

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

21.08.2019

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP Gosch & Priewe

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	4
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	5
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	5
2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.5 Bebauungsplan Nr. 47 „Berliner Straße / Bützower Ring“	7
3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der	7
4 Anlass der Planung	8
5 Allgemeines Planungsziel.....	8
6 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen.....	8
6.1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
7 Grünordnung.....	11
7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Geotop“	11
8 Landschaftspflege.....	12
8.1 Schutzgebiete/ geschützte Bereiche	12
8.2 Schutzgut Mensch	12
8.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	13
8.4 Schutzgut Boden und Wasser	14
8.5 Schutzgut Klima und Luft	15
8.6 Schutzgut Landschaft	15
8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
9.1 Schalltechnische Untersuchung	15
10 Erschließung.....	17
11 Ver- und Entsorgung	17
12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....	18
13 Billigung	19

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen,
erstellt durch LAIRM CONSULT GmbH, 07.04.2014

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 für das Gebiet „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für bauliche Nachverdichtung östlich der Berliner Straße, im Innenbereich der Gemeinde Büchen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im südwestlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen befindet und eine wohnbauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Aus den vorgenannten Gründen kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 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 ... bis abzugeben.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

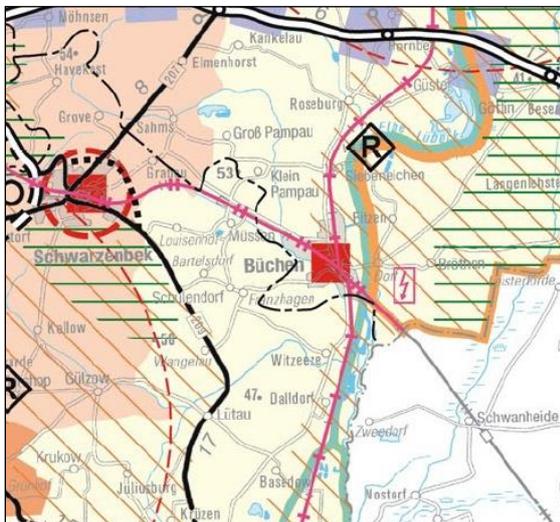
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. 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 III (Fortschreibung 2000).

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

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 2010,

Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in

zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde schafft und somit Außenbereichsflächen von einer entsprechenden Inanspruchnahme freihält.

2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein ist in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 erfolgt.

Der Entwurf zur 1. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein umfasst für die Gemeinde Büchen keine weitergehenden Vorgaben, die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 planungsrelevant sind.

2.3 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:

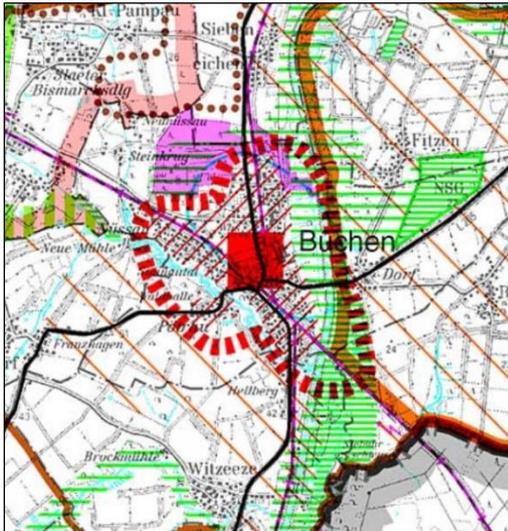


Abbildung 2 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Entwicklungs- und Entlastungsort
- Büchen ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Büchen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Büchen
- Büchen Dorf liegt im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Zwischen Büchen und Büchen-Dorf verläuft ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung
- Büchen-Dorf liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L200/ L205)
- Büchen-Bahnhof grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund (besteht zwischenzeitlich nicht mehr, jetzt FFH-Gebiet)

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. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Innenbereich der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

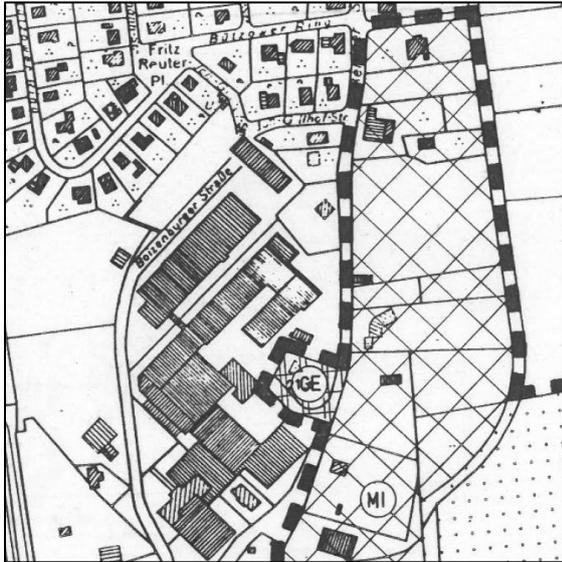


Abbildung 3
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen,
Quelle: Amt Büchen

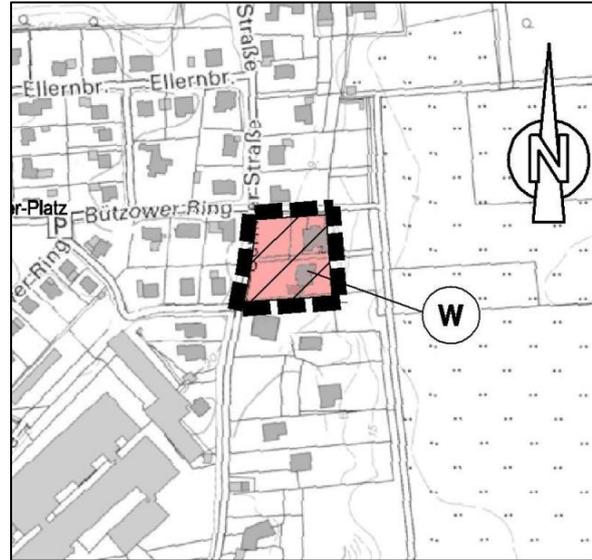


Abbildung 4
13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen,
Quelle: Amt Büchen

Die Fläche des Plangebietes wird durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen als Mischbaufläche/Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Somit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

2.5 Bebauungsplan Nr. 47 „Berliner Straße / Bützower Ring“

Die Fläche des Vorhabengebietes wurde im Jahr 2014 durch den Bebauungsplan Nr. 47 planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) überplant.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzungen werden, abgesehen von der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen.

3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen 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. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). 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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde, östlich der Berliner Straße. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.650 m².

Das Plangebiet liegt

- östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gillhoff-Straße,
- südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a,
- westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals
- sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64.

Es umfasst das Flurstück 56/ 175 der Flur 3 Gemarkung Nüssau.

Das geplante Vorhaben überplant ein bereits bebautes Grundstück östlich der Berliner Straße.

4 Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 45 min) sowie nach Berlin (ca. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen schafft für die überplanten Grundstücksflächen östlich der Berliner Straße, durch die Festsetzung von großzügigen grundstücksübergreifenden Baufenstern, die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung, welche bereits in entsprechender Form besteht. Für die Fläche des Vorhabengebietes wurde eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit nicht im gleichen Umfang planungsrechtlich vorgesehen.

Aufgrund der zum Teil bereits im rückwärtigen Bereich bestehenden Bebauung ist eine bauliche Erweiterung in gleicher Form, auch für die Fläche des Plangebietes, städtebaulich vertretbar.

5 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 56/175 zu erweitern, um eine rückwärtige Bebauung des Flurstückes östlich der Berliner Straße, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, zu ermöglichen.

6 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen. Sie werden aus diesem Grund, abgesehen von der Lage der Baugrenze, entsprechend für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Für die Fläche des Geltungsbereiches wird, entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

6.1.1 Ausschluss von Ausnahmen und allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen ermöglicht eine Erweiterung des gewerblich genutzten Ortsteiles um den Bützower Ring entlang der Berliner Straße und die Unterbringung weiterer gemischter Nutzungen. Dies stabilisiert und festigt die Wirtschaftsstruktur von Büchen an einer Stelle, wo ohnehin bereits gewerbliche und gemischte Nutzung vorhanden ist.

Die Festsetzung von Mischgebietsflächen gewährleistet, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe angesiedelt werden dürfen, damit ein gedeihliches Miteinander mit den angrenzenden Wohngrundstücken gewährleistet werden kann. Die Mischbauflächen bilden dabei den städtebaulichen Übergang von den gewerblichen Baubereichen um den Bützower Ring zu den Wohnbauflächen im weiteren Plangebiet.

Die Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplanes sorgen dabei dafür, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in den Misch- als auch in den Wohngebietsflächen vorhanden sein werden.

Die in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die angrenzende Wohnbebauung würde durch diese Art der Nutzung über Gebühr extrem beeinträchtigt. In Vergnügungsstätten findet ein Betrieb gerade in den Abendstunden und an den Wochenenden statt, wenn auf den Wohngrundstücken Ruhe herrschen soll.

Tankstellen sind im Plangebiet nicht zugelassen, da die vorhandenen Verkehrsstrukturen eine verstärkte Zufahrt zu einer Tankstelle nicht erlauben. Tankstellen würden außerdem ebenfalls die Wohnruhe, insbesondere an Wochenenden, zu sehr beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden, abgesehen von der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Die Höhe wird auf 31,00 m ü.NN festgesetzt und ermöglicht somit bei einer möglichen realen Gebäudehöhe von ca. 11,50 m eine Umsetzung von zwei Vollgeschossen. Diese Höhe ist städtebaulich vertretbar und wird entsprechend festgesetzt.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (ü.NN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (ü.NN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude, anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (ü.NN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte Firsthöhenbegrenzung innerhalb des Plangebietes entspricht der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung südlich des Geltungsbereiches und überschreitet die nördlich zulässige Firsthöhe des Allgemeinen Wohngebietes nur geringfügig.

6.2.2 Bauweise, Baugrenzen

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

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, wurden innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Bauflächen) auch in den rückwärtigen Bereichen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen werden entsprechend innerhalb des Geltungsbereiches erweitert.

Unter Berücksichtigung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Geotop“ wird ein Abstand von 5 m zu dem entsprechenden Bereich vorgesehen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze in östliche Richtung wird die Möglichkeit einer verträglichen baulichen Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Bestandsbebauung geschaffen.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Mischgebietes (MI) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt.

Als Übergang zwischen den westlich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehenden Gewerbegebietes sowie den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) einem städtebaulich vertretbaren Maß der baulichen Nutzung, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 47 vorgesehen.

6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) sind maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden künftige Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, um eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu schaffen. Durch eine diesbezügliche Gliederung des Plangebietes wird die Möglichkeit geschaffen im vorderen Bereich des Grundstückes eine erhöhte Zahl von Wohneinheiten zu errichten und gleichzeitig den rückwärtigen Bereich im städtebaulich verträglichen Maß baulich zu nutzen.

7 Grünordnung

Die Fläche des Plangebietes wurde bereits durch den bislang wirksamen Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen überplant. Die in diesem Zusammenhang auszugleichenden Kompensationsmaßnahmen sind im entsprechenden Verfahren erbracht worden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Erweiterung der festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zu den geschützten Flächen des bestehenden Geotops.

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Geotop“

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Geotop“ darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestructur ist zu erhalten. Jegliche Bebauung auch mit Nebenanlagen ist ausgeschlossen.

Östlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich des Elbe-Lübeck-Kanals. Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist das Tal als wichtiges Dokument der Erdgeschichte (Geotop, Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern) zu erhalten. Der Raum ist vom Landschaftsrahmenplan als ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 sind wenige landschaftspflegerisch wertvolle Bereiche vorhanden. Dazu zählt unter anderem auch das innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bestehende Geotop (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau – Tales, Seeterrassen Geotop-Nr. Kl. 57). Geotope sind geschützt nach § 1 BNatSchG, eine besondere Unterschutzstellung ist bisher nicht erfolgt. Eine Beeinträchtigung von Geotopen unterliegt jedoch der Eingriffsregelung.

Durch den vorgesehenen Abstand der Baugrenzen zu den geschützten Bereichen sowie der getroffenen textlichen Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Geotop“ kann eine Beeinträchtigung der entsprechenden Flächen vermieden werden.

8 Landschaftspflege

Die Ausführungen des Büros BBS Greuner-Pönicke zur Landschaftspflege zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen werden als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 herangezogen.

8.1 Schutzgebiete/ geschützte Bereiche

Östlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich des Elbe-Lübeck-Kanals. Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist das Tal als wichtiges Dokument der Erdgeschichte (Geotop, Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern) zu erhalten. Der Raum ist vom Landschaftsrahmenplan als ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 sind wenige landschaftspflegerisch wertvolle Bereiche vorhanden. Dazu zählt unter anderem auch das innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bestehende Geotop (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau – Tales, Seeterrassen Geotop-Nr. Kl. 57). Geotope sind geschützt nach § 1 BNatSchG, eine besondere Unterschutzstellung ist bisher nicht erfolgt. Eine Beeinträchtigung von Geotopen unterliegt jedoch der Eingriffsregelung.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen erfolgt im Wesentlichen eine Festsetzung im Bestand. Auswirkungen auf geschützte Biotope oder geschützte Bereiche sind nicht zu erwarten. Das im Osten vorhandene Hangkliff wird durch die Planungen nicht berührt.

Die Abgrenzung der Baugrenze weist einen ausreichenden Abstand auf, um das bestehende Geotop in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.2 Schutzgut Mensch

Der Bereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 47 liegt im Norden des Ortes Büchen und wird über die Berliner Straße erschlossen.

Hier bestehen größtenteils Wohngebietsnutzungen, westlich des Plangebietes wird eine Fläche für Gewerbe genutzt (Kulina Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH). Nach Süden grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an (B-Plan 45 mit u.a. GEA Tuchenhagen GmbH).

Hier bestehen teilweise Belastungen durch Lärm. Die Wohn- bzw. Gewerbenutzung ist als gewachsene Struktur zu bezeichnen, es handelt sich hierbei um eine sog. Gemengelage.

Nach Norden schließen sich Wohnbebauung mit Privatgärten an. Im Osten bildet der Planungsbereich den Übergang zur freien Landschaft, insbesondere zu Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Westlich des Bützower Ring verläuft die Bahnlinie Lübeck-Lüneburg.

Aufgrund seines ländlichen Umlandes bieten sich in der näheren Umgebung des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld von Büchen zahlreiche Möglichkeiten der naturbezogenen Naherholung an. Wander- und Radwege in der Umgebung sind zahlreich vorhanden. Dazu gehören auch die Wanderwege entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, der auch für Wassersport gut geeignet ist und eine Verbindung zwischen Elbe und Ostsee darstellt.

Hinsichtlich der vorhandenen Lärmbelastung wird der Geltungsbereich als Gemengelage eingestuft, die bestehende gewerbliche Nutzung sowie der Straßen- und Schienenverkehr werden als deutliche Vorbelastungen berücksichtigt: Hier sind insbesondere die An- und Ablieferung im Bereich der Johannes-Gilhoff-Straße und der Berliner Straße durch LKW bzw. Kleintransporter, die innerbetrieblichen Arbeitsvorgänge (Gabelstaplerbetrieb, Container-Beladung, Lüftungen etc.) sowie die Parkvorgänge auf dem Mitarbeiter-Stellplatz zu nennen.

Als schutzwürdige Nutzung wird die Wohnbebauung entlang der Berliner Straße, des Bützower Ringes und der Johannes-Gilhoff-Straße eingestuft.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch geschaffen.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) in östliche Richtung schafft die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung. Die rückwärtige Lage auf dem Grundstück Berliner Straße Nr. 72 vergrößert den Abstand zu dem Ursprung der Lärmemissionen.

8.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Die Fläche des Plangeltungsbereichs wird von Wohnungsnutzung mit Privatgärten geprägt. In den intensiv gepflegten Gärten wachsen hauptsächlich Ziergehölze und –stauden, teils ist auch älterer Baumbestand vorhanden. Der östliche Bereich des Plangebiets wird von teils naturnahem Bestand aus großen Laubbäumen und dichtem Unterwuchs eingenommen (SGa). Hier verläuft auch die im Gelände sichtbare Hangkante des Geotops. Diese ist deutlich durch die gärtnerische (Rasen) und teilweise auch bauliche Nutzung der Flächen überprägt.

Tiere

Neben überwiegend häufig auftretenden Brutvogelarten der Siedlungsbiotope sind auch einige europäisch geschützte Fledermausarten im Untersuchungsgebiet anzunehmen. Auf Grund der anthropogenen Prägung sind hier aber nur Arten zu erwarten, die unempfindlich gegenüber Störungen und an Siedlungsbiotope angepasst sind (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus).

Als potentiell vorkommende Vogelarten der Vorwarnliste (Rote Liste SH, 2010) können Dohle und Grünspecht im Geltungsbereich vorkommen.

Der Untersuchungsraum hat damit eine relativ geringe faunistische Wertigkeit. Diese orientiert sich dabei an der Wertigkeit des Biotopbestandes, der im Bereich der Wohnbebauung und Gewerbe-
nutzung nur eine allgemeine Bedeutung aufweist.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen sind keine besonderen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebens-
gemeinschaften zu erwarten. Da es sich im Wesentlichen um Bestandsfestsetzungen handelt, er-
folgen weder baubedingte noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen, Eingriffe im Sinne des § 14
BNatSchG sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die Aufstellung des B-Planes ist nicht
mit einer Nutzungsveränderung oder Nutzungsintensivierung mit Auswirkungen auf Tiere und
Pflanzen verbunden. Dieses umfasst auch den Baumbestand, Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.
Artenschutzrechtlich bedeutsame Veränderungen erfolgen ebenfalls nicht.

Bei baulichen und gärtnerischen Veränderungen gelten die allgemeinen artenschutzrechtlichen
Gebots- und Verbotsgrundsätze (§§ 39 bzw. 44 BNatSchG). Zum Schutz von Vögeln und
Fledermäusen ist bei Bautätigkeiten insbesondere der § 39 und damit die Festlegung einer
Bauzeitenregelung (Gehölzfällung, Abriss von Gebäuden zwischen 1.10 und 15.3.) erforderlich, ggf.
ist eine Kontrolle durch einen biologischen Gutachter erforderlich. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen
der Baugenehmigung.

Der östlich der Hangkante gelegene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird bau-
planungsrechtlich nicht verändert. Diese Flächen stellen somit dauerhaft eine natürliche Eingrünung
der bestehenden Bauflächen dar.

8.4 Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden des Untersuchungsgebietes werden überwiegend aus eiszeitlichen Sandablagerungen
gebildet, aus denen sich im Laufe der Zeit podsolierte Gleyböden (aus humosem Sand) entwickelt
haben. Sie bilden damit den Übergang zu den Gley- und Anmoorgley-Niedermoorgesellschaften der
östlich liegenden Stecknitz-Delvenau-Niederung. Als Vorbelastung ist im Bereich der Bebauung der
hohe Versiegelungsgrad zu nennen, da auf diesen Flächen nahezu sämtliche Bodenfunktionen nicht
mehr vorhanden oder stark eingeschränkt sind. Die Privatgärten unterliegen anthropogenen Beein-
trächtigungen wie Störungen des Bodengefüges, Schadstoff- und Nährstoffeinträgen.

Aufgrund der überwiegend durchlässigen, sandigen Böden haben diese eine hohe Wasserdurch-
lässigkeit, verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Im Bereich der Versiegelungen
findet keine Versickerung und Grundwasserneubildung statt, gleichzeitig ist hier jedoch die Gefahr
von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser deutlich reduziert.

Bewertung der Planung:

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgen keine Veränderungen
für die Schutzgüter Boden und Wasser. Eingriffe in den Boden sowie eine Zunahme der Versiegelung
sind hiermit nicht verbunden, da sich keine Veränderungen der zulässigen Grundflächenzahl zum
Ursprungsbebauungsplan ergeben.

8.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima und Luftqualität unterliegen im Geltungsbereich räumlich unterschiedlichen Vorbelastungen. Die Gärten mit größeren Gehölzbeständen stellen gute Ausgleichs- und Reinigungsfunktionen dar. Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Kleinräumig können Belastungen durch PKW- und LKW-Verkehr sowie den Zugverkehr auftreten, die aber sowohl für den menschlichen Organismus als auch für Tiere und Pflanzen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.

Bewertung der Planung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sieht keinen Abgang von zum Erhalt festgesetzten Bäumen oder Gehölzen vor. Durch die Planung erfolgen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum weist im westlichen Bereich mit Wohnbebauung, Privatgärten, Straßen und Gewerbebetrieb eine deutliche anthropogene Überprägung auf. Einfamilienhäuser mit Ziergärten und teilweise größeren Einzelbäumen zeigen dabei das typische Bild eines Siedlungsrandbereichs einer größeren Ortschaft. Dörfliche Elemente, wie Nutzgärten und Hofanlagen, finden sich hier nicht. Der östliche Bereich des Untersuchungsraums stellt sich als naturnäher dar. Das Landschaftsbild wird hier von teils ungenutzten größeren Gartenflächen mit Gehölzbeständen bestimmt. Auf diese Weise wird das Wohngebiet wirkungsvoll eingegrünt und es entsteht ein weicher Übergang zu landschaftlich naturnäheren Bereichen im Osten.

Bewertung der Planung:

Durch die Planungen erfolgen keine für das Landschaftsbild wirksamen Veränderungen. Die zusätzliche Möglichkeit der baulichen Nutzung der rückwärtigen Gartenflächen entspricht der Umgebung. Durch den Erhalt des bestehenden Geotops sowie den weiter östlich des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen wird weiterhin ein stimmiger Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale nach § 1 bzw. 5 DSchG bekannt. (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein)

Bewertung der Planung:

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen erfolgte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen

des Vorhabens und möglicher Konflikte. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Aufgrund der Planungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird die schalltechnische Untersuchung des Büros Lairm Consult GmbH des Ursprungsbebauungsplanes zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms für das Vorhabengebiet herangezogen.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sowie die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche werden verbindlich in die Planunterlagen übernommen.

9.1.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Stellplätze innerhalb des Mischgebietes sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßen- bzw. schienenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

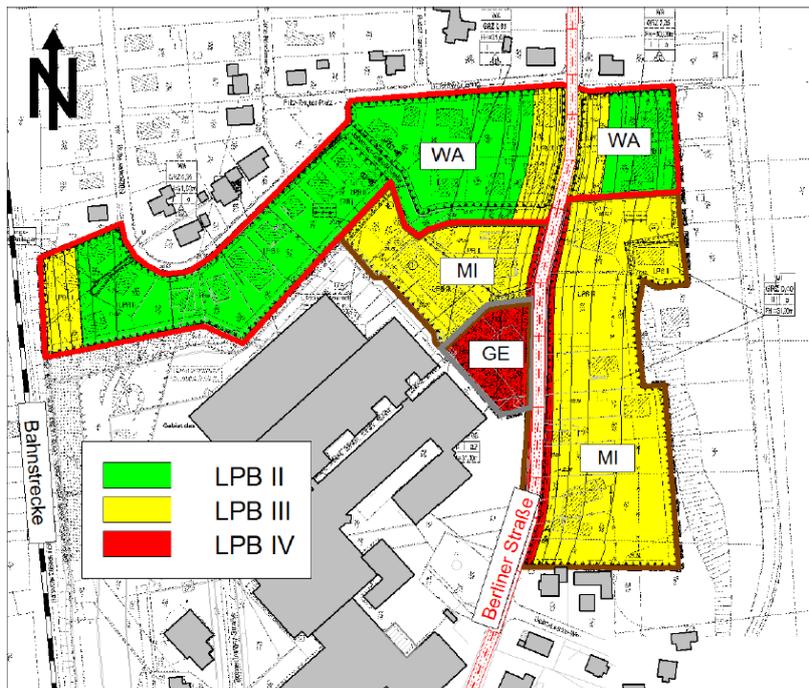


Abbildung 5

Lage der Lärmpegelbereiche, Quelle: Abbildung 5, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen, Lairm Consult GmbH 2014

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,res}	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume ²⁾
[dB]			
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

³⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 6 Lärmpegelbereiche, Quelle: Schaltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen, LairmConsult GmbH 2014

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in einen Abstand von 180 m zur Bahnstrecke und für der Berliner Straße zugewandten Fassaden sowie Seitenfassaden beidseitig der Berliner Straße in einem Abstand von 46 m zur Straßenmitte zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

10 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die Berliner Straße. Die rückwärtigen Flächen sind über private Erschließungsformen zu erreichen.

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden u.a. von der Telekom, den Stadtwerken Geesthacht sowie weiteren Anbietern hergestellt.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßensystem und die dort verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend gesichert. An-, Um- oder Erweiterungsbauten können hier problemlos angeschlossen werden. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend bemessen.

Im Plangebiet gibt es eine funktionierende Oberflächenentwässerung. Der überwiegende Teil der Bauflächen ist bereits bebaut und entsprechend versiegelt. Anschlüsse an die Oberflächenentwässerung sind vorhanden. Eine Veränderung des Entwässerungssystems erfolgt hier nicht und ist auch nicht notwendig, da nur geringe zusätzliche versiegelte Flächen hinzukommen.

Eine Veränderung der Regenwasserkanalisation im Verlauf der Berliner Straße ist für die Planungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht erforderlich.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist möglich. Sie wird aber im Bebauungsplan nicht explizit vorgeschrieben. Den Grundstückseigentümern bleibt überlassen, die Art der Regenentwässerung zu wählen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die „Berliner Straße“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

Altlasten

Die Fläche des Plangebietes wurde von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg als angeblich ehemaliger Gewerbebetrieb als so genannter Prüffall ins Altlastenkataster des Kreises aufgenommen. Das heißt, dass eine endgültige Klassifizierung vom Kreis noch nicht abgeschlossen ist.

Außerdem wird die Druckerei auf dem Grundstück noch betrieben, so dass die Einstufung des Kreises als „ehemaliger“ Gewerbebetrieb nicht richtig ist. Auf Grund der durchgeführten Tätigkeiten kann

(Zimmerei, Druckerei) eine schädliche Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnung als Altlast kann und muss, da es sich um einen aktuellen Gewerbebetrieb handelt, nicht erfolgen. Unter den textlichen Festsetzungen des Planwerkes ist ein entsprechender Hinweis auf mögliche zukünftige Beeinträchtigungen als Anstoßwirkung aufgenommen worden.

Archäologie

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bauleitplanung können derzeit nicht gesehen werden.

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

Kampfmittel

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 gemäß 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.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Büchen, den

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe