

# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

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

# Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

16.01.2020

Bearbeitung:

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



**GSP** Gosch & Prieve

Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	4
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 .....	5
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	6
2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	7
2.5 Bebauungsplan Nr. 47 „Berliner Straße / Bützower Ring“ .....	7
<b>3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Anlass der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen.....</b>	<b>9</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
<b>7 Grünordnung.....</b>	<b>12</b>
7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Geotop“ .....	12
<b>8 Landschaftspflege.....</b>	<b>13</b>
8.1 Schutzgebiete/ geschützte Bereiche .....	13
8.2 Schutzgut Mensch .....	13
8.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	14
8.4 Schutzgut Boden und Wasser .....	15
8.5 Schutzgut Klima und Luft .....	16
8.6 Schutzgut Landschaft .....	16
8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
<b>9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>17</b>
9.1 Schalltechnische Untersuchung .....	17
9.2 Störfälle/ Katastrophenschutz .....	19
<b>10 Erschließung.....</b>	<b>19</b>
<b>11 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>19</b>
<b>12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....</b>	<b>20</b>
<b>13 Billigung .....</b>	<b>21</b>

### Anlage:

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

## Teil I: Begründung

### 1 Allgemeines

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

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

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

- es sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

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

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

#### Stand des Verfahrens

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

Am 24.09.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2019 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 28.10.2019 bis 29.11.2019 abzugeben.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und den in diesem Zusammenhang erfolgten Änderungen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am .... den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gefasst.

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

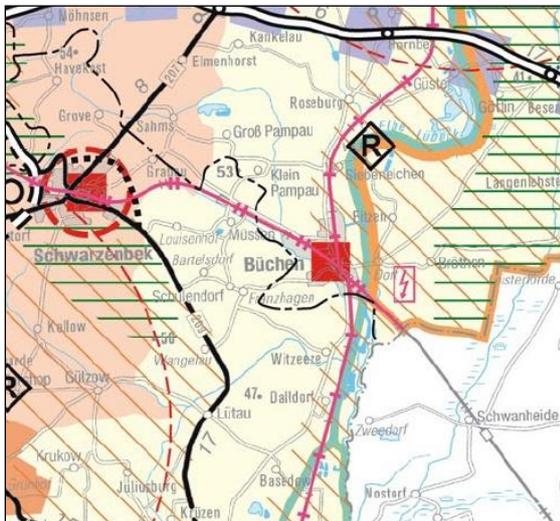
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der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

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

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

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

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

## **2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018**

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

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

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

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

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

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

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

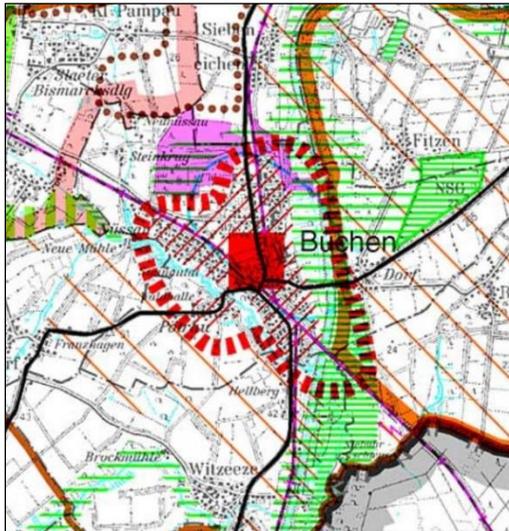


Abbildung 2 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

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

*Die Gemeinde Büchen ist Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet. Aufgrund ihrer guten Entwicklungsvoraussetzungen nach der Grenzöffnung und ihrer günstigen Lage im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lübeck – Lüneburg soll sie künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnehmen.*

*Dazu wird eine kontinuierliche wohnbauliche und industriell gewerbliche Weiterentwicklung auch unter Ausnutzung der durch die A 24 Hamburg – Berlin und den Elbe-Lübeck-Kanal gegebenen Standortvorteile angestrebt. Zugleich soll der abschnittsweise Ausbau des neuen Ortszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Gemeinde zu stärken (RP I, 5.6.4).*

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I, indem sie durch das geplante Vorhaben

zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Innenbereich der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

## 2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

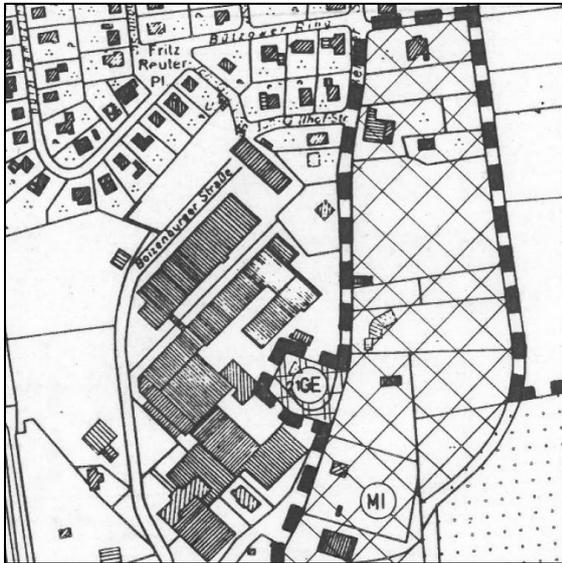


Abbildung 3  
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen,  
Quelle: Amt Büchen

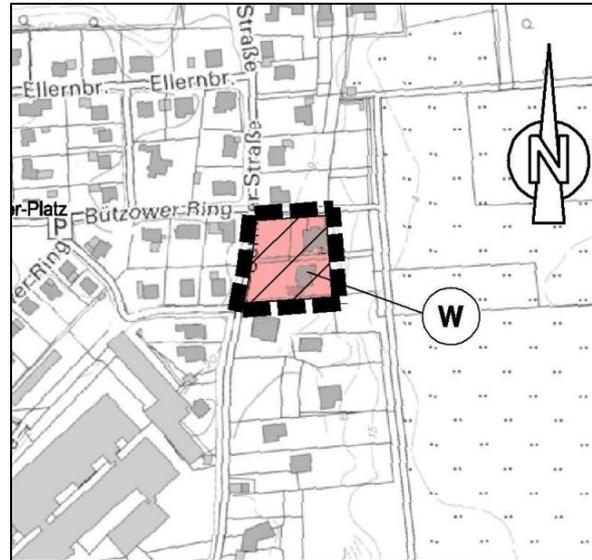


Abbildung 4  
13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen,  
Quelle: Amt Büchen

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

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

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

Die Fläche des Vorhabengebietes wurde im Jahr 2014 durch den Bebauungsplan Nr. 47 planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) überplant. Die Grundstücke entlang der Berliner Straße wurden durch grundstücksübergreifende Baufenster überplante, welche die Möglichkeit für eine rückwärtige Bebauung schaffen. Die rückwärtigen Flächen des Vorhabengebietes umfassen planungsrechtliche nicht die Voraussetzung, um diese baulich nutzen zu können. Dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung folgend, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen das bestehende Baufenster erweitert, um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes schaffen zu können.

Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden mit Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen.

### **3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

---

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup> 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.650 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt

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

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

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

### **4 Anlass der Planung**

---

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

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

Seitens des Grundstückseigentümers besteht ein Interesse daran die Fläche des Vorhabengebietes innerhalb des bestehenden Mischgebietes baulich nach zu verdichten. Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erweitert die Gemeinde Büchen das Angebot an Bauflächen für mischgebietstypische Nutzungen und folgt gleichzeitig dem Grundgedanken der Innenentwicklung.

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

## **5 Allgemeines Planungsziel**

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

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

Durch eine Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes fügt sich die künftige Bebauung in das Ortsbild der bereits bebauten Umgebung ein.

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

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

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

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden Mischgebietes. Innerhalb des Vorhabengebietes wird die Möglichkeit der Erweiterung mischgebietstypischer Nutzungen geschaffen. Die Form der Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, um entsprechend des Nutzungskataloges gem. § 6 BauNVO sowohl eine wohnbauliche als auch gewerbliche Nachverdichtung innerhalb des Vorhabengebietes zu entwickeln.

Aufgrund der Vorprägung der Umgebung durch das westlich bestehende Gewerbegebiet „Boizenburger Straße“ (Bebauungsplan Nr. 45) sowie die mischgebietstypischen Nutzungen entlang der Berliner Straße (Bebauungsplan Nr. 47) ist eine entsprechende Entwicklung des Vorhabengebietes planerisches Ziel der Gemeinde Büchen. Eine Durchmischung des entlang der Berliner Straße bereits planungsrechtlich gesicherten Mischgebietes wird durch die im Umfeld bestehenden Nutzungen sowie durch die geplante Entwicklung innerhalb des Vorhabengebietes gewährleistet und schafft somit ein vielfältiges Angebot innerhalb der Gemeinde Büchen.

#### **6.1.1 Ausschluss von Ausnahmen und allgemein zulässigen Nutzungen**

(§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

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

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

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

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

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

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

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

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Vorhabengebietes wird hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gegliedert, um die künftige Gebäude hinsichtlich der bewegten Topografie an die bereits bebaute Umgebung anzupassen.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 45 auf 31,00 m über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Die reale Gebäudehöhe von ca. 11,50 m ermöglicht eine Umsetzung von zwei Vollgeschossen entlang der Berliner Straße.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen des MI 2 (MI 2) wird die zulässige Firsthöhe (FH) auf 29,00 m über Normalnull (ü.NN) begrenzt. Die Umsetzung einer realen Gebäudehöhe von ca. 9,50 m über bestehendem Gelände des Vorhabengebietes ermöglicht ebenfalls die Umsetzung von zwei Vollgeschossen und nimmt die künftige Bebauung hinsichtlich des bestehenden Geländeversprunges in südliche Richtung gleichzeitig gegenüber der bestehenden Bebauung in der Erscheinung zurück.

Für die Flächen südlich des Plangebietes wird über den Ursprungsbebauungsplanes Nr. 45 eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 31,00 m über Normalnull in Verbindung mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit festgesetzt, sodass sich die künftigen Gebäude der geplanten Nachverdichtung in die städtebauliche Planungsziele der Gemeinde Büchen einfügen.

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

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

### **6.2.2 Bauweise, Baugrenzen**

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Geotop“ wird ein Abstand von 5,0 m zu der bestehenden Hangkante des Geotopes innerhalb des Vorhabengebietes vorgesehen.

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

### **6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

### **6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

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

Zahl von Wohneinheiten zu errichten und gleichzeitig den rückwärtigen Bereich im städtebaulich verträglichen Maß baulich zu nutzen.

Eine Einschränkung der für Mischgebiete zulässigen Nutzungen gem. § 6 BauNVO erfolgt durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl Wohnungen je Wohngebäude nicht. Die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 seitens der Gemeinde Büchen nicht eingeschränkt.

## **7 Grünordnung**

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

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

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

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

*Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gehölzbewachsener Hangbereich zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen aufzuwerten. Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.*

*Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehenden Hangkante des Geotopes ein 5,0 m breiter Saumstreifen vorzulagern und extensiv zu pflegen.*

*Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gem. LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.*

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

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

Zur Wahrung des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch die geplante Nachverdichtung innerhalb des Vorhabengebietes wird der Bereich des bestehenden Biotopes durch Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen eingegrünt. Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft über die bestehende

Hangkante des Geotopes, bis an die künftige Baugrenze heran, wird eine mögliche Beeinträchtigung des schützenswerten Bereiches vermieden. Entsprechend der getroffenen Festsetzung ist eine bauliche Nutzung sowie jedwede Art der Versiegelung zwischen der künftigen Baugrenze und dem bestehenden Geotop unzulässig.

## **8 Landschaftspflege**

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

### **8.1 Schutzgebiete/ geschützte Bereiche**

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

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ragt das Geotop (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau –Tales, Seeterrassen Geotop-Nr. Kl. 57 in das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinein. Geotope sind geschützt nach § 1 BNatSchG, eine besondere Unterschutzstellung ist bisher nicht erfolgt. Eine Beeinträchtigung von Geotopen unterliegt jedoch der Eingriffsregelung.

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

#### Bewertung der Planung:

Durch die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 wird eine Nachverdichtung auf der rückwärtigen Grundstücksfläche des Flurstückes 56/175 geschaffen, sodass die entsprechenden baulichen Anlagen näher an das Geotop heranrücken. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die einen Schutzstreifen von 5,0 m zwischen der bestehenden Hangkante des Geotopes sowie den künftigen baulichen Anlagen sichern, sodass eine Beeinträchtigung der schützenswerten Bereiche vermieden wird.

### **8.2 Schutzgut Mensch**

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

Nördlich des Plangebietes bestehen Allgemeine Wohngebiete, westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Boizenburger Straße und nach Süden grenzen weitere Mischgebietsflächen an das Vorhabengebiet an. Im Osten bildet der Planungsbereich den Übergang zur freien Landschaft, insbesondere zur Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Westlich des Bützower Ring verläuft die Bahnlinie Lübeck-Lüneburg.

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro LairmConsult erstellt, welche auch Aussagen zum vorliegenden Änderungsbereich macht.

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

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

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

#### Bewertung der Planung:

Die Fläche des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellt den nördlichen Bereich der großräumig festgesetzten Mischgebietsflächen entlang der Berliner Straße dar. Der Geltungsbereich bildet somit den Übergang zwischen den nördlichen Wohnbauflächen, dem westlichen Gewerbegebiet und dem Beginn der Mischgebiete in südliche Richtung. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) in östliche Richtung schafft die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung. Die rückwärtige Lage auf dem Grundstück Berliner Straße Nr. 72 vergrößert den Abstand zu dem Ursprung der Lärmemissionen.

Eine Änderung der Nutzungsart ist mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht verbunden, sodass die im Rahmen des Vorhabens zulässigen Nutzungen gem. § 6 BauNVO mit der umgebenden Bebauung verträglich sind.

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

### **8.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Biotop**

Der rückwärtige Bereich des Plangebiets wird von teils naturnahem Bestand aus großen Laubbäumen und dichtem Unterwuchs eingenommen (SGa). An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die im Gelände sichtbare Hangkante des Geotops. Die verbleibende Fläche besteht aus Intensivasen mit einzelnen Gehölzen und ist durch die bauliche Nutzung überprägt.

#### **Tiere**

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden auch artenschutzfachliche Beurteilungen vom Büro Greuner-Pönicke gemacht, welche auch Aussagen zum vorliegenden Änderungsbereich umfassen.

Neben überwiegend häufig auftretenden Brutvogelarten der Siedlungsbiotope sind auch einige europäisch geschützte Fledermausarten im Untersuchungsgebiet anzunehmen. Auf Grund der anthropogenen Prägung sind hier aber nur Arten zu erwarten, die unempfindlich gegenüber

Störungen und an Siedlungsbiotope angepasst sind (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus). Als potentiell vorkommende Vogelarten der Vorwarnliste (Rote Liste SH, 2010) können Dohle und Grünspecht im Geltungsbereich vorkommen.

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

#### Bewertung der Planung:

Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung im östlichen Teil des Vorhabengebietes.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Veränderungen an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgebietes sowie Schutzgebiete.

Wie oben beschreiben, wird das geschützte Geotop durch entsprechende Festsetzungen vor Beeinträchtigungen geschützt.

Bei baulichen und gärtnerischen Veränderungen gelten die allgemeinen artenschutzrechtlichen Gebots- und Verbotsgrundsätze (§§ 39 bzw. 44 BNatSchG). Zum Schutz von heimischen Brutvögeln ist bei Bautätigkeiten insbesondere der § 39 BNatSchG und damit die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Gehölzfällung, Abriss von Gebäuden zwischen 1.10 und 28./29.02) erforderlich, ggf. ist eine Kontrolle durch einen biologischen Gutachter erforderlich. Zum Schutz heimischer Fledermäuse wird diese Bauzeitenregelung für Gehölze mit Stammdurchmesser 30cm weiter eingeschränkt. Bei Gebäudeabbrissen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen sind die betroffenen Bereiche vor Beginn der Arbeiten fachgutachterlich zu untersuchen und es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie ggf. zu Ersatzmaßnahmen mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

#### **8.4 Schutzgut Boden und Wasser**

Die Böden des Untersuchungsgebietes werden überwiegend aus eiszeitlichen Sandablagerungen gebildet, aus denen sich im Laufe der Zeit podsolierte Gleyböden (aus humosem Sand) entwickelt haben. Sie bilden damit den Übergang zu den Gley- und Anmoorgley-Niedermoorgesellschaften der östlich liegenden Stecknitz-Delvenau-Niederung.

Das Flurstück 56/175 Gemarkung Nüssau, Flur 3 ist als Archivfall A 2 im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg aufgenommen. Archivfall 2 bedeutet, dass es bei der aktuellen, nicht altlastenrelevanten gewerblichen Nutzung des Grundstückes zurzeit keinen weiteren Erkundungsbedarf gibt.

#### Bewertung der Planung:

Die geplante Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 56/175 erfolgt eine bauliche Nutzung des ehemals als Abbundplatz genutzten Bereiches. Im Vorwege der Umsetzung der Planungen sind die entsprechenden Bereiche hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen zu untersuchen (vgl. Ziff.12).

#### **8.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft. Der Garten mit den größeren Gehölzbeständen kann lokalklimatisch als Ausgleichs- und Reinigungsfunktionsraum angesehen werden. Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Kleinräumig können Belastungen durch PKW- und LKW-Verkehr sowie den Zugverkehr auftreten, die aber sowohl für den menschlichen Organismus als auch für Tiere und Pflanzen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.

#### Bewertung der Planung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sieht eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 56/175 vor. Der gehölzbewachsene Hangbereich des Geotopes wird durch die getroffenen Festsetzungen dauerhaft gesichert. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße erfolgen durch die Planungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

#### **8.6 Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebietes weist im westlichen Bereiche Wohn- sowie Gewerbebetriebe sowie nördlich und südlich Wohn- und Mischgebietsbebauung mit Privatgärten auf. Einfamilienhäuser mit Ziergärten und teilweise größeren Einzelbäumen zeigen dabei das typische Bild eines Siedlungsrandbereichs einer größeren Ortschaft. Dörfliche Elemente, wie Nutzgärten und Hofanlagen, finden sich hier nicht. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind zum Teil unbebaut und durch Grünstrukturen eingebunden.

Das Plangebiet der 1. Änderung wurde als Abbundplatz genutzt und ist zur östlich angrenzenden freien Landschaft von Gehölzstrukturen abgeschirmt.

#### Bewertung der Planung:

Durch die Planungen erfolgt eine Erweiterung der bislang baulich genutzten Bereiche, welche den Abstand zu dem am östlichen Geltungsbereichsrand bestehenden Geotop als Übergang zur Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals darstellen. Durch den verbindlichen Erhalt des gehölzbewachsenen Hangbereiches und die zu berücksichtigenden vorgelagerten Schutzbereiche werden die künftigen baulichen Strukturen dauerhaft eingegrünt. Das Landschaftsbild wird durch die geplante bauliche Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

## **8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### Bewertung der Planung:

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

## **9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

### **9.1 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen erfolgte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

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

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

#### **9.1.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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

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

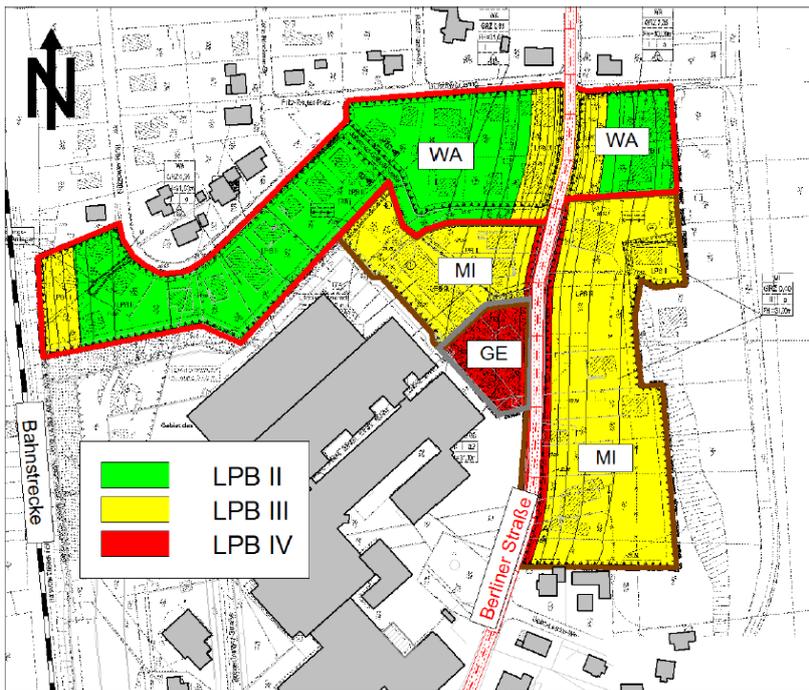


Abbildung 5

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

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

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

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

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

<sup>3)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 6 Lärmpegelbereiche, Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen, LAIRM CONSULT GmbH 2014

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

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

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

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

## **9.2 Störfälle/ Katastrophenschutz**

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich östlich des Gewerbegebietes Berliner Straße/ Boizenburger Straße. Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

## **10 Erschließung**

---

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

## **11 Ver- und Entsorgung**

---

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

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

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

### Energieversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Niederspannungsleitungen, welche im Rahmen einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

### Fernmeldeversorgung

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

### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

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

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 24. Die wasserrechtliche Erlaubnis für E 24 ist bis zum 30.06.2020 befristet. Im Falle einer baulichen Entwicklung nach dem 30.06.2020 ist die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis auf Grundlage der tatsächlichen Gegebenheiten neu zu beantragen.

Die Sickerfähigkeit des Bodens und der Grundwasserstand sind der Unteren Wasserbehörde durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Im Zusammenhang mit einer Versickerung des Oberflächenwassers sind im Vorwege gutachterliche Untersuchungen in Bezug auf die bestehende Altlastenverdachtsfläche durchzuführen (vgl. Ziff. 12).

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

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

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

### Müllentsorgung

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

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

---

### Altlasten

Das Flurstück 56/175 Gemarkung Nüssau, Flur 3 ist als Archivfall A 2 im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg aufgenommen. Archivfall 2 bedeutet, dass es bei der aktuellen, nicht altlastenrelevanten gewerblichen Nutzung des Grundstückes zurzeit keinen weiteren Erkundungsbedarf gibt.

Auf Grund der durchgeführten Tätigkeiten (Zimmerei, Druckerei) kann eine schädliche Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes auf dem Abbundplatz der ehemaligen Zimmerei/ Bautischlerei ist voraussichtlich mit entsprechend erforderlichen Holzschutzmittel für tragende Hölzer umgegangen worden.

Auch die nachfolgende Nutzung einer Offset-Druckerei gehört zu den altlastenverdächtigen Branchen.

*Hinweis: Vor Umsetzungen der Planungen ist das Grundstück einer gutachterlichen Beurteilung zu unterziehen.*

### Archäologie

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

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

### Kampfmittel

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

## **13 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe