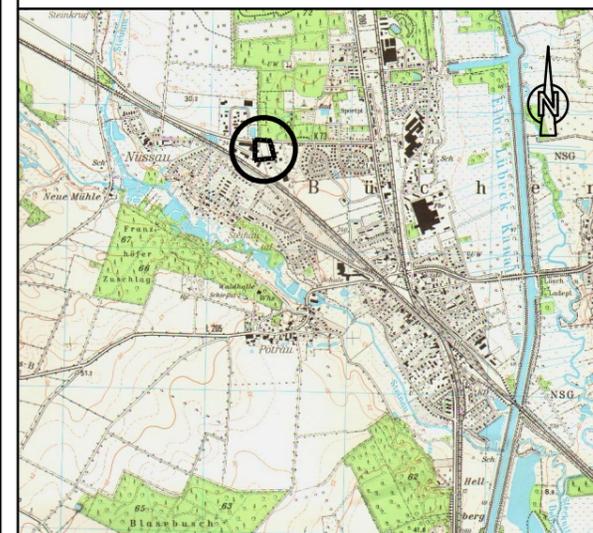
## Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" für das Gebiet

- südlich der Straße Heideweg,
- östlich des Grundstückes Auf der Geest 3,
- nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9,
- westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Übersichtskarte



## Satzung der Gemeinde Büchen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2) §3(2) §4a(3) §10

● ● ○ ○

**GSP** Ingenieurgesellschaft mbH  
23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 79  
Gesch.-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (Vb) E-mail: oldesloe@gsp-g.de

Stand: 18.09.2017 / L.

P-Nr.: 16 / 1045

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg</b> <b>Vom 12.09.2017</b></p> <p>Mit Bericht vom 26.07.2017 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Frau Mannes, Tel.: 409) Zu Punkt 11 der Begründung „Ver- und Entsorgung“. Ein Teil meiner Stellungnahme vom 25.10.2012 zum B-Plan 25 wird unter dem Punkt Schmutz- und Regenwasserentsorgung angeführt:</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat dem Fachdienst Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept seines gesamten Geländes vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen: Auch die Einleitung über Sickerschächte ist erlaubnispflichtig! Die Einleitung von Straßenwasser über eine unterirdische Versickerung (Sickerschacht, Rohrrigole o.ä.) ohne Vorbehandlung ist nicht zulässig.</p> <p>Bis heute wurde mir vom Grundstückseigentümer kein Entwässerungskonzept vorgelegt bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei mir beantragt. Ich erwarte von der Gemeinde, dass sie den Grundstückseigentümer entsprechend auffordert, diese Punkte zu erfüllen.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning, Tel.: 326) Zu der o.g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <p>1. Eichen können mehr als 1000 Jahre alt werden. Auf keiner anderen einheimischen Baumart leben mehr spezialisierte Insektenarten. Gemäß wissenschaftlichen Untersuchungen profitieren etwa 400 Schmetterlingsarten, dutzende Zweiflügler und Hautflügler, über 100 Bock-, Borken- sowie Prachtkäferarten, viele weitere Insekten, Vogelarten und Säugetiere von dieser Baumart. Zudem bieten alte Eichen verschiedenen Flechtenarten ideale Lebensbedingungen, speziell der vom Aussterben bedrohten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Information wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen**

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen eine Beseitigung der alten Eichen im Plangebiet, die Gemeinde sollte gemeinsam mit dem Vorhabenträger noch einmal sorgfältig alternative Planungslösungen prüfen, um die Bäume möglichst zu erhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind ggf. durch Festsetzung einer Grünfläche zu schützen.</p> <p>Naturschutzbelange sind auch bei der Aufstellung von kleineren Bebauungsplänen gemäß § 13a BauGB in die Abwägung der Gemeinde einzubeziehen.</p> <p>2. Der noch vorhandene Knick „Mitte“ auf der Grenze der Flurstücke 465 und 58/18 der Gemarkung Nüssau wurde bei der Biotoptypenkartierung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 mit einer Länge von 195 m erfasst.</p> <p>Da der Knickrest bereits isoliert im Gewerbegebiet lag und seine Funktion als Linienbiotop nur eingeschränkt erfüllte, wurde einer Entwidmung des Biotops damals zugestimmt, jedoch wurden die Großbäume, bis auf zwei randliche Eichen, als naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Der Knickausgleich wurde darüber hinaus durch eine Knickneuanlage entlang der Bahntrasse hergestellt.</p> <p>Wenn die Bäume in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 nicht mehr zum Erhalt festgesetzt und gefällt werden sollen, wird der ursprünglichen Entscheidung im Rahmen der Eingriffsregelung und des Biotopschutzes zur 2. Änderung des Bebauungsplans die Beurteilungsgrundlage entzogen. Deshalb ist die bei dem ursprünglichen Eingriff bilanzierte Minimierungsfunktion der Bäume bei der Bewertung zu berücksichtigen. Die Bäume sind gleichartig angemessen zu ersetzen, einen Vorschlag hierzu bitte ich mit mir abzustimmen.</p> <p>Vor der tatsächlichen Beseitigung/erheblichen Beeinträchtigung des Knicks ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG erforderlich und entsprechend zu beantragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der 2. Änderung wurde im Sinne der Minimierung der Baumbestand erhalten. Es hat sich nun gezeigt, dass dieses den Zielen der Nutzung nicht entspricht und die Bäume durch die angrenzende Nutzung z.T. bereits Schaden genommen haben bzw. in ihrer Entwicklung deutlich gehemmt wurden. Die Gemeinde sieht somit einen nachhaltigen Ausgleich vor.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Zusammenfassung entspricht der Vorgehensweise der 2. Änderung. Der Knickausgleich an der Bahn wurde fachgerecht hergestellt, die Fertigstellung am 4.2.15 naturschutzfachlich abgenommen (Protokoll BBS).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bäume werden ausgeglichen.</p> <p>Art und Umfang des Ausgleichs werden direkt mit der UNB abgestimmt und über einen separaten Antrag geregelt. Bezüglich aller naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auch Artenschutz) erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird ein Kurzantrag erstellt, der neben Knickbeseitigung und Knickausgleich auch den Ausgleich für die großen Bäume regelt (s.o.)</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>3.</p> <p>Unter den Punkten 8.1.3 und 8.1.4 werden für die Eiche Nr. 15 auch Winterquartiere und Wochenendstuben für Fledermäuse angenommen, unter Punkt 8.2.2 werden die größeren Höhlen jedoch dem Baum NR. 1 zugeordnet. Ich bitte hier um Klärung und ggf. um Korrektur.</p> <p>Da nicht alle Fledermausarten auf einen freien Anflug angewiesen sind, können vorhandene Quartiere auch in den mit Efeu bewachsenen Bäumen von den Tieren genutzt werden. Deshalb sind zusätzlich alle größeren Bäume durch eine geeignete Fachperson auf Höhlen und Spalten zu untersuchen. Bei Nachweis sind artenschutzrechtlich erforderlich Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Umsetzung und gegebenenfalls der dauerhafte Erhalt der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen sind vertraglich vor Inkrafttreten des Bauleitplans mit dem Vorhabenträger zu sichern.</p> <p>Die Beachtung und die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Anbringen von Ersatzquartieren für den Verlust von Tagesverstecken, ggf. ergänzende vorgezogene Maßnahmen bei Nachweis von Winterquartieren und/oder Wohnstuben) sind durch eine entsprechend qualifizierte und erfahrene Fachperson zu überwachen (biologische Betreuung). Über die Umsetzung bitte ich mir mit einigen aussagekräftigen Fotos zu berichten.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt, es handelt sich um Baum Nr. 15. Der Text wird redaktionell überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Da ohnehin ein Gutachter vor Ort sein wird, werden alle größeren Bäume (Nr. 1, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15) kontrolliert. Die Unterlagen werden entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>4.</p> <p>Die Gemeinde sollte außerdem diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 zum Anlass nehmen, um die Umsetzung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanz- und Erhaltungsgebote) zu überprüfen. Ich bitte diesbezüglich um Mitteilung.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Punkt 1 der Begründung legt dar, dass die Planung nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung aufgestellt wird. Ich gehe davon aus, dass die damit verbundenen Vorgaben, z.B. im Hinblick auf den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Zugänglichkeit der Unterlagen im Internet, beachtet wurden.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits umgesetzt, die Ausgleichsmaßnahmen wurden kontrolliert. Sie sind vollständig und funktionsfähig, einige Hinweise wurden dem Eigentümer/bzw. der Gemeinde übermittelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches wurden eingehalten.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen**

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bundesnetzagentur</b> <b>Vom 28.07.2017</b></p> <p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur <a href="http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung">www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</a> zur Verfügung.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.</p> <p>Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer zur Verfügung.</p> <p>Anlage: Betreiber der Richtfunkstrecken:</p> <p>Eingangsnummer: 19881 Für Baubereich: Büchen, Landkreis Herzogtum Lauenburg Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.): NW: 10E3606 53N2919 SO: 10E3616 53N2912</p> <p>Betreiber und Anschrift: Keine Richtfunkstrecken im Plangebiet vorhanden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen**

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bundesnetzagentur</b> <b>Vom 31.08.2017</b></p> <p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur <a href="http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung">www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</a> im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.</p> <p>Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer zur Verfügung.</p> <p>Anlage: Betreiber der Richtfunkstrecken:</p> <p>Eingangsnummer: 20101 Für Baubereich: Büchen, Landkreis Herzogtum Lauenburg, B-Plan 25 Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.): NW: 10E3550 53N2928 SO: 10E3632 53N2902</p> <p>Betreiber und Anschrift: Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf Telefonica Germany GmbH &amp; Co.KG, Georg-Brauchle-Ring 23 – 25, 80992 München Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bundesnetzagentur</b> <b>Vom 01.09.2017</b></p> <p>Ich habe den Sachverhalt und das angefragte Gebiet erneut überprüft. Bitte berücksichtigen Sie im Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Büchen, B-Plan Nr. 25, 3. Änderung die am 28.07.2017 ausgestellte Stellungnahme (Vorgangs-Nr. 19881).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen**

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Archäologisches Landesamt S-H</b> <b>Vom 28.07.2017</b></p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzer 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 der 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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis auf § 15 DSchG wird redaktionell in der Begründung ergänzt:</p> <p><i>„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzer 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 der 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.</i></p> <p><i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</i></p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen**

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Vom 01.08.2016</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahme abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Handwerkskammer Lübeck</b> <b>Vom 04.08.2017</b></p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken bestehen. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landeskriminalamt Schleswig-Holstein</b> <b>Vom 07.08.2017</b></p> <p>In der o.a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. 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 Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Vom 16.08.2017</b></p> <p>Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Planvorhaben (städtebauliche Neuordnung Gewerbegebiet mit maximalen Firsthöhen von 20 m über Grund) bei Gleichbleiben der Sach- und Rechtslage. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist nicht weiter notwendig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> <b>Vom 18.08.2017</b></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.07.2017. Eine Ausbaumentcheidung 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: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a>. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>



Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 grundsätzlich gegeben.</p> <p>Gemäß der Planzeichnung umfasst der Abstand zwischen bestehendem Wald und der ausgewiesenen Baugrenze ca. 27 m. Zu dieser geringfügigen Waldabstandsunterschreitung kann forstbehördlicherseits das erforderliche Einvernehmen, gemäß § 24 LWaldG, erteilt werden.</p> <p>Begründung: Bei dem nördlich angrenzenden Wald handelt es sich um eine Buchenvoranbaufläche mit einzelnen Kiefern im Überhalt. Der Wald ist somit als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen Waldgehölzbestockung nicht auszugehen.</p> <p>Die zwischen Bauvorhabenfläche und Wald befindliche Straße „Heideweg“, der sich anschließende Radweg und die Abschirmgrünfläche verringern die Gefährdung durch Windwurf, Windbruch oder Waldbrand zusätzlich.</p> <p>Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG ist der Waldabstand nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen.</p> <p>In der Planzeichnung ist der reduzierte Waldabstand, gemäß § 24 LWaldG, bislang nicht dargestellt. Eine entsprechende Ausweisung in der Planzeichnung sowie eine Aufnahme in die Planzeichenerklärung sind in jedem Fall erforderlich und sollten unbedingt nachgeholt werden.</p> <p>Seitens der Unteren Forstbehörde bestehen zum Bebauungsplan Nr. 25 aktuell keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Der reduzierte Waldabstand wird gemäß § 24 LWaldG aufgenommen. Die Begründung und Planzeichnung werden redaktionell geändert.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Auf der Geest“ Gemeinde Büchen

Datum: 18.09.2017

Beteiligungsende 31.08.2017

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Mölln vom 11.08.2017</li><li>• Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung vom 08.08.2017</li><li>• Stadt Schwarzenbek vom 31.07.2017</li><li>• IHK zu Lübeck vom 02.08.2017</li><li>• Gemeinde Langenlehsten vom 27.07.2017</li><li>• Gemeinde Fitzen vom 27.07.2017</li><li>• Gemeinde Müssen vom 08.08.2017</li></ul>	<p>Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

#### Bearbeiter/in:

Petra Rempf

#### Beratungsreihenfolge:

##### **Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

##### **Datum**

18.09.2017  
10.10.2017

**3. Änd. der 3. Änd. Bebauungsplan Nr. 20.1 "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3", hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### Beratung:

Der Entwurf der 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 – Ortszentrum Büchen - für das Gebiet: „Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3“ hat in der Zeit vom 28.07.2017 bis zum 29.08.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13a BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange und berührten Behörden wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und aufgefordert Stellungnahmen hierzu abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Als letzter Verfahrensschritt kann der Satzungsbeschluss zu der 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen gefasst werden.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

#### Beschlussempfehlung:

1. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 – Ortszentrum Büchen - für das Gebiet: „Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3“, abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird, gemäß dem Abwägungsvorschlag der Abwägungsliste, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, entschieden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 LBO beschließt die Gemeindevertretung die 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 – Ortszentrum Büchen - für das Gebiet: „Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Vertreter der Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

**Stellungnahmen *erneut* nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB  
zur Aufstellung der 3. Änderung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 – Ortszentrum Büchen – der Gemeinde Büchen  
Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

**Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, 19053 Schwerin                           | 26.07.2017 |
| 2. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzkontrolle, 24837 Schleswig | 27.07.2017 |
| 3. Deutsche Telekom Technik GmbH, 21339 Lüneburg   | 01.08.2017 |
| 4. AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 21493 Elmenhorst                                    | 02.08.2017 |
| 5. Landeskriminalamt Schleswig Holstein, Abt. 3, 24116 Kiel                                    | 07.08.2017 |
| 6. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 23568 Lübeck                       | 08.08.2017 |
| 7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH   | 21.08.2017 |
| 8. Kreis Herzogtum-Lauenburg   | 24.08.2017 |
| 9. LLUR, 23530 Lübeck  | 25.08.2017 |

**Folgende Bürgerinnen und Bürger haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht: -**

**Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und keine Anregungen vorgebracht:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. IHK zu Lübeck, 23554 Lübeck  | 31.07.2017 |
| 2. S-H Netz AG, 21493 Schwarzenbek  | 02.08.2016 |
| 3. Handwerkskammer Lübeck (HWK), 23552 Lübeck                                 | 04.08.2017 |
| 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, 53123 Bonn | 08.08.2017 |
| 5. Gemeinde Fitzen  |            |
| 6. Gemeinde Schulendorf   |            |

**Abwägung der im Zuge der erneuten Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Anregungen.**

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentl. Belange, Nachbargemeinden; Stellungnahme vom:	Inhalt	Prüfung
<b>1. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, 19053 Schwerin</b> <b>26.07.2017</b>	Der vorsorgliche Hinweis aus meiner Stellungnahme vom 20.12.2017 darauf, dass keine Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber wegen der vom Betrieb der Bahn ausgehenden Immissionen (und Emissionen) bestehen - auch nicht bei einer Verkehrszunahme - wird aufrechterhalten.	<b>1. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b> Der nebenstehende Hinweis wurde in der Begründung im Kapitel 4.10 „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ aufgenommen.
<b>2. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24837 Schleswig</b> <b>27.07.2017</b>	Unsere Stellungnahme vom 10.01.2017 wurde richtig in die Begründung der 3. Änd. zur 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen für den Bereich "westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3" übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	<b>2. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b> Der nebenstehende Hinweis wurde in der Begründung im Kapitel 4.10 „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ aufgenommen.
<b>3. Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>01.08.2017</b>	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	<b>3. Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</b>

<p><b>4. AWSH, Abfallwirtschaft Südholstein GmbH</b> <b>02.08.2017</b></p>	<p>Im Rahmen der Darstellung Abfallbeseitigung, Position 5.5, der Begründung, bitte ich folgenden Zusatz zu berücksichtigen: Zunächst rein redaktionell: Statt der "Entsorgungsbedingungen" bitte "Geschäftsbedingungen".</p>	<p><b>4. Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung wird im Kapitel 5.5 angepasst.</p>
<p><b>4.1</b></p>	<p>Abfallbehälter, die den Bewohnern des Baufeldes 1 zugeordnet werden sollen, sind in folgenden Bereichen bereitzustellen: Rotkäppchenweg, Aschenbrödelweg oder Am Redder. Der Bereitstellungsort "Brunnenplatz" ist aus technischen Gründen nicht möglich. Um die inneren Erschließungsstraßen mit 3-achsigen Müllfahrzeugen zu befahren, sind die Vorgaben der RASSt 06 zu berücksichtigen; u.a. ist hier vorgegeben, dass die Traglast der Straßen dem Maximalgewicht der Müllfahrzeuge von 28 t angepasst sein muss.</p>	<p><b>4.1 Der Anregung wird gefolgt.</b> In der Planzeichnung wird ein Müllsammelplatz im Bereich des Gehrechtes am Aschenbrödelweg ergänzt. Die Begründung wird im Kapitel 4.4 ergänzt.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p>Die Entsorgung der Behälter, die den Bewohnern der Baufelder 2 und 3 zugeordnet werden, obliegt keiner weiteren Einschränkung; allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der östliche Abschnitt des Aschenbrödelweges bis zur Möllner Straße befahrbar sein muss.</p>	<p><b>4.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der östliche Abschnitt des Aschenbrödelweges der im weiteren Verlauf in den Rübezahlweg übergeht, bildet einen Anschluss an die Möllner Straße und ist befahrbar.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p>Hinsichtlich der "Erfassung von Wertstoffen" verweise ich auf mein Schreiben aus Januar dieses Jahres: Die Herstellung von Plätzen zur Stellung von Depotcontainern zur Erfassung von Wertstoffen ist in städtischen Gebieten mit zunehmenden Problemen verbunden Um trotzdem die Wertstoffeffassung sicher zu stellen, bitte ich zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Stellplatz für Depotcontainer zur Erfassung von Altglas, Altpapier sowie Altkleider im Rahmen der vorliegenden Planung zur Verfügung gestellt werden kann. Als alternatives Erfassungssystem zu den</p>	<p><b>4.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Plangebiet sind keine Kapazitäten für Depotcontainer vorhanden.</p>

	landläufigen Depotcontainers, die als "Überflurssysteme" ausgebildet sind, <b>bieten wir die Installation von Unterflurssystemen</b> an.	
<p><b>5. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. 3 Kampfmittelräumdienst, 24116 Kiel</b></p> <p><b>07.08.2017</b></p>	<p>In der o.a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. 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.</p>	<p><b>5. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wurde in der Begründung im Kapitel 4.10 „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ aufgenommen.</p>
<p><b>6. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H</b></p> <p><b>23568 Lübeck</b></p> <p><b>08.08.2017</b></p>	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 20.1 (3. Änderung der 3. Änderung) der Gemeinde Büchen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.</p>	<p><b>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wurde unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen eine schalltechnische Untersuchung zum Projekt erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.</p>
<p><b>7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 20097 Hamburg</b></p> <p><b>17.08.2017</b></p>	<p>Eine Ausbauentcheidung 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.</p> <p>Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg</p>	<p><b>7. Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wurde in der Begründung im Kapitel 4.10 „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ aufgenommen.</p>

<p><b>8. Kreis Herzogtum-Lauenburg</b></p> <p><b>24.08.2017</b></p>	<p><u>Fachdienst Abwasser</u> (Frau Mannes, Tel. 409)</p> <p>Zu Pkt. 4.8 der Begründung „Baugrunduntersuchung“: Ich bitte um Vorlage des Bodengutachtens</p>	<p><b>8. Der Bitte wird entsprochen.</b></p> <p>Das Bodengutachten wird per E Mail nachgesandt (06.09.2017 erfolgt).</p>
<p><b>8.1</b></p>	<p>Zu Pkt. 5.4 der Begründung „Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung“:</p> <p>Seit über 10 Jahren wird im B-Plan 20.1 festgelegt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist und zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu nutzen ist und überschüssiges Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist.</p> <p>Außerdem werden konkrete Vorgaben zur Versickerung gemacht.</p> <p>Über die tatsächliche Umsetzung dieser Forderung liegen mir keine Angaben vor.</p> <p>Ich bitte um Angabe, inwieweit tatsächlich im gesamten B-Plangebiet eine Regenwassernutzung erfolgt, insbesondere zur Toilettenspülung.</p>	<p><b>8.1 Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die Verpflichtung, Niederschlagswasser zur Toilettenspülung festzusetzen, ist im Jahr 2002 vom Gesetzgeber gestrichen worden:</p> <p>„Die Verpflichtung, Niederschlagswasser für die Toilettenspülung zu verwenden, ist mit der Novelle 2002 mit der Begründung des Gesetzgebers gestrichen worden, diese Regelung sei in der Praxis kaum angenommen worden und könne dem Wasserrecht vorbehalten bleiben.“ (BeckOK BauordnungsR Hessen/Möller-Meinecke HBO § 43 Rn. 59, beck-online)</p> <p>Es wird Ihnen jedoch ein aktueller Stand der <u>bisher umgesetzten Forderungen</u>, inwieweit derzeit im gesamten B-Plangebiet eine Regenwassernutzung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgt, übermittelt.</p> <p>Es wurde ein Bodengutachten erstellt, dessen Aussagen umfassend in der Begründung unter Pkt. 4.8 übernommen wurden. Zudem wurde die Begründung unter Pkt. 5.4 entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>8.2</b></p>	<p><u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning Tel.: 326)</p> <p>Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: Wegen der trocken- warmen Habitatstrukturen ist nicht aus-</p>	<p><b>8.2 Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten, welches dem Kreis Herzogtum-Lauenburg mit allen anderen Planunterlagen zur Verfügung gestellt wurde, sagt aus, dass das Vorkommen der Zauneidechse Ende Juni</p>

	<p>zuschließen, dass Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen können. Nach den Ausführungen unter Punkt 4.7 der Begründung sollte auf Vorschlag des Fachgutachters im April ein Vorkommen von Zauneidechsen durch eine geeignete Untersuchung überprüft werden. Das Ergebnis der Untersuchung bitte ich, kurzfristig noch im Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans 20.1 mitzuteilen.</p> <p>Um das Töten von Tieren zu vermeiden und um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt wird, ist gegebenenfalls ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zum Fangen und Umsiedeln der Tiere auf die geplante Ausweichfläche vorzulegen und mit mir noch abzustimmen.</p>	<p>2017 durch Begehung (Dipl. Landschaftsökol. S. Walter) überprüft wurde. 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 durch Fehlen von typischen Habitatstrukturen kann die Art durch die Überprüfung ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Begründung wurde jedoch unter Pkt. 4.7 ergänzt, um auch an dieser Stelle deutlich zu machen, dass die Art ausgeschlossen wird.</p> <p>Die Aussage des Gutachtens macht ein Maßnahmenkonzept zum Fangen und Umsiedeln der Tiere auf einer geplanten Ausweichfläche unnötig.</p>
<p><b>8.3</b></p>	<p>Nördlich des Rotkäppchenwegs, südlich der öffentlichen Grünfläche Parkanlage sowie südlich der Baufelder 2 und 3 war bzw. ist teilweise noch ein Knick vorhanden, der in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 bzw. in der 2. Änderung der 3. Änderung entsprechend zum Erhalt festgesetzt ist. Südlich des Baufeldes 3 scheint dieser Knick überwiegend im Geltungsbereich der 2. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 und insofern außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zu liegen.</p> <p>Im vorhergehenden Verfahrensschritt war der Knick südlich der öffentlichen Grünfläche und der Baufelder 2 und 3 zum Erhalt nachrichtlich aus der 3. Änderung des B-Plans Nr. 20.1 übernommen worden. Entgegen den Ausführungen unter Punkt 4.1 der Begründung (7. Spiegelstrich) sind die vorhandenen Hecken nördlich des Rotkäppchenwegs in dem nun vorliegenden Entwurf nicht mehr vollständig entsprechend festgesetzt. Außerdem wurde die Festsetzung</p>	<p><b>8.3 Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 sowie in der 2. Einfachen Änderung der 3. Änderung sind keine Knicks als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Die hier festgesetzte Signatur setzt das Erhalten von Hecken und Gehölzen fest, welche nicht unter die Schutzbedürftigkeit nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG fallen.</p>

zum Erhalt des Knicks zu Gunsten einer Festsetzung von Stellplätzen in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans „verschoben“.

Knicks gehören nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Knicks führen können, sind verboten.

Die erforderliche Zulassung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde wird hier in Aussicht gestellt, wenn die Beeinträchtigungen angemessen ausgeglichen werden können, § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen und mit mir abzustimmen. Ich empfehle, diese Thematik durch Ihren Fachgutachter konkret aufarbeiten zu lassen (Erfassung und Bewertung der noch vorhandenen Knickabschnitte, Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen, Bemessung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen).



Auszug aus dem B-Plan Nr. 20.1, 3. Änderung mit roter Kennzeichnung der als zu erhalten festgesetzten Hecken

	Erhalten von Bäumen	§ 9(1)25 BauGB
	Erhalten von Hecken und Gehölzen	§ 9(1)25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1)25 BauGB
	Anpflanzen einer Hecke	§ 9(1)25 BauGB

Auszug aus der Planzeichenerklärung zum B-Plan Nr. 20.1, 3. Änd.

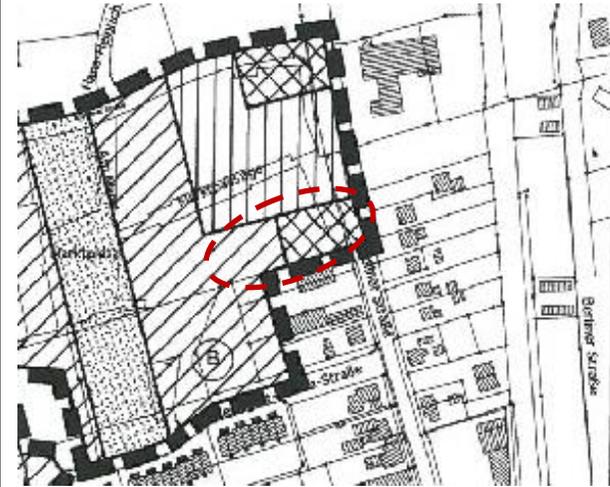
Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende vorhandene Hecke kann in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Die nebenstehend erwähnten Stellplätze sind im Bestand bereits vorhanden und werden hier planungsrechtlich festgesetzt. An dieser Stelle ist im Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.1, 3. Änderung wiederum eine Hecke als zu erhalten festgesetzt, welche jedoch im derzeitigen Bestand nicht vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird die aktuell im Bestand vorhandene Hecke, welche umlaufend um die Stellplätze verläuft, als zu erhalten festgesetzt.



<p><b>8.4 Kreis Herzogtum-Lauenburg</b></p> <p><b>24.08.2017</b></p>	<p>Die Begründung zielt weitgehend darauf ab, dass die vorliegende Planung aufgestellt wird, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Die Festsetzung des Mischgebiets hingegen wird nicht begründet. Da die Lärmbelastung in diesem Bereich am höchsten ist, liegt die Vermutung nahe, dass das Mischgebiet ausgewiesen wurde, um geringere Anforderungen an den Schallschutz zu ermöglichen. Dies ist nicht zulässig.</p> <p>Ich bitte insofern, eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung des Mischgebiets zu formulieren, und weise darauf hin, dass in diesem Baufeld tatsächlich nur eine gemischte Nutzung genehmigt werden kann. Die Errichtung eines Gebäudes, das ausschließlich dem Wohnen dient, ist hier nicht möglich.</p>	<p><b>8.4 Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die Gemeinde Büchen möchte die Ausweisung eines Mischgebiets mit folgender Begründung beibehalten:</p> <p>Östlich anschließend an das hier ausgewiesene Mischgebiet 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). 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 Allgemeines Wohngebiet an.</p> <p>Weiterhin ist eine gewerbliche Nutzung in den neu geplanten Gebäuden des Mischgebiets durchaus gewünscht. Hierbei wird das Mischgebiet im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Mischgebiet betrachtet, in welchem sich Arztpraxen sowie ein gastronomischer Betrieb befinden, was 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.</p>
--	--	--

Die Begründung wird unter Pkt. 3 entsprechend ergänzt.



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



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

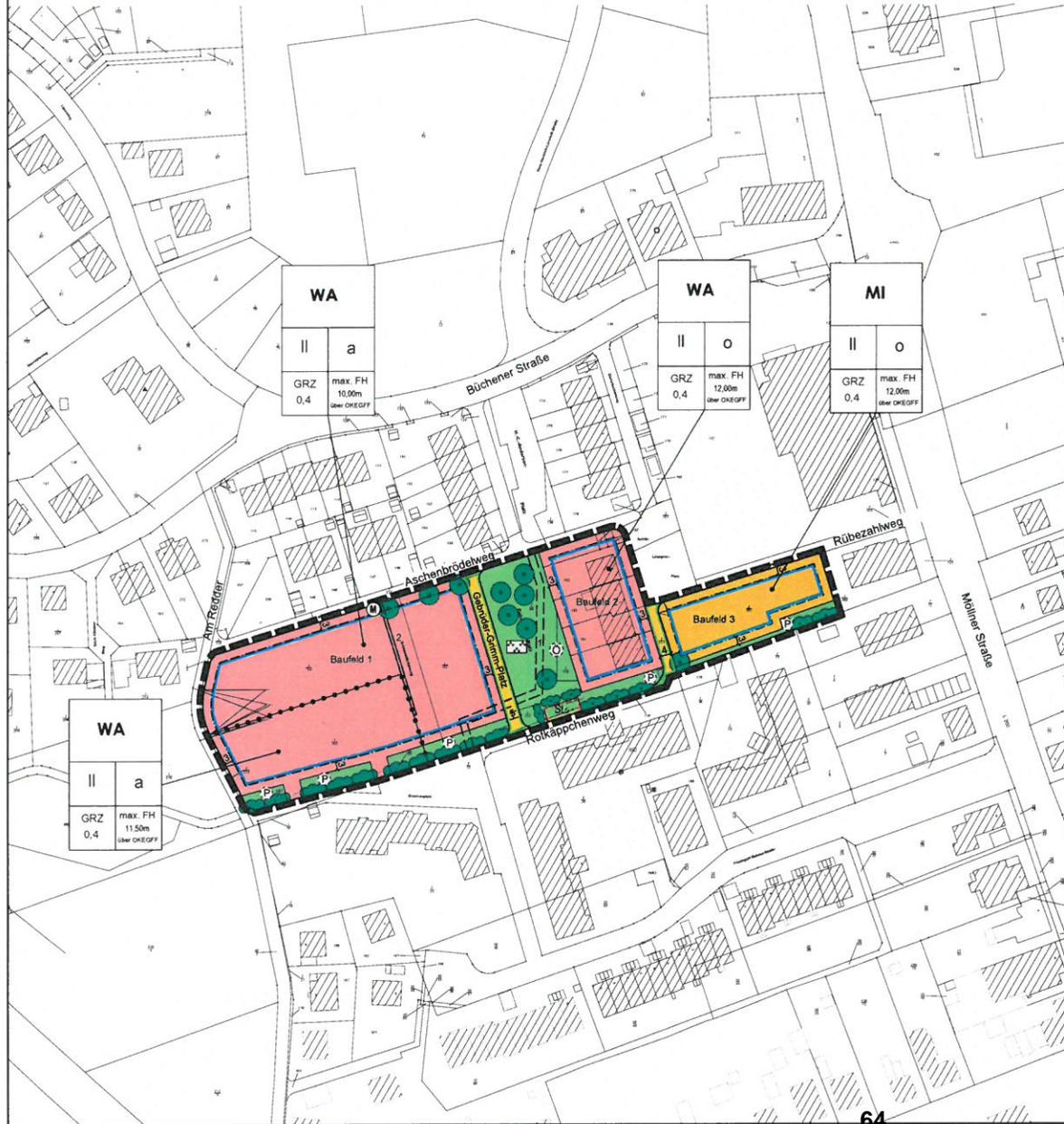
<p><b>9. LLUR, 23530 Lübeck 25.08.2017</b></p>	<p>Zu den vorgelegten Planungsunterlagen werden aus Sicht des Immissionsschutzes <u>erhebliche Bedenken</u> geäußert. Im beigelegten Lärmprognosegutachten wird dargestellt, dass die Lärmrichtwerte für das geplante Mischgebiet und die geplanten allgemeinen Wohngebiete für nachts überschritten werden. Lärmschutzwände können aufgrund der örtlichen Situation nicht geschaffen werden. Die Betriebszeiten wurden aus Sicht des Immissionsschutzes im Prognosegutachten nicht ausreichend (um auf der sicheren Seite zu sein) angesetzt. Auch durch Aussage unter Punkt 4.3.4 dass eine Überschreitung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel "mit einiger Sicherheit" nicht zu erwarten ist, schließt nicht aus, dass die Lärmrichtwerte sogar erheblich überschritten sein können.</p>	<p><b>9. Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Aussagen in der schalltechnischen Untersuchung sind im Hinblick auf die Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes ausgelegt und insoweit korrekt. Die Betriebszeiten wurden sogar bis 21:00 berücksichtigt, obwohl diese tatsächlich nur bis 20:00 dauern.</p> <p>Gemäß Gutachten (Pkt.6) und nach nochmaliger Rücksprache mit dem Büro für schalltechnische Untersuchungen werden die Richtwerte eingehalten.</p> <p>Mischgebiete werden unter der Voraussetzung festgesetzt, dass sie das Verhältnis von Gewerbe und Wohnen im ausgeglichenen Kontext von ca. 50 % zu 50 % zueinander erbringen. Um hier nun mit der Wohnnutzung einen Ausgleich zur vorherrschenden gewerblichen Nutzung zu schaffen, soll die Ausweisung als Mischgebiet bestehen bleiben.</p> <p>Der Pkt. 4.3.4 des Gutachtens stellt einen standardisierten Bereich des Gutachtens dar, welcher nachlässig betrachtet werden kann.</p> <p>Ausschlaggebend und konkret für dieses Projekt zu berücksichtigen sind die Aussagen unter Pkt. 6 welche ausnahmslos in die Unterlagen übernommen wurden.</p>
<p><b>Ende</b></p>		

## PLANZEICHNUNG

### -TEIL A-

M. 1:1.000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der aktuellen Fassung, die Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).



## ZEICHNERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90  
 PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

### I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeines Wohngebiet  
 (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet  
 (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 10,00m über OKEGFF  
 Maximal zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschossfußboden (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,4  
 Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)

II  
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen  
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Ö Öffentliche Grünfläche

P Private Grünfläche

P Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

● Erhalten von Hecken und Gehölzen

● Anpflanzen von Hecken

● Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und Versorgungsträger

2 Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger des Flurstückes 1/162

II. Darstellung ohne Normcharakter

○ vorhandene Flurstücksgrenzen

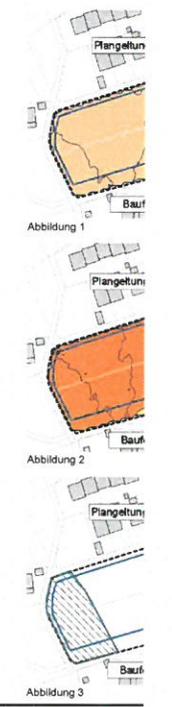
42/455 Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

Ⓜ Lage der Müllsammelplätze (Abholung)

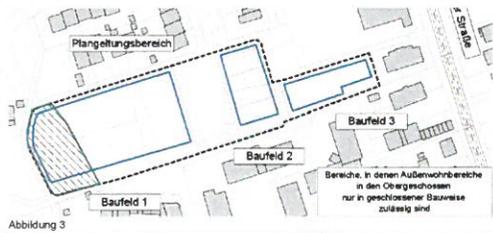
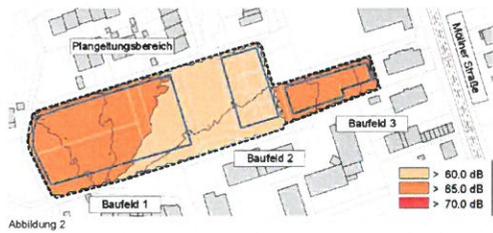
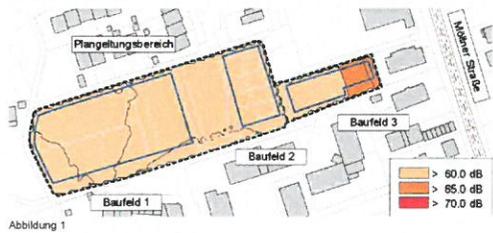
## TEXT - 1

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
 „Allgemeines Wohngebiet“ Innerhalb der WA sind Bestandteil des Bebauungsplanes Die GRZ (Grundflächenzahl) „Mischgebiete“ (MI) ge Innerhalb der MI sind ge Bestandteil des Bebauungsplanes Die GRZ (Grundflächenzahl)
- GRZ  
 Innerhalb des nach § 4 die zulässige Grundflächenzahl höchstens 25 % übersch
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1  
 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO In der offenen Bauweise abweichende Bauweise In der abweichenden Bauweise
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Innerhalb der Allgemeineneine mind. 18 m<sup>2</sup> große für PKW zu errichten.
- Flächen für besondere Umwelteinwirkungen  
 Abs. 4 BauGB
- Zum Schutz der Wohn- und Nachrunder Umgebungsbedingungen gemäß Abs. 4 BauGB
- Die Abbildung 2 gilt aus
- Zur Errichtung, Änderung und Unterhaltung von Mensch und Natur Schallschutzmaßnahmen gemäß Abs. 4 BauGB
- Im Rahmen der jeweils im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen (Jahres) zum Schutz der Nachrunder Umgebungsbedingungen v geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Anforderungen an das Schallschutzmaßnahmen im Außenbereich wie dem in Abbildung 3 c Außenwohnbereiche r Immissionsprognose nach Abs. 4 BauGB zu überschritten wird.
- Von den vorgenannten Einzelmaßnahmen ermittelten Schallschutzmaßnahmen



# TEXT - TEIL B

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**1.1 „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO:**  
 Innerhalb der WA sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Die GRZ (Grundflächenzahl) für das WA beträgt 0,4.
- 1.2 **„Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO**  
 Innerhalb der MI sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Die GRZ (Grundflächenzahl) für das MI beträgt 0,4.
- 1.3 **Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**  
 Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten WA und des nach § 6 BauNVO festgesetzten MI, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.
2. **Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO**  
 In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.  
**abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO**  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.
3. **Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie im Mischgebiet ist auf den Grundstücken je Wohninheit eine mind. 18 m<sup>2</sup> große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.
4. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- 4.1 Zum Schutz der Wohn- und Bürorutzungen 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 1-3 festgesetzt.
- 4.2 Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 4.6 Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Obergeschossen im Baufeld 1 in dem in Abbildung 3 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudelform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind 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.
- 4.7 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.



## 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.

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.1 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebiete (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### Fassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis braunrot festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

### Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind 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 und mit roten bis braunen Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig.

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

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 27.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2016 den Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den ..... (Uwe Möller)  
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

den ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Büchen, den ..... (Uwe Möller)  
- Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

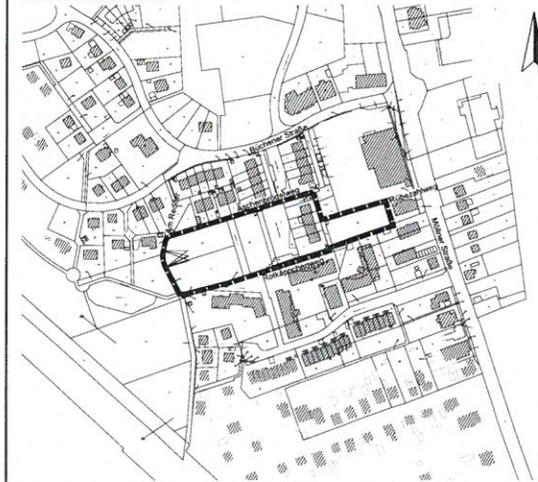
Büchen, den ..... (Uwe Möller)  
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Entstehen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Büchen, den ..... (Uwe Möller)  
- Bürgermeister -

## Satzung über die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 -Ortszentrum Büchen- der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum-Lauenburg

Übersichtskarte unmaßstäblich



Satzungsexemplar  
September 2017



Marie-Goppert-Straße 1  
23562 Lübeck  
 Fon: +49 451 317 504 00  
 Fax: +49 451 317 504 00  
 Web: www.bcsing.de  
 Mail: luebeck@bcsing.de

**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.

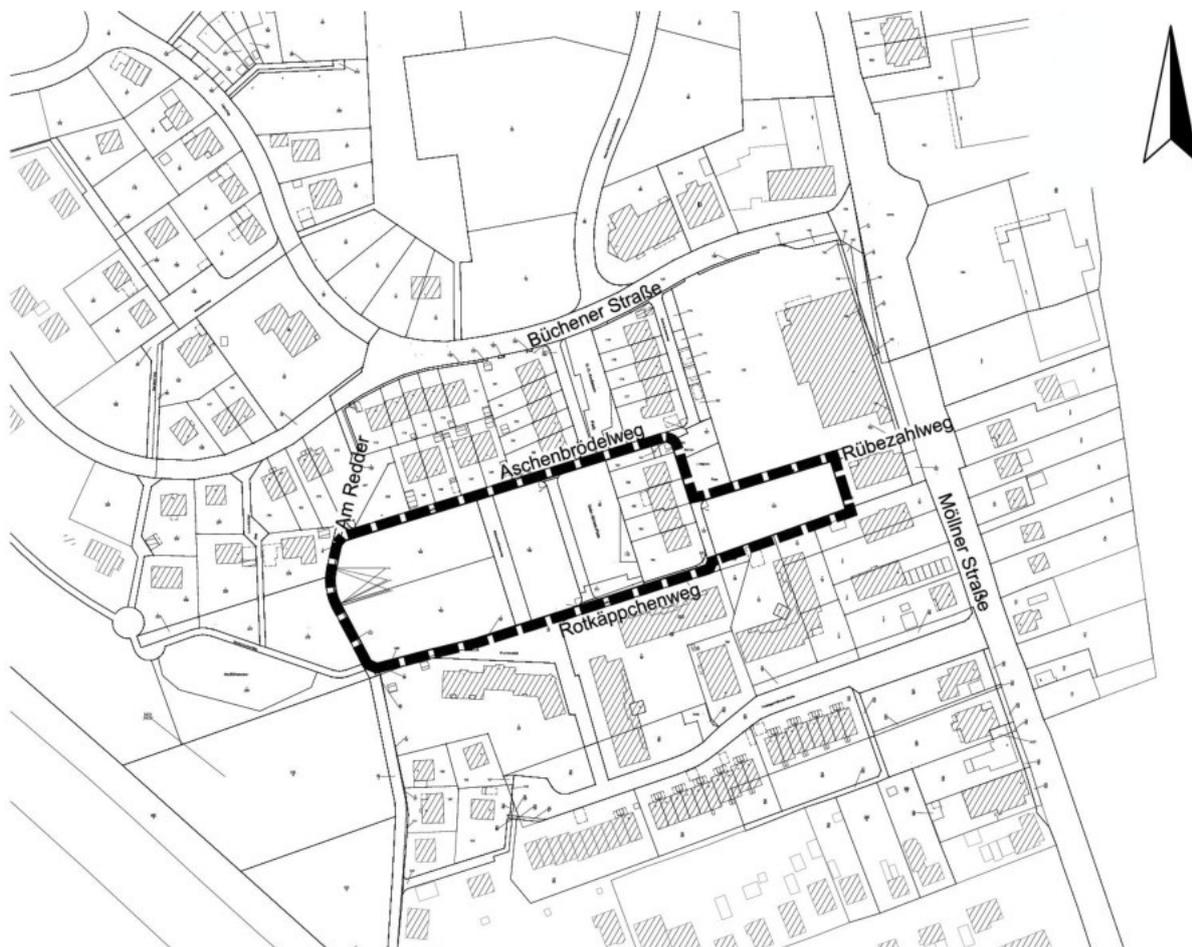


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

## 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.

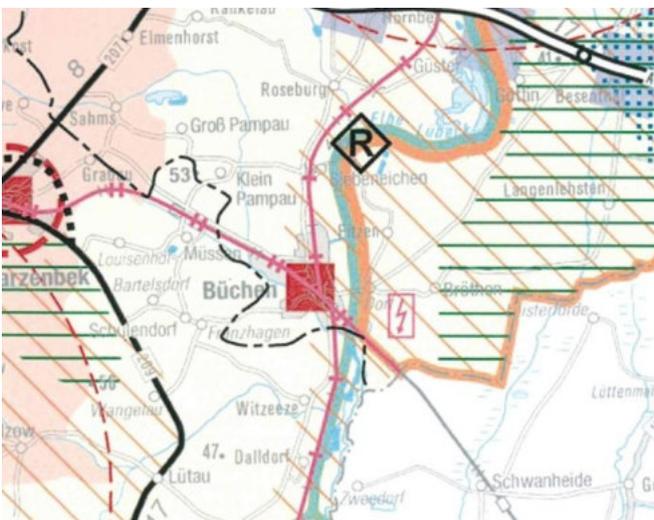


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

## 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.

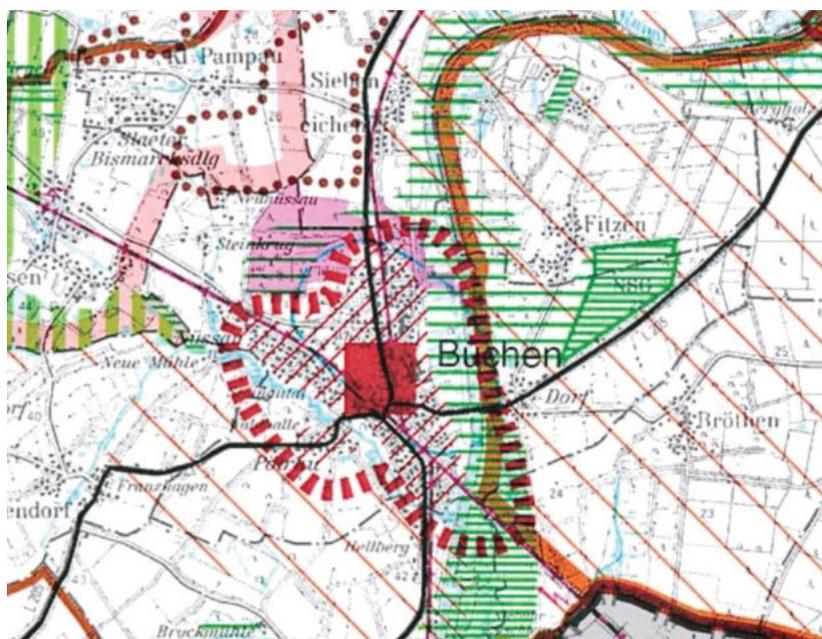


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I

## 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.

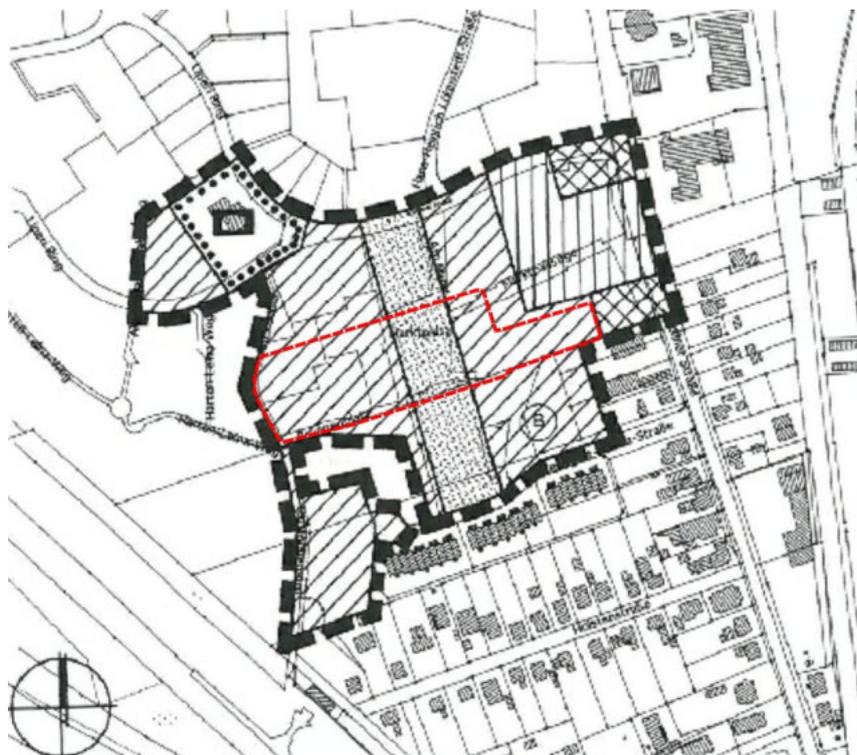


Abbildung 4 – Auszug aus der 6. Änderung des F-Planes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1

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)

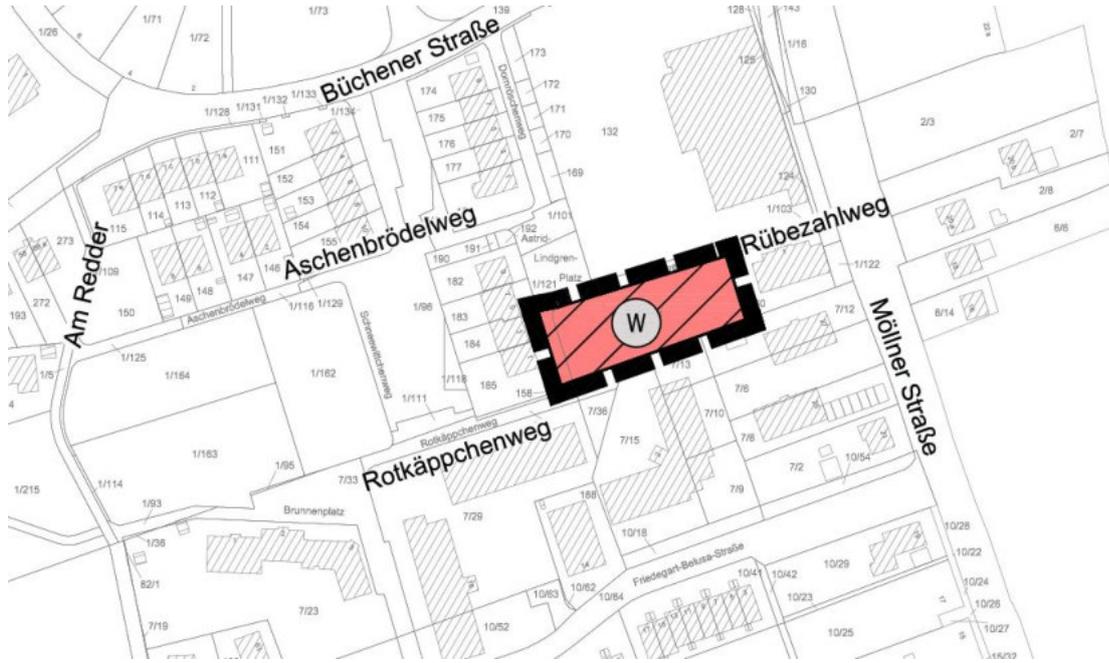


Abbildung 5 - Darstellung des Anpassungsbereichs in der wirksamen 6. Änderung des F-Planes

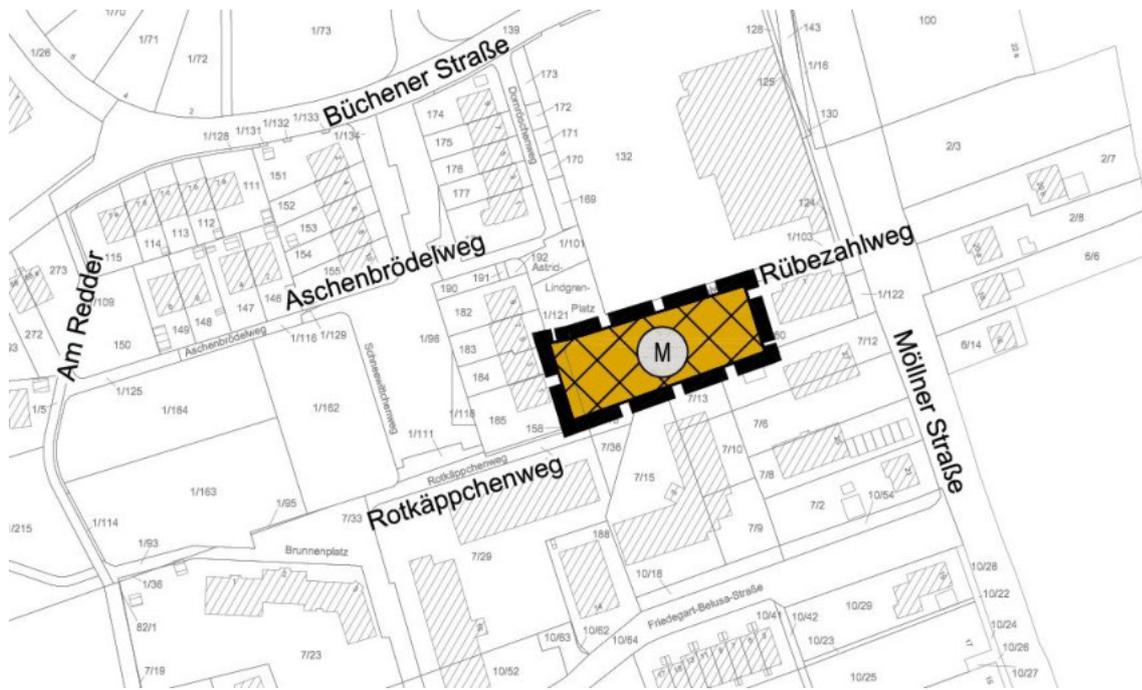


Abbildung 6 - Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 erfolgten 26. Änderung durch Berichtigung des F-Planes

## 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

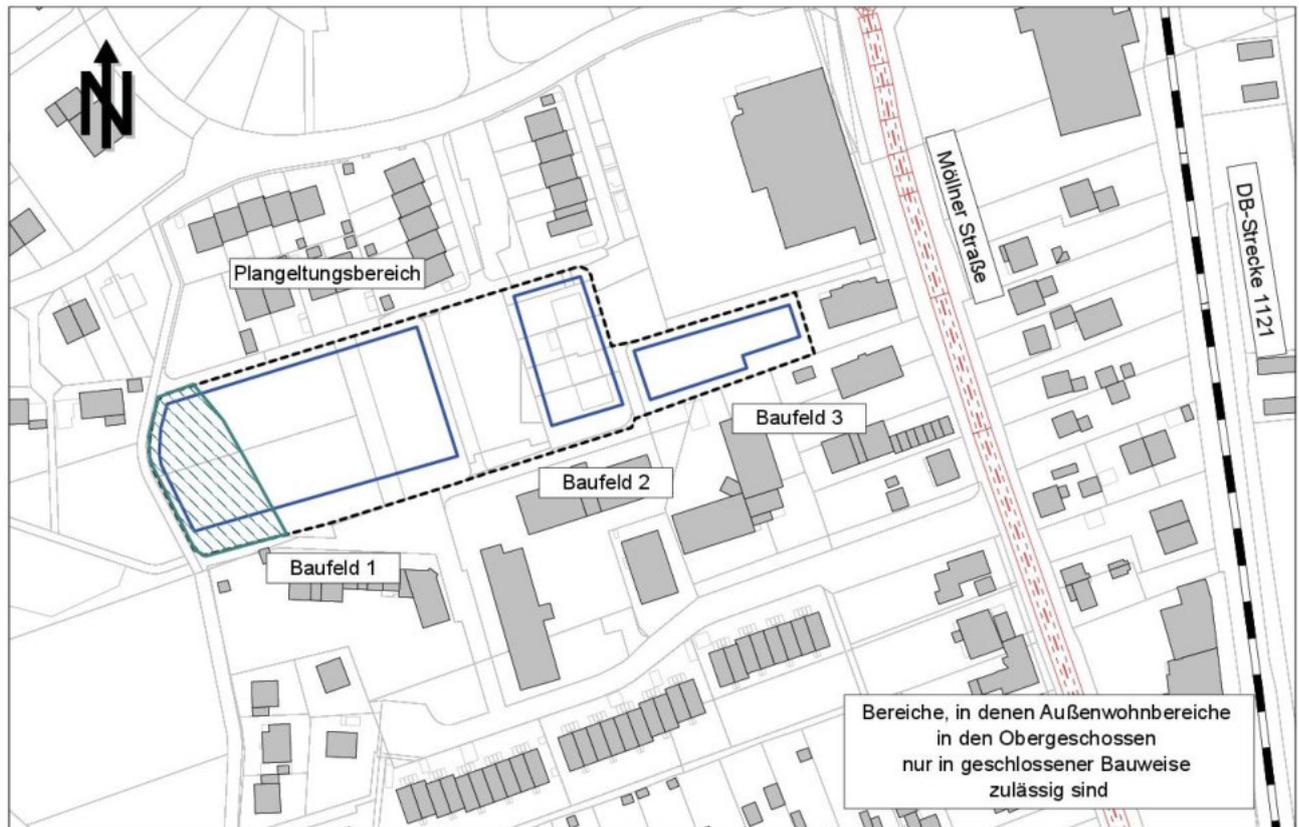


Abbildung 11 - Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen

### **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 Rasterlärmkarten 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.

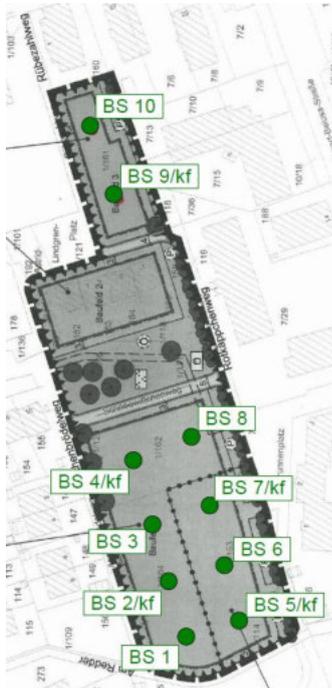


Abbildung 12 - Baugrunduntersuchung mit Bohrpunkten

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

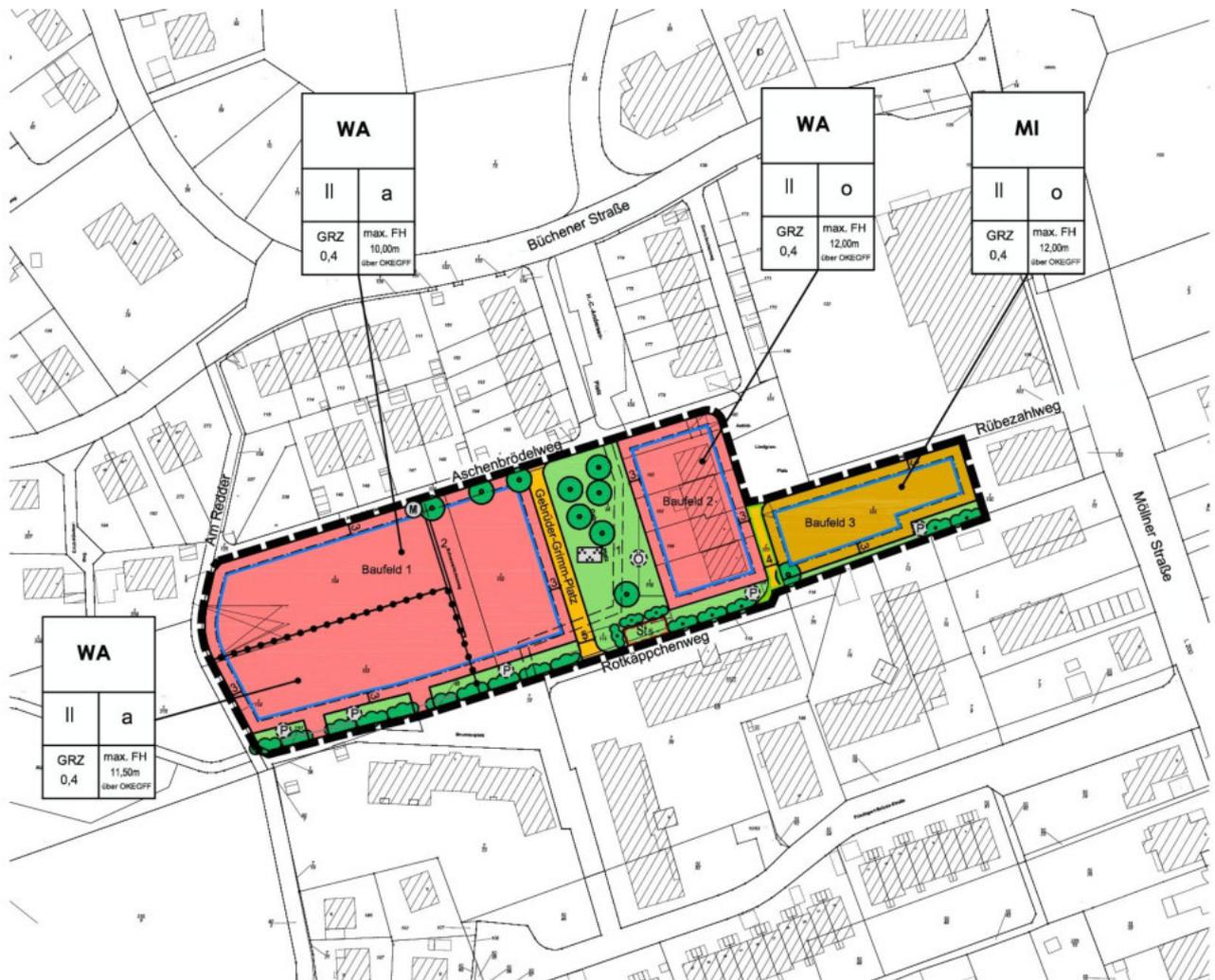


Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung Teil A – BCS stad + region

## **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

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

#### Bearbeiter/in:

Uwe Möller

#### Beratungsreihenfolge:

##### **Gremium**

Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss der  
Gemeinde Büchen  
Gemeindevertretung Büchen

##### **Datum**

05.09.2017

10.10.2017

#### Beratung:

##### **Erschließung BPlan 55 - Vorbereitung Auftragsvergabe**

Die Planungen für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 55 Großer Sandkamp sind mit den Beschlüssen der beteiligten Ausschüsse und der Gemeindevertretung abgeschlossen. Die erfolgten Kostenberechnungen durch die Ingenieurgemeinschaft Sass und Kollegen ergaben einen voraussichtlichen Kostenumfang von 5,4 Millionen Euro. Die Kostenberechnungen umfassen die eigentlichen Erschließungsarbeiten, den Kreisverkehrsplatz, die Regenwasserzisterne, die Lärmschutzwand und die Spiel- und Begegnungsfläche.

Die Arbeiten werden in zwei Abschnitten durchgeführt. Der erste Abschnitt umfasst die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes, die Verlegung aller Leitungen, alle Asphaltarbeiten und die Herstellung einer Baustraße für den restlichen Bereich. Die Umsetzung des zweiten Abschnittes orientiert sich am Baufortschritt auf den einzelnen Grundstücken und wird nicht vor dem Jahr 2019 erfolgen.

Die endgültig Höhe der Erschließungskosten ergeben sich aus der Submission am 05.10.2017 und den darauf folgenden Nachrechnungen der vorgelegten Angebote.

Der Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

#### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschließt, die erforderlichen Mittel für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 55 im 2. Nachtragshaushaltsplan 2017 und im Haushalt 2018 bereitzustellen.

Gleichzeitig wird der Bürgermeister ermächtigt im Rahmen des § 82 Abs. 1 GO außerplanmäßige Ausgaben zu leisten, für den Fall, dass Leistungen für die Maßnahme vor der Erstellung des 2. Nachtragshaushaltsplanes 2017 fällig werden.

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

**Bearbeiter/in:**

Claudia Edler

**Beratungsreihenfolge:**

**Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

**Datum**

18.09.2017  
10.10.2017

**Beratung:**

**Widmung der Straße zur Schulendorfer Mühle**

Nachdem in der vorletzten Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses und in der vorletzten Sitzung der Gemeindevertretung für das neue Baugebiet (B-Plan 50 Nüssauer Weg / Pötrauer Straße) der Straßename „Mühlenweg“ für die Ringstraße vergeben wurde, kommt es zu Verwechslungen mit der Straße, die zur Schulendorfer Mühle führt.

Auf Seiten der Gemeinde Schulendorf gibt es bereits den Straßennamen „Mühlenweg“, auf Büchener Seite gibt es zur Zeit keine Straßenbezeichnung. Dieses soll nun geändert werden. Die Straße soll zukünftig den Namen Franzhagener Weg bekommen und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt, die Straße zur Schulendorfer Mühle mit dem Namen **Franzhagener Weg** in der Gemarkung Nüssau, Flur 1 mit Teilen aus den Flurstücken 53/9, 135, 128 133, 115, 117 sowie den Flurstücken 130, 114 und 124 nach § 3 Abs. 1 Ziffer 3 b des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) als Gemeindeverbindungsstraße für den öffentlichen Verkehr zu widmen.

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

**Bearbeiter/in:**

Claudia Edler

**Beratungsreihenfolge:**

**Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

**Datum**

18.09.2017  
10.10.2017

**Beratung:**

**Widmung der Verbindungsstraße nach Müssen entlang der Bahnstrecke HH - Berlin**

Im Zuge der Widmung der Straße nach Schulendorf hat sich herausgestellt, dass auch die Straße entlang der Bahnstrecke nach Müssen keine offizielle Bezeichnung hat. Das soll nun nachgeholt werden. Die Straße erhält den Namen „An der Eisenbahn“ (so wird sie bereits im Straßenkataster geführt) und soll dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt, die Straße entlang der Bahnstrecke nach Müssen mit dem Namen „An der Eisenbahn“ in der Gemarkung Nüssau, Flur 1 mit Teilen der Flurstücke 117, 111 und 109 sowie dem Flurstück 106 nach § 3 Abs. 1 Ziffer

3 b des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) als Gemeindeverbindungsstraße für den öffentlichen Verkehr zu widmen.

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

**Bearbeiter/in:**

Stefanie Gärtner

**Beratungsreihenfolge:**

**Gremium**

Werkausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

**Datum**

19.09.2017  
10.10.2017

**Umbau der Einleitstellen 16 und 25 im Zusammenhang mit der WRRL-Maßnahme Steinau**

Im Verlauf der Planungen ist das Planungsgebiet durch das Büro Greuner-Pönicke untersucht worden und als wertvolles Grünland eingestuft worden. Das bedeutet, Aufgrabungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Die aktuellen Planungen sehen jetzt weiterhin je einen Sandfangschacht mit Leichtstoffrückhaltung für jede Einleitstelle vor, im Bereich der Wiese aber nur geringe bauliche Maßnahmen. Der vorhandene Graben soll möglichst wenig verändert werden und die zweite Einleitstelle zu einem offenen Auslauf auf der Wiese umgestaltet werden. Die Hydraulische Belastung der Steinau soll zum einen durch den Gewässerausbau und zum anderen durch den oberflächlichen Zufluss über die Wiese reduziert werden. Die Kosten für diese Maßnahme werden auf 200.000,- Euro geschätzt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Werkausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Die Gemeindevertretung Büchen bevollmächtigt hinsichtlich der notwendigen Planungen, Bauausführungen und Vertragsangelegenheiten den Bürgermeister für die erforderlichen Auftragserteilungen.