

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 62

„Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4,
Gemarkung Nüssau“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

09.09.2020

Bearbeitung:

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



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.....	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
2.2	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	6
2.3	Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998	8
2.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan.....	9
3	Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	9
4	Anlass der Planung	10
5	Allgemeines Planungsziel.....	11
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	14
6.4	Bereiche mit bzw. ohne Ein- und Ausfahrt	14
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten	14
6.6	Sozialer Wohnungsbau.....	15
6.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	15
7	Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	15
7.1	Bestand und Betroffenheiten.....	15
7.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
7.3	Minimierung und Ausgleich	23
8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
9	Örtliche Bauvorschriften	25
10	Nachrichtliche Übernahme	27
11	Erschließung.....	27
12	Ver- und Entsorgung	27
13	Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....	29
14	Billigung	30

Anlagen

- Geotechnische Stellungnahme, *erstellt durch Ingenieurbüro Reinberg, 28.11.2019*
Nur die Änderungen und Ergänzungen sind farbig hinterlegt

Begründung

1 Allgemeines

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/ 81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Bereich südlich der Straße Am Steinautal der Gemeinde Büchen. Die künftige Bebauung kommt der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen zu Gute.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 62 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 wohnbauliche Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

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

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, 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 18.06.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 abzugeben.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2020 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 abzugeben.

Da im Zuge der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt Stellungnahmen eingegangen sind, die zu einer Veränderung der Planunterlagen geführt haben, erfolgt nochmals eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am ... den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 gefasst.

Die erneute 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 hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

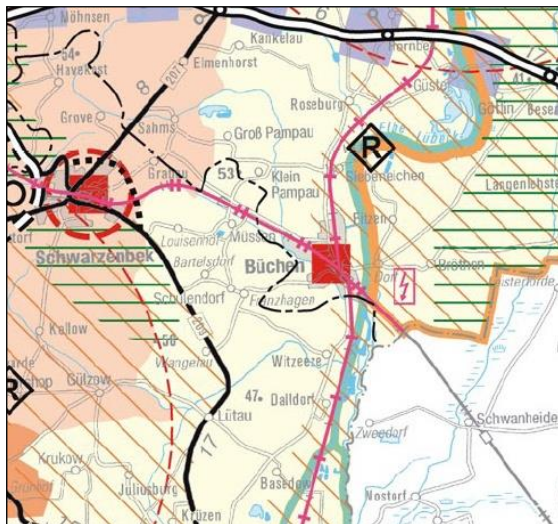
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:



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

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

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind (2.2, 3Z/G, LEP 2010).

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden (2.2, 5G, LEP 2010).

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, 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 Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

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).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und durch eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich zusätzlichen Wohnraum schafft. Durch Nachverdichtungen im Innenbereich der Gemeinde Büchen können die Randbereiche des Siedlungsraumes wie das Naturschutzgebiet Stecknitz-Delvenau-Niederung (gemäß LEP 2019 Biotopverbundachse auf Landesebene), das Steinautal sowie die Umgebung des FFH-Gebietes Nüssauer Heide vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die geplante Bebauung im Bereich Steinautal wird durch bereits bestehende Bebauung von den Flächen des Steinautals getrennt. Eine Beeinträchtigung des Bereiches erfolgt nicht. Die innerhalb des bestehenden Plangebietes bestehende Flora und Fauna wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. in die Planung integriert.

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 erfolgt in der Zeit vom 18.12.2018 bis 31.05.2019.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

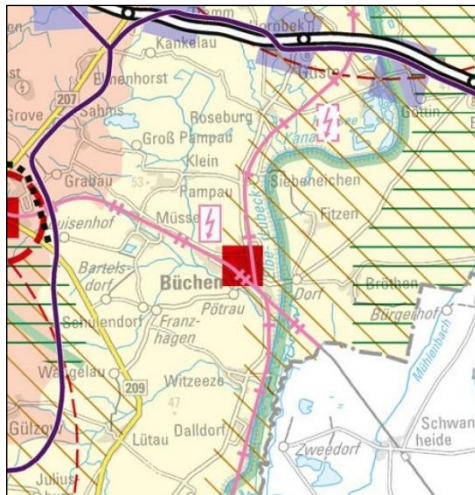


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2018,
Quelle: www.boblapla.de

- 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 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, um dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu entsprechen und eine Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren. Die Festsetzung eines erhöhten Maßes der baulichen

Nutzung im Zuge von Nachverdichtungen des Innenbereiches folgt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 den Vorgaben des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes, indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und durch eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich zusätzlichen Wohnraum schafft.

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:

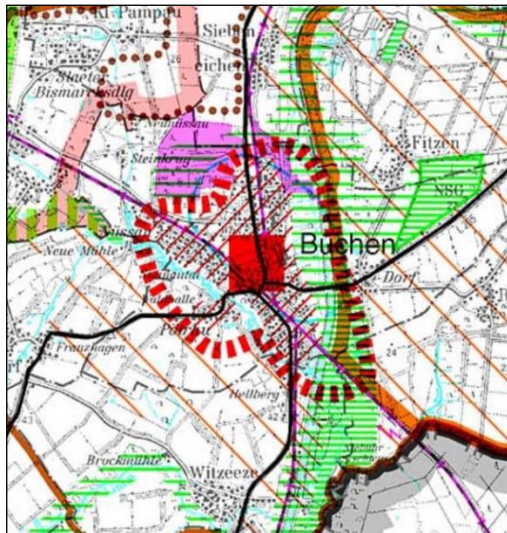


Abbildung 3 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum
- 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 des Bebauungsplanes Nr. 62 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.

2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

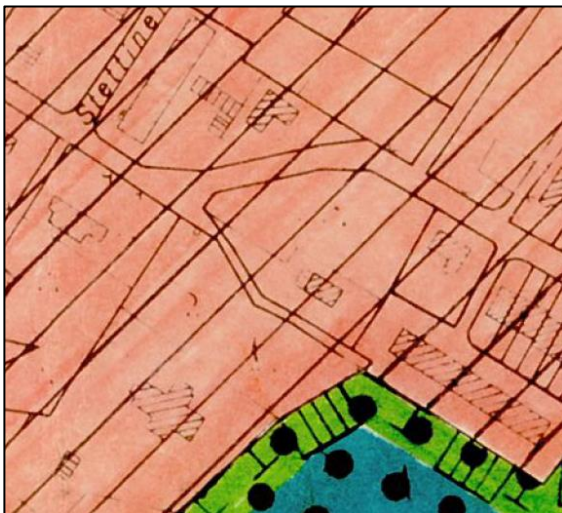


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan.
Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 62 entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.

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

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde. Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, welches insbesondere durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Straße Am Steinautal. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.500 m², von denen ca. 500 m² auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Straße Am Steinautal entfallen.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst das Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

Das geplante Vorhaben überplant eine bislang als Privatgärten genutzte Fläche. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 schließt unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen an der Straße Am Steinautal an.

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.

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.

Weiterführende Erläuterungen zum Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen sind dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen zu entnehmen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Die Gemeindevertretung hat die entsprechenden Unterlagen am 29.11.2016 beschlossen.

5 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, eine wohnbauliche Nachverdichtung auf bislang privat genutzten Flächen südlich der Straße Am Steinautal für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes wird in zwei 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 eines Mehrfamilienhauses mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist für die Entwicklung einer Reihenhauszeile vorgesehen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 berücksichtigen die Lage innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplanten Gebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu vermeiden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) 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 wird die umgebende Bebauung vorwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Nutzung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sind daher 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 An-

lieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung. Der Bebauungsplan Nr. 62 stellt südlich der Straße Am Steinautal eine sinnvolle wohnbauliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in zwei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Bauweise 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.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).

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. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die punktuelle Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile verändert die Gesamtwirkung der künftigen Gebäude nicht.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN) 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 können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) über Normalhöhennull (ü.NHN) entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,25 m bzw. im südlichen Plangebiet von 9,50 m über der Geländeoberfläche. In Verbindung mit der zulässigen Zahl von zwei [2] Vollgeschossen schafft die Fläche die Möglichkeit zur Errichtung einer erhöhten Zahl von Wohnungen.

Durch die Größenbeschränkung und die Rücknahme der Baugrenze in den Randbereichen des Grundstückes wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung einen ausreichenden Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung aufweist und sich die Gebäudestruktur in ihrer Wirkung zurücknimmt.

6.2.2 Bauweise, Baugrenzen

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

Allgemeine Wohngebiete

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine gewisse Flexibilität in der Wahl der Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA) im nördlichen Teil des Plangebietes werden Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Sodass für das künftige Mehrfamilienhaus die erforderlichen gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen sind.

Das Baufenster im nördlichen Teil des Plangebietes weist einen Abstand von 10,0 m zu der Grundstücksgröße auf, um die benachbarte Bebauung aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung nicht zu beeinträchtigen. Im westlichen Bereich sieht die Baugrenze einen Abstand von 1,5 m zu dem Kronen- und Traufbereich des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes vor.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die Zulässigkeit der Bebauung auf Doppelhäuser [D] und Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) festgesetzt. Diese entsprechen der östlich sowie südlich umliegenden Gebäudeform der Bestandsbebauung wodurch sich das geplante Gebäude in das bestehende Quartier einfügt.

Aufgrund der Bestandssituation sowie des Geländeverlaufes erfolgt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) eine Rücknahme der Baugrenze um 5,00 m von den Grundstücksgrenzen.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird aufgrund der verdichteten Bebauungstypologie entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im nördlichen Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 begrenzt. Aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung einer erhöhten Zahl von Wohnungen ist eine entsprechende Grundflächenzahl vertretbar.

Für die Doppel- und Reihenhausgrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ebenfalls auf 0,3 begrenzt. Reihenhausbauung 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 der erhöhten Grundflächenzahl begründbar.

Die verdichtete wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich der Gemeinde Büchen kommt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB nach.

6.3 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 0,60 zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohneinheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

Die Fläche des Plangebietes dient der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten sowie einer Doppelhausbebauung bzw. Reihenhausszeile als verdichtete Bauform innerhalb eines bestehenden Baugebietes. Um in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen errichten zu können, ist eine Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundflächenzahl durch die entsprechenden Anlagen vertretbar.

6.4 Bereiche mit bzw. ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Für den westlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße im Steinautal erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Kurvenbereiches wird der v.g. Bereich für die Anbindung von Ein- und Ausfahrten an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Ausschließlich der Bereich der bereits bestehenden Grundstückszufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie der Abschnitt an der gerade Straßenfront an der nordöstlichen Grundstücksgrenze werden als Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert.

Durch die genaue Lage der Zufahrten ist sichergestellt, dass durch eine erhöhte Anzahl eine Einschränkung der Übersichtlichkeit erfolgt.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 2) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhausscheibe 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 der nördlichen Fläche des Plangebietes wird die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zehn beschränkt, 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.

Die Gliederung des Plangebietes schafft die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern im südlichen Teilbereich. Um diese gegenüber der umgebenden Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Doppel- und Reihenhausscheibe auf eins (1) begrenzt. Somit wird eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem geplanten Mehrfamilienhaus geschaffen.

6.6 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 70% der Wohnflächen mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) im nördlichen Teil des Plangebietes ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnraum 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.

6.7 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

7 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

7.1 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

7.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das nahe Steinautal (Entfernung 250 m) stellt eine wichtige Verbundachse (Hauptverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem) dar und hat eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild. Eine

Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung ausgeschlossen. Eine unmittelbare Verbindung zum Wald besteht nicht (nur zwischen vorh. Bebauung hindurch).

Zuwegungen der Naherholung werden durch das Vorhaben nicht verändert.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Umliegend befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

7.1.2 Störfallbetriebe

Besonders Störfall relevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

7.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück mit Wohngebäude, Garage und einem größeren Garten. Die Fläche wird durch die Straße am Steinautal erschlossen. Umliegend ist Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern (Wohnblocks) vorhanden. Die Bebauung ist teilweise als aufgelockert, teilweise als leicht verdichtet zu beschreiben, in den größeren Gärten ist teilweise älterer Baumbestand vorhanden. Es besteht eine fußläufige Erreichbarkeit des Steinautals (Naherholung).

Die Straße „Am Steinautal“ dient der Erschließung des Wohngebietes Büchen-Nüssau. Übergeordneter Durchgangsverkehr ist hier nicht vorhanden. Trotz der Erschließungsfunktion handelt es sich um eine relativ ruhige Wohnstraße. Besondere Belastungsfaktoren liegen nicht vor. Die in Büchen vorhandene Belastung durch Schienenlärm ist in diesem Bereich durch Bebauung deutlich gemindert, der Abstand zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin beträgt ca. 270 m.

Die Gemeinde Büchen ist eine kleinere Gemeinde mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und verfügt aufgrund der Lage im erweiterten Hamburger Einzugsgebiet über ein hohes Zuzugspotenzial. Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen im mittleren Preissegment (Eigentumswohnungen, Häuser) sowie für Mietwohnungen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Kleinräumig wird sich dieser Bereich der Straße „Am Steinautal“ durch die deutliche bauliche Verdichtung verändern, dieses betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft. Da vergleichbare Bebauung in Nüssau bereits vorhanden ist, ist jedoch eine erhebliche Veränderung des Wohnquartiers nicht zu erwarten. Dieses gilt umso mehr, da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ersten

Beteiligung deutlich reduziert wurde und auf den Bau einer Tiefgarage zukünftig verzichtet werden soll. Darüber hinaus wurden Gebäudehöhen etwas reduziert und Abstände zu Nachbargrundstücken vergrößert. Die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch einen sehr hohen Verdichtungsgrad werden somit gegenüber der ersten Beteiligung deutlich gemindert.

Die bauliche Verdichtung dient darüber hinaus dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und ist somit ein wichtiger Baustein der Wohnraumentwicklung in Büchen.

Eine bauliche Verdichtung ist ebenfalls verbunden mit einer Zunahme von Verkehr und PKW im öffentlichen Raum. Um den zu- und abfahrenden Verkehr zu regeln, werden die Zufahrten zum Grundstück verbindlich festgelegt. Erforderliche Stellplätze werden auf dem Grundstück geschaffen.

7.1.4 Schutzgut Boden und Wasser

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Da im Untersuchungsraum keine landwirtschaftlich genutzten Böden vorhanden sind, liegen keine Ergebnisse aus der landesweiten Bodenbewertung vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten sowie der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude und Zuwegungen bestehen die daraus resultierenden typischen Bodenbelastungen. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes beträgt ca. 20 %. Es liegt damit Boden allgemeiner Bedeutung vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 m.

Der Abstand zur Steinau beträgt ca. 250 m, deren Wasserstand ca. 8-9 m tiefer liegt als das Gelände im Geltungsbereich. In diesem Bereich durchfließt die Steinau weitgehend naturnah einen breiten, natürlich bewachsenen Auenbereich mit Wald, Röhrichten, Grünland und Kleingewässern.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und –gewinnungsgebieten. Es handelt sich hier um den tief liegenden, ergiebigen Grundwasserkörper N8. Der obere Grundwasserkörper E119 ist ebenso ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als gefährdet eingestuft.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 30% des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen möglich. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser dar.

Der Verzicht auf den Bau einer Tiefgarage mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden deutlich. Aufgrund der allgemein geringeren baulichen Verdichtung gegenüber der ersten Beteiligung ist von einer insgesamt etwas geringeren Versiegelung auszugehen (GRZ reduziert von 0,4 auf 0,3).

7.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich umfasst ein Wohnbaugrundstück mit einem Wohngebäude, einer Garage mit Lagerschuppen und einem größeren Garten. Der Garten wurde in gebäudenähe als Ziergarten/Nutzgarten mit Beeten und Wegen angelegt, die inzwischen z.T. verwildert sind. Als größere Gehölze dominieren Buchsbaum, Rhododendron und Zypressen. Im Bereich der gepflasterten Zufahrt steht eine größere Edeltanne (Stammdurchmesser 40 cm).

An der westlichen Zufahrt sowie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich Rasen- bzw. Wiesenflächen. Auf der östlichen Fläche stehen zwei alte Obstbäume (Apfel).

Das Grundstück ist zur Straße Am Steinautal durch eine geschnittene, ca. 1,50 m hohe Laub-/Nadelholzhecke (Liguster, Flieder, Eibe, u.a.) eingefasst. Im nördlichen Bereich des Grundstückes stehen insgesamt 11 Fichten mit Stammdurchmessern von 20-40 cm. Dieser Bereich des Gartens ist stark verwildert und im Unterwuchs mit Brombeeren überwachsen.

Darüber hinaus sind eine große Buche im zentralen Gartenbereich (Stammdurchmesser 60 cm) und eine Eiche an der Straße (Stammdurchmesser 80 cm) vorhanden.

Zur Verortung der Biotope siehe Anlage Lageplan.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die beiden großen Laubbäume sind als besonders Landschaftsbild prägend einzustufen.



Foto links: Hecke entlang der Straße, Blick auf Fichten und Obstbäume



Foto rechts: Ziergarten nördlich des Wohnhauses



Foto links: Garage mit Zufahrt und Rasenflächen, im Hintergrund die Eiche

Foto rechts: Eingangsbereich Wohnhaus

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einem Verlust von ca. 2.200 m² begrünter und mit Bäumen bestandener Gartenfläche. Die vorhandenen Biotope sind zwar weitgehend anthropogen überprägt und teilweise nicht standortgerecht, es konnten sich aber große Bäume und größere Gebüschflächen entwickeln. Auch wenn Teile des Gartens bereits verwildert sind, so ist doch die anthropogene Nutzung (noch) unverkennbar. Naturnähere Strukturen sowie Brachflächen mit geringerem Störpotenzial befinden sich im nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksbereich auf einer Fläche von ca. 1.000 m² (Fichten mit Brombeergebüsch, Obstwiese), welche jedoch aufgrund der Nähe zur Straße ebenfalls deutlichen Vorbelastungen unterliegt.

Die beschriebenen Strukturen gehen vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen sowie nur kleinen Grünflächen verloren. Vorhandene Bäume können aufgrund der geplanten Gebäude im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Die Eiche an der Straße wird jedoch zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust von Biotopfläche kein Ausgleich zu erbringen. Durch die Festsetzung einer GRZ wird jedoch das Maß der Versiegelung (GRZ = 0,3, zzgl. Nebenanlagen) begrenzt. Auf diese Weise wird die Entwicklung von Grünfläche sichergestellt, die auch eine ausreichend große unversiegelte Fläche für die zu erhaltende Eiche sowie für die neu zu pflanzenden Bäume und Hecken gewährleistet.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist ein Ausgleich für die Landschaftsbild prägende Buche erforderlich.

Eingriff oder Beeinträchtigungen von Wald gemäß Landeswaldgesetz erfolgen nicht. Zum auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Am Steinautal liegenden Waldfläche wird ein Abstand von 20 m für das Baufenster eingehalten.

7.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

Aufgrund des relativ großen Gartens mit vielen Bäumen sowie der Nähe zum Grünzug der Steinau hat der Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope.

Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Es bestehen sowohl in den Bäumen (Laub-, Nadel-, Obstbäume) als auch in den Brombeersträuchern und Ziersträuchern geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). An den Gebäuden bieten sich außerdem geeignete Strukturen für Nischenbrüter. Aufgrund der z.T. stark anthropogen überformten Strukturen sind im Planungsraum nur wenige anspruchslose Tierarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle sowie als Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise zu erwarten. Für Vögel der landwirtschaftlichen genutzten Offenlandbereiche, der reich strukturierten Kulturlandschaft sowie des Waldes wie z.B. Mäusebussard, Neuntöter, Fasan, Wiesenpieper, Spechte, Waldohreule, Schleiereule etc. bietet der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum. Diese Arten können allenfalls zeitweise als Nahrungsgäste vorkommen, die aber aufgrund der angrenzenden Siedlungen nicht als essenziell einzustufen sind.

Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG und sind besonders geschützt (BG). Streng geschützte Arten oder Rote-Liste-Arten werden nicht erwartet. Für folgende Arten ist das Plangebiet als Bruthabitat geeignet:

Art, Gattung, Gruppe		§44	RL SH	Gehölz- flächen
Columba palumbus	Ringeltaube	BG	n.g.	L
Streptopelia decaocto	Türkentaube	BG	n.g.	(TL)
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig	BG	n.g.	L
Prunella modularis	Heckenbraunelle	BG	n.g.	L
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	BG	n.g.	L
Turdus merula	Amsel	BG	n.g.	L
Turdus philomelos	Singdrossel	BG	n.g.	L
Turdus viscivorus	Misteldrossel	BG	n.g.	(L)
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	BG	n.g.	(L)
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	BG	n.g.	L
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen	BG	n.g.	(L)
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen	BG	n.g.	(L)
Garrulus glandarius	Eichelhäher	BG	n.g.	(TL)
Fringilla coelebs	Buchfink	BG	n.g.	(L)
Carduelis chloris	Grünfink	BG	n.g.	L

Art, Gattung, Gruppe		§44	RL SH	Gehölz- flächen
Carduelis cannabina	Bluthänfling	BG	n.g.	L
Phylloscopus trochilus	Fitis	BG	n.g.	TL
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	BG	n.g.	(L)
Parus caeruleus	Blaumeise	BG	n.g.	(L)
Parus major	Kohlmeise	BG	n.g.	L
Pica pica	Elster	BG	n.g.	L
Hippolais icterina	Gelbspötter	BG	n.g.	TL
Carduelis carduelis	Stieglitz	BG	n.g.	L
Emberiza citrinella	Goldammer	BG	n.g.	L

Fledermäuse:

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Die umliegenden Garten- und Waldflächen dienen als Flug- und Nahrungsgebiete. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume ist eine Nutzung als Winterquartier in Buche und Eiche nicht ausgeschlossen. Der Erhalt der Eiche stellt jedoch eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar.

Gebäudefledermäuse können aufgrund des Erhaltungszustandes des Gebäudes weitgehend ausgeschlossen werden, dies betrifft insbesondere die Nutzung als Winterquartier und Wochenstube. Kleinere Tagesquartiere sind in den Verschalungen des Dachüberstandes sowie an der Bedachung der Garage möglich. Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) im Geltungsbereich zu erwarten. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Für weitere Fledermäuse, der umliegenden Grünflächen (Steinauniederung mit u.a. Teichfledermaus und Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus) ist das Gebiet allenfalls untergeordnet als Jagdhabitat von Bedeutung. Beleuchtung und Störungen durch u.a. Verkehr stellen hier deutliche Einschränkungen dar. Bedeutsame Vernetzungsstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, da die umliegenden Strukturen durch Bebauung dominiert werden.

Sonstige Arten:

Das Vorkommen von Reptilien ist möglich, insbesondere Waldeidechsen und Ringelnattern. Für die Zauneidechse bieten sich aufgrund des hohen Beschattungsgrades keine Möglichkeiten, daher wird diese Art hier ausgeschlossen. Gleichsam sind auch für die Haselmaus keine geeigneten Strukturen und Vernetzungselemente (zu geeigneten Lebensräumen) vorhanden. Weitere europäische geschützte Arten sind aufgrund der fehlenden Habitategnung nicht möglich.

Darüber hinaus sind in größeren, älteren Gärten Insekten und Kleinsäuger (v.a. Mäuse) zu erwarten. Weinbergschnecken wurden nachgewiesen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch das Vorhaben gehen Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum- und Gebäude-Fledermäuse verloren. Für die Buche kann eine Nutzung als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden. Eine Artenschutzrechtliche Betrachtung wird daher für diese Arten erforderlich.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung umzusetzen.

Die besonders geschützten Arten wie Waldeidechse, Ringelnatter und Weinbergschnecken sind im Rahmen der Minimierung ebenfalls zu betrachten.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

- Der innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig (*Quercus robur*) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist die Eiche durch Stamm- und Wurzelschutz nach DIN 18920 zu schützen.
- Innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,5 m sind Bodenversiegelungen, Bodenauftrag und -abtrag sowie die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m Stammfuß in wassergebundener Bauweise zulässig.
- Für die Durchgrünung des Baugebietes sind folgende Baumfestsetzungen vorzusehen:
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig (als Hochstämme) zu ersetzen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume bzw. alte regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
- Jedem Baum muss eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m³ bzw. 10 m² durchwurzelbarem Bausubstrat zur Verfügung stehen.
- Für die Fläche mit Pflanzgebot ist eine 1,5 m hohe zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche) oder *Carpinus betulus* (Haibuche). Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Rankern begrünten Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).
- Aufhängen von 5 Fledermausflachkästen und 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald.

7.3 Minimierung und Ausgleich

7.3.1 Verlust Landschaftsbild prägender Bäume

Entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind für die Landschaftsbild prägende Buche mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm zwei Ersatzbäume zu pflanzen.

Es sind Bäume in der Qualität Stammumfang 12/14 (Laubbaum oder Obstbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vier Baumstandorte werden im Geltungsbereich festgesetzt, so dass der Ausgleich erbracht ist.

7.3.2 Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten

Der Lebensraum von besonders geschützten Arten wie z.B. Weinbergschnecken, Waldeidechsen und Ringelnattern wird durch die bauliche Verdichtung deutlich eingeschränkt bzw. geht verloren. Der Erhalt der Eiche mit Erhalt einer großen Baumscheibe stellt eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, da dieser Bereich weiterhin von Tieren (auch Insekten und Kleinsäugern) als Nahrungsraum und Lebensraum genutzt werden kann.

Um das Töten von Tieren in der Zeit der Winterruhe zu verhindern, sind geeignete Strukturen wie Komposthaufen, Holzstapel, Laubhaufen etc. nur in der Aktivitätszeit (April bis Oktober) zu entfernen. Dazu muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten eine entsprechende Fachperson zur Rate gezogen werden, um den zeitlichen Ablauf im Zusammenhang mit den gesetzlichen Fällfristen etc. zu regeln.

7.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Fledermäusen und Vögeln zu prüfen.

Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen und Gebäuden:

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme betroffen. Darüber hinaus können an den Gebäuden Nischen vorhanden sein, die ebenfalls geeignete Tagesverstecke für Fledermäuse bieten.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher möglich, so dass zur Vermeidung des Tötungsverbotes eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Aufgrund des Stammdurchmessers der nicht zu erhaltenden Buche (60 cm) können hier auch Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind daher weitergehende Regelungen erforderlich.

Der Erhalt der Eiche stellt als potenzieller Quartiersbaum eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar. Der Nahrungsraum wird durch Verlust des Gartens eingeschränkt. Essentielle Nahrungs- oder Flugrouten sind jedoch nicht betroffen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten. In der Betriebsphase unterscheidet sich die geplante Nutzung kaum gegenüber der Bestandsnutzung.

→ Vermeidungsmaßnahme 1 zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze sowie Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Diese Maßnahmen dürfen nicht zwischen dem 01.03. und 30.11. durchzuführen.

Vor Beginn der Abriss- und Baumfällarbeiten ist ein Fledermausgutachter zu beteiligen. Die innerhalb des Plangebietes stehende Buche ist vor Fällung auf ggf. Winterquartiere zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg mitzuteilen, ggf. weitere Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.

→ Vermeidungsmaßnahme 2 zum Schutz von Fledermäusen (Winterquartier):

Zum Schutz von überwinternden Fledermäusen ist die Buche vor Beginn der Winterruhe durch einen Fledermausspezialisten zu untersuchen. Geeignete Quartiere sind zu verschließen. Sollten Quartiere nachgewiesen werden, sind geeignete Ersatzmaßnahmen mit der UNB abzustimmen.

→ Kompensationsmaßnahme Fledermäuse (Tagesverstecke):

Zur Kompensation des Verlustes von Tagesverstecken und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Fledermauskästen im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung aufzuhängen.

Zusammenfassung Fledermäuse:

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

Ungefährdete Brutvögel der Siedlungsbiotope:

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Wohngebiet wird nur kleinräumig verändert, ganze Reviere sind durch die Maßnahme nicht betroffen, so dass ein Lebensraumausgleich nicht erforderlich wird. Der Erhalt der Eiche stellt als Brut- und Nahrungshabitat eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (aber siehe auch Zeitraum „Fledermäuse“).

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit den jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete.

→ Vermeidungsmaßnahme 3 zum Schutz von Brutvögeln:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze und Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen. (Zusätzlich Vermeidungsmaßnahme „Fledermäuse“ beachten).

→ Kompensationsmaßnahme Gehölz- und Nischenbrüter:

Zur Kompensation des Verlustes von Bruthabitaten und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Vogelkästen im Geltungsbereich oder in der Umgebung aufzuhängen. Die Neupflanzung von mind. 4 Bäumen sowie die allgemein vorgesehene Durchgrünung des Geltungsbereiches schafft langfristig gesehen neue Bruthabitate für Gehölzbrüter der Siedlungsbiotope.

Zusammenfassung Brutvögel:

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

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete. Die Bahnlinie Berlin – Hamburg verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m und wird durch die bestehende Wohnbebauung zu den künftigen Gebäuden separiert. Von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch Emissionen des Schienenverkehrs ist nicht auszugehen.

Weitere mögliche störende Emissionsquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

9 Örtliche Bauvorschriften

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen in einem gewissen Maße vorgenommen, um zu gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude durch die Verwendung ortsbildtypischer Materialien in das Ortsbild sowie die angrenzenden Wohngebiete einfügen.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind für Steildächer nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere nicht hochglänzende 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) sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohneinheit 0,2 Besucherstellplätze sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) je Wohneinheit 0,15 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Nicht überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, z.B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Die bestehende Straßenführung sowie die entsprechenden Straßenbreiten bieten im Umfeld des Plangebietes nicht die Möglichkeit der Anordnung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen. 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 offenbleibt.

Ergänzend zu der Zahl von privaten Stellplätzen in Verbindung mit der Zahl der künftigen Wohneinheiten erfolgt die Festsetzung von zusätzlichen Besucherstellplätzen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes erfolgt eine anteilige Errichtung von entsprechenden Besucherstellplätzen, welche im Falle einer Brauchzahl auf die nächste Zahl aufzurunden ist.

So ergibt sich für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) bei der Umsetzung der maximal zulässigen Zahl von zehn Wohneinheiten der erforderliche Nachweis von zwei zusätzlichen Besucherstellplätzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist im Falle der Errichtung einer Reihenhauserzeile mindestens 1 Besucherstellplatz innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Die verbindlich nachzuweisenden Besucherstellplätze stellen in Verbindung zu den Stellplätzen der

einzelnen Wohneinheiten eine Möglichkeit dar, um zu gewährleisten dass der ruhende Verkehr des Plangebietes innerhalb des Vorhabengebietes angeordnet wird.

Die Umsetzung der nicht überdachten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise führt zu Abflussreduzierung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes und kommt somit dem natürlichen Wasserhaushalt zu Gute.

10 Nachrichtliche Übernahme

Mit Schreiben vom 10.07.2019 wurde seitens des LLUR Mölln die nördlich des Plangebietes bestehende Freifläche als Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz definiert.

In Abstimmung wurde eine Reduzierung des gesetzlichen Waldabstandes auf 20,0 m in Aussicht gestellt. Die Baugrenzen berücksichtigen im nördlichen Teil des Plangebietes einen entsprechenden Abstand. Die Grenze des Waldabstandes ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigenfreie Gebäude.

11 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Steinautal. Zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit werden die Bereiche für Ein- und Ausfahrten auf zwei Bereiche beschränkt.

Durch die zentrale Zufahrt zum Mehrfamilienhaus sowie zu den Reihausgrundstücken können private Grundstücksflächen freigehalten werden, was die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes auflockert.

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.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 22.08.2017 ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.

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.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind die im Bodengutachten angegebenen kf-Werte mit einem Faktor 0,2 anzusetzen. Für Versickerungsanlagen sind Abstände zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Hinweis:

Der Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen hat mit Schreiben vom 18.07.2019 darauf hingewiesen, dass sich die Fläche des Plangebietes im Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen befindet und eine hydraulische Mehrbelastung von Verbandsgewässern auszuschließen ist.

Sollte es doch beabsichtigt sein Niederschlagswasser in Verbandsgewässer einzuleiten, darf die einzuleitende Abflussmenge den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l (s x ha) nicht überschreiten. Die Berechnungsunterlagen sowie die Unterlagen über die technischen Anlagen (Zeichnungen) und die Lage der Einleitstelle in das Verbandsgewässer sind dem Verband zur Zustimmung vorzulegen.

Müllentsorgung

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

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privater Haushaltung“.

Der südlich des Plangebietes gelegene Teil der Straße „Am Steinautal“ ist als Stichstraße ausgebildet; um hier die Entsorgung auch zukünftig sicher zu stellen, ist im Rahmen einer zukünftigen Bebauung des Plangebietes in diesem Bereich eine zusätzliche Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Rahmen einer Straßenrandentsorgung, an der Hauptstraße „Am Steinautal“.

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.

Hinsichtlich einer möglichen Belastung des Plangebietes aufgrund vorangegangener Nutzungen müssen bei Verdachtsfällen für die Entsorgung strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind.

Archäologie

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.

14 Billigung

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

Büchen, den

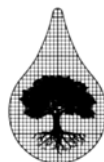
Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel