

Begründung
der
3. Änderung der 3. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 20.1
- Ortszentrum Büchen -
der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum-Lauenburg



Entwurf
Februar 2017



Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Tel.: 0451-317 504 50
Fax: 0451-317 504 66
Mail: luebeck@bcsg.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	3
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Bebauungsplan	6
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	7
3.1	Planungsanlass/Planungserfordernis	7
3.2	Planungsziele	7
4.	Inhalte der Planung	8
4.1	Rahmenbedingungen	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO	11
4.4	Verkehrerschließung	11
4.5	Immissionsschutz	12
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege	13
4.7	Artenschutz	13
4.8	Umweltbelange	13
4.9	Hinweise und sonstige Maßnahmen	14
5.	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Strom- und Gasversorgung	15
5.2	Erdgas- und Wärmeversorgung	15
5.3	Löschwasserversorgung	15
5.4	Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung	15
5.5	Abfallbeseitigung	15
6.	Finanzierung	16

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderungsfläche liegt im Zentrum der Gemeinde Büchen (Kreis Herzogtum-Lauenburg) zwischen der Bahnlinie Hamburg – Berlin und der Möllner Straße. Sie befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung.

Der umgebende Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine offene Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern geprägt, nur geringfügig finden sich Einfamilienhäuser. Weiterhin befindet sich östlich des Plangebietes ein Nahversorger mit entsprechend größerer Bebauung. Westlich zur Bahnlinie hin grenzen Ackerflächen mit Knickstrukturen an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 befindet sich westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/162, 1/163, 1/164, 1/96 tlw., 1/111, 1/121 tlw., 158, 1/118, 182, 183, 184, 185, 190, 191, 192 und 1/161 der Flur 2 der Gemarkung Pötrau und eine Gesamtfläche von ca. 1,05 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

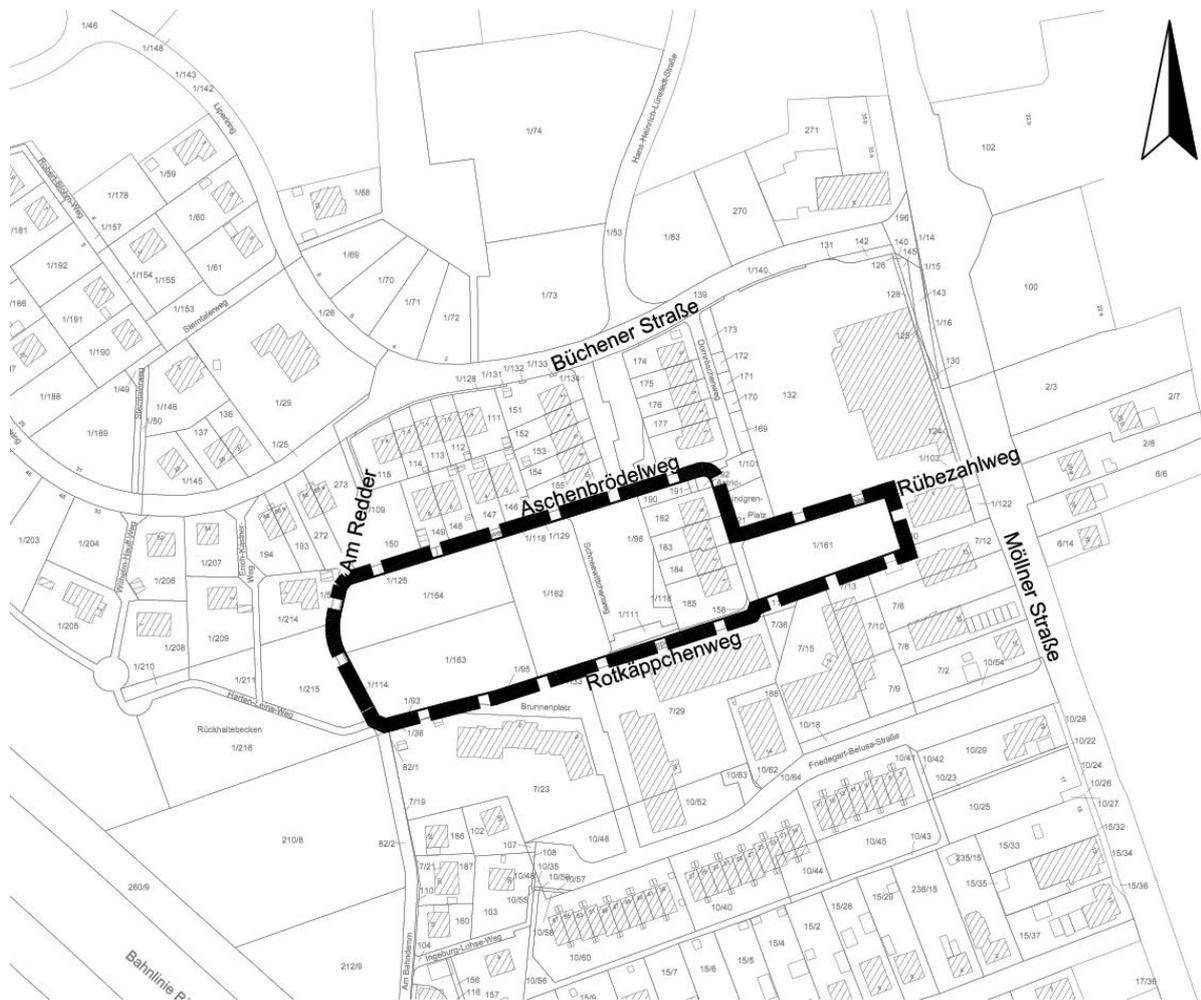


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Momentan befindet sich im Plangebiet westlich angrenzend an den Astrid Lindgren Platz eingebunden zwischen dem Aschenbrödelweg und dem Rotkäppchenweg, ein Reihenhauskomplex mit 5 Reihenhäusern, welcher vollständig in die Planung eingebunden wird. Die restliche Fläche ist unbebaut.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird über den Aschenbrödelweg erschlossen, welcher in den Rübezahlweg übergeht. Dieser schließt in östliche Richtung an die Möllner Straße an.

1.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Alttablagerungen getroffen worden.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Büchen wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum eingestuft. Die Fernverkehrs-anbindung Hamburg - Büchen - Berlin ist zu sichern und langfristig leistungsfähig auszubauen. Weiterhin ist das Nahverkehrsangebot zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Büchen entsprechend der zunehmenden Pendelverflechtungen und der angestrebten Siedlungsentwicklung zu stärken.

Büchen wird neben Groß Pampau und Rosenberg für den Kreis Herzogtum Lauenburg als Abbauschwerpunkt für oberflächennahe Rohstoffe genannt.

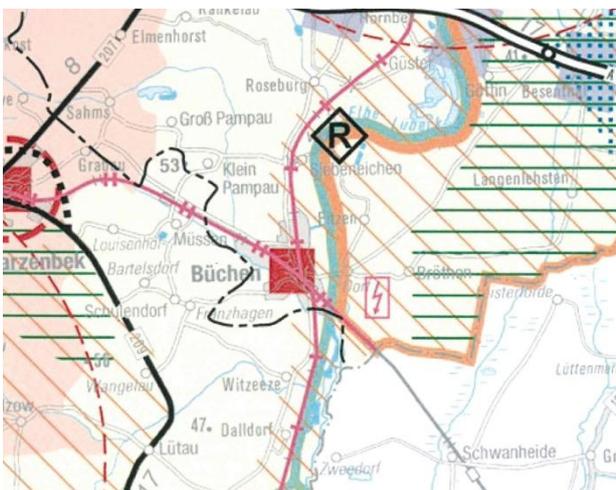


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010



Abbildung 4 – Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.4 Bebauungsplan

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine teilweise bereits bebaute Ortslage, in der die Erneuerung bzw. Anpassung von Bebauung und die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Die Aufstellung dieses B-Planes dient der Anpassung und Korrektur des den heutigen Ansprüchen entsprechenden tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum.

Das Gebiet wird überplant durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 -Ortszentrum Büchen-. Diese Planung wird durch die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 geändert.

Die 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 wird gem. § 10 i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan aufgestellt.

Das Verfahren kann angewendet werden, da durch diese 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter nicht besteht.

Der Bebauungsplan weicht nicht ab von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB bzw. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3(2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

3.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Ziel der B-Plan-Änderung ist das Schaffen der planerischen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Gebäudebestandes, um der Wohnnachfrage in Büchen gerecht zu werden. Eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen individuellen Wohnformen wird bereits in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 aufgeführt und basiert auf dem Gutachten „Perspektiven des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Büchen“ von 2002. Aufgrund des Bedarfes an flexibleren Wohnformen sollen GrundstückseigentümerInnen daher freiere Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise ermöglicht werden. Der Grundeigentümer der bislang unbebauten innerörtlichen Fläche im Bereich des „Ortszentrums Büchen“ beabsichtigt diese einer Bebauung zuzuführen. Für das Grundstück südlich des Rubezahlweges ist in dem Zusammenhang die Errichtung einer Reihenhauszeile vorgesehen. Dieses ist heute jedoch nicht genehmigungsfähig, da die Festsetzungen der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 die Bauweise ‚Reihenhaus‘ in dem Geltungsbereich nicht zulässt.

Die Gemeinde möchte nun dem Bauwunsch gerecht werden, wodurch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. In die Bebauungsplanänderung sollten alle bislang unbebauten Flächen mit einbezogen werden, um auch hier bezüglich der Bauweise freiere Gestaltungsmöglichkeiten für weitere GrundstückseigentümerInnen zuzulassen. Mit der baulichen Verdichtung im Plangebiet ist ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung der Wohnsiedlung im Innenbereich der Gemeinde Büchen gegeben. Die Nutzung von Flächen innerhalb vorhandener baulicher Strukturen ist hinsichtlich einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme anderen Vorhaben im Außenbereich vorzuziehen. Der B-Plan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie einer verbindlichen Regelung der sinnvollen Siedlungsstrukturentwicklung der unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

3.2 Planungsziele

Das mit der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 hauptsächlich verfolgte Planungsziel ist die Änderung der zulässigen Bauweise sowie die Erweiterung der bisherigen Baufelder, um freiere Gestaltungsmöglichkeiten von Vorhaben zu ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde Büchen eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur entlang der Möllner Straße, die Fortführung und Ergänzung von prägenden Landschaftselementen und die Neuordnung der städtebaulichen Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes zum B-Planes Nr. 20.1 ermöglichen. Im Einzelnen werden die Regelungen der bereits in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 ausgewiesenen Allgemeinen Wohnbauflächen näher bestimmt und entsprechend den heutigen Ansprüchen an Wohnraum angepasst. Durch diesen Bebauungsplan wird ein weiterer Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in Anspruch genommen und entwickelt.

4. Inhalte der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

Auf der Fläche der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 ist der Neubau von Wohngebäuden mit zugehöriger Erschließung und Stellplätzen vorgesehen. In dem Zuge sollen die Baufelder erweitert werden, sodass GrundstückseigentümerInnen mehr Gestaltungsfreiheiten bei Vorhaben erhalten.

Im Einzelnen:

- Im Plangebiet entstehen drei Baufelder mit der Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“.
- Für das Grundstück südlich des Rübezahweges ist die Errichtung einer Reihenhauszeile, welche sich städtebaulich in die Umgebung einfügt, geplant.
- Die Erschließung dieser Wohngebiete erfolgt hauptsächlich über den Rübezahweg, den Aschenbrödelweg und den Rotkäppchenweg.
- Eine weitere Verkehrsfläche (Schneewittchenweg) befindet sich zwischen dem östlichen Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 1) sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
- Am südlichen Rand der Grünfläche sind 5 Stellplätze, die von dem Rotkäppchenweg erreichbar sind vorgesehen.
- Eine weitere Verkehrsfläche ist zwischen den beiden östlichen Allgemeinen Wohngebieten (Baufeld 2 und Baufeld 3) angeordnet.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 übernommen.
Die privaten Grünflächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs werden ebenfalls aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 übernommen.
- Die vorhandenen und vorgesehenen Hecken und die geplanten Bäume werden aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 nachrichtlich übernommen.
- Das Leitungsrecht, welches innerhalb der o.g. Grünfläche sowie z.T. innerhalb des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld 1) verläuft, wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.
- Ein Gehrecht wird im Baufeld 1 zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger des Flurstücks 1/162 festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Die betreffende Fläche der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 wird in der rechtskräftigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgen. Im Plangebiet sind drei Allgemeine Wohngebiete (Baufeld 1 – 3) ausgewiesen. Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Baufeld 1 erfährt durch die Festsetzung ‚Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen‘ eine Höhenstaffelung (s. Abb. 11, S.13). In einem südwestlichen Teil des Baufelds 1 wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt, während im restlichen Baufeld 1 eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) zulässig ist. In den Baufeldern 2 und 3 sind jeweils maximale Firsthöhen von 12,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt. Insgesamt dient die Höhenfestsetzung der Anpassung an die umgebende städtebauliche Struktur.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO):

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen und die hochbaulichen Anlagen der umgebenden städtebaulichen Struktur anzupassen wird das Maß der baulichen Nutzung für den überbaubaren Bereich in den WA mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit in den WA auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauNVO)

Die Bauweise für die Baufelder 2 und 3 ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.

Abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO

Die Bauweise für das Baufeld 1 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Innerhalb des WA darf die zu lässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.

Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzung sind auf dem privaten Grundstück mit mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen (entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein, Erlass des Innenministeriums vom 16. August 1995, zuletzt geändert durch Erlass vom 17. Juli 2000 - dieser ist zwar seit 31.12.2013 außer Kraft gesetzt, wird hier aber als Orientierungshilfe herangezogen).

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Im Zuge der Planung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung seitens der beratenden Ingenieure Bonk-Marie-Hoppmann GbR; Garbsen durchgeführt.

Für das Plangebiet besteht eine Verkehrsgeräusch-Vorbelastung durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Hamburg - Berlin, die östlich verlaufende Bahnstrecke Büchen – Lübeck sowie der Möllner Straße. Darüber hinaus wurde der Gewerbelärm des geplanten Einkaufszentrums aus den Anforderungen der Nutzung und des Parkplatzlärms untersucht und bewertet.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass durch die Überlagerung des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet getroffen werden müssen.

Trotz der aktiven Schallschutzmaßnahmen, die durch die planfestgestellte 2,0 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Hamburg – Berlin gewährleistet wird, ist von einer Überschreitung des Orientierungswertes in der Nachtzeit von 45 dB(A) auszugehen. Dies bedeutet, dass entsprechend den Ausführungen umfangreiche passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Regelungen der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (8/87) festzusetzen sind.

Nach den Rechenergebnissen ergibt sich annähernd im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich IV. Auf einer kleinen Teilfläche um Südwesten und Nordosten des Plangebietes wird schienen- bzw. straßenzugewandt der Lärmpegelbereich V erreicht (befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änd. zur 3. Änd. des B-Plans Nr. 20.1).

Für die Bebauung im Lärmpegelbereich IV muss das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens betragen:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume 40 dB und für Büros 35 dB.

Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen (bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 %) in Abhängigkeit vom Schalldämm-Maß der übrigen Außenbauteile entspr. der VDI Richtlinie 2719 die Schallschutzklassen 2,3 oder 4 aufweisen.

Die Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß (gem. VDI-Richtlinie 2719) auszustatten.

Im Baufeld 3 des WA sind keine Schlafräume auf der der Möllner Straße zugewandten Seite zugelassen (siehe Planzeichnung).

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind in Form von Einzelnachweisen zulässig. Die ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur im Einzelfall eine Abschirmung durch vorgelegte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der schienen- straßenabgewandten Hausseite von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen.

Nur innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die An- und Abfahrt für Warenanlieferung bzw. das Be- und Entladen (eingehaust) zulässig.

Innerhalb der Umgrenzungen der Flächen zur Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärm- und Sichtschutzwand (h=2,00m) gemäß den Angaben aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufzustellen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind in Form von Einzelnachweisen zulässig.

Hinweis :

Die Festsetzungen, die in der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 im Text Teil B unter Pkt. 8, 9, 10, 11, 12 und 13 getroffen wurden und welche die in der Planzeichnung gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiete" betreffen, behalten für die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ihre Gültigkeit.

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer.

Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nach der Landesbauordnung wurden folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und des Gebäudeumfeldes getroffen.

Baugestalterische Festsetzungen

Fassaden

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Bei den Hauptgebäuden ist für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 20° bis 50°, für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Gründächern sind auch Dachneigungen ab 3° zulässig.

Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sollen mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten bis rotbraunen Dachpfannen erfolgen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig.

4.4 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Straße „Am Redder“. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den „Aschenbrödelweg“ an, welcher in den „Rübezahlweg“ übergeht. Dieser schließt in östliche Richtung an die „Möllner Straße“ an. Die „Allgemeinen Wohngebiete“ werden im Süden über den „Rotkäppchenweg“ erschlossen. Hierdurch wird eine gesicherte Anbindung der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Private Verkehrserschließung

Im Inneren des Plangebietes soll der Fahrverkehr auf ein notwendiges Maß beschränkt werden, um die Aufenthaltsqualität an und auf den Verbindungsstraßen zu erhöhen. Für die innere Erschließung des Plangebietes sind verkehrsberuhigte, im Mischflächenprinzip (ohne separaten Gehweg) ausgebaute Verkehrsflächen von 4 bis 5 m Breite vorgesehen. Der „Schneewittchenweg“, welcher vom „Aschenbrödelweg“ zum „Rotkäppchenweg“ verläuft, verfügt über eine Breite von 5 m und befindet sich zwischen dem Baufeld 1 sowie der ausgewiesenen Grünfläche. Ein zweiter Weg der inneren Erschließung verläuft vom „Astrid-Lindgren-Platz“ zum „Rotkäppchenweg“ und hat eine Breite von 4 m. Um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu vermeiden, werden ergänzende Maßnahmen zur Belagswahl getroffen. Die Verbindungswege sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke). Ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger wird im Baufeld 1 sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 1/162 wird ebenfalls im Baufeld 1 festgesetzt.

Ruhender Verkehr

In den ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ (Baufeld 1 – 3) sind die erforderlichen Stellplätze des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

4.5 Immissionsschutz

Im Zuge der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung seitens der beratenden Ingenieure Bonk-Maire-Hoppmann GbR; Garbsen durchgeführt. Einige der Aussagen der Untersuchung sind ebenfalls für die 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 relevant sowie gültig (siehe Kapitel 7 der Begründung 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1). Für das Plangebiet besteht eine Verkehrsgeräusch-Vorbelastung durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Hamburg - Berlin, die östlich verlaufende Bahnstrecke Büchen - Lübeck sowie der Möllner Straße. Darüber hinaus wurde im o.g. Gutachten der Gewerbelärm des geplanten Einkaufszentrums innerhalb der schalltechnischen Untersuchung aus den Anforderungen der Nutzung und des Parkplatzlärms untersucht sowie bewertet.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass durch die Überlagerung des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet getroffen werden müssen. Trotz der aktiven Schallschutzmaßnahmen, die durch die planfestgestellte 2,0 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Hamburg - Berlin gewährleistet wird, ist von einer Überschreitung des Orientierungswertes in der Nachtzeit von 45 dB(A) für das gesamte Plangebiet auszugehen. Dies bedeutet, dass entsprechend den Ausführungen umfangreiche passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Regelungen der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (8/87) festzusetzen sind.

Für das Plangebiet der 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 ergibt sich ein Lärmpegelbereich IV. Für die Bebauung im Lärmpegelbereich IV muss das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume mindestens 40 dB und für Büros 35 dB betragen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften des Landes- und Bundes-Naturschutzgesetzes erstellt. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die nach § 9 Abs.1a BauGB erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden - soweit geeignet- als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in die 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 übernommen. Diese Festsetzungen finden ebenfalls Eingang in die 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 und werden übernommen. Zu weiteren Regelungen und Festsetzungen wird auf die Ausführungen des zu diesem Plan erstellten landschaftspflegerischer Fachbeitrag verwiesen.

4.7 Artenschutz

Die Fläche der 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 weist eine Reihe von Pflanzen der Trockenrasenstandorte auf, so dass von der UNB im Verfahren die Frage nach dem Schutzstatus der Fläche i.S. § 30 BNatSchG (Trockenrasen) und dem Potenzial für die Zauneidechse als geschützte Art nach § 44 BNatSchG gestellt wurde.

Die gutachterliche Stellungnahme von 8.2.2017 hierzu ergab, dass die Vegetation der Fläche als trockene ruderal und hochwüchsige Gras- und Staudenflur eingestuft wird. Die Ruderalisierung wird durch Hundekoteinträge verstärkt, es fehlen wesentlicher Zeigerarten des Trockenrasens, wie offensandige Bereiche mit Silbergrasflur, die auch im Januar hätten erkennbar sein sollen.

Die Habitataignung für die Zauneidechse ist mäßig. Magere Grasflur mit Altgras und offen-sandige Bodenstellen sind geeignet, es fehlen jedoch Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten sowie die Vernetzung zu weiteren Eidechsenlebensräumen, die eher am Randbereich Büchens (Richtung Nüssauer Heide oder am Bahnhof, d.h. Richtung ELK) zu finden sind. Die dort vorhandenen Gehölze und Wälle mit Steinen und Altholz als Verstecke sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Art kann allerdings im Winter nicht sicher ausgeschlossen werden.

Nach Vorgabe der UNB ist eine Überprüfung der Art erforderlich. Es wird daher durch den Fachgutachter vorgeschlagen, im April zu überprüfen, ob Tiere vorkommen. Diese könnten dann nachfolgend bzw. mit der Überprüfung abgesammelt werden, ein entsprechender Antrag würde bei Vorkommen der Art beim LLUR gestellt werden. Als Verbringungsflächen sind die Ausgleichsfläche der Gemeinde in Lehmrade ebenso wie das Ökokonto Rosengarten an der A24 geeignet.

4.8 Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Bei dem Vorhaben der 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Genanntes Planwerk weist das Gebiet bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ aus, sodass keine Nutzungsänderung erfolgt. Hieraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 bereits in einer bebauten Siedlungslage befindet und Umweltbelange somit nicht beeinträchtigt werden.

4.9 Hinweise und sonstige Maßnahmen

Eisenbahnbundesamt

In Bezug auf die Lärmbetrachtung bestehen keine Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber – auch nicht bei einer Verkehrszunahme.

Archäologisches Landesamt

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG 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 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.

Kampfmittelräumdienst/Kampfmittelverordnung

Die Gemeinde Büchen gehört nach Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) zu den **Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen**. Daher ist der § 2 Abs. 3 KampfmV zu beachten.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das – Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel- durchgeführt. Bitte weisen sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen einbezogen werden können.



Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung Teil A – BCS stad + region

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch den örtlichen Stromversorgungsträger (z. Zt. EON-Hanse) sichergestellt.

5.2 Erdgas- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas- und Wärme wird durch den örtlichen Gasversorgungsträger (z. Zt. EON-Hanse) erfolgen.

5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Plangebiet durch eine entsprechende Anzahl an Hydranten im Straßenbereich seitens des gemeindeeigenen Wasserwerkes sichergestellt. Dieses gilt jedoch nur für den Erstangriff.

5.4 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über ein Leitungssystem an die vorhandene Ortsentwässerung.

Das Regenwasser von Dächern und sonstigen versiegelten Flächen der nichtbebauten Grundstücksflächen ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen, überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Das Ingenieurbüro Jürgen Berthold, Lübeck, hat aufgrund seiner Untersuchungen, welche im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 erfolgten, darauf hingewiesen, dass bei nicht unterkellerten Gebäuden bei der Regenwassereinleitung keine Probleme entstehen, wenn "die punktuell eingeleiteten konzentrierten Wassermengen an den Regenfallrohren durch entsprechende Dränagen / Rigolen wieder auf den Grundstücksflächen verteilt werden. Hierzu muss aber vor jedem Einleitungspunkt ein ausgekiester Sielschacht vorgeschaltet werden mit einer Abdeckung des Kiesel mittels Filtermatte, die laufend von Feinstteilchen-Schluff o.ä. zu reinigen ist." Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass "bei unterkellerten Gebäuden die zeitlich begrenzte Anreicherung des Grundwassers zu einem begrenzten Aufstau des Wasserspiegels führen kann." Es wird daher empfohlen, zwei 5 m tiefe Sondierungen je Haus durchzuführen, um die Kornverteilung des Bodens und seine Durchlässigkeit zu untersuchen und ggf. die Keller als weisse Wanne mit garantierter Auftriebssicherheit auszubilden.

Zur Bahnanlage hin darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden. Gesammelt und abgeleitet wird nur das Oberflächenwasser aus den Straßen-, Stellplatz- und Parkplatzbereichen über eine Leitung unter dem Bahndamm und einem offenen Graben zum Regenrückhaltebecken an der Pötrauer Straße in den Vorfluter "Steinau".

5.5 Abfallbeseitigung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 16 I KrWirt/AbfG. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die

AWL Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG. Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die "Allgemeinen Entsorgungsbedingungen" (AEB).

6. Finanzierung

Die Gemeinde Büchen entstehen keine Kosten für das Bauleitplanverfahren. Diese werden von dem Eigentümer der unbebauten Grundstücke übernommen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung am gebilligt.

Büchen, den

.....

Bürgermeister