

GEMEINDE BÜCHEN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20.3

Für das Gebiet
„Nördlich Büchener Straße, östlich und westlich Hans-Heinrich-Lünstedt-Str.“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: Stadt Büchen

ENTWURF

Stand: 23.06.2014

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	2
1.2 Wahl des Verfahrens	2
1.2 Plangrundlage	2
1.3 Planvorgaben	2
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.1 Ziel und Zweck der Planung	7
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	8
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.3 Bauweise	9
4.2.4 Gebäudehöhen	9
4.3 Erschließung	9
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	10
4.3.2 Ver- und Entsorgung	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	11
5. Auswirkungen der Planung	12
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	12
5.2 Immissionsschutz	13
6. Beschluss über die Begründung	13

Anlage 1 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2 Bilanzierung (wird noch ergänzt)

1. Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Gewähltes Verfahren

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung.

Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für die vorliegende B-Planänderung mit Ausnahme von zwei Knickdurchbrüchen, für die ein Ausgleich erforderlich wird.

1.3 Plangrundlage

Der Lageplan als Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

1.4 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke unmittelbar westlich der Möllner Straße sowie nördlich der Büchener Straße östlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße sind als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan kann der folgenden Abbildung 1 entnommen werden. Für den Bereich südlich der Büchener Straße und östlich der Möllner Straße wurde der F-Plan u.a. im Zusammenhang mit der Planung für Edeka, Aldi und Lidl geändert¹

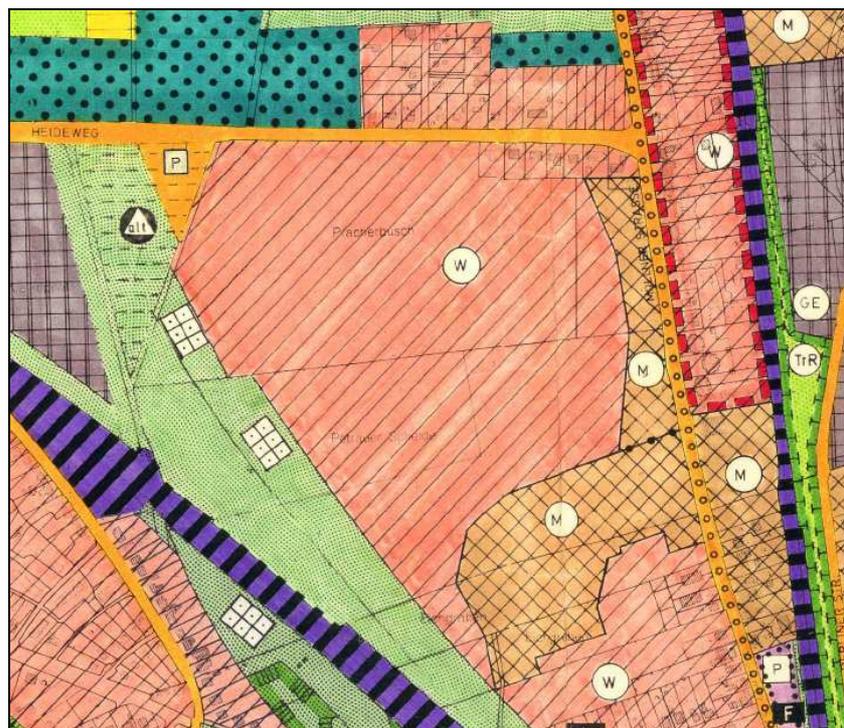


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 20.3, der seit dem 21.01.2000 rechtskräftig ist. Ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20.3 kann der Abbildung 2 auf der nächsten Seite entnommen werden.

¹ 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2004 und 7. Änderung aus dem Jahre 2009

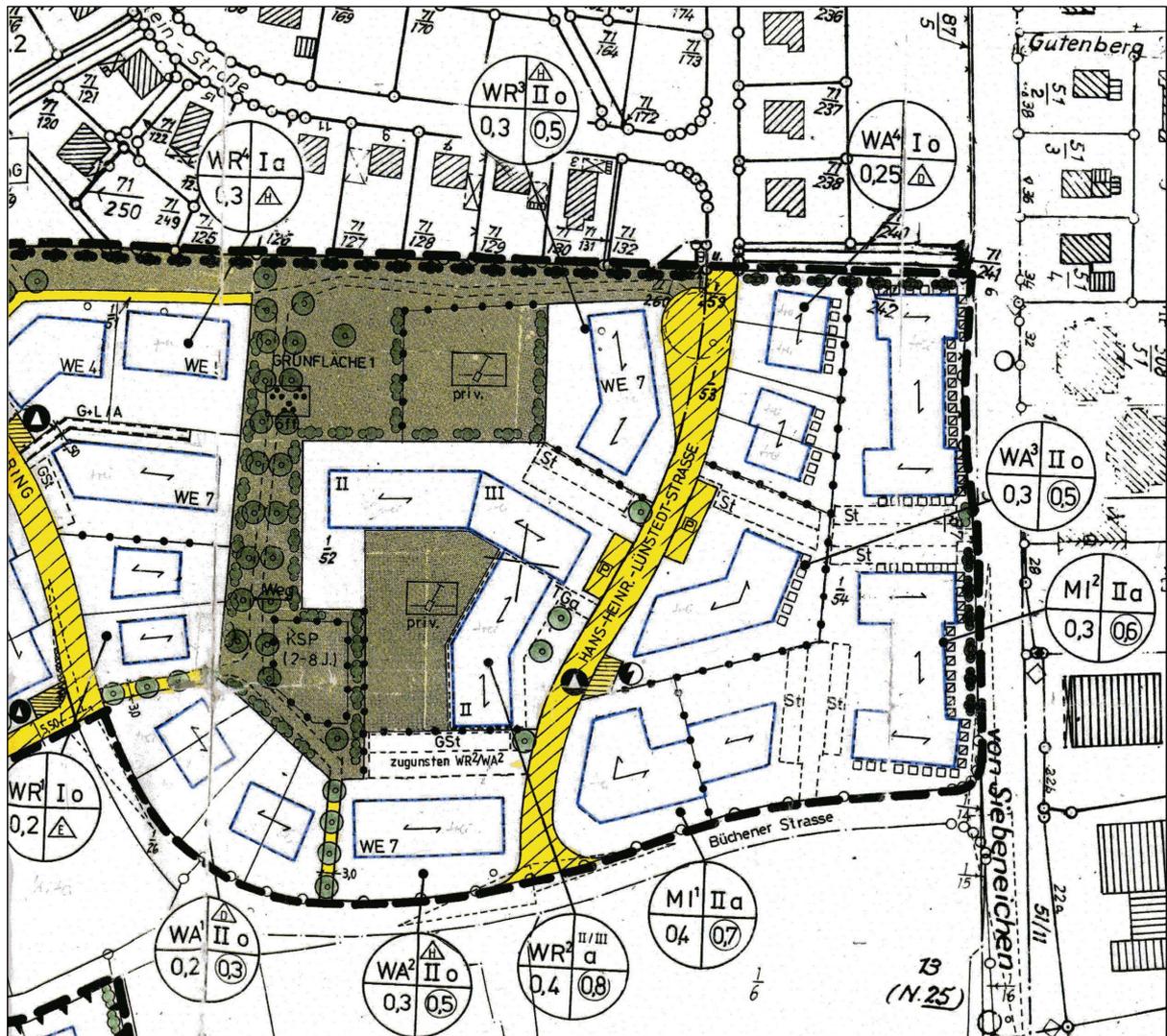


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.3

Wie dem Auszug zu entnehmen ist, setzt der Bebauungsplan analog zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches dieser B-Planänderung als Wohngebiete fest. Hierbei unterscheidet er zwischen allgemeinen Wohngebieten (WA) und reinen Wohngebieten (WR). Letztere sind etwas zurückliegend westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße vorgesehen und grenzen unmittelbar an festgesetzte Grünflächen. Unmittelbar nördlich der Büchener Straße und westlich der Möllner Straße sind Teilbereiche als Mischgebiete festgesetzt. Zulässig sind überwiegend zwei Vollgeschosse. Innerhalb einer größeren zusammenhängenden überbaubaren Fläche (WR 2) an der Grünfläche sind sogar 3 Vollgeschosse zulässig.

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen kann man von einer Baukörperfestsetzung sprechen, da die relativ kleinen Baufenster kaum Optionen für eine individuelle Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke ermöglichen und die Stellung der zukünftigen Gebäude genau vorgibt. Selbst die Lage der Stellplätze ist bei den größeren Baugrundstücken strikt vorgegeben.

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen und umfasst die bisher weitestgehend noch unbebauten Flächen westlich der Möllner Straße (L 200), nördlich der Büchener Straße und beidseitig der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme des Eckgebäudes unmittelbar am Kreisverkehr (Möllner Straße 35A, 35B) weder bebaut noch genutzt. Die Flächen wurden jedoch bereits auf der Grundlage des bestehenden B-Planes parzelliert.



Abbildung 3: Vorhandenes Wohn- und Geschäftshaus am Kreisverkehr

In dem vorhandenen zweigeschossigen Eckgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss befinden sich im Erdgeschoss folgende Nutzungen:

- eine Apotheke,
- ein Optiker,
- ein Kosmetikstudio,
- ein Friseur,
- ein Fachgeschäft für Jalousien, Rollläden und Sonnenschutz,
- eine Reinigung und
- eine Versicherungsagentur.

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen.

Das Grundstück verfügt über eine Tiefgarage zugunsten der Wohnungen und über zusätzliche oberirdische Stellplätze bzw. Kundenparkplätze, deren Ein- und Ausfahrtsituation in die Büchener Straße sich städtebaulich unbefriedigend darstellt.

Das ca. 13 m hohe Gebäude wird optisch geprägt durch ein steiles rotes Satteldach mit zahlreichen Gauben und einer Fassade aus rotem Verblendmauerwerk.

Wie der folgenden Abbildung 4 und auch dem Luftbild auf dem Deckblatt zu entnehmen ist, befindet sich entlang der Möllner Straße einige Eichen, die mit Sträuchern unterpflanzt sind. Entlang der Büchener Straße ist kein Baumbestand vorhanden



Abbildung 4: Baumbestand an der Möllner Straße

Wie der Abbildung 5 zu entnehmen ist, befindet sich Im Norden des Plangebietes ein Knick als Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung an der Freiherr vom Stein Straße.



Abbildung 5: Vorhandener Knick im Norden des Plangebietes

An der Möllner Straße, etwa 50 m nördlich von dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus, befindet sich eine Bushaltestelle.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Wie bereits weiter oben beschrieben besteht der Bebauungsplan Nr. 20.3 bereits seit 14 Jahren, wobei von den ursprünglich überplanten Flächen der überwiegende Bereich zwischenzeitlich bereits bebaut wurden. Lediglich die jetzt durch diese Änderung überplanten Flächen sind mit Ausnahme des Wohn- und Geschäftshauses am Kreisverkehr unbebaut.

Da die Grundstückseigentümer nach vielen Jahren jetzt Bereitschaft signalisiert haben, diesen Bereich baulich zu entwickeln, hat die Gemeinde beschlossen, die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugunsten einer maßvollen baulichen Verdichtung zu überarbeiten. Dies entspricht auch den planerischen Grundsätzen des Baugesetzbuches, wonach gemäß § 1 Abs. 5 die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für die Gemeinde Büchen hat dieser Grundsatz ohnehin eine hohe Priorität, da derzeit nahezu keine weiteren Flächen für die bauliche Entwicklung Büchens zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde kann die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken oft nicht befriedigt werden. Dies gilt gerade auch für Flächen zugunsten des Geschosswohnungsbaus.

Ein weiterer Anlass für die B-Planänderung ist die sehr hohe Festsetzungsdichte des bestehenden B-Planes, die einer Vermarktung der bereits parzellierten Flächen bisher oft im Wege stand. Auch auf den bereits bebauten Flächen des B-Planes Nr. 20.3 waren aufgrund der sehr engen Vorgaben in der Vergangenheit immer wieder Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen erforderlich.

Zwar soll das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden, es ist jedoch fraglich, ob es für ein Neubaugebiet z.B. sinnvoll ist, die genaue Stellung einzelner Baukörper sowie die Lage der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken detailliert vorzugeben.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Da im vorliegenden Fall eine besondere Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen nicht erkennbar ist, wird auf eine besondere Beteiligungsform von Kindern und Jugendlichen verzichtet. In Büchen besteht jedoch ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über die vorliegende Bebauungsplanänderung informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 wie folgt zusammenfassen:

Überarbeitung der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zugunsten einer maßvollen baulichen Nachverdichtung.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird für Teilbereiche aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20.3 übernommen, jedoch für einzelne Bereiche zugunsten eines vielfältigeren Nutzungsspektrums überarbeitet.

So wird auf die ursprünglich für Teilbereiche festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) zugunsten von allgemeinen Wohngebieten (WA) verzichtet, um hier neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen nach Maßgabe von § 4 BauNVO zuzulassen.

Die Mischgebiete an der Möllner Straße und an der Büchener Straße werden übernommen, jedoch um ein Grundstück westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße erweitert.

Wie bereits mit dem bestehenden B-Plan will die Gemeinde mit dieser Bebauungsplanänderung neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** und **Nr. 1.2** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten einige Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 und § 6 der BauNVO vorgenommen. Diese Regelungen sind für die allgemeinen Wohngebiete bereits im bestehenden B-Plan vorhanden und regeln, dass hier Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO. In den Mischgebieten sollen wie bisher unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung Spielhallen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch für die Mischgebiete ausgeschlossen, weil sie hier nicht für verträglich gehalten werden. Darüber hinaus gelten die Regelungen des § 6 BauNVO.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung weichen aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Mischgebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ab. Wie bereits unter Punkt 1.4 beschrieben, ist der überwiegende Bereich dieser B-Planänderung im zurzeit gültigen F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings aus folgenden Gründen nicht problematisch:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür nämlich, dass die städtebauliche Entwicklung

des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei dem jetzt als Mischgebiet überplanten Bereich lediglich um eine sehr kleine Fläche handelt, die nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde führt, sondern eher zu einer Stärkung des Ortszentrums beitragen kann. Letztlich bedeutet diese Berichtigung lediglich eine redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplanes. Die Entwicklung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist damit gewährleistet.

Diese F-Planberichtigung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wird zeitgleich mit der Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung dieses B-Planes rechtskräftig. Ein gesondertes Verfahren und auch eine Genehmigung sind hierfür nicht erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des bisher als **WR 3** überplanten Grundstückes wird das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für alle Grundstücke etwas erhöht, um eine baulich höhere Ausnutzung in diesem Bereich zu ermöglichen. Lediglich die bisher zulässige dreigeschossige Bauweise in dem Gebiet WR 3 wurde auf eine Zweigeschossigkeit zurückgenommen. Nach Auffassung der Gemeinde wären drei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss im inneren des Plangebietes auch vom Ortsbild unverträglich und würden sogar die gewollt dominante Bebauung an der Möllner Straße überragen.

Die Baunutzungsverordnung bestimmt, dass die festgesetzte GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO² um bis zu 50% überschritten werden darf, sofern der B-Plan keine andere Regelung trifft. Da diese 50% Überschreitung oftmals nicht ausreicht, wird deshalb durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 2.1** und **Nr. 2.2** ein etwas höherer Wert vorgegeben. Dies ist insbesondere für die Mischgebiete unumgänglich.

Auch die Geschossflächenzahl³ (GFZ) wird mit Ausnahme des ehemaligen Grundstückes WR 3 etwas angehoben. Als Anreiz für den Bau von Tiefgaragen wird auf der Grundlage von § 21a Abs. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 ermöglicht, die zulässige Geschossfläche um 50% für Flächen notwendiger Garagen bzw. Stellplätze, zu erhöhen, wenn diese unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden

Im Änderungsbereich sind jetzt generell maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auf den Grundstücken der Mischgebiete sind mit Ausnahme vom Gebiet **MI1** aus ortsgestalterischen Gründen zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

² Dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

³ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen wurden für alle Grundstücke überarbeitet und wesentlich großzügiger gefasst. Hierdurch sollen den Bauherren mehr Möglichkeiten bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** regelt zudem, dass Überschreitungen der Baugrenzen zugunsten von überdachten Terrassen und Wintergärten ausnahmsweise bis zu 3 m zulässig sind.

Zugunsten der Mischgebiete ermöglicht die **textliche Festsetzung Nr. 3.3** straßenseitig im Erdgeschossbereich eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2m für transparente Überdachungen wie sie teilweise bereits vorhanden sind. Auch vertikale gebäudegliedernde Elementen der Gebäude in den Mischgebieten können die überbaubare Grundstücksfläche ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Diese Regelung wurde aus dem bestehenden B-Plan übernommen.

4.2.3 Bauweise

Wie im bisherigen B-Plan wird neben der offenen Bauweise für das **MI 2** eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 3.1** Gebäudelängen auch über 50 m zulässig. Außerdem ist unter Berücksichtigung der hier festgesetzten überbaubaren Flächen einseitig eine Grenzbebauung zulässig.

4.2.4 Gebäudehöhen

Zur Höhenbeschränkung wird eine maximal zulässige Firsthöhe zwischen 9,50 m und 12,50 m, über Oberkante Straßenverkehrsfläche vorgegeben. Hierbei wird die Firsthöhe für das nördliche Baufenster im Gebiet **WA3**, für die rückwärtigen Baufenster im Gebiet **WA1** und für das Gebiet **WA2** unter Berücksichtigung der umliegenden eingeschossigen Wohnbebauung auf 9,50 m begrenzt. Auch hier ist noch eine zweigeschossige Bebauung möglich, allerdings nur mit einem flacher geneigten Dach.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die Möllner und die Büchener Straße erschlossen. Im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist kurzfristig ein Ausbau der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße vorgesehen. Geplant ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer „Tempo 30 Zone“. Hierzu sollen auch innerhalb der Straßenverkehrsfläche Bäume angepflanzt werden, wodurch die Fahrbahn an zwei Stellen eingengt werden soll.

Diese Straße bildet eine Verlängerung der Bürgermeister-Drewes-Straße, wird aber unter Berücksichtigung der Verkehrsberuhigung durch zwei Absperrpoller für den motorisierten Durchgangsverkehr geschlossen und soll nur im Notfall, z.B. für Rettungsfahrzeuge, geöffnet werden. Aus diesem Grunde ist am Ende der Straße ein Wendehammer vorgesehen, der auch für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist. In der Planzeichnung sind am Übergang zur Bürgermeister-Drewes-Straße zwei Absperrpoller als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen.

Unmittelbar am Wendepunkt ist auch eine fußläufige Anbindung an die im bestehenden B-Plan Nr. 20.3 geplante öffentliche Grünfläche vorgesehen. Eine

weitere Anbindung an die Grünfläche ist wie bisher von Süden aus der Büchener Straße möglich. Unter Berücksichtigung eines verbesserten Grundstückszuschnittes für die hier westlich angrenzenden Parzellen wurde die Fußgängeranbindung hier um einige Meter nach Osten verschoben.



Abbildung 6: Blick aus der nördlich des Plangebietes angrenzenden Bürgermeister Drewes Straße, die an die Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße angeschlossen wird.

Zum ruhenden Verkehr

Die sehr detaillierten Vorgaben im bestehenden B-Plan zum ruhenden Verkehr wurden in dieser Bebauungsplanänderung nicht übernommen, da die Gemeinde im vorliegenden Fall kein Planerfordernis für eine „metergenaue Vorgabe“ der anzulegenden Stellplätze sieht. Damit haben die Bauherren wesentlich mehr Freiheiten zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken und auch zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken.

Gleichwohl entbindet dies die Bauwilligen nicht von der Verpflichtung ausreichende Stellplätze zu schaffen, die nach wie vor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen und auch als Beitrag zur Verkehrssicherheit wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** bestimmt, dass überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Dies gilt nicht für offene Stellplätze.

Einige öffentliche Parkmöglichkeiten werden, wie auch im bereits ausgebauten Lipperi-Ring, innerhalb der Straßenverkehrsfläche geschaffen. Auf die Vorhaltung weiterer öffentlicher Parkplätze, die im bestehenden B-Plan vorgesehen waren, wird verzichtet.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Ver-, bzw. Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Mit dem Ausbau der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße werden auch hier Anschlussmöglichkeiten für die Anliegergrundstücke geschaffen. Das Schmutzwasser wird nach Norden in die Leitungen der Bürgermeister-Drewes-Straße eingeleitet, das Regenwasser soll im

Süden von den vorhandenen Leitungen in der Büchener Straße aufgenommen werden. Vorrangig ist das Niederschlagswasser nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 7.2** allerdings auf den Grundstücken zu versickern.

Nur wenn eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich ist, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden. Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden. Hiervon macht die Gemeinde Büchen Gebrauch, hat sich jedoch dafür entschieden, die bestehenden gestalterischen Festsetzungen zu überarbeiten.

Die Gemeinde hält für die vorliegende Bebauungsplanänderung daran fest, zu Dachformen, Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung, Dachgauben und zu Fassaden, Sockelhöhen und Einfriedungen Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufzunehmen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Regelungen nach § 84 LBO werden auch für erforderlich gehalten, um die bisher weitestgehend unbebauten Flächen, aber auch bauliche Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen des bestehenden Gebäudes, auch z.B. für energetische Sanierungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes besser in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

So sind, angepasst an die vorhandene Gestaltung in den Mischgebieten, an der Möllner Straße bzw. Büchner Straße ausschließlich Fassaden als Sichtmauerwerk nach Maßgabe der **örtlichen Bauvorschrift Nr. 2** zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind neben Sichtmauerwerk auch geputzte Fassaden in hellen Farben zulässig.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderung enthält auch grünordnerische Festsetzungen in Planzeichnung und Text zugunsten einer Durchgrünung des Geltungsbereiches. Auf die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen zugunsten von Mietergärten wird allerdings zugunsten einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke verzichtet. Mietergärten können bei Bedarf dennoch entstehen, auch wenn hierfür keine private Grünfläche ausgewiesen ist.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind in der Planzeichnung einzelne Bäume festgesetzt, die nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6.1** anzupflanzen sind.

Von den vorgesehenen Standorten der einzelnen Bäume kann abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, Stellplätze oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebene Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist jedoch einzuhalten.

Auch auf den privaten Grundstücken sind entlang der Büchener Straße und in Verlängerung des vorhandenen Baumbestandes an der Möllner Straße Baumpflanzungen vorgesehen. Diese können für ein attraktiveres Ortsbild sorgen und sind gleichzeitig ein Beitrag zu Natur, Landschaft und Klimaschutz.

Dies gilt auch für die **textliche Festsetzung Nr. 6.1**, die regelt, dass pro 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist.

Auch zusammenhängende Stellplatzflächen sind mit einem Laubbaum pro 6 Stellplätze zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr.6.3**).

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.4** schließlich bestimmt, dass alle Anpflanzungen auf Dauer zu sichern und zu erhalten sind.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder vorhandener Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant. **(Wird noch durch das Büro BBS geprüft!)** Allerdings ermöglichen die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zwei Durchbrüche durch vorhandene, geschützte Bepflanzungen. So ist im Norden im Zusammenhang mit der Anbindung an die Bürgermeister-Drewes-Straße ein Knickdurchbruch erforderlich.

An der Möllner Landstraße ermöglicht der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Erschließung des noch nicht bebauten Bereiches des **MI3** ebenfalls einen Durchbruch der vorhandenen Bepflanzung.

Die Bilanzierung und die hierfür vorgesehenen Maßnahmen können der **Anlage 2** zu diesem B-Plan entnommen werden

Wird noch ergänzt!

Zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des vorhandenen Knicks im Norden ist in der Planzeichnung eine Maßnahmenfläche von 1,5 m Breite eingetragen, die von jeglicher Nutzung freizuhalten ist (**textliche Festsetzung Nr. 7.1**).

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Möllner Straße – Landesstraße L 200 vorbelastet. Südwestlich in ca. 300 bis 350 m Entfernung verläuft die Bahnlinie Hamburg-Lüneburg. Die Gemeinde hat bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 20.3 die Schalleinwirkungen auf das B-Plangebiet untersuchen lassen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und der Empfehlung dieses Gutachtens wurden seinerzeit Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Da das Gutachten allerdings 20 Jahre alt ist und sich seitdem mit dem Ausbau des Kreisverkehrs und der umliegenden neu angesiedelten Verbrauchermärkte viel getan hat, wird ein neues Gutachten erstellt, um immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte ausreichend berücksichtigen zu können.

Die **textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Nr. 8** wurden deshalb **unter Vorbehalt** aufgenommen und werden nach Vorlage der Ergebnisse des aktuellen Lärmschutzgutachtens noch überarbeitet.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am gebilligt.

Büchen, den

.....
(Möller)
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

Stand: 23.06.2014

