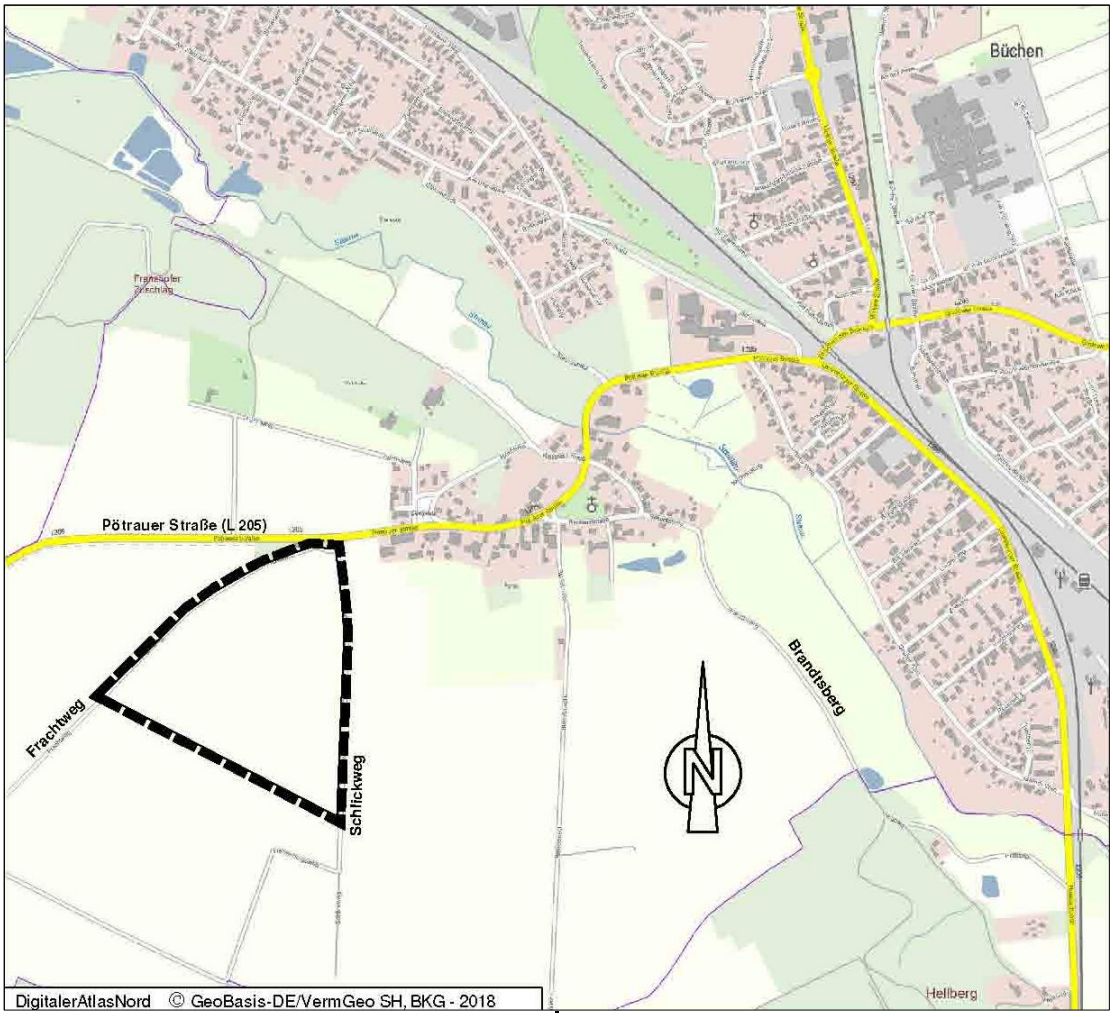
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 58
„Frachtweg/Schlickweg“
Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB **12.11.2019**

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

Bearbeitung:

GSP Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 5

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 6

2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 9

2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 10

3 Bedarfsanalyse 12

3.1 Alternativstandorte für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutz 17

3.2 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen 19

3.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan 24

4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der 24

5 Anlass der Planung 25

6 Allgemeines Planungsziel 26

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen 27

7.1 Art der baulichen Nutzung 27

7.2 Maß der baulichen Nutzung 28

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen 31

7.4 Sozialer Wohnungsbau 32

7.5 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen 33

7.6 Sichtdreiecke 33

8 Örtliche Bauvorschriften 33

9 Grünordnung 34

9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 34

9.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 36

9.3 Artenschutz 36

9.4 Nachrichtliche Übernahmen 39

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 40

10.1 Schalltechnische Untersuchung 40

10.2 Landwirtschaftliche Emissionen 44

11 Erschließung 45

12 Ver- und Entsorgung 46

13 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel 48

Der Umweltbericht (Teil II) verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch LairmConsult GmbH, 08. November 2018*
- Büchen, Bebauungsplan Nr. 58, Pötrauer Straße, Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse, *erstellt durch Baukontor Dümcke GmbH, 30. September 2019*
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 58 der Gemeinde Büchen, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 02. August 2019*

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellungen des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen schafft auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere großräumige wohnbauliche Entwicklung im Bereich südlich der Pötrauer Straße der Gemeinde Büchen. Das künftige Wohngebiet kommt der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen zu Gute. Durch die ergänzende Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ wird die soziale Infrastruktur der Gemeinde hinsichtlich der zusätzlichen Wohneinheiten gestärkt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen aufgestellt. Der Geltungsbereich der 27. Änderung umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso die wohnbaulichen Potenzialflächen 2 bis 4 des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde Büchen folgt mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

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 Gesetztes 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

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 58 wird im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 58 wird in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellung-

nahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am …. wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 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.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

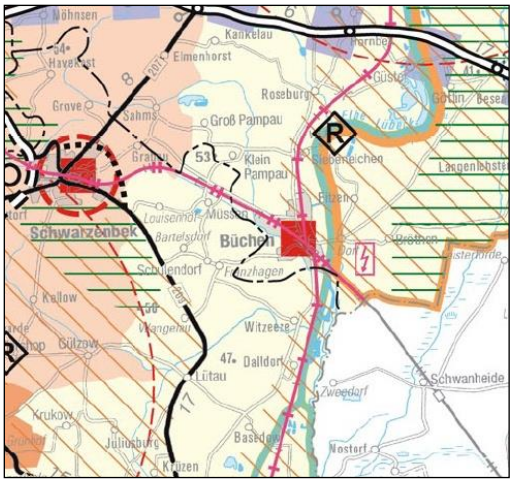
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der 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

<u>Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes</u>

> *Die Daseinsvorsorge soll überall in den ländlichen Räumen gesichert werden* (1.4, 4G), LEP 2010).
>
> *Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken sowie die Siedlungsentwicklung, sind auf diese Orte zu konzentrieren* (1.4, 4Z, LEP 2010).

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung der langfristigen gemeindlichen Entwicklung kommt die Gemeinde Büchen seiner raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach. Die Entwicklung von Wohnbauflächen kommt dem Bedarf nach Wohnraum nach. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte kommt den entsprechend gesteigerten Anforderungen der sozialen Infrastruktur durch die zusätzlichen Wohneinheiten nach.

<u>Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung</u>

> *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).
>
> *Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (…) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).*
>
> *Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bau-*

flächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

Durch die geplante gemeindliche Entwicklung im Rahmen von großräumigen Wohnbauflächen, der Erweiterung der Kinderbetreuung sowie der Nahversorgung zu Gunsten der zusätzlichen Wohneinheiten und des Bestandes im Rahmen ergänzender Bauleitplanung, kommt die Gemeinde Büchen dem ermittelten Bedarf im Gemeindegebiet nach.

Trotz der großräumigen Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 strebt die Gemeinde Büchen eine wohnbauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Die fortlaufende Überprüfung möglicher Entwicklungsflächen im Innenbereich sowie eine entsprechende Umsetzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde nicht nachkommen. Die raumordnerische Funktion als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum stehen in Verbindung mit einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung, um das Gemeindegebiet an zeitgemäße Anforderungen anzupassen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse begrenzt, so dass eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Randbereichen in Verbindung mit geeigneten Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbindung in die Landschaft die gemeindliche Siedlungsentwicklung städtebaulich begründbar und vertretbar macht.

Wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur

Der Schienenverkehr soll hinsichtlich der Struktur und der Bedienung darauf ausgerichtet werden, dass er einen erheblichen Teil des zu erwartenden Verkehrszuwachses im Personen- und Güterverkehr bewältigen und einen möglichst hohen Anteil der starken Pendlerverkehre zur Verkehrsentlastung, insbesondere dicht besiedelter Gebiete, übernehmen kann. Neben der vollständigen Modernisierung des eingesetzten Fahrzeugmaterials zählen hierzu auch Erhalt und Ausbau des Personenverkehrsangebots, aber auch die schienengebundene Erschließung von Hafen-, Industrie- und Gewerbegebieten (3.4.2, 1 G, LEP).

Im Rahmen des „Achsenkonzeptes“ sollen die Schienenwege auf den durch den Mischbetrieb von Personen- und Güterzügen verkehrlich stark belasteten Strecken im Hamburger Umland auf den folgenden Achsen ausgebaut werden:

[…]

Achse Ost: Stärkung des Nahverkehrsangebotes zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Büchen entsprechend der zunehmenden Pendelverflechtungen und der angestrebten Siedlungsentwicklung 3.4.2., 5 G, LEP).

Die Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen hat in den vergangenen Jahren zu einer Stärkung der Gemeinde als Wohn- und Pendlerstandort geführt. Insbesondere bei der Entscheidung eines Wohnortes stellt die Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur einen wichtigen Punkt dar. Die künftigen Wohnbauflächen liegen in ca. 2 km Entfernung zu dem Bahnhof der Gemeinde Büchen. Die große Zahl der Pkw- und Fahrradstellplätze in unmittelbarer Bahnhofsnähe bieten ein umfangreiches Angebot für Berufspendler, um das Angebot des öffentlichen Personen-

nahverkehrs zu nutzen. Diese gut ausgebaute Infrastruktur führt zu einer verstärkten Attraktivität der Gemeinde Büchen als Wohnstandort und erhöht somit gleichzeitig die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Tagespflegestellen zur Verfügung stehen. Die Angebote sollen mit der Kreisplanung abgestimmt werden. Freiwerdende Kapazitäten durch Rückgänge bei den Kindern im Alter zwischen 3 und 6 Jahren sollen vorrangig zur Intensivierung der Betreuung genutzt werden sowie zur Erweiterung des Angebotes für Kinder unter 3 Jahren. In dünn besiedelten ländlichen Regionen sollten auch bei nur geringer Auslastung Angebote zur Kinderbetreuung vorhanden sein.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zuzug junger Familien mit Kindern führt zu einer gesteigerten Nachfrage von Plätzen zur Kinderbetreuung. Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ schafft die Gemeinde Büchen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Angebot der Kindertagesstätten im Gemeindegebiet für die langfristige wohnbauliche Entwicklung zu stärken.

Zu Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden. Dieses gilt auch für die einzelnen Naturräume und Ökosysteme. Soweit nötig und möglich sollen sie regeneriert oder neu entwickelt werden. Dabei ist der Biotop- und Ökosystemschutz umzusetzen, der letztlich auch Grundlage für den Schutz von einzelnen Arten ist (5.2, 1 G, LEP).

Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung hat sich die Gemeinde Büchen mit einer möglichen Lage langfristiger wohnbaulicher Potenzialflächen auseinandergesetzt. Um das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung (gemäß LEP 2019 Biotopverbundachse auf Landesebene), das Steinautal sowie die Umgebung des FFH-Gebietes Nüssauer Heide vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird eine Siedlungsentwicklung in den entsprechenden Bereichen seitens der Gemeinde Büchen nicht verfolgt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 überplanten Flächen am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen werden bislang landwirtschaftlich genutzt und weisen ausreichende Entfernungen zu den im Gemeindegebiet bestehenden schützenswerten Gebieten auf. Eine Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Flora und Fauna sowie der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

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 fand in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 statt.

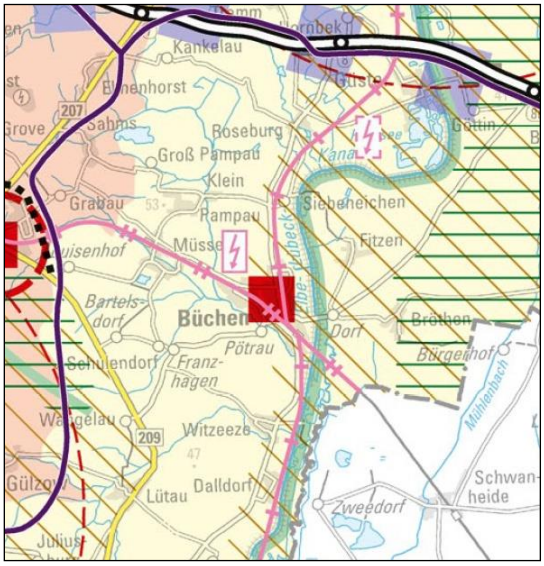


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2018, Quelle: www.boblapla.de

- 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)

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen von Belang.

- *Der **wohnbauliche Entwicklungsrahmen** ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden (neuer Geltungszeitraum, neuer Stichtag beim Wohnungsbestand). Außerdem wurden Ausnahmen definiert, um ihn flexibler zu gestalten.*
- *Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die **Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme** im Land.*
- *Es gibt einen neuen Teil A mit **übergeordneten und strategischen Ansätzen** für eine zukunftsorientierte Landesentwicklung.*

- *Die raumordnerischen Ansätze zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** wurden im Plan zusammengeführt.*

(Quelle:www.schleswig-holstein.de)

Die Gemeinde Büchen unterliegt aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum keinem direkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Die Ausweisung neuer wohnbaulichen Flächen hat im Rahmen des entsprechenden Bedarfes zu erfolgen und die erwartete Bevölkerungsentwicklung mit den unterschiedlichen Wohnungsansprüchen berücksichtigen.

Die Gemeinde Büchen hat in den vergangenen Jahren sowie auch gegenwärtig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen wohnbauliche Nachverdichtungen im Innenbereich des Siedlungsraumes geschaffen. Durch den Umfang der zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen im Innenbereich kann der langfristige Wohnraumbedarf der Gemeinde Büchen nicht gedeckt werden.

Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen (2016) wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes sowie der östlich angrenzende Bereich als langfristiges wohnbauliches Entwicklungspotenzial ermittelt.

Durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie geeignete Festsetzungen als Voraussetzung für eine technische Anwendung erneuerbarer Energien erfolgt die Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Entwurf 2018, indem sie durch das geplante Vorhaben dem großen Bedarf nach Wohnraum nachkommt.

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:

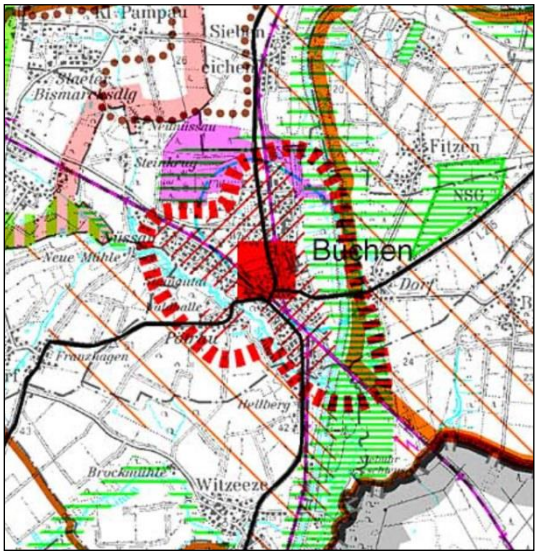


Abbildung 3 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau
- 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).

Der Entwurf der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplanes III berücksichtigt die zunächst im Entwurf enthaltende Vorrangfläche für die Windenergie südlich der Ortslage Pötrau nicht weiter. Die bereits planverfestigte Siedlungsentwicklung in diesem Bereich führt unter Anwendung des 1.000 m-Abstandes zu einer nicht nutzbaren Restfläche.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben zusätzlichen

Wohnraum in der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

3 Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die weitere Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wurde eine Bedarfsanalyse erstellt, welche zu der Darstellung der langfristigen Potenzialflächen südlich der Ortslage Pötrau geführt hat.

Die Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes zu dem erforderlichen Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Büchen werden zur Verdeutlichung in die Unterlagen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

<u>Singualisierung und demographischer Wandel im Wohnungsbau</u>

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde und im Amt Büchen

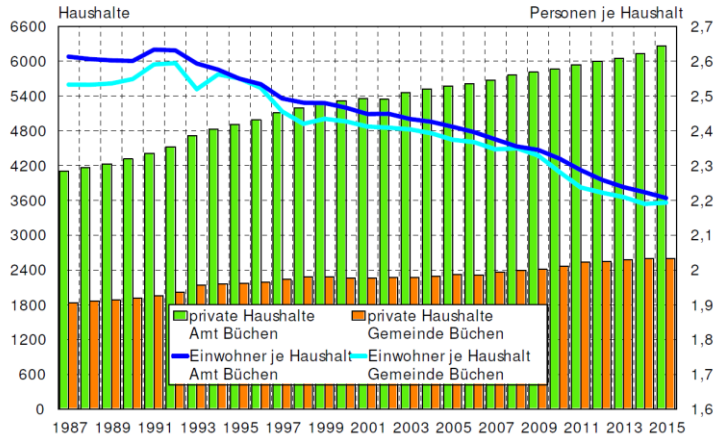


Abbildung 4 Haushaltsentwicklung, Quelle: Pestel-Studie

Vor allem der Bedarf an kleineren günstigeren Wohnungen steigt in der Gemeinde Büchen fortlaufend.

Aufgrund der landesweiten Verkleinerung der Haushalte (Singualisierung) ist eine stetige Weiterentwicklung dieses Prozesses bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen zu erkennen. *Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer verhindert (Pestel-Studie, Anlage).*

In der Gemeinde Büchen besteht im Besonderen ein hoher Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen, die vor allem gering verdienende Berufstätige als auch Senioren mit niedriger Rente benötigen.

Rund 75% des Wohnungsbestandes im Amt Büchen wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. (…) In der Gemeinde Büchen wäre bei etwa 910 Haushalten mit Senioren von 210 Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen auszugehen, wobei unter Anwendung des Bundesdurchschnitts bisher aber nur gut 60 Haushalte mit Senioren über eine barrierearme Wohnung verfügen. Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so

dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert (Pestel Studie).

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber, dieser starken Nachfrage nach kostengünstigem und barrierefreiem Wohnraum nachzukommen. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg wie Büchen besonders. (siehe auch Studie HWWi Wohnungsmärkte der Metropolregion u. Abb. 9)

<u>Defizite im Wohnungsbau</u>

Die starke Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Hamburg erhöht im gleichen Rhythmus die Kosten für entsprechenden Wohnraum. Kostengünstiger Wohnraum ist in der Hansestadt kaum mehr verfügbar und eine Wohnung in zentraler Lage für viele Familien und Berufstätige nicht mehr zu bezahlen.

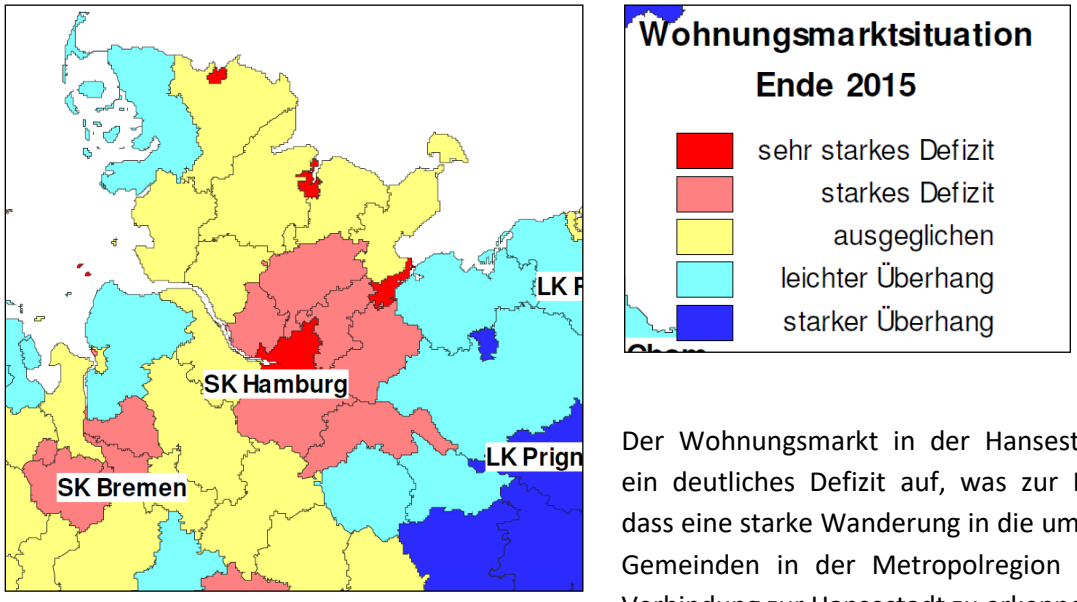


Abbildung 5 Wohnungsmarktsituation, Quelle: Pestel Institut

Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt weist ein deutliches Defizit auf, was zur Folge hat, dass eine starke Wanderung in die umliegenden Gemeinden in der Metropolregion mit guter Verbindung zur Hansestadt zu erkennen ist.

Die Gemeinde Büchen stellt mit ihrer weitreichend ausgebauten sozialen Infrastruktur sowie der besonders guten verkehrlichen Anbindung an die Hansestadt einen alternativen Wohnstandort dar. Zugleich steigt der Druck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen, da der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden kann.

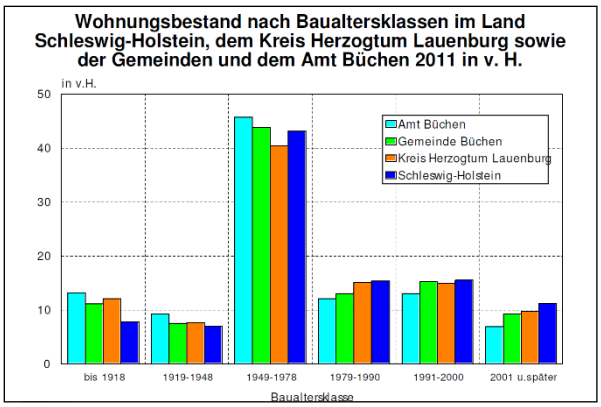


Abbildung 6 Wohnungsbestand/Baualtersklassen, Quelle Pestel Institut

Die Baualtersklassen der Gebäude in der Gemeinde Büchen macht deutlich, dass die Gemeinde Büchen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht in der Lage ist, den erforderlichen Bedarf an Wohnungen zu decken.

In der Gemeinde Büchen war der Leerstand im Jahr 2011 mit 2,3% etwa auf dem Niveau des Jahres 1987 (2,2%). Die fehlenden Baulandreserven bremsen die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde und verhindern, dass die Gemeinde Büchen ihrer landesplanerischen Aufgabe als Entlastungsort der Hansestadt Hamburg gerecht werden kann.

Für die Gemeinde Büchen ist von der Datenlage her von einer „gestörten“ Haushaltsbildung auszugehen. Im übrigen Amt ist von einer leicht bis stark angespannten Marktsituation auszugehen.

Der Wohnungsmarkt ist in der Gemeinde Büchen aktuell sehr stark und im Amt leicht bis stark angespannt.

<u>Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030</u>

Im März 2018 erfolgt die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030.

Die Fortschreibung umfasst u.a. Aussagen zum Amtsbereich Büchen, wobei die Gemeinde Büchen von den entsprechenden Rückschlüssen aufgrund der Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort der Hansestadt Hamburg ausgenommen bleibt.

Überdurchschnittliche Zuwächse wurden dabei vor allem weiterhin für die hamburgnahen Bereiche (Geesthacht, Schwarzenbek, Wentorf bei Hamburg, Amt Hohe Elbgeest) sowie für Ratzeburg ermittelt. Hierin spiegeln sich einerseits die entsprechenden Rückmeldungen der Städte und Ämter zu den von ihnen geplanten Wohnungsbauvorhaben (insb. Geesthacht) wie auch die Wanderungspräferenzen und Bautätigkeit in der Vergangenheit wider. Für die genannten Bereiche wurde daher auch davon ausgegangen, dass sich der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Trend zur Nachverdichtung im Bestand fortsetzt, damit über die gemeldeten Neubauvorhaben hinaus zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wenn Bauflächenpotenziale zur Verfügung stehen. (Ziff. 5.2, S. 31, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030)

Hinsichtlich der Entwicklung der Mobilitätsdrehscheibe Büchen und der damit verbundenen Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs und der Anbindung nach Hamburg ist Büchen ebenfalls als hamburgnaher Bereich anzusehen.

Bemerkenswert ist darüber hinaus auch die Entwicklung innerhalb des Amtes Büchen, dessen leichtes Wachstum an Haushalten insbesondere aus einer entsprechenden Zunahme in der Gemeinde Büchen resultiert. In den übrigen Gemeinden des Amtes sind dagegen nur vergleichsweise geringe absolute Zunahmen bzw. Rückgänge zu erwarten (Ziff. 6.2, S. 42, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030).

(…)

Bei den in 2-Personenhaushalten lebenden 50- bis 60-Jährigen sind die höchsten relativen Zuwächse in Hamburg bei Wentorf, im Amt Hohe Elbgeest und in Schwarzenbek (2030 vs. 2014) zu erwarten. Diese Entwicklung resultiert u.a. aus der Alterung von ehemals suburbanisierten Haushalten, die in stärkerem Maße innerhalb des Prognosezeitraums sattfinden wird. Ausgeprägt unterdurchschnittliche Zuwächse von +16% und weniger wurden dagegen für Geesthacht, Mölln, Lauenburg und die Gemeinde Büchen ermittelt. (Ziff. 6.2, S. 45, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030)

Aus der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ergibt sich, wie in Kapitel 6.1 dargestellt, eine Zunahme der Zahl der Haushalte im gesamten Kreis im Maximum von etwas mehr als 5.000 Haushalten (2014-2030). Eine Betrachtung dieses kreisweiten Wertes ist allerdings in der Regel im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage nicht ausreichend, da sie die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen in den Gemeinden sowohl hinsichtlich ihrer jeweiligen zeitlichen Dynamik als der ggf. fundamental unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen (Schrumpfung vs. Wachstum) vernachlässigt.

So wird es zwar aufgrund der Bevölkerungsrückgänge in einer Reihe von Gemeinden auch zu sinkenden Haushaltszahlen und damit einhergehenden Wohnungsleerständen kommen. Die vorliegende kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose unterstellt jedoch eine weitgehende Kontinuität der Wanderungsbeziehungen. Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass Wohnraummehrbedarfe in Gemeinden, die sich aufgrund von Wanderungsgewinnen sowie anderen Alters- und Haushaltsstrukturen der Bevölkerungen ergeben, durch die in anderen Gemeinden entstehenden Wohnungsleerstände ausgeglichen werden. Inwieweit es auf dem Wohnungsmarkt durch unterschiedliche Preisniveaus, Wohnraumqualitäten oder Flächenverfügbarkeiten bzw. Einschränkungen bzgl. der Realisierung der berechneten Wohnraumbedarfe zu Ausgleichseffekten zwischen schrumpfenden und wachsenden Gemeinden kommt, kann mit der Datenbasis und Methodik der vorliegenden kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht beurteilt werden.

(…)

Unter Berücksichtigung der erläuterten, in der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ als „regionalen Mismatch“ bezeichneten Effekte ergibt sich für den Kreis Herzogtum Lauenburg im Maximum ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von rechnerisch 5.570 Wohneinheiten.

Die räumliche Verteilung dieses demographisch, d.h. aus den steigenden Haushaltszahlen in den Gemeinden, bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarfs ist in der nachfolgenden Abbildung (vgl. Abb.

35) dargestellt. Es wird deutlich, dass die stärksten Bedarfe in den hamburgnahen Bereichen in Wentorf bei Hamburg, Geesthacht, Schwarzenbek und im Amt Hohe Elbgeest bestehen werden. Einen höheren Bedarf von fast 500 Wohneinheiten wurde darüber hinaus für Ratzeburg ermittelt. Auch in den übrigen Bereichen werden zwar zusätzliche Wohnraumbedarfe entstehen, diese haben jedoch einen erkennbar geringeren Umfang.

Neben dem demographisch bedingten zusätzlichen Wohnraumbedarf in den Gemeinden mit wachsenden Haushaltszahlen wird es in Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen einen zusätzlichen Leerstand von etwas mehr als 300 Wohneinheiten geben.

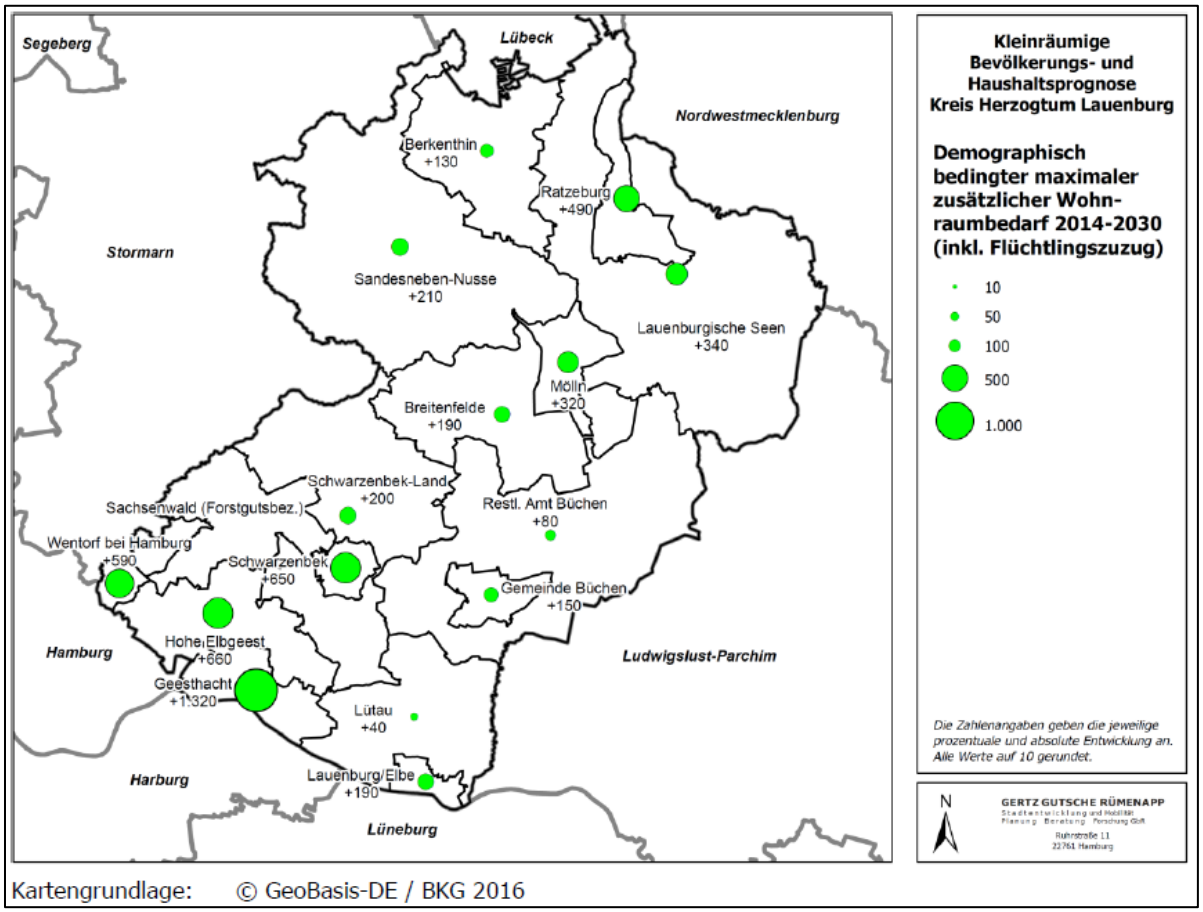


Abbildung 7: Demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf in den Ämtern und Städten,
Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2010

Im Hinblick auf Wohnungsneubaubedarf insgesamt ist darüber hinaus der Ersatzbedarf für physisch-technisch verschlissene Wohnungen zu berücksichtigen. Zur Abschätzung dieses Bedarfs wird wie in der Prognose von Staatskanzlei/Statistik Nord sowie der Wohnungsmarktprognose von einem jährlichen Bedarf von 0,1 % bei 1- und 2-Familienhäusern sowie von 0,3 % bei Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Ausgehend vom Wohnungsbestand im Jahr 2014 von ca. 56.100 Wohneinheiten in 1- und 2-Familienhäusern sowie ca. 34.900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich demnach für den Prognosezeitraum 2015-2030 ein Ersatzbedarf von ca. 2.570 Wohneinheiten. Dieser Wert stimmt mit dem diesbezüglichen Ergebnis der Wohnungsmarktprognose überein (2.547 Wohnungen) und liegt etwas über dem Ergebnis von Staatskanzlei/Statistik Nord (2.460 Wohnungen).

Insgesamt ergibt sich damit für den Zeitraum 2015 bis 2030 aus der kleinräumigen Prognose ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 8.100 Wohnungen. Dieser Wert liegt über der Abschätzung von Staatskanzlei/Statistik Nord, die den Neubaubedarf ohne Mobilitätsreserve mit ca. 7.000 Wohneinheiten beziffern (4.500 Wohneinheiten als Neubaubedarf aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte + 2.460 Wohneinheiten Ersatzbedarf). Die Ursachen für diese Differenz liegen einerseits in dem stärkeren Anstieg der Haushaltszahlen in der kleinräumigen Prognose. Zum anderen werden in der kleinräumigen Prognose im Gegensatz zur Abschätzung von Staatskanzlei/Statistik Nord die Maxima der Haushaltszahlen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt, die z.T. zu unterschiedlichen Zeitpunkten auftreten und damit in der Gesamtzahl für den Kreis nicht korrekt widergespiegelt werden.

Die Wohnungsmarktprognose kommt dagegen mit einem Neubaubedarf von insgesamt 10.433 Wohnungen zu einem deutlich höheren Wert als die kleinräumige Prognose wie auch die Abschätzung von Staatskanzlei/Statistik Nord. Diese Abweichung resultiert einerseits aus der in der Wohnungsmarktprognose ermittelten höheren Zahl der Privathaushalte (+5.732 Wohneinheiten) sowie aus höheren Neubaubedarfen aufgrund von Abwanderung und einer angenommenen steigenden Ein- und Zweifamilienhausquote (+2.154 Wohneinheiten). Der in der Wohnungsmarktprognose angeführte Ersatzbedarf stimmt dagegen mit +2.547 Wohneinheiten mit den anderen beiden Prognosen weitgehend überein.

Neben den dargestellten quantitativen Abschätzungen lassen sich für die Entwicklung des Wohnraumbedarfs aus der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose insbesondere noch Veränderungen hinsichtlich der erforderlichen Wohnungsgrößen und damit zusammenhängend der Gebäudetypen ableiten: Die zunehmende Zahl an kleinen sowie älteren Haushalten wird sich vor allem in einer Nachfragesteigerung bei kleineren Wohnungen, die sich wiederum überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden, niederschlagen. Die rückläufige Zahl der größeren Haushalte führt dazu, dass zwar kein zusätzlicher aus der Bevölkerungsentwicklung resultierender Nachfragedruck im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entsteht. Gleichwohl ist dieses Segment im Hinblick auf die Wohnraumbedürfnisse von jungen Familien nicht zu vernachlässigen. (Ziff. 7, S. 49 ff., Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030).

Die besondere Ausstattung der Gemeinde Büchen mit ihrer gut ausgebildeten sozialen Infrastruktur und der Mobilitätsdrehscheibe als Anschluss an die regionale sowie überregionale Infrastruktur macht die Gemeinde Büchen zu einem besonderen Wohnstandort. Insbesondere die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes macht eine kontinuierliche Wohnraumausweisung und -umsetzung erforderlich, um dem großen Bedarf an Wohnraum nachzukommen.

3.1 Alternativstandorte für die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutz

Im Vorwege der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes hat im Mai 2015 eine Bereisung der Gemeinde Büchen unter Beteiligung der Landesplanung und des Innenministeriums stattgefunden. Im Rahmen dieser Bereisung hat die Gemeinde Büchen ihre zukünftigen Entwicklungsplanungen vorgestellt.

Aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde Büchen ist eine langfristige Siedlungsentwicklung in südwestliche Richtung die einzige Möglichkeit weitere großräumige Flächenpotenziale zu entwickeln.

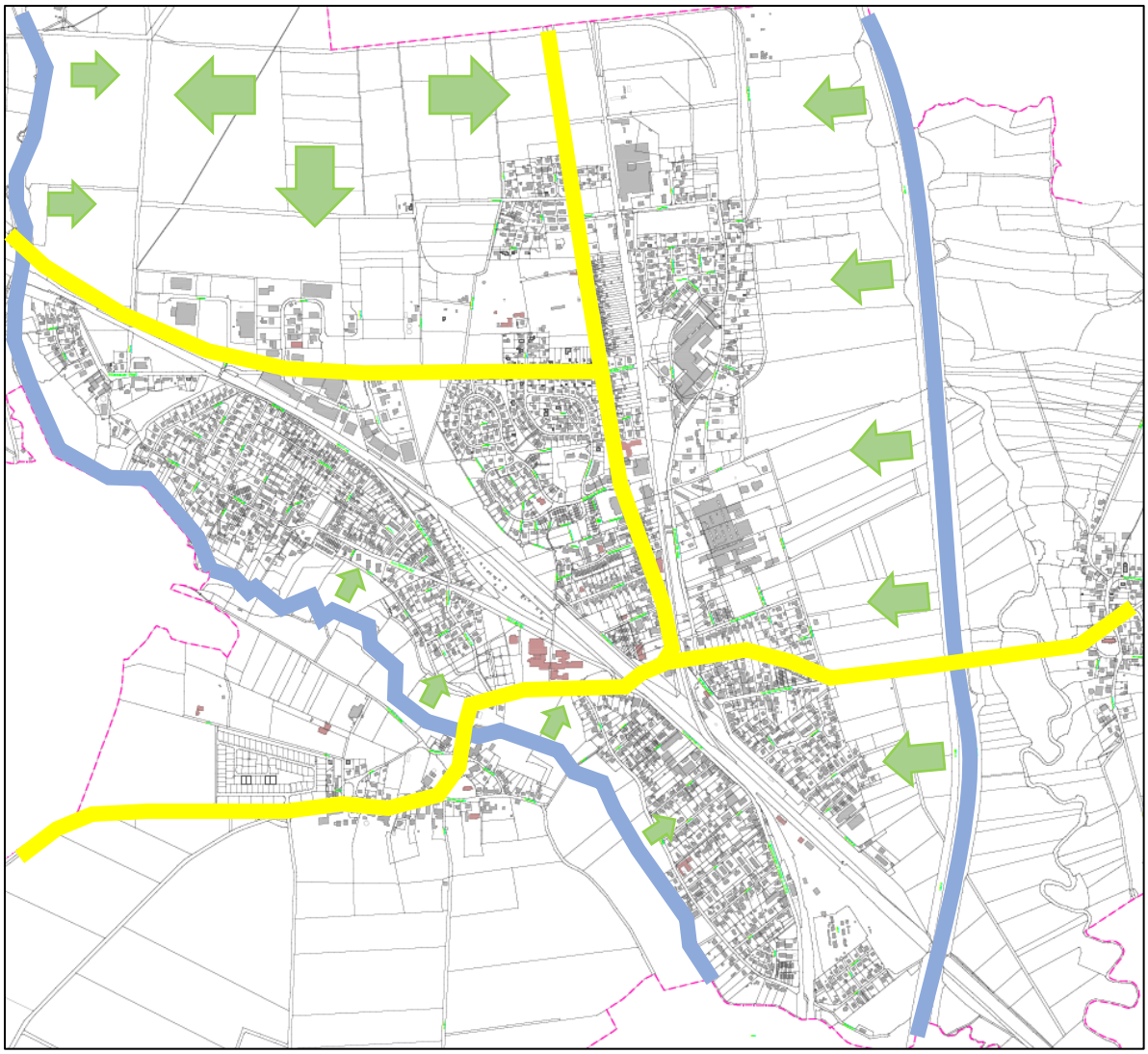


Abbildung 8: ALK-Grundlage Büchen, Quelle: Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Verlauf des Elbe-Lübeck-Kanals im Bereich des Naturschutzgebietes Stecknitz-Delvenau-Niederung beschränkt eine großräumige bauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen in östliche Richtung. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist seitens der Gemeinde Büchen zum Schutz des besonderen Naturraumes und der hier bestehenden Flora und Fauna nicht beabsichtigt.

Eine ähnliche Einschränkung bzw. natürliche Barriere für eine weitere Siedlungsentwicklung stellt das Steinautal am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde dar. Ein unmittelbarer Anschluss an die bestehende Bebauung ist aufgrund des freizuhaltenden Bereiches des Steinautals nicht möglich und wird seitens der Gemeinde Büchen aus diesem Grund städtebaulich nicht verfolgt.

Im nördlichen Gemeindegebiet befindet sich das FFH-Gebiet Nüssauer Heide. Eine Entwicklung in diesem Bereich würde ggf. zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und der großräumig bestehenden Waldflächen führen. Eine Siedlungsentwicklung in nordwestliche Richtung ist seitens der Gemeinde Büchen aus diesem Grund städtebaulich nicht beabsichtigt.

Die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes ermittelten Potenzialflächen am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde weisen ausreichende Schutzabstände zu allen naturräumlich hochwertigen

Schutzbereichen innerhalb des Gemeindegebietes auf. Durch die Lage südlich der Pötrauer Straße und den in diesem Bereich errichteten Kreisverkehrsplatz können die Entwicklungsflächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes direkt an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden werden. Die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Büchen bleiben durch die Lage an einem der Hauptverkehrszüge vor einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen bewahrt. Gleichzeitig erfolgt ein Anschluss an die jüngste größere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55, welcher ebenfalls über den Knotenpunkt entlang der L 205 angebunden ist.

Die im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Gemeinbedarfs- und Einzelhandelsflächen kommen somit einem größeren Nutzerkreis zu Gute.

Die Flächen des Vorhabengebietes stellen derzeit die am besten geeigneten Flächen für eine gemeindliche Entwicklung dar, um der raumordnerischen Funktion als Entwicklungs- und Entwicklungsort nachzukommen.

3.2 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen hat für ihr Gemeindegebiet ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches eine Voruntersuchung für die künftige wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde darstellt. Mit Schreiben vom 15.09.2016 wurde seitens der Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass die Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes begrüßt wird. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 29.11.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschlossen.

Das Ortsentwicklungskonzept trifft für die Gemeinde Büchen folgende grundlegende Aussagen mit Blick auf die weitere erforderliche Siedlungsentwicklung.

Eine Fortschreibung und Aktualisierung des Ortsentwicklungskonzeptes sind seitens der Gemeinde Büchen beabsichtigt.

Abbildung 9 Übersichtskarte Gemeinde Büchen, Quelle: Gemeinde Büchen, 2016

- Das Ortsentwicklungskonzept stellt die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie zentraler Ort – Umlandkonzepte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne,
- Prüfung anhand von Luftbildauswertungen, einem Vor-Ort-Abgleich sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplanes

- sehr gut ausgebautes Verkehrsnetz

→ Mobilitätsdrehscheibe:
Verknüpfung Busliniennetz / Schienenverkehr und Kreuzung zweier Landesstraßen sowie große Nähe zur Bundesautobahn 24

- stark entwickelte soziale Infrastruktur, weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker- Diakonie/Tagesklinik), vielfältige schulische Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ- Zentrum)
- Singualisierung und demographische Entwicklung im Wohnungsbau →
  Zuzug älterer Menschen aus dem dörflichen Umfeld

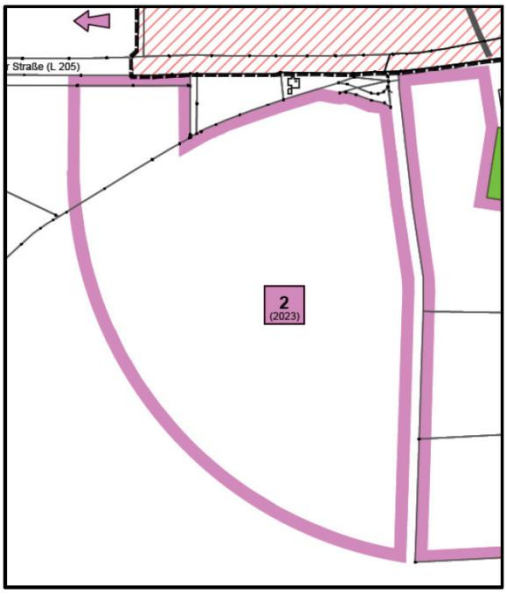
<u>Auszug Ortsentwicklungskonzept zur wohnbaulichen Entwicklung</u>

Die Gegenüberstellung des tatsächlichen Bestandes mit den hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung erforderlichen Wohneinheiten zeigt das starke Ungleichgewicht auf, das sich in den vergangenen Jahren auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Büchen entwickelt hat.

Bei einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung hätten bereits bis zum Jahr 2014 ca. 5 ha zusätzliches Wohnbauland in der Gemeinde Büchen entwickelt werden müssen, um dem Wohneinheitenbedarf gerecht zu werden. Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Entwicklung mit einer bedarfsgerechten Entwicklung belegt die bislang getroffene Aussage zum bestehenden Defizit auf dem Wohnungsmarkt. Unter dem Gesichtspunkt der voranschreitenden Singualisierung sowie der damit verbundenen weiter ansteigenden Zahl von benötigten Wohnraum, liegt der Bedarf in der Gemeinde Büchen voraussichtlich noch deutlich über dem ermittelten Bedarf von 5 ha Wohnbauland.

Die Gemeinde Büchen entspricht mit der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Bebauungsplan Nr. 58 den erarbeiteten Untersuchungen des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes, indem sie dem nachweislich hohen Bedarf an Wohnraum nachkommt.

3.2.1 Plangebiet „Südlich Pötrauer Straße“ – Potenzialfläche 2



Die Fläche des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 58 wird als Fläche 2 im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen dargestellt. Die v.g. Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, südlich der Pötrauer Straße, stellt in der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinde Büchen die bestgeeignetste Fläche für eine großräumige wohnbauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dar.

Der Innenbereich der Gemeinde Büchen weist keine größeren Freiflächen auf, die für eine wohnbauliche Entwicklung in dem derzeit erforderlichen Rahmen zur Verfügung steht.

Abbildung 10 Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser konnten in den vergangenen Jahren nicht im ausreichenden Umfang entwickelt werden, da der Zugriff auf die Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht gegeben war. Die Gemeinde Büchen sah sich somit in den vergangenen Jahren handlungsunfähig eine Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Gemeinde vornehmen zu können. Um dieses sich stark entwickelte Defizit ausgleichen zu können, ist eine aktive Wohnbauflächenentwicklung seitens der Gemeinde Büchen gefordert.

Somit ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers für die Gemeinde Büchen die einzig mögliche Vorgehensweise, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes angegebenen Umsetzungszeiträume der Potenzialflächen sind aufgrund des bereits gegenwärtig bestehenden Bedarfs von Wohnbauflächen vorzuziehen, um der Aufgabe als Entwicklungs- und Entlastungsraum gerecht zu werden.

Die dargestellte Abgrenzung der Potenzialfläche 2 des Ortsentwicklungskonzeptes entspricht dabei nicht deckungsgleich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen. Auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt lediglich eine nicht flächenscharfe Abgrenzung der grundsätzlichen Lage weiterer langfristiger wohnbaulicher Entwicklungsflächen.

Hinsichtlich der Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 geringe Entfernungen zum zentralen Bereich von Büchen auf. Durch die relativ geringe Entfernung zum Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe zur überregionalen Infrastruktur, wird das Plangebiet als Wohnstandort für Pendler gestärkt.

Die entsprechende Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfasst hierbei nicht ausschließlich die Festsetzung von Wohnbauflächen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, sondern schafft vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitätvollen Wohngebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Eine großzügige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im zentralen Bereich des Vorhabengebietes bietet große Aufenthaltsqualität für die künftigen Anlieger und insbesondere einen Ausgleich für die

verdichtete Wohnform im nördlichen Teil des Plangebietes. Die bestehenden schützenswerten Knickstrukturen werden in das städtebauliche Konzept eingebunden und mit vorgelagerten Knickschutzstreifen vor einer Beeinträchtigung durch die künftigen Wohneinheiten geschützt. Der westliche sowie südliche Teil des Vorhabengebietes umfasst umfangreiche Kompensationsfläche, welche einen Übergang der Wohnbauflächen in die freie Landschaft darstellen und zudem den erforderlichen Eingriff in Grund und Boden kompensieren.

Die sich so ergebenden Freiflächen führen somit zu einer vergrößerten Plangebietsfläche im Vergleich zu der auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes dargestellten Potenzialfläche 2. Das Verhältnis zwischen Wohnbauflächen sowie Verkehrs- und Freiflächen ist hierbei ähnlich wie innerhalb des Gebietes des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen.

Hinsichtlich der Prüfung des Vorhabengebietes zur Entwicklung großräumiger Wohnbauflächen als nächsten Schritt der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen stellt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 als geeignet dar. Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Auf die entsprechend weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar südlich an die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 an und stellt somit den zweiten Schritt der geplanten langfristigen Siedlungsentwicklung dar. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt ausschließlich über einen Arm des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Pötrauer Straße, welcher bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 errichtet wurde. Der entsprechende Knotenpunkt berücksichtigt bereits die geplante wohnbauliche Entwicklung südlich der Pötrauer Straße durch einen gemeinsamen verkehrlichen Anschluss.

Das Plangebiet wird in den Randbereichen durch Knick- und Redderstrukturen eingefasst. Auf der Fläche der künftigen Wohngebiete bestehen keine Knickstrukturen, so dass ein entsprechender Eingriff zur Umsetzung der geplanten Wohneinheiten nur im geringen Umfang erforderlich ist.

Auf Grundlage des erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt eine Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Entwicklung, so dass durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 verbindlich zu berücksichtigen sind.

Die durch die Lage an der Pötrauer Straße zu erwartenden Lärmemissionen werden auf Grundlage der erstellten schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Durch die Aufnahme entsprechender textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben bestehen im Umfeld das Plangebietes nicht, sodass in diesem Zusammenhang gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Fläche Nr.: 2
Lage: Pötrauer Straße

Abbildung 46 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: langfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2023

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Intensivgrünland/Eingrünung des Ortsrandes/verrohrtes Fließgewässer

Rechtskräftiger Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße:	**Realnutzung:**
Ca. 9,0 ha	Landwirtschaftliche Nutzung

Zentraler Bereich:
☐ 500 m Radius – ZOB ☐ 1000 m Radius-ZOB ■ außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:
■ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik: ■ Lärm ■ Geruch ■ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): ☐ trifft zu
Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: ☐ trifft zu ☐ nicht geprüft

Verfügbarkeit: ☐ verfügbar ☐ derzeit nicht verfügbar ■ keine Angaben

Weitere Anmerkungen:
- Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2023 geplant

Abbildung 11 Auszug Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen, Quelle GSP Ingenieurgesellschaft 2016

3.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Abbildung 12 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB dar.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

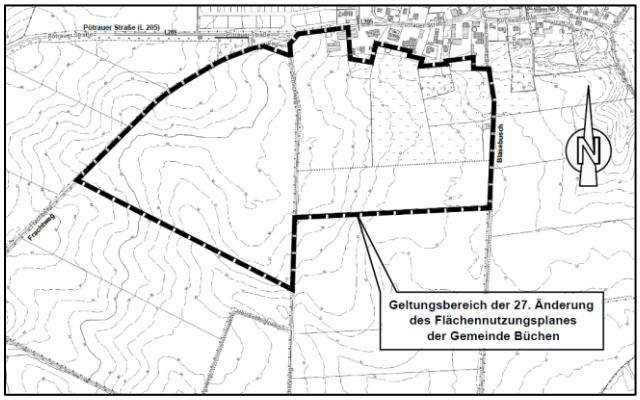


Abbildung 13 Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie die östlich angrenzenden Flächen, die auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (2016) für die weitere langfristige Siedlungsentwicklung definiert wurden.

Zur Klarstellung erfolgt die Aufnahme der Bestandsflächen bis an die Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen heran.

4 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 ge-

prägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Pötrauer Straße. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19 ha, von denen ca. 5,4 ha auf die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensation) am südlichen und südwestlichen Plangebietsrand entfallen.

Das Plangebiet liegt

- südöstlich des Frachtweges,
- westlich des Schlickwegs
- sowie nordöstlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 93/4

Es umfasst die Flurstücke die Flurstücke 92/3, 152, 153 sowie die Flurstücke 92/4 und 92/6 der Flur 7 Gemarkung Büchen.

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie hieran anschließende Wirtschaftswege entlang von Knick- und Redderstrukturen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 als 1. Schritt der langfristigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße erfolgt.

Der geplante Knotenpunkt stellt die gemeinsame Anbindungsstelle des Bebauungsplanes Nr. 55 und 58 an die Pötrauer Straße dar.

Für die Fläche nordöstlich des Plangebietes hat der Bau-, Wege und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen am 02.09.2019 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ gefasst. Die Flächen des Einzelhandelsstandortes werden ebenfalls über den nördlichen Teil des im Bebauungsplanes Nr. 58 überplanten Abschnittes des Schlickweges angebunden.

5 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.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr und dem nicht schienengebundenen ÖPNV bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit deren

Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden kann. Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

Im Hinblick auf den gut angebundenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern; ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristig die hohe Nachfrage nach Wohnflächen decken zu können.

6 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Pötrauer Straße für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes wird in verschiedene Bereiche gegliedert, um eine Durchmischung der Wohnformen zu ermöglichen und der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen gerecht zu werden. Der nördliche Teil des Plangebietes wird für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten vorgesehen. Der zentrale sowie südliche Teil des Plangebietes ist für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern als Übergang zu der offenen Landschaft vorgesehen. Eine Reihenhausbebauung bildet den Abschluss der baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches in östliche Richtung.

Eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB festgesetzt, um der erhöhten Nachfrage nach entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nachzukommen.

Durch die Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB erfolgt eine Gliederung des Plangebietes sowie eine Verbindung an die östlich angrenzenden Flächen, die als weitere Entwicklungspotenziale der Gemeinde definiert sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes bildet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB den Übergang zwischen den künftigen baulichen Anlagen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. In den entsprechenden Bereichen wird die erforderliche Kompensation anteilig vorgesehen sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung vorgesehen.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Zudem wurde durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Nördlicher Pötrauer Straße“ im Jahr 2017 die wohnbauliche Entwicklung unmittelbar nördlich des Plangebietes fortgeführt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten.
Die Nutzungen der sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben und den Verkehr reduzieren kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 58 stellt südlich der Pötrauer Straße den ersten Schritt der weiteren langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen dar.

7.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird gem. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ kommt die Gemeinde Büchen der in Verbindung mit der wohnbaulichen Entwicklung zu erwartenden

Nachfrage nach entsprechenden Betreuungsmöglichkeiten nach und stärkt die soziale Infrastruktur zusätzlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in fünf Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Art der Bauweise, zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Zahl der Vollgeschosse sowie zulässigen Gebäudehöhe gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen. Durch die Gliederung des Plangebietes besteht die Möglichkeit verschiedenen Wohnansprüchen innerhalb des Plangebietes nachzukommen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Fläche des Gemeinbedarfs „Kindertagesstätte“ wird mit für Kindertagesstätten übliche Begrenzungen festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

In den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Es wird die mittlere Höhe der Straßenachse der nächstgelegenen Planstraße als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gewählt. So wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe trotz der bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude anpassen. Ziel hierbei ist es, ein gleichmäßiges Ortsbild zu erhalten.

Eine Angabe der Gebäudehöhen über Normalhöhennull würde kleinteilige Festsetzungsbereiche erfordern, wodurch der Bebauungsplan an Übersichtlichkeit verlieren würde. Daher wird die mittlere Straßenhöhe als Bezugspunkt gewählt.

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 Höhen der Straßenachse der Planstraßen sind in regelmäßigen Abständen in der Planzeichnung dargestellt. Durch die entsprechenden Angaben der Erschließungsplanung über den Höhenverlauf der Planstraßen ist der Bezugspunkt für die künftigen Gebäude verbindlich festgesetzt und kann durch die Bauherren entsprechend nachvollzogen werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,50 m. Die etwas großzügigere maximal zulässige Höhenfestsetzung für die nördlichen Teilflächen des Plangebietes ermöglichen die Umsetzung einer höheren Zahl an Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern, um dem Wohnraumbedarf der Gemeinde Büchen nachzukommen.

Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass sich die verschiedenen Bauformen innerhalb des Plangebietes nicht negativ beeinflussen und gleichzeitig ein stimmiger Übergang zwischen der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 55 im Norden und der freien Landschaft im Süden geschaffen wird.

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei [III] begrenzt. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 über Straßenverkehrsfläche besteht die Möglichkeit entlang der Pötrauer Straße Wohngebäude mit einem erhöhten Maß der baulichen Nutzung zu errichten und so das künftige Wohngebiet entsprechenden von den Verkehrsflächen zu separieren.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird mit einer identischen maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m über mittlerer Straßenachse festgesetzt. Durch die Zulässigkeit von maximal zwei [II] Vollgeschossen besteht die Möglichkeit der Errichtung eines ergänzenden Staffelgeschosses. Die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) bilden so einen Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2, 3 und 5 (WA 2, 3 und 5) wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf zwei [II] begrenzt. Durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m ist die Umsetzung von zwei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche sowie zur freien Landschaft wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) auf eines [I] begrenzt, um so einen stimmigen Übergang zu den öffentlichen Freiflächen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

7.2.2 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, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird eine ausreichende Gliederung der städtebaulichen Gestaltung geschaffen. Zudem bieten die großzügigen Baufenster die Wahl der Gebäudestellung (ohne eine Vorgabe einer verbindlichen Firstrichtung) hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien, welches die Gemeinde Büchen mit Blick auf die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz planungsrechtlich ermöglichen möchte.

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) im nördlichen Teil des Plangebietes werden Einzelhäuser in abweichender Bauweise [a] festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) Gebäudelängen über 30,0 nicht zulässig sind.

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) im nördlichen Teil des Plangebietes werden Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise [a] festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) Gebäudelängen über 30,0 nicht zulässig sind.

Die so sichergestellten offenen Bereiche zwischen der künftigen Bebauung gewährleisten, dass durch die künftigen Baukörper der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) trotz des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung kein geschlossener Gebäuderiegel entsteht, welcher die südlich gelegene Bebauung beeinträchtigt. Gleichzeitig wird für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) eine Flexibilität der Bauweise geschaffen, um auf einen zeitgemäßen Bedarf von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen oder ggf. von kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Sowohl die verdichtete Bauform der Mehrfamilienhäuser als auch die kleinteiligere Bebauung fügt sich im nördlichen Teil des Plangebietes in die umgebenden Wohnflächen des Plangebietes ein, so dass im Rahmen der Umsetzung einer aktuelle Bedarfssituation der verschiedenen Wohnformen entsprochen werden kann.

Die Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) auf eine offene Bauweise [o] begrenzt. Somit ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und auch Reihenhäusern möglich. Diese stellen gegenüber den Einzel- und Doppelhäusern des Allgemeinen Wohngebietes 2 eine verdichtete Art der Bebauung dar, treten in ihrer Gebäudemasse gegenüber den Mehrfamilienhäusern zurück.

Für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) wird die Art der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise [o] festgesetzt. Die kleinteiligere Bebauung schafft ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des künftigen Quartiers.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise [o] definiert, um eine bestmögliche und dennoch ortsverträgliche Ausnutzung der Fläche zur Schaffung einer Kindertagesstätte zu gewährleisten.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete aufgrund der verschiedenen Bebauungstypologien differenziert festgesetzt.

Für die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) im nördlichen Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung einer erhöhten Zahl von Wohnungen ist eine entsprechend höhere Grundflächenzahl vertretbar.

Für die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und 4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu schaffen, welches die Lage am Übergang zur offenen Landschaft wiederspiegelt. Diese Festsetzung entspricht üblichen Einzel- und Doppelhausgrößen entsprechend der nördlich der Pötrauer Straße geplanten Bebauung und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Für die Reihenhausgrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Reihenhausbebauung zeichnet sich durch eine verdichtete Ausnutzung des Grundstückes aus und folgt somit den Grundgedanken des sparsamen Umganges von Grund und Boden. Um eine entsprechende Umsetzung zu ermöglichen, ist die Zulässigkeit einer erhöhten Grundflächenzahl gegenüber freistehenden Einzel- und Doppelhausgrundstücken städtebaulich begründbar.

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Der nördliche Teil des Plangebietes (WA 1 und 2) dient der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten. Um in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen auf den Grundstücken errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO erforderlich.

Ergänzend zu den herzustellenden Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sieht die Erschließungsplanung die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang des Straßenraumes innerhalb des Plangebietes vor.

7.3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppel- bzw. Reihenhausscheib zulässig.

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die geplanten 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.

Auf den nördlichen Flächen des Plangebietes wird auf die Begrenzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Einzelgebäude verzichtet, um in diesem Bereich durch ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten zu schaffen und so dem Bedarf an kleineren Wohnungen (Singualisierung) nachzukommen. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird eine ausreichende Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung für eine stimmige Ortsgestaltung festgesetzt.

Im zentralen sowie südlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um durch die Einzel- und Doppelhäuser einen stimmigen Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern im nördlichen Plangebiet und den westlich sowie südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen, wird für die v.g. Grundstücke eine Reduzierung des Maßes

der baulichen Nutzung vorgesehen. Durch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei (2) je Einzelhaus bzw. eine (1) je Doppelhaushälfte wird sichergestellt, dass sich das erhöhte Maß der baulichen Nutzung auf den nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Die kleinteiligere Bebauung fügt sich stimmig in den ruhigeren Teil des Plangebietes mit größerem Abstand zur Pötrauer Straße ein. Durch eine nicht zu massiv wirkende Bebauung entlang der großzügig festgesetzten öffentlichen Grünzüge können diese in ihrer Wirkung und Funktion wahrgenommen werden.

Die Gliederung des östlichen Plangebietes schafft die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern. Um diese gegenüber der weiteren Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Reihenhausscheibe auf eins (1) begrenzt. Somit wird eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Mehrfamilienhäusern geschaffen.

7.4 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15% der Wohnflächen mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) im nördlichen Teil des Plangebietes ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Aufgrund der flexiblen Bauform von Mehrfamilien oder Ein- bzw. Zweifamilienhäusern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die Berücksichtigung der der sozialen Wohnraumförderung in Abhängigkeit zur Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gesetzt. So ist eine entsprechende Umsetzung nur für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten vorzusehen.

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigen und barrierefreien Wohnraum nachzukommen. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg, wie Büchen, besonders.

7.5 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wertstoffsammelplatz

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall (hier: Wertstoffsammelplatz). Die Lage im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes entlang der Pötrauer Straße sichert eine ungehinderte Zugänglichkeit der Flächen (vgl. Ziff. 12).

Pumpstation

Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (hier: Pumpstation). Die entsprechende Fläche ist erforderlich, um eine Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Erschließungsplanung umsetzen zu können.

7.6 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Sichtdreiecke innerhalb des Plangebietes im Bereich der Planstraße werden im Teil (A) Planzeichnung dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, die einen sicheren Verkehrsablauf innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

8 Örtliche Bauvorschriften

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen in einem gewissen Maße vorgenommen, um zu gewährleisten, dass sich innerhalb des Plangebietes ein stimmiges Ortsbild entwickelt und sich die künftigen Gebäude in die angrenzenden Wohngebiete einfügen.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Funkmessstationen der Bundesnetzagentur durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist im Falle einer entsprechenden Planung Rücksprache mit der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen zu halten.

Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 20 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 5 (WA 2 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offen bleibt.

9 Grünordnung

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert und entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Innerhalb der 5m breiten Knickschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gestaltungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- und Staudensaum zulässig.

Für die südliche Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Kompensation sind folgende Nutzungen zulässig. Die Teilnutzungen sollen jeweils ca. 1/3 der Gesamtfläche umfassen.

Der westliche Teil der Maßnahmenfläche ist bevorzugt für eine naturbezogene Erholung zu nutzen.

Hier ist die Anlage von wassergebundenen Wanderwegen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereichen zulässig. Versiegelungen und Gebäude sind unzulässig. Das Gelände ist in der natürlichen Topographie zu erhalten. Die Bepflanzung erfolgt zur Gliederung der Fläche und ausschließlich mit standortheimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen.

Die im Umweltbericht entsprechend enthaltene Pflanzliste ist zu berücksichtigen.

Der mittlere Teil der Maßnahmenfläche ist bevorzugt für die Oberflächenentwässerung zu nutzen.

Hier ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhalte- bzw. Sickerbeckens zulässig. Zur Unterhaltung darf ein Weg in wassergebundener Wegebauweise errichtet werden, Versiegelungen und Einzäunungen sind bis auf eine Abgrenzung des Regenrückhalte- bzw. Sickerbeckens unzulässig. Das Rückhaltebecken ist mit Böschungen wechselnder Neigung (steile und sehr flache Böschungen) und unterschiedlichen Feuchtbereichen anzulegen. Eine Niedrigwasserrinne ist vorzusehen. Befestigungen zum Schutz gegen Ausspülungen sind ausschließlich mit kiesigem Material (Rundkorn) herzustellen. Die für die Rückhaltung erforderlichen Abgrabungen und eine regelmäßige Unterhaltung (max. 1-2 jährlich) sind zulässig.

Der östliche Teil der Maßnahmenfläche ist bevorzugt als Ausgleichsfläche zu nutzen.

Diese Fläche ist vollständig der Natur übergeben. Wanderwege oder sonstige Anlagen sind nicht zulässig. Die Anlage einer extensiv gepflegten Obstwiese ist möglich. Die Begrünung erfolgt ausschließlich mit standortheimischen Laub- und/oder Obstgehölzen. Die Mahd von Wiesenflächen ist nur einschürig ab Ende Juli vorzusehen.

Als südliche Begrenzung der Maßnahmenfläche ist ein Knickwall anzulegen, in dem die vorhandenen Gehölze zu integrieren sind. Die Anlage des Walls sowie seine Bepflanzung und Pflege muss gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Zur Erhaltung der südlich angrenzenden Freiflächen ist auf Überhälter zu verzichten.

Die bestehenden Knickstrukturen fassen die künftigen Wohnbauflächen ein und separieren sie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Knickstrukturen zu vermeiden, werden ihnen 5 m breite Knickschutzstreifen vorgelagert.

Die im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Kompensation“ wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Entwicklungsziele differenziert festgesetzt.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Laubbaumarten in der Qualität Halbstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Alternativ ist bei kleineren Baumscheiben auch die Verwendung von Baumsubstrat unterhalb der Stellplatzanlagen sowie die Überleitung von Regenwasser aus den Stellflächen möglich und erforderlich.

Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten 25 Bäume sind verbindlich anzupflanzen.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinflächig im Bereich von Sitzbänken o.ä. zulässig. Alle Wegeverbindungen sind in wassergebundener Wegebauweise herzustellen.

Die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen führen zu einer Durchgründung des Straßenraums sowie der privaten und öffentlichen Bereiche.

Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhöht die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes und stellt langfristig einen fußläufigen Anschluss an die weiteren langfristigen Entwicklungsflächen der Gemeinde Büchen dar.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

9.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen wird eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke durchgeführt.

Das vollständige Gutachten liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Auszug Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zusammenfassung Fauna

Der Geltungsbereich ist als Ackerfläche für Offenlandvögel von Bedeutung, Feldlerche und Schafstelze haben je ein Brutpaar. Diese kommen auch benachbart im Osten auf einem Getreideacker vor. Nahrungsgäste sind auf den Ackerflächen neben Greifvögeln umfangreich Mehl- und Rauchschwalben.

In den Knicks an den Feldwegen kommen die typischen überwiegend ungefährdeten Gehölzvögel vor, die Goldammer steht auf der Vorwarnliste. Hier ist auch mit Flugrouten verschiedener Fledermausarten zu rechnen und es kommt die Haselmaus in den Knicks vor. Waldeidechse und Erdkröte können Sommer- und Winterlebensräume haben.

In der Umgebung mit Acker/Grünland und Knicks ist eine vergleichbare Fauna zu finden, zudem kommt das Rebhuhn mit einem Brutpaar an Saumstrukturen vor.

Die Knicks werden aufgrund der Lebensraumfunktion für die Haselmaus als wertvoll für den Artenschutz bewertet. Die Ackerfläche ist von mittlerer Wertigkeit, da hier Feldlerche und Schafstelze vorkommen, jedoch nicht in großer Dichte.

(…)

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erforderlich werden, dargestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzvögel:

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

Vermeidungsmaßnahme 2 Offenlandvögel:

Das Baufeld wird außerhalb der Brutzeit geräumt. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.

Vermeidungsmaßnahme 3 Haselmaus:

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen und niedrig zu halten.

Vermeidungsmaßnahme 4 Haselmaus:

Herstellung einer Vernetzung der oberen Knickenden i.S. eines Tores so, dass Tiere über den „Torbogen“ in Holzbauweise zwischen den Knickenden eine Verbindung erhalten.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 1 Fledermäuse:

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich selbst wird eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen empfohlen.

Artenschutzrechtliche Empfehlung 2 Fledermäuse:

Herstellung der südlichen Ausgleichs- und Retentionsfläche als Blühwiese mit hohem Anteil an Insekten und entsprechend späten Mahdterminen.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätte der örtlichen Population) werden für die Haselmaus erforderlich.

CEF-Maßnahme 1 Offenlandvögel:

Es ist eine Fläche von 1,5 bis 3 ha Offenlandfläche, idealerweise magere, sandige extensive Grünlandnutzung, erforderlich. Je nach Eignung der Fläche ist die Größe anzupassen.

Der Ausgleich wird über eine Ausgleichsfläche der Stiftung Naturschutz im Duvenseer Moor (ÖK-130-2) geregelt. Die anrechenbare Ausgleichsfläche für Feldlerchen beträgt 3 ha. Dies entspricht einer Anerkennung von 35.858 Ökopunkten.

Folgende Zielsetzung ist für die Ausgleichsfläche definiert:

Die Fläche liegt innerhalb der Duvenseeniederung in einem Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (Kreis Herzogtum Lauenburg). Es handelt sich im Ausgangszustand um eine entwässerte intensiv genutzte Grünlandfläche mit einer Größe von ca. 15 ha. Die Fläche ist durch hohe Wasserstände im Winter gekennzeichnet, die im Frühjahr rasch abgesenkt werden.

Gemäß Entwicklungskonzept soll die Wasserhaltung in der Fläche durch Anstau von Grüppen und Anlage von Blänken soweit verbessert werden, dass geeignete Bruthabiate für den Kiebitz entstehen. In den höher gelegenen Bereichen wird die Habitateignung für die Feldlerche durch Extensivierung der Grünlandnutzung verbessert.

Die Anerkennung durch die UNB erfolgte im Juli 2019. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für 2020 geplant.

CEF-Maßnahme 2 Haselmaus:

Wiederherstellung von Gehölzstrukturen auf einem Knick im Süden derzeit mit nur wenigen Einzelbäumen.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 die Erschließung neuen Baulandes im Südwesten der Gemeinde. Dazu soll eine vorhandene Ackerfläche in Bauland (Wohnbebauung) umgewandelt werden.

Innerhalb der Fläche sind an artenschutzrechtlich relevanten Arten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist auszuschließen. Für Offenlandarten der Vögel ist ein externer Ausgleich erforderlich. Für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmaus werden zudem Vorgaben bzgl. von Vermeidungsmaßnahmen und der zeitlichen Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände und Acker erforderlich.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden werden, wenn der Feldlerchenausgleich die örtliche Population stützt. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

9.4.1 Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

9.4.2 Anbaubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

9.4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

<u>Knickstrukturen</u>

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die das Plangebiet einfassen.

Die bestehenden Knickstrukturen am Rande des Plangebietes werden in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 58 integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche

Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

Lindenallee entlang der Pötrauer Straße (außerhalb des Plangebietes)

Die Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen im Zuge der L 205 ist für eine Einstufung als Kulturdenkmal vorgesehen, sie stellt ein wichtiges landschaftsprägendes Element dar.

Die geplanten Wohnbauflächen weisen einen ausreichenden Abstand zu der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Lindenallee auf, um eine Beeinträchtigung durch die geplanten Gebäude zu vermeiden.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen erfolgt eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte.

Durch das Büro LairmConsult wurde eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Schalltechnische Untersuchung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 will die Gemeinde Büchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung sowie eine Kita schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche (Kita) vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Pötrauer Straße und westlich des Schlickwegs. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

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

Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 22 Abs. 1a BImSchG) sind die Geräuschemissionen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen nicht als schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG zu betrachten. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und –richtwerte nicht herangezogen werden. Eine Beurteilung der Kita innerhalb des Plangeltungsbereichs ist somit nicht erforderlich.

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

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

10.1.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Verkehrsbelastungen für die Pötrauer Straße und den Kreisverkehr wurden der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 55 der Gemeinde Büchen entnommen. Dabei werden die durch den B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Büchen induzierten Zusatzverkehre berücksichtigt.

Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant, da die Zunahmen des B-Plan induzierten Zusatzverkehrs unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte tags und nachts überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tags werden fast überall eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete nachts wird fast überall eingehalten, lediglich an der nördlichen Ecke des Plangebietes ergeben sich im Nachbereich des Kreises Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes.

Die Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen liegen aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Immissionsgrenzwerte außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist somit aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) 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 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in Abbildung 2 dargestellten Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Für mögliche ebenerdige Außenwohnbereiche ergeben sich keine Einschränkungen im Bereich der im städtebaulichen Konzept dargestellten Grundstücke. Mögliche befestigte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, sind in den Obergeschossen in dem in Abbildung 1 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite 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 tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

10.1.2 Festsetzungen

a) Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 4 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

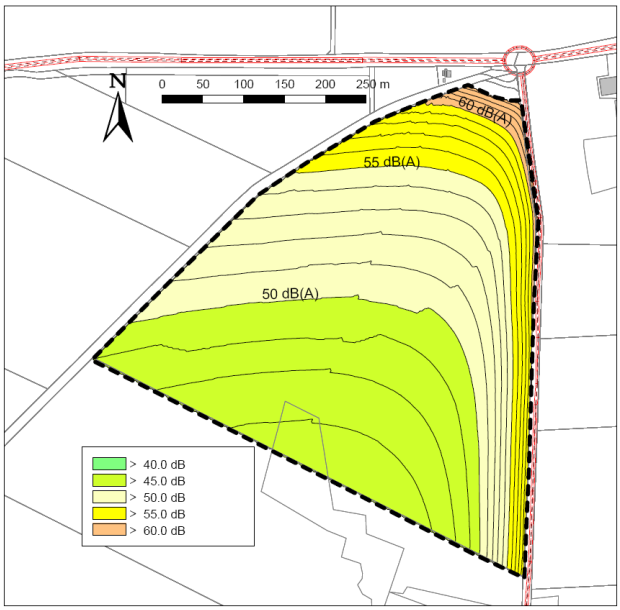


Abbildung 13: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung 4, LairmConsult GmbH

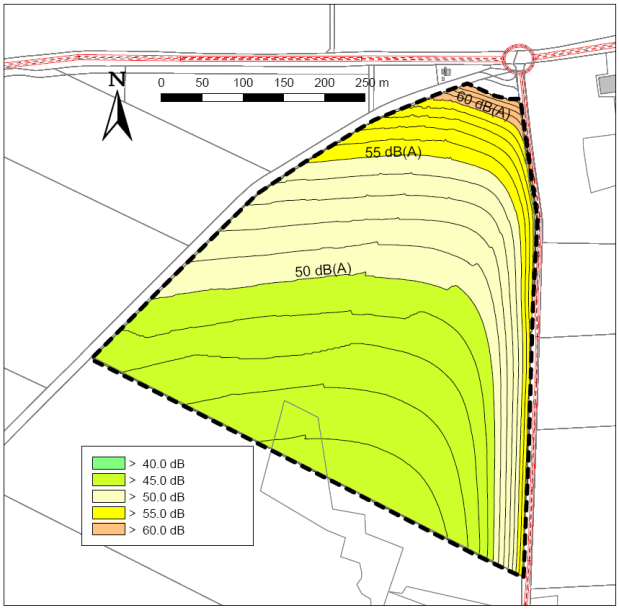


Abbildung 14: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume,
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung 3, LairmConsult GmbH

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 für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

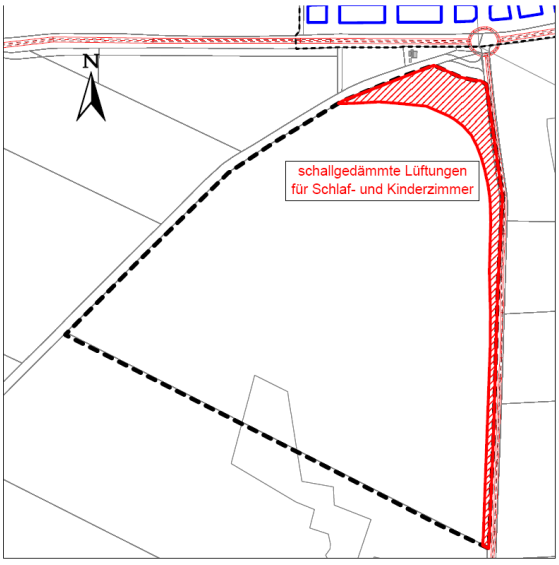


Abbildung 14: Bereich, in dem für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen erforderlich sind, Quelle: schalltechnische Untersuchung, Abbildung 2, LairmConsult mbH

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in Abbildung 2 dargestellten Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der 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 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) 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 passiven Schallschutz resultieren.

b) Schutz von Außenwohnbereichen

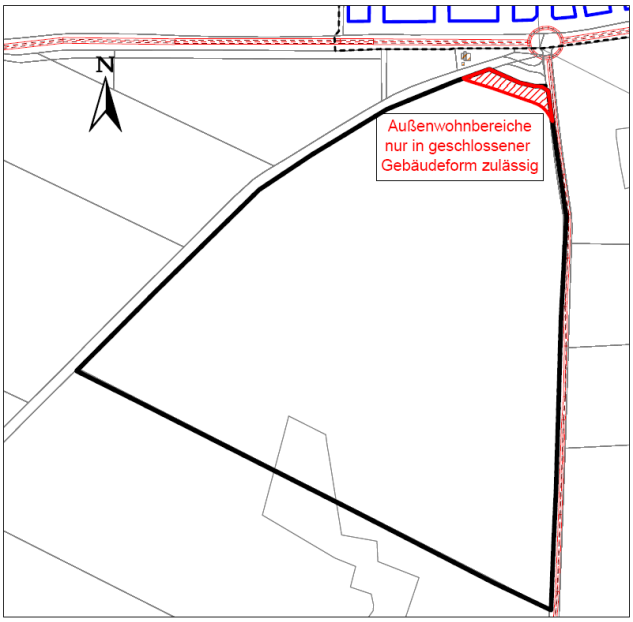


Abbildung 16: Bereich, in dem Außenwohnbereiche in den Obergeschossen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig sind, Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung 1, LairmConsult GmbH

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem in Abbildung 1 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Durch die verbindliche Aufnahme der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewahrt.

10.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ grenzt westlich sowie südlich an aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zudem ist östlich des Plangebietes (Pötrauer Straße Nr. 21) ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung gelegen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der zeitlich begrenzt auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen und der grundsätzlichen ländlichen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen sind die möglichen landwirtschaftlichen Einflüsse auf die künftige Wohnbebauung keine unzumutbare Belastung.

11 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Kreisverkehrsplatz entlang der Pötrauer Straße sowie im weiteren Verlauf über die Planstraßen.

Im Bereich des Schlickweges wird die Durchfahrbarkeit in südliche Richtung durch ein bauliches Hindernis (Poller) auf die Nutzung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und den unmotorisierten Individualverkehr begrenzt.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für den zentralen Knotenverkehrspunkt im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet sowie dem gegenüberliegenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 wurden bereits über das entsprechende Bauleitplanverfahren vorbereitet.

Die Verkehrsflächen unterliegen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung einer Hierarchie und werden entsprechend ihrer Funktion festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereiche ohne separaten Gehweg. Durch die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraumes aller Verkehrsteilnehmer wird die gegenseitige Rücksichtnahme erhöht. In Abhängigkeit der künftigen Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung die Berücksichtigung von straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen sowie Baumscheiben im Straßenraum.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Die Hauptverbindungen innerhalb des Plangebietes werden als Straßenverkehrsfläche mit separatem Gehweg festgesetzt. Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Zufahrtsbereiches zum Plangebiet erfolgt somit eine klare Gliederung zwischen motorisierten und nicht-motorisierten Individualverkehr.

Die Straßenführung im südöstlichen Teil des Plangebietes stellt die Vorbereitung für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen dar. Zum Schutz der bestehenden Redderstrukturen des Schlickweges ist auch bei künftigen Entwicklungsflächen eine Nutzung des Redders durch den motorisierten Verkehr nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund wird der planungsrechtliche Anschluss an den Schlickweg am südlichen Geltungsbereichsrand im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 baulich nicht umgesetzt. Erst im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung erfolgt hier der erforderliche Knickdurchbruch, um die Verkehrsfläche zu erweitern.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die separaten Fußwege entlang der Straßenverkehrsfläche werden zur Verdeutlichung der geplanten Erschließungsplanung des Vorhabengebietes separat festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein wichtiger Bestandteil zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes, insbesondere für die verdichtete Wohnform im Norden der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2). Durch die Festsetzung von Fußwegen wird eine dauerhafte Zugänglichkeit zu der entsprechenden Fläche sichergestellt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Der innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches bestehende Wirtschaftsweg wird entsprechend seines Bestandes in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen aufgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Kreisverkehrsplatzes an der Pötrauer Straße besteht eine Haltestelle des HVV, welche das Plangebiet an das Netz des ÖPNV anbindet.

12 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

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Es ist geplant das im zukünftigen Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser öffentlicher und privater Grundstücksflächen über die Straßenabläufe zu fassen und in der geplanten Regenwasserkanalisation gesammelt innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen im

Freigefälle einer neu herzustellenden Regenrückhaltung im südlichen Teil des B-Plangebietes zuzuführen.

Die Einleitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers soll gedrosselt in das Gewässer Nr. 1.26, die Blasebuschbek, erfolgen. Grundsätzlich ist, im Rahmen eines Termins mit der unteren Wasserbehörde, dem Gewässer- und Landschaftsverband, der Gemeinde Büchen, dem Vorhabenträger und dem beauftragten Ingenieurbüro GSP, vereinbart worden, dass das Einleiten des anfallenden Oberflächenwassers aus dem B-Plan Nr. 58 in das Gewässer 1.26 möglich ist.

Zurzeit verläuft die verrohrte Blasebuschbek (Station 2+685 bis 1+542) über das B-Plangebiet zum unterhalb liegenden Waldgebiet, wo die Blasebuschbek in ein offenes Gewässer übergeht. Diese Rohrleitung ist eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaften. Sie ist in einem sehr schlechten Zustand und dies trägt laut Gewässer- und Landschaftsverband unter anderem maßgeblich zur Versandung der Blasebuschbek bei.

Zum Schutz des Gewässers wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser nur erteilt, wenn weitere Maßnahmen bzgl. der Rohrleitung ohne Gewässereigenschaften getroffen werden. Seitens des Gewässer- und Landschaftsverbands wurden eine Entrohrung und Renaturierung der verrohrten Blasebuschbek vorgeschlagen.

Als Alternative käme eine Erneuerung der Rohrleitung in Frage. Die Möglichkeiten und eventuellen Varianten mit einer teilweisen Entrohrung werden vom Ingenieurbüro GSP geprüft und mit den beteiligten abgesprochen.

Müllentsorgung

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

Im Bereich rückwärtiger Grundstücksflächen erfolgt die Festsetzung von Müllsammelplätzen, um eine Entsorgung zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt im Kreuzungsbereich der Straßen Schlickweg/ Frachtweg die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB um die Errichtung eines Wertstoffsammelplatzes planungsrechtlich vorzusehen. Durch die Lage im Nahbereich der Pötrauer Straße sind die Wertstoffcontainer auch von den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen ohne die künftigen Wohnnutzungen des geplanten Quartiers zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Fläche umfasst eine ausreichende Größe, um eine Aufstellfläche für die Wertstoffsammelbehälter sowie ein Müllfahrzeug vorsehen zu können, sodass ein ungehinderter Verkehrsfluss von der Pötrauer Straße während der Entsorgungszeiträume gewährleistet ist. Die Planstraßen des Plangebietes weisen im weiteren Verlauf ausreichende Breiten auf, um ein Befahren des Müllfahrzeuges und somit ein Wenden innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

Die konkrete Ausgestaltung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Wertstoffsammelplatz“ erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsträgern.

13 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Archäologie

Auf der überplanten Fläche und deren Umfeld befinden sich zahlreiche Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der vorliegenden Planung wird seitens des Archäologischen Landesamtes zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Archäologischen Landesamt wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen, welche im Sommer 2019 durchgeführt wurden, erschlossen.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

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

Mit Schreiben vom 19.03.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bomben-

trichter, Zerstörungen) festgestellt werden konnten. Hinweise auf militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.
Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche.
Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.

Teil II: Umweltbericht