Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen

20.02.2017

Gemeinde Büchen

Der Vorsitzende des Bau-, Wege- und Umweltausschuss

Gemeinde Büchen, 09.02.2017

Einladung

zur Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen am Montag, den 20.02.2017 um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Bürgerhauses, Amtsplatz 1, 21514 Büchen

Tagesordnung

1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile

3) Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 07.11.16

4) Niederschrift der letzten Sitzung vom 07.11.16

5) Bericht des Ausschussvorsitzenden

6) Einwohnerfragestunde

7) 3. Änd. zur 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 für das Gebiet: "Ortszentrum Büchen", gem. § 13A BauGB, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

8) 22. Änd. des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH-Berlin, Jugend- und Begegnungszentrum, hier: Billigung des Vorentwurfes

9) Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet: "Nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH-Berlin, Jugend- und Begegnungszentrum, hier: Billigung des Vorentwurfes

10) Teilfortschreibung der Regionalpläne zum Sachthema Windenergie: Abwägungsbereiche für Windenergienutzung und Beteiligungsverfahren

11) Beschluss über den Antrag auf Berücksichtigung eines Reitweges entlang des zukünftigen Neubaugebietes B-Plan 55 " Großer Sandkamp"

12) 23. Änd. des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Großer Sandkamp, nördlich der Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg", hier: Billigung des Vorentwurfes

13) Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet: "Großer Sandkamp, nördlich der Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg", hier: Billigung des Vorentwurfes

14) 1. vereinf. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil 2 für das Gebiet: "Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil 1 in der Verlängerung der Straßen Sandberg und Nüssauer Weg bis zum vorhandenen Knick", hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

15) Inanspruchnahme der Satzungsbefugnis für die Festsetzung der Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO

16) Beschluss über den Antrag: Wiesenweg als Sackgasse ausweisen

17) Beschluss über d. Antrag auf Aufstellung eines Verkehrsspiegels an Ausfahrt aus d. Str. "An der Beek" zur "Berliner Str."

18) Beschluss zur Einrichtung eines eingeschränkten Halteverbotes im Gutenbergweg

19) Beschluss über den Antrag auf Einrichtung eines zeitlich eingeschränkten Parkverbotes "Holstenstr."

20) Barrierefreier Umbau der Haltestellen "Am Waldschwimmbad" im Rahmen der Deckenerneuerung der K73

21) Neufassung der Straßenbaubeitragssatzung

22) Nennung von Straßennamen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Großer Sandkamp

23) Nennung von Straßennamen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 : Nördlich Pötrauer Str., westl. Schulzentrum

24) Verschiedenes

25) Grundstücksangelegenheiten

Bitte prüfen Sie Ihre persönliche Befangenheit nach §22 der Gemeindeordnung.

gez. Markus Räth

TOP 7

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium	Datum
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017
Gemeindevertretung Büchen	07.03.2017

3. Änd. zur 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 für das Gebiet: "Ortszentrum Büchen", gem. § 13a BauGB, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beratung:

Zu der Aufstellung der 3. Änd. zur 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Ortszentrum Büchen“, für das Gebiet: „Westlich der Möllner Str. östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstr. und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3“, hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis zum 20.01.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13a BauGB stattgefunden.
Mit Schreiben vom 16.12.2016 wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13a BauGB beteiligt und aufgefordert Stellungnahmen abzugeben. Die Beteiligung der Nachbargemeinden wurde ebenfalls durchgeführt.

In Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind Stellungnahmen eingegangen, durch die die Grundzüge der Planung berührt werden und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird. Im Wesentlichen werden Aussagen über die Sickerfähigkeit des Bodens gefordert, es sollen Aussagen zum Schallschutz ergänzt werden und Aussagen zum Artenschutz erfolgen.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der beigefügten Anlage zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden. Die Anlage enthält ebenfalls vorbereitete Abwägungsvorschläge.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussempfehlung:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13a BauGB sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Ortszentrum Büchen“, für das Gebiet: „Westlich der Möllner Str. östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstr. und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3“, hat die Gemeindevertretung geprüft. Die Stellungnahmen und das Ergebnis der Prüfung ergeben sich aus der beigefügten Anlage, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Der Entwurf der 3. Änd. zur 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Ortszentrum Büchen“, für das Gebiet: „Westlich der Möllner Str. östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstr. und südlich des Bebauungsplanes Nr. 20.3“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

4. Gleichzeitig werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Mitgliederzahl der Ausschuss-mitglieder	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Vertreter der Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

TOP 7

Stellungnahmen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB sowie von den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Aufstellung der 3. Änderung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 – Ortszentrum Büchen – der Gemeinde Büchen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1.	S-H Netz AG, 21493 Schwarzenbek	07.11.2016
2.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, 19053 Schwerin	20.12.2016
3.	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 23568 Lübeck	29.12.2016
4.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzkontrolle, 24837 Schleswig	10.01.2017
5.	Landeskriminalamt Schleswig Holstein, Abt. 3, 24116 Kiel	12.01.2017
6.	AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 21493 Elmenhorst	17.01.2017
7.	Kreis Herzogtum-Lauenburg	23.01.2017

Folgende Bürgerinnen und Bürger haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht: -

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und keine Anregungen vorgebracht:

1.	Handwerkskammer Lübeck (HWK), 23552 Lübeck	12.01.2017
2.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, 24011 Kiel	13.01.2017
3.	IHK zu Lübeck, 23554 Lübeck	16.01.2017

Abwägung der im Zuge der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie von den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentl. Belange, Nachbargemeinden; Stellungnahme vom:	**Inhalt**	**Prüfung**
1. S-H Netz AG, **21493 Schwarzenbek** **07.11.2016**	Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „ Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.	**1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
2. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, 19053 Schwerin **20.12.2016**	Eine Lärmbetrachtung hat stattgefunden, rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen – auch nicht bei einer Verkehrszunahme.	**2. Der Hinweis wird berücksichtigt.** In der Begründung wird ein Kapitel mit der Bezeichnung „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ ergänzt. Hier wird ein Hinweis in Bezug auf Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber aufgenommen.
2.1	Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.	**2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
2.2	Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der DB AG.	**2.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

3. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H **23568 Lübeck** **29.12.2016**	Gegen den Bebauungsplan Nr. 20.1 (3. Änderung der 3. Änderung) der Gemeinde Büchen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	**3. Danke für die Stellungnahme.**
3.1	Man geht jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehende Schallemissionen erfolgt sind.	**3.1 Der Hinweis wird berücksichtigt.** Zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 (Ursprungsplan zur 3. Änd. der 3. Änd. zum B-Plan Nr. 20.1) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse hier berücksichtigt wurden. Weiterhin wird eine Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben, da die bestehende Untersuchung im Jahre 2003 erstellt wurde und aktuellere Ergebnisse in die Planung einfließen sollen.
4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, **24837 Schleswig** **10.01.2017**	Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 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 Wo-	**4. Der Hinweis wird berücksichtigt.** In der Begründung wird ein Kapitel mit der Bezeichnung „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ ergänzt. Nebenstehender Absatz wird hier als Hinweis aufgenommen.

	chen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
5. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. 3 Kampfmittelräumdienst, 24116 Kiel **12.01.2017**	In der o.a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. 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 Kampfmittelräumungsdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen einbezogen werden können.	**5. Der Hinweis wird berücksichtigt.** In der Begründung wird ein Kapitel mit der Bezeichnung „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ ergänzt. Hier wird ein Hinweis in Bezug auf Zufallsfunde von Munition aufgenommen.
6. AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH **17.01.2017**	Unter der Position 5.5 sind die Rahmenbedingungen der Abfallwirtschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg richtig dargestellt. Da aus „erschließungstechnischer Sicht“ keine Änderungen anstehen, besteht kein Grund zur Stellungnahme hierzu.	**6. Danke für die Stellungnahme.**
6.1	Vor dem Hintergrund einer flächendeckenden Erfassung von Wertstoffen, wie Glas, Papier oder Alttextilien, bitte ich folgende Angaben zu prüfen: Die Herstellung von Plätzen zur Stellung von Depotcontainern zur Erfassung von Wertstoffen ist in städtischen Gebieten mit zunehmenden Problemen verbunden. Um trotzdem die Wertstofferfassung sicher zu stellen, bitte ich zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Stellplatz für Depotcontainer zur Erfassung von Altglas, Altpapier sowie Altkleider im Rahmen der vorliegenden Planung zur Verfügung gestellt	**6.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Plangebiet sind keine Kapazitäten für Depotcontainer vorhanden.

	werden kann. Als alternatives Erfassungssystem zu den landläufigen Depotcontainers, die als „Überflursysteme“ ausgebildet sind, bieten wir die Installation von Unterflursystemen an. Hierzu ist als Anhang eine entsprechende Broschüre beigefügt.	
7. Kreis Herzogtum-Lauenburg **23.01.2017**	Gegen die vorgelegten Planungen bestehen keine Bedenken.	**7. Vielen Dank für Ihre Stellungnahme.**
7.1	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.	**7.1 Der Hinweis wird berücksichtigt.** In der Begründung im Kapitel 4.8 wird ein Hinweis ergänzt (siehe auch Pkt. 5 Kampfmittelräumdienst).
7.2	**Seite 14, Nr. 5.5. Abfallbeseitigung :** Der Text ist wie folgt zu ändern: „ Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die **Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH**) ist für diesen Bereich beauftragter Dritter…“	**7.2 Der Anregung wird gefolgt.** Die Begründung wird im Kapitel 5.5 entsprechend angepasst.
7.3	Fachdienst Abwasser *(Frau Mannes, Tel. 409*) Oberflächenentwässerung Seit über 10 Jahren wird im B-Plan 20.1 festgelegt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist und zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu nutzen ist und überschüssiges Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Außerdem werden konkrete Vorgaben zur Versickerung	**7.3 Der Anregung wird gefolgt.** Die bereits erfolgten Umsetzungen der geforderten Maßnahmen werden in Form einer Beauftragung zur Ergänzung des bestehenden Bodengutachtens geprüft und dem Fachdienst Abwasser des Kreises Herzogtum-Lauenburg mitgeteilt. Die Ergebnisse der Ergänzung werden in die Planunterlagen aufgenommen.

	gemacht. Über die tatsächliche Umsetzung dieser Forderung liegen mir keine Angaben vor. Da seit der 2. einfachen Änderung der 3. Änderung des B-Plan 20.1 einige Gebäude entstanden sind und sich mit der Umsetzbarkeit eine Relevanz für die Bemessung der Versickerungsanlagen ergibt, fordere ich eine Überprüfung und Nachweis der tatsächlichen Verhältnisse. Das Ergebnis ist mir vorzulegen.	
7.4	In dem Bodengutachten von 2004 liegt nur eine Messung in dem jetzigen Planbereich. (S9, Baufeld 2). Der Grundwasserspiegel liegt süd-westlich oberflächennah (S4, S5, GW bei 0,8m). Für das Baufeld 1 liegen keine Daten vor, bei einem hohen Grundwasserspiegel ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Falls die empfohlenen Sondierungen je Haus ergeben, dass eine Versickerung nicht möglich ist, sind Alternativen vorzusehen, sonst ist die Erschließung nicht gesichert.	**7.4 Der Anregung wird gefolgt.** Für das bestehende Bodengutachten werden ergänzende Sondierungen beauftragt. Deren Ergebnisse werden in allen Planunterlagen berücksichtigt. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, werden entsprechende Alternativen vorgesehen, um die Erschließung zu sichern.
7.5	<u>Fachdienst Naturschutz</u> *(Frau Penning Tel.: 326)* Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: Die Gemeinde sollte die vorliegende 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 zum Anlass nehmen, die Umsetzung und den Entwicklungsstand der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans festgesetzten bzw. beschlossenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen zu überprüfen (z.B. Erhaltung und Nachbesserung vorhandener Knickstrukturen im	**7.5 Der Anregung wird gefolgt.** Die Umsetzung und der Entwicklungsstand der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans festgesetzten bzw. beschlossenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden überprüft und das Ergebnis mitgeteilt.

	Plangebiet, Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge, extern gelegene Ausgleichsflächen). Die Ergebnisse der Prüfung bitte ich mitzuteilen.	
7.6	Auf Grundlage meiner Ortskenntnisse ist es durchaus denkbar, dass sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope (Trockenrasen) gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG befinden. Es ist deshalb zur Bewertung eine aktuelle Bestandserfassung der Flächen (Baufelder 1 und 3) noch im Planverfahren vorzulegen.	**7.6 Der Anregung wird gefolgt.** Für das Vorhaben wird ein Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz in Auftrag gegeben, worin eine Bestandsaufnahme enthalten ist. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet werden.
7.7	Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten, § 30 Abs. 2 BNatSchG. Dies gilt auch im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Von den Verboten kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gewähren, auf § 30 Abs. 4 BNatSchG weise ich außerdem hin.	**7.7 Der Hinweis wird berücksichtigt.** Sollte das unter Pkt. 7.6 geforderte Gutachten ergeben, dass sich Biotope im Plangebiet befinden, wird das Verbot für Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, (gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG) in die Begründung im Kapitel 4.6 aufgenommen.
7.8	Für den Fall, dass sich der Verdacht bestätigt, teile ich mit, dass ich die Gewährung einer Befreiung auf Grund des Vorliegens eines Bebauungsplans und der Lage der Fläche innerhalb der Bebauung in Aussicht stelle, wenn eine geeignete Ausgleichsfläche nachgewiesen wird.	**7.8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es wird ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt werden.
7.9	Wegen der trocken- warmen Habitatsituation ist davon auszugehen, dass Zauneidechsen im Gebiet vorkommen können. Um das Töten von Tieren zu vermeiden und um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wei-	**7.9 Der Anregung wird gefolgt.** Für das Vorhaben wird ein Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz in Auftrag gegeben, worin eine Bestandsaufnahme enthalten ist. Die Ergebnisse des

	terhin erfüllt wird, ist ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zum Fangen und Umsiedeln der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche vorzulegen und mit mir abzustimmen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann durch eine geeignete Untersuchung überprüft werden.	Fachbeitrags werden in alle Planunterlagen eingearbeitet.
7.10	<u>Städtebau und Planungsrecht</u> Der Punkt 7 aus der Zeichenerklärung „Nachrichtliche Übernahme“ führt Festsetzungen aus der 3. Änderung des B-Planes auf, und setzt diese auch in der Planzeichnung fest. Damit handelt es sich um Festsetzungen und nicht um nachrichtliche Übernahmen. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollten die getroffenen Festsetzungen anders überschrieben werden.	**7.10 Der Anregung wird gefolgt.** Die Planzeichenerklärung wird entsprechend überarbeitet.
7.11	In der Begründung wird unter Punkt 4.5 „Immissionsschutz“ die im Jahr 2003 erstellte schalltechnische Untersuchung zitiert. Die Untersuchung ist außerdem den Unterlagen beigefügt. Ich halte es für erforderlich, im Zuge der jetzt vorliegenden Änderung zu überprüfen, ob die damals dem Gutachten zugrunde gelegten Rahmenbedingungen (Geräuschquellen, Verkehrsmengen, zulässige Emissionspegel) noch den heutigen Verhältnissen bzw. rechtlichen Anforderungen entsprechen, und ggf. eine Fortschreibung des Gutachtens zu veranlassen. Da das damalige Gutachten bereits eine deutliche Überschreitung der Richtwerte ergab, muss das Ergebnis aktualisiert und erneut in die Abwägung eingestellt werden. Die bloße Übernahme einer 15 Jahre alten Untersuchung reicht nach hiesiger Einschätzung nicht aus.	**7.11 Der Anregung wird gefolgt.** Für das Vorhaben wird eine Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet werden.
7.12	Für eine leichtere Anwendbarkeit des Planes empfehle ich, die in Punkt 4 des Textes genannte Verbindung zur 3. Änderung des B-Planes 20.1 auszuformulieren und die Festsetzungen ihrer Wichtigkeit entsprechend in der 3. Ände-	**7.12 Der Anregung wird gefolgt.** Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 4 werden vollständig aus der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1

	rung der 3. Änderung von B-Plan 20.1 vollständig zu nennen.	übernommen.
7.13	Teile der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden derzeit als Parkplatz genutzt. Der festgesetzte Spielplatz wurde nicht angelegt. Die Gemeinde sollte die jetzt vorliegende Änderung zum Anlass nehmen, die Festsetzungen umzusetzen bzw. nur Festsetzungen zu treffen, die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen oder deren Umsetzung realistisch und absehbar erscheint.	**7.13 Der Anregung wird gefolgt.** Der bisher festgesetzte Spielplatz entfällt. Im Rahmen dieser Änderung werden jedoch alle weiteren bereits getroffenen Festsetzungen und die ergänzenden Festsetzungen umgesetzt. Der Text Teil B wird um eine entsprechende Festsetzung zur Umsetzung ergänzt.
7.14	In der Begründung und im Textteil wird auf den Stellplatzerlass hingewiesen. Nach hiesigem Kenntnisstand ist der dort genannte Erlass seit dem 31.12.2013 außer Kraft. Er wird allerdings nach wie vor als Orientierungshilfe herangezogen. Ich bitte, die Textstellen entsprechend umzuformulieren.	**7.14 Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Stellplatzerlass wird in der Begründung unter Kapitel 4.2 umformuliert.
Ende		

TOP 7

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

Entwurf
Februar 2017

BCS stadt+region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

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	Verkehrserschließung	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.

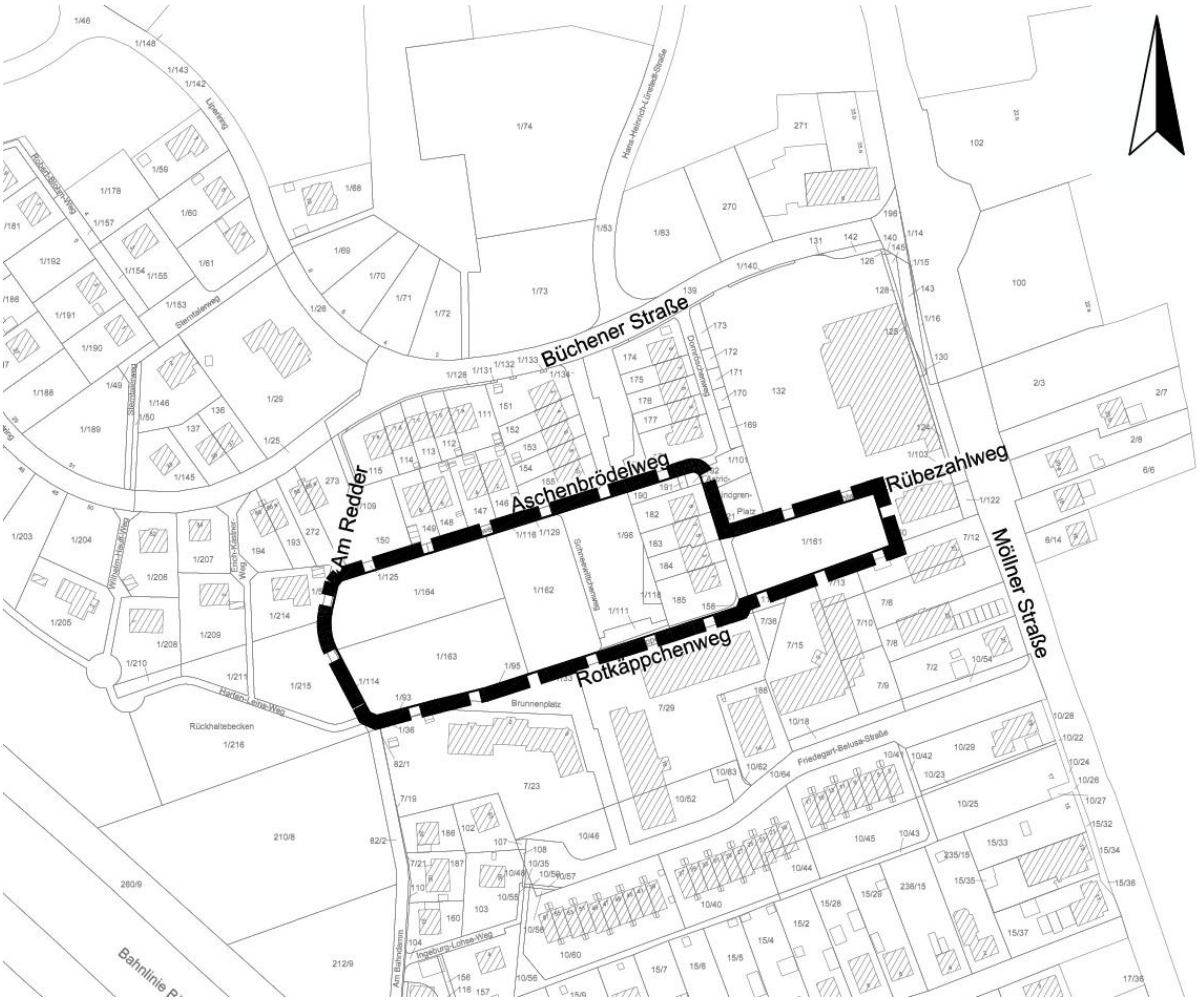


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

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 Altablagerungen 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 Fernverkehrsanbindung 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 Rosenburg für den Kreis Herzogtum Lauenburg als Abbauschwerpunkt für oberflächennahe Rohstoffe genannt.

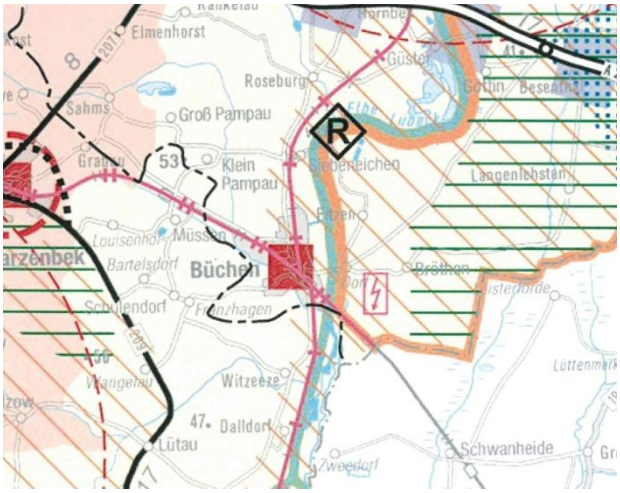


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

2.2 Regionalplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein stellt die Gemeinde Büchen im ländlichen Raum als Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet dar. Sie wird als Entwicklungs- und Entlastungsort für die Metropolregion Hamburg genannt.
Die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, sollen vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden. Es sollen die Entwicklungsimpulse über die äußeren Achsenschwerpunkte hinaus vorrangig in die Entwicklung- und Entlastungsorte gelenkt werden und in den betroffenen Gemeinden deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der o.g. Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.

Die östlich von Büchen liegenden ausgedehnten ebenen Sanderflächen werden mit dem Berghölzer und Segrahner Forst als Teil des Naturraumes der Südwestmecklenburgischen Niederungen genannt.

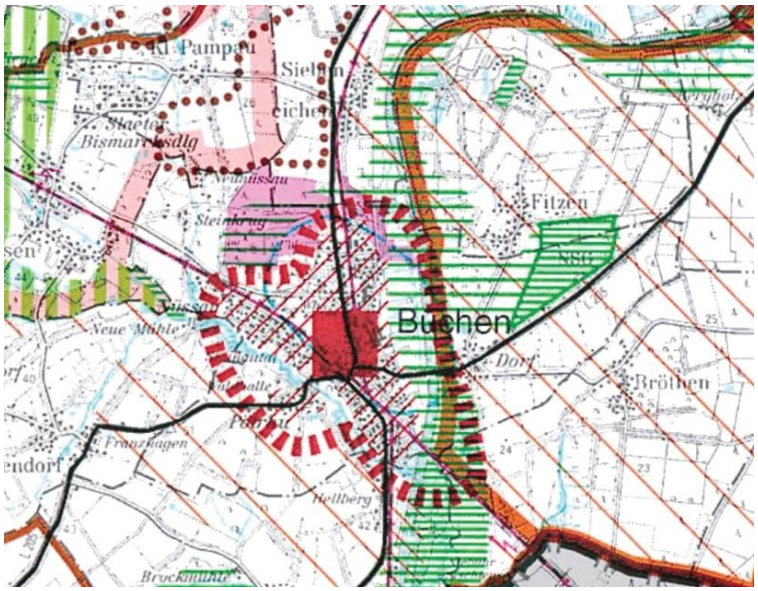


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I

2.3 Flächennutzungsplan

Im Zuge der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 wurde die 6. Änderung des F-Planes durchgeführt. Die wirksame 6. Änderung des F-Planes stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar, was den Ausweisungen der 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes entspricht.
Dieser Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der wirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

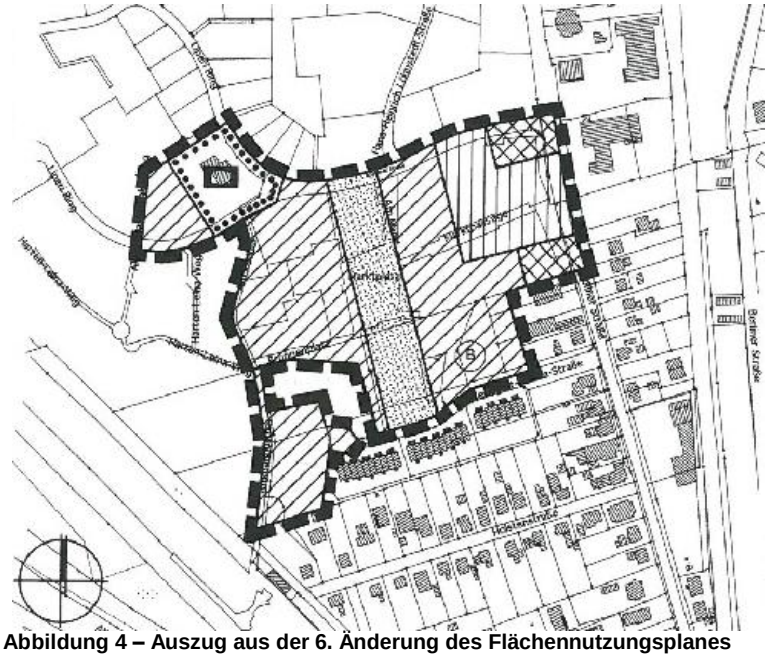


Abbildung 4 – Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 verstärke 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 Rübezahlweges 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 Flächenneuinanspruchnahme 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 Rübezahlweges ist die Errichtung einer Reihenhauszeile, welche sich städtebaulich in die Umgebung einfügt, geplant.
- Die Erschließung dieser Wohngebiete erfolgt hauptsächlich über den Rübezahlweg, 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 Bundesimmissionsschutzgesetztes (§ 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 vorgelagerte 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, Schotterrasen, 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 Parkplatzlärmes untersucht sowie bewertet.
Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass durch die Überlagerung des Straßenverkehrslärmes und des Schienenverkehrslärmes 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. 201.1 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 ruderale 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 Habitateignung 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 Kampfmittelräumungsdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen einbezogen werden können.

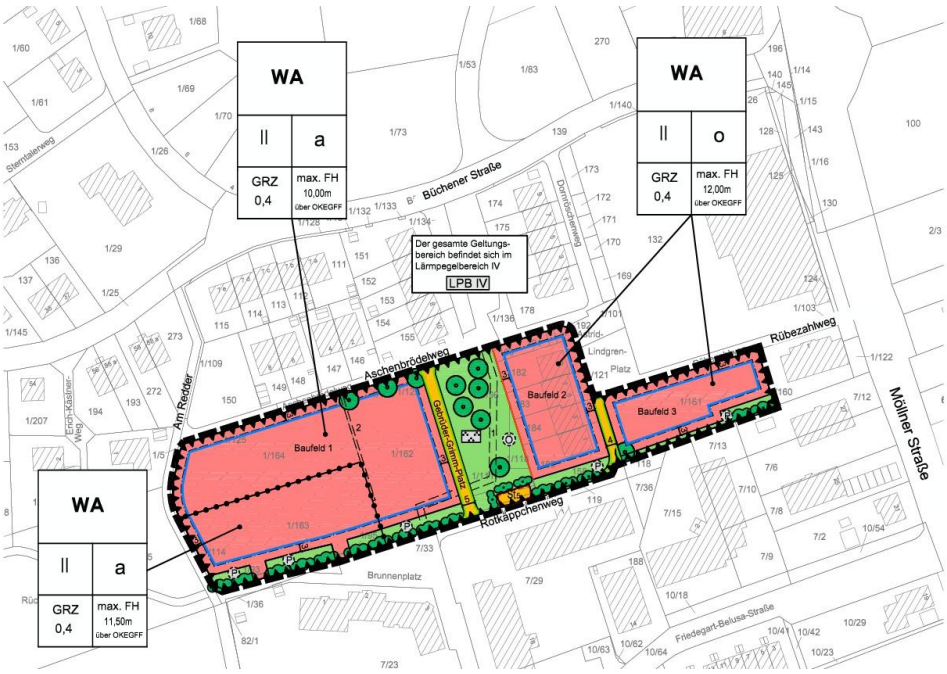


Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung Teil A – BCS stadt + region

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 Kieses 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.

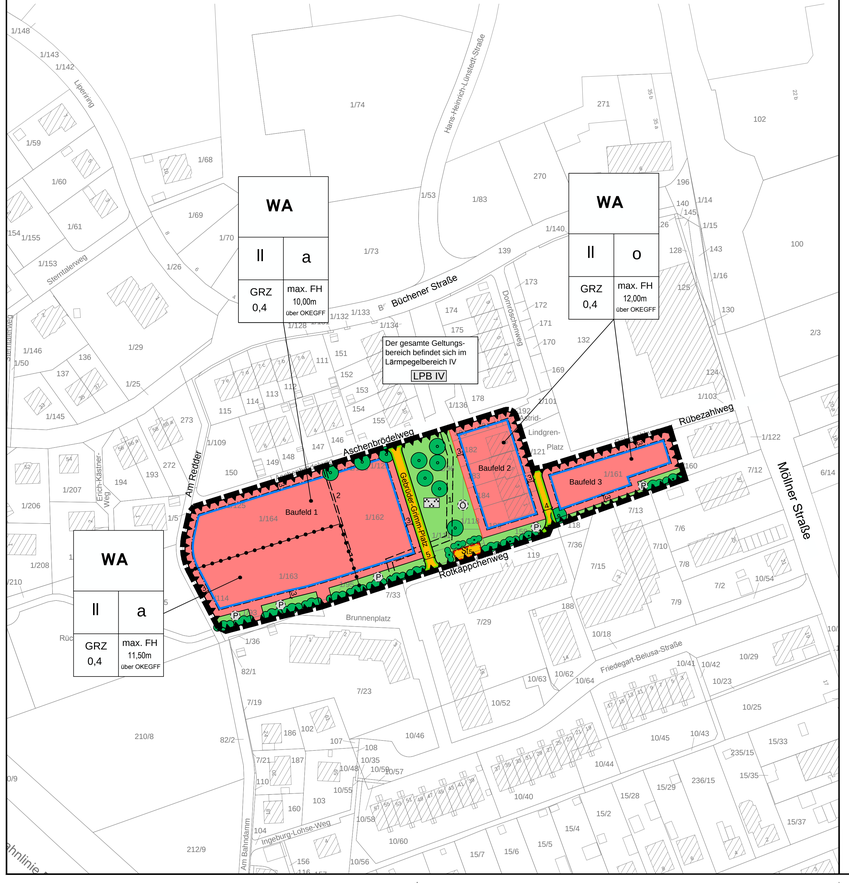
Büchen, den …….. ……..
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

M. 1:1000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der aktuellen Fassung, die Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 10,00m über OKEGFF — Maximal zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (§ 18 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Hecken und Gehölzen

Anpflanzen von Hecken

Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LPB IV — Bezeichnung der Lärmpegelbereiche

1 — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Und Versorgungsträger

2 — Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger des Flurstückes 1/162

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

42/455 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 „Allgemeine Wohngebiete" gem. § 4 BauNVO:
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete" sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die GRZ (Grundflächenzahl) für das „Allgemeine Wohngebiet" beträgt 0.4.

1.2 Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA), darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO
In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.
abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.

3. 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 dem 31.12.2013 außer Kraft gesetzt, wird hier aber als Orientierungshilfe herangezogen).

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Für die Bebauung muss das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens betragen:

Lärmpegelbereich IV:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume : 40 dB

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.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind in Form von Einzelnachweisen zulässig.

Nur innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine An- und Abfahrt für Warenanlieferungbzw. 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.

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

Den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen en tsprechen folgende Anforderungen (dB(A)) an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Außenlärmpegel
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)

1) resultierendes Schalldammmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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.

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.1 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebote (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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 und mit 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Hohlensteinstraße und südlich des B-Planes 20.3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 27.09.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2016 den Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....
.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

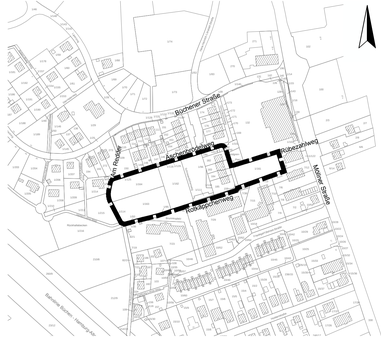
Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

Satzung
über die
3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1
-Ortszentrum Büchen-
der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum-Lauenburg

Übersichtkarte unmaßstäblich



Entwurf
Februar 2017

BCS Stadt+region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcsg.de
Mail luebeck@bcsg.de

TOP 7

TOP 8

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium	Datum
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

22. Änd. des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH-Berlin, Jugend- und Begegnungszentrum, hier: Billigung des Vorentwurfes

Beratung:

Im Vorfeld wurde bereits in verschiedenen Sitzungen des Bau-, Wege- und Umweltausschusses sowie der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen über verschiedene Standortvarianten für die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums beraten. In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 07.11.2016 wurde beschlossen, die Variante 1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 weiter zu verfolgen. Da die Fläche im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen als Grünfläche dargestellt ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Planentwurf für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mittlerweile vor, sodass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Beschlussempfehlung:

1. Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin, Jugend- und Begegnungszentrum“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Der Entwurf des Planes und die Begründung sollen für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt werden.
   Weiterhin soll parallel die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschuss-mitglieder	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

TOP 8

KURZBEGRÜNDUNG

ZUR

22. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„JUGEND- UND BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

DER

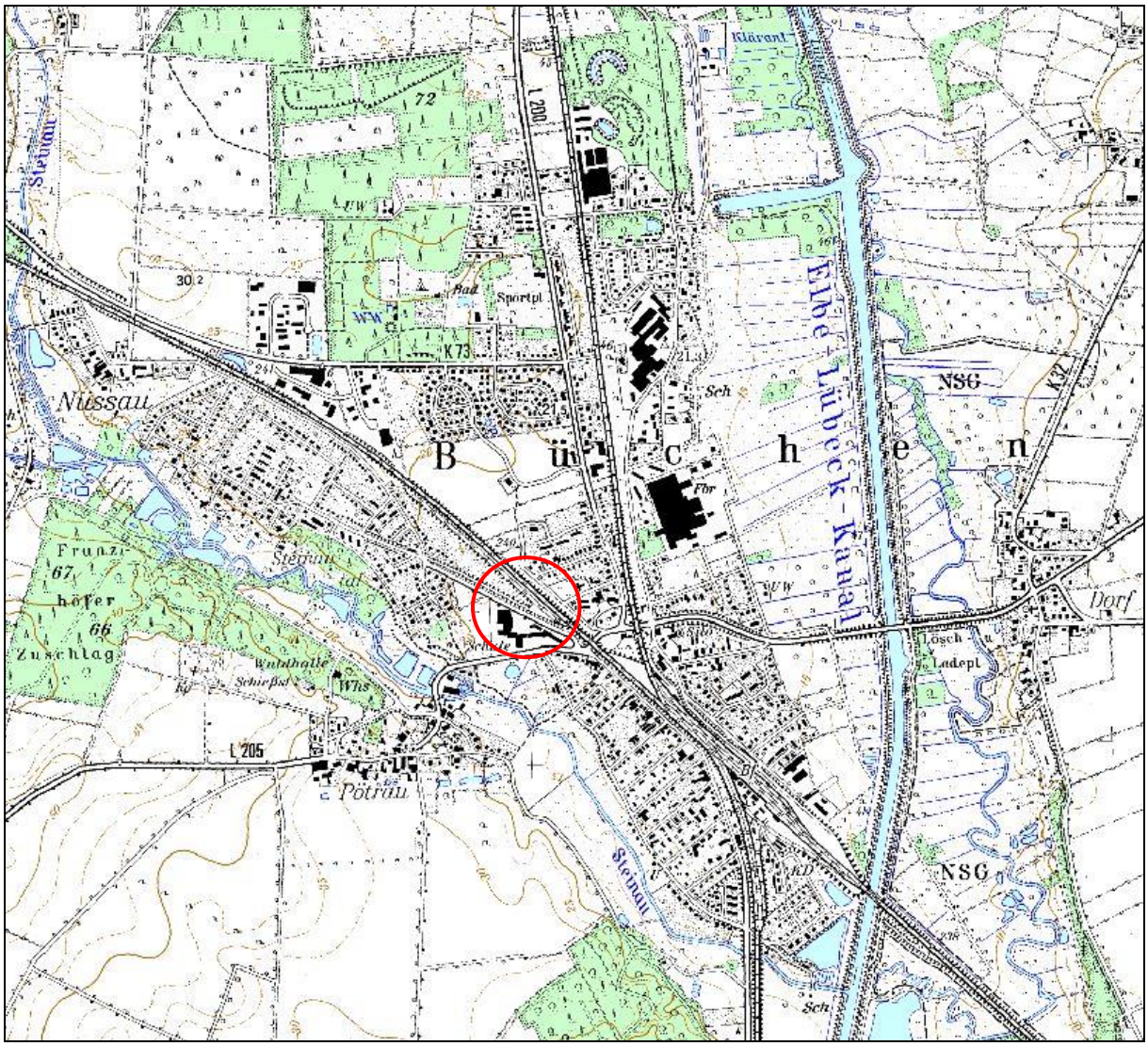
GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT



22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“ der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB 08.02.2017

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§5
●	●	○	○	○	○

TEIL 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen 4
2. Gebietsbeschreibung: 5
3. Anlass der Planung 5
4. Allgemeines Planungsziel 6
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 7
   5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 7
   5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 8
6. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999) 10
7. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen 10
8. Nachrichtliche Übernahmen 10
9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung 11
10. Ver- und Entsorgung 12
11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 13
12. Natur und Landschaft 13

TEIL 2: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Variantenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugendzentrum der Gemeinde Büchen, erstellt durch GSP und BBS, August 2016
- Standortalternativen zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugendzentrum“ der Gemeinde Büchen, *erstellt durch GSP und BBS, 02/2017*

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulzentrum“ beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 19 vom 13.10.2016 dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H).

<u>Stand des Verfahrens</u>
Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am …. durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom …. bis …. durchgeführt.
Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
Am …. wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird am … ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom … aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom … bis …. abzugeben.

2. Gebietsbeschreibung:

Größe 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 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). 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 Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße “Schulweg“ entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und des Weiteren bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen.
Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.
Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen sowie ein Kindergarten an. Südwestlich des Plangebietes entwickelt die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitre Wohnbauflächen.
Das Vorhabengebiet liegt gut integriert, im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

3. Anlass der Planung

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. 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), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.
Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.

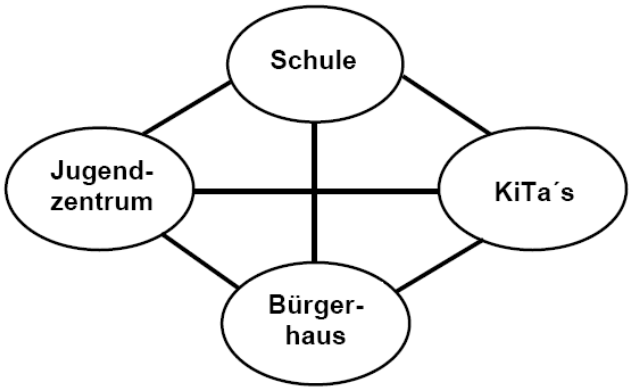


Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes, Quelle: OEK Büchen, 2016

Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Da das bestehende Jugendzentrum ab Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in der Gemeinde Büchen erforderlich.
Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.
Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die brachliegende Grünfläche nördlich der Gemeinschaftsschule Büchen, rückwärtig des ehemaligen Bahndammes und südlich der Bahnlinie HH – Berlin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen darzustellen.
Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches.
Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der be-

stehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

5. 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 Gemeindegebietes. 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 I (Fortschreibung 1998).
Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

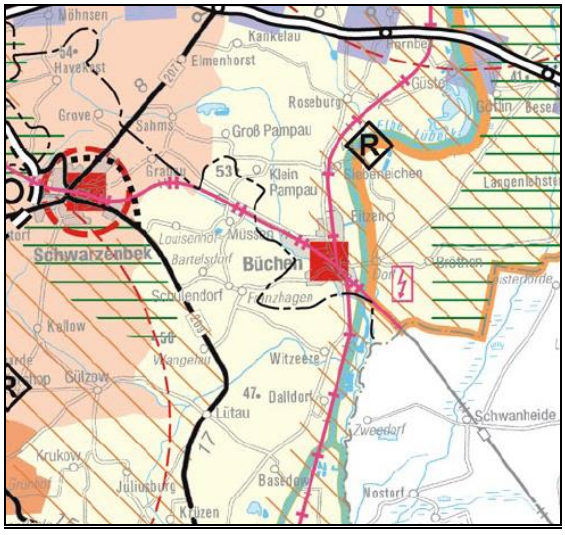


Abbildung 2 Ausschnitt LEP 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks
- (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

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).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

5.2 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:

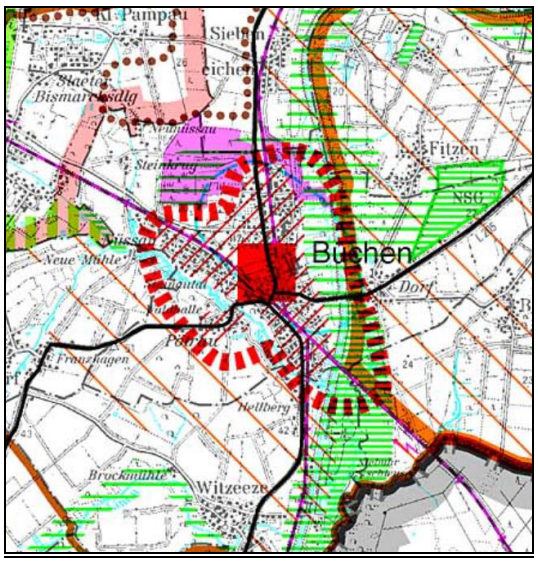


Abbildung 3 Ausschnitt RP 1,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 See“
- Büchen liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Zwei Bahnstrecken (Nord/Süd und West/Ost) kreuzen sich in Büchen
- Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen (L 200/ L 205)
- 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 Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (…) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (…) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das

geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

6. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1999)

Die Gemeinden/Städte sind verpflichtet eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

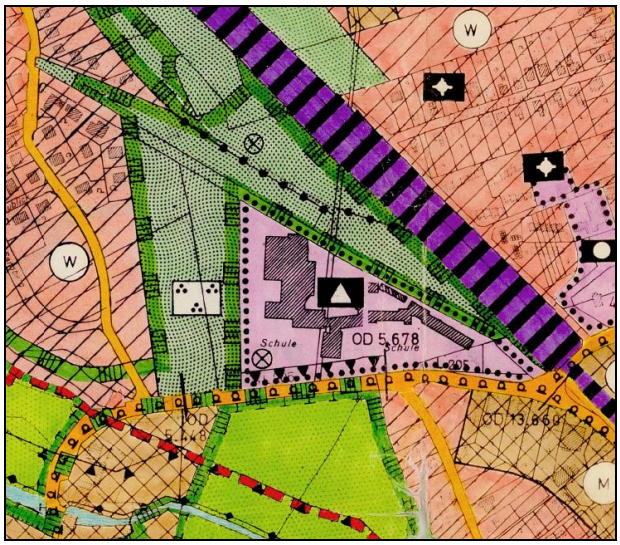


Abbildung 4 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar.
Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt. Entsprechend existiert kein Schutzstatus für diese Fläche.

7. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen erforderlich.
Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

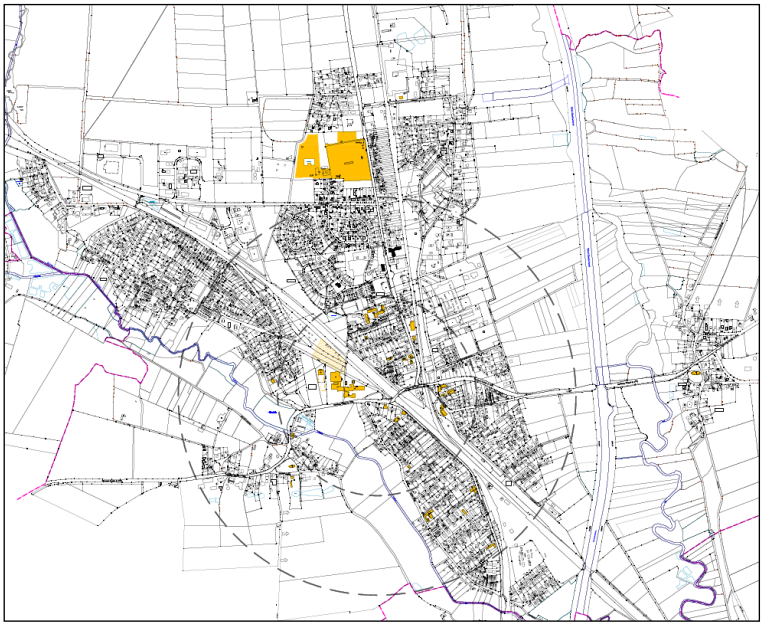
Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt den zentralen Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB dar. Der westliche Geltungsbereich wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Garten/Obstwiese sowie Naturerlebnisraum gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 4 BauGB dargestellt.
Der östliche Geltungsbereich wird als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung Sukzessionsfläche dargestellt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Biotope (Lindenallee, Steilhang) werden entsprechend ihrer Eigenschaft als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG, in die Darstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

9. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft (Anlage).
Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 stellt hinsichtlich der innergemeindlichen Lage, der Größe sowie der naturräumlichen Situation die bestgeeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugend- und Begegnungszentrums dar.
Um den Eingriff in die bestehenden Biotope innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes auf der Fläche durchgeführt (Anlage). Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.



Die Gemeinde Büchen plant die Errichtung eines neuen Jugend- und Begegnungszentrums (JUZ) innerhalb des zentralen Bereiches (500m-Radius um das Zentrum). Das bestehende Jugendzentrum befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Büchen (Parkstraße) und ist somit für einen Großteil der Jugendlichen nicht ohne weiteres zu erreichen.

Abbildung 5 Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept, Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Besonders mit Blick auf die derzeitige Flüchtlingskrise ist die Integration der in Büchen künftig ansässigen Asylbewerber eine der wichtigsten Aufgaben vor der die Gemeinde in der Zukunft steht. Das künftige Jugendzentrum wird aus diesem Grund Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Kulturen zur Förderung des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugendzentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen leicht für jeden zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagsschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.
Die große Mobilität und gute Erreichbarkeit, die von der Gemeinde Büchen aufgrund der Anbindung an den ÖPNV der Bahn gegeben ist, stellt innerhalb der Gemeinde Büchen gleichzeitig ein örtliches Hemmnis dar. Die durch die Gemeinde Büchen verlaufenden

Bahntrassen unterteilen das Siedlungsgebiet in drei Bereiche. Lediglich an zwei Stellen lassen sich die Bahntrassen queren. Die Überquerungsmöglichkeit am nordwestlichen Siedlungsrand erfordert von den Bewohnern einen großen Zeitaufwand, um den Bahndamm kreuzen zu können.

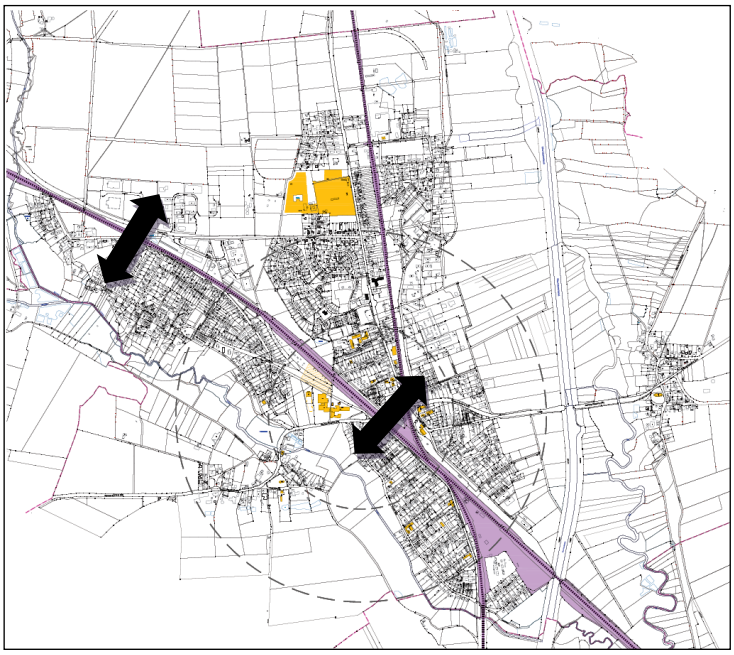


Abbildung 6
Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Büchen,
Quelle: Gemeinde Büchen 2016

Die zweite Querungsmöglichkeit befindet sich unmittelbar im zentralen Bereich der Gemeinde. Durch die Ansiedlung des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums in diesem Bereich besteht eine verstärkte Erreichbarkeit der Einrichtung. Die erforderliche Größe der Außenanlage von ca. 2.500 m² mit einem verhältnismäßigen Gebäude bringt für eine entsprechende Umsetzung lediglich eine geeignete Fläche für das v.g. Vorhaben innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen in Betracht.
Das künftige Vorhabengebiet überplant eine größtenteils brachliegende Fläche in unmittelbarer Nähe der Bahndämme, die zwischenzeitlich noch durch 2-3 Kleingartenparzellen genutzt wird.

Die Fläche befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit vieler bestehender sozialer Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Büchen, wie des Schulzentrums, Kitas sowie verschiedenen Ärzten. Durch die Lage an der zentralen Querungsstelle der Bahngleise und die Nähe zum Bahnhof sowie des ZOBs ist das künftige Jugend- und Integrationszentrum sowohl für die Bewohner der Gemeinde Büchen als auch die umliegenden Gemeinden problemlos zu erreichen.

10. 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 wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

Fernmeldeversorgung
Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung
Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

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

11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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.

12. Natur und Landschaft

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Das Plangebiet umfasst eine brachliegende Grünfläche sowie einen ehemaligen Bahndamm und wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dargestellt werden.
Mit der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen dem aktuellen Bedarf an ein Jugend- und Begegnungszentrum angepasst.

Der mit der Planänderung einhergehende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die artenschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht detailliert erfasst und bewertet.

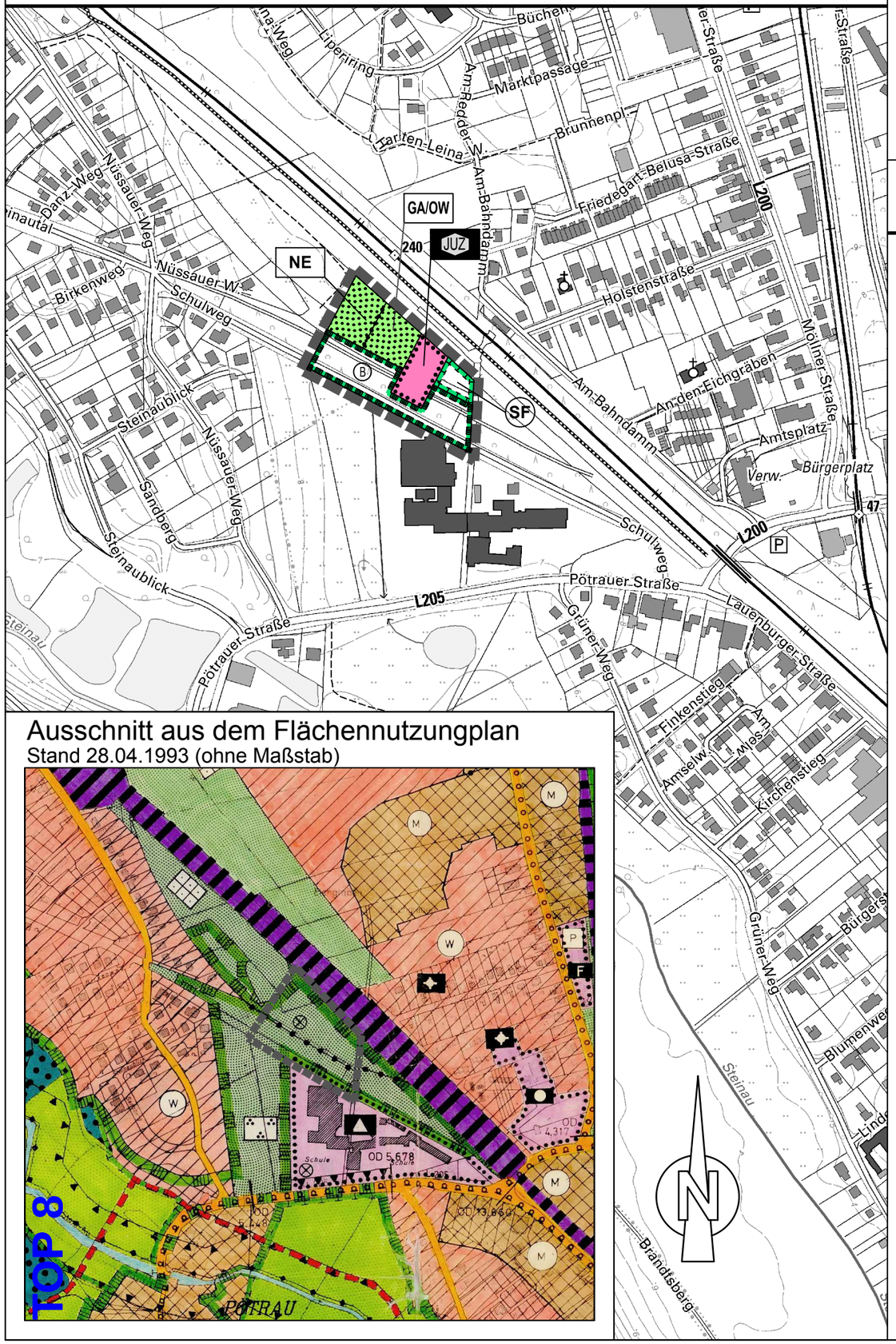
Teil I aufgestellt durch:

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M. 1:5000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungplan

Stand 28.04.1993 (ohne Maßstab)

Top 8

22. Änderung des Flächennutzungsplanes derGemeinde Büchen

Für das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH - Berlin, Jugendzentrum.

Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen — **§ 5 Abs.1 Nr.5 BauGB**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- JUZ — Jugend- und Begegnungszentrum

Grünflächen — **§ 5 (2) Nr. 5 und 4 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche
- GA/OW — Garten/Obstwiese
- NE — Naturerlebnisraum

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
- Zweckbestimmung:
- SF — Sukzessionsfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungungsplanes — § 5 Abs.1 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs.4 BauNVO, § 16 Abs.5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 5 Abs.4 BauGB**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — gesetzlich geschütztes Biotop — § 30 BNatSchG

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Stand: 08.02.2017 / L

TOP 9

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet: "Nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH-Berlin, Jugend- und Begegnungszentrum, hier: Billigung des Vorentwurfes

Im Vorfeld wurde bereits in verschiedenen Sitzungen des Bau-, Wege- und Umweltausschusses sowie der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen über verschiedene Standortvarianten für die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums beraten. In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 07.11.2016 wurde beschlossen, die Variante 1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 weiter zu verfolgen. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgt die Aufstellung der 22. Änd. des Flächennutzungsplanes. Der Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 54 liegt mittlerweile vor, sodass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Beschlussempfehlung:

1. Der Vorentntwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet: „Nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin, Jugend- und Begegnungszentrum“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Für den Bebauungsplan Nr. 54 soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Der Entwurf des Planes und die Begründung sollen für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt werden. Weiterhin soll parallel die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschuss-mitglieder	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

TOP 9

STANDORTALTERNATIVEN

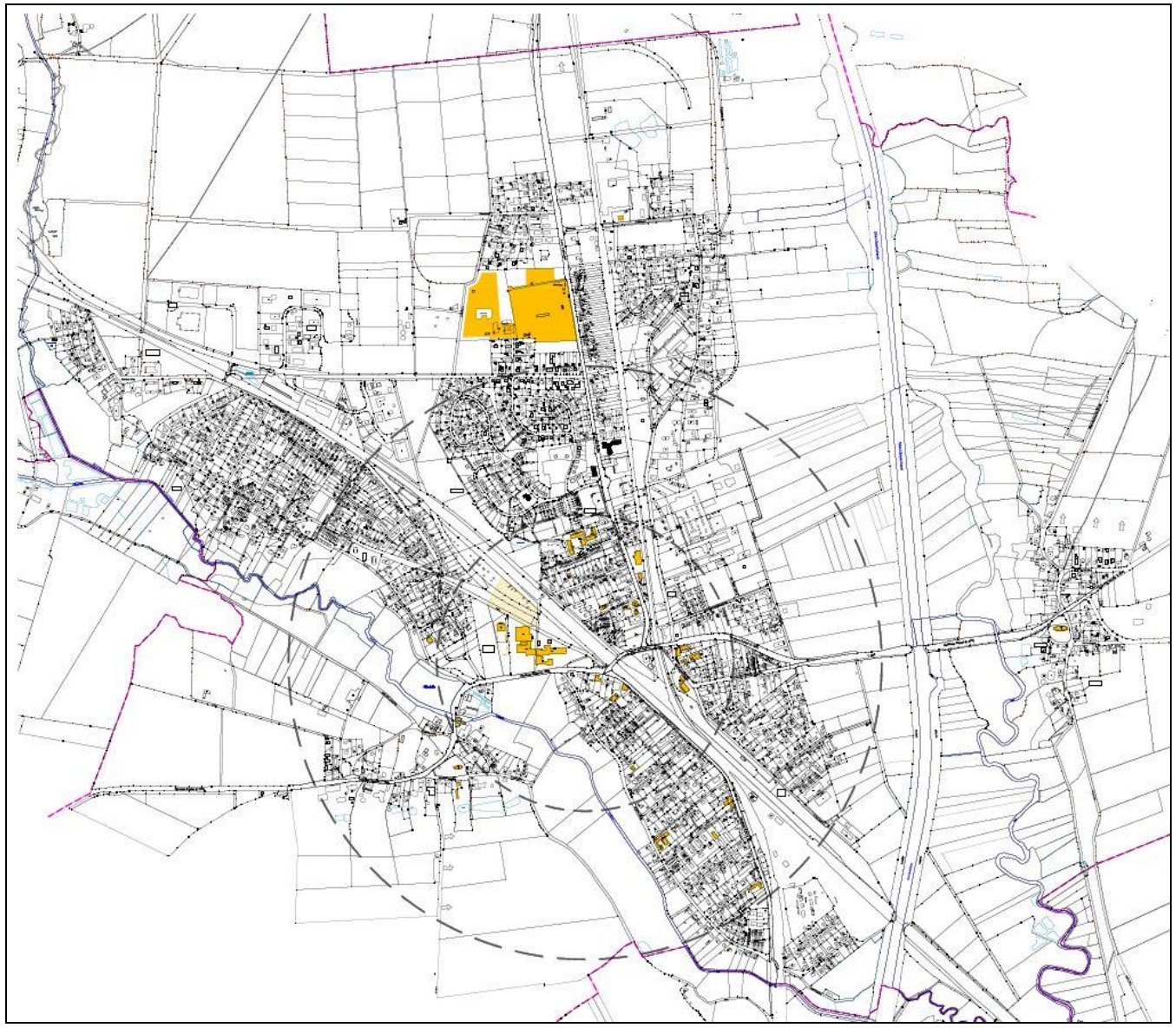
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„JUGENDZENTRUM“

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Standortalternativen
zum Bebauungsplan Nr. 54
‚Jugendzentrum'
der Gemeinde Büchen

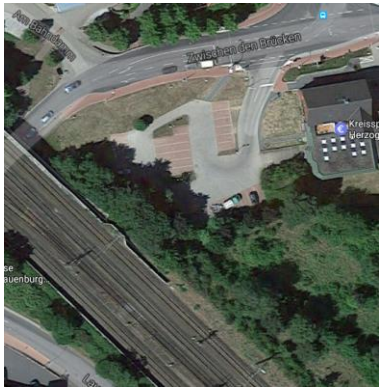
Stand: 08.02.2017

Grundsätzliche Standortkriterien für die Lage des künftigen Jugendzentrums

- Lage im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen für eine Erreichbarkeit v.a. durch Jugendliche zu Fuß/Rad,
- Ausreichende Größe, ca. 2.500 m² nutzbare Fläche gemäß Konzeption des Jugendzentrums,
- Gute Erreichbarkeit i.S. des öffentlichen Verkehrs (Busbahnhof, Bahnhof, Wohngebiete),
- Gemeindeeigene Fläche um eine kurzfristige Umsetzung zu gewährleisten,
- Keine direkte empfindliche Nutzung angrenzend, möglichst Synergie mit Jugend-Standorten wie Kindergarten/Schule,
- Kurzfristige Verfügbarkeit
- Naturschutzfachliche Situation

Im Folgenden werden Flächen innerhalb der Gemeinde Büchen hinsichtlich eines geeigneten Standortes für die Entwicklung eines Jugendzentrums gegenübergestellt, um die verschiedenen Vor- und Nachteile abgleichen zu können.

Standortwahl

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
				
www.maps.google.de Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, nördlich der Straße „Schulweg“	www.maps.google.de Westlich Berliner Straße, südlich der Einmündung „An der Beek“, nördlich der Einmündung „An den Moorwiesen“	www.maps.google.de Südlich der „Gudower Straße“, westlich der Raiffeisenstraße, östlich der Bahnlinie Lübeck - Lüneburg	www.maps.google.de Nördlich der Pötrauer Straße, südlich des bestehenden Kindergartens	www.maps.google.de Südlich der Straße „Zwischen den Brücken“, östlich der Bahnlinie HH – Berlin, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg

→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten +++	→ am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, keine Anbindung an die bestehende soziale Infrastruktur -	→ ~~a~~m Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, im Zufahrtsbereich zur Mobilitätsdrehscheibe Büchen ++	→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten +++	→Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, fußläufige Erreichbarkeit der Gemeinschaftsschule ++

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage/ Dauerkleingarten -	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Trockenrasenfläche - -	Mischgebiet +	Öffentliche Grünfläche Parkanlage -	Mischgebiet +

Eigentümer

Gemeinde Büchen +++	Gemeinde Büchen +++	Gemeinde Büchen +++	Privateigentümer - - -	Gemeinde Büchen +++

Zur Verfügung stehende Grundstücksgröße

Ca. 9.200 m² (nutzbare Außenbereichsfläche) (ca. 120 m x 50 m) Nördlich des ehemaligen Bahndammes ausreichende Grundstückstiefe für eine gute Freiraumnutzung	Ca. 7.200 m² (ca. 286 m x 25 m) Fläche sehr schmal, aber ausreichend groß für Gebäude und Freiraumnutzung	Ca. 1.800m² (ca. 46 m x 40 m) Zu kleine Fläche, vom Schnitt der Fläche nicht zur Aufnahme eines Gebäudes geeignet; Hanglage zu dicht	Fläche ca. 1.300 m²) (ca. 57 m x 19 m bzw. 25m) Fläche zu klein	Ca. 1.000 m² (ca. 28 m x 20 m) Fläche zu klein

+++	+	an der Bahn - - -	- - -	- - -

Konfliktpotenzial angrenzende Nutzungen

Ca. 150 m südwestlich bestehende sowie geplante Wohnbebauung jenseits der Bahnlinie abgeschirmt, südlich Gemeinschaftsschule und Kindergarten +	Unmittelbar östlich bestehende Wohnbebauung, Westlich Bahnlinie Lübeck – Lüneburg, Trockenrasen; vertragliche Zweckbindung für Grünflächen - -	Westlich Bahnlinie Lübeck – Lüneburg, Östlich gewerbliche Nutzung ++	Südlich landwirtschaftliche Flächen, nördlich Kindergarten, östlich Gemeinschaftsschule ++	Nördlich Amtsverwaltung, östlich gewerbliche Nutzung, westlich Bahnlinie Hamburg – Berlin ++

Darstellung Landschaftsplan 2003

Grünfläche (Kleingarten), Gehölzstreifen, Allee, Allee als geschützter Landschaftsbestandteil (Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes) - -	Flächen zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume (Entwicklungsflächen); Trockenrasen; halbruderale Gras- und Staudenflur trocken (geschützte Biotope) - - -	Gehölzfläche -	Grünland, vorgesehen für Wohn- oder Mischgebiets-bebauung +++	Brache/Gehölz, vorgesehen als Mischgebiet +++

Voraussichtlicher Eingriff in die Natur

Eingriff in die gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Steilhang/ Lindenallee), jedoch Umnutzung bestehender Kleingärten - -	Eingriff in gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Trockenrasen), jedoch Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche - -	Verlust größerer bestehender Gehölzstrukturen -	Keine erheblichen Eingriffe erkennbar ++	Keine erheblichen Eingriffe erkennbar, kleinflächig Eingriff in Gehölze +

Fazit Eingriff in die Natur:

Erreichbarkeit

Unmittelbar nordwestlich des Busbahnhofes an der Gemeinschaftsschule, am südlichen Bahnübergang in der Gemeinde, Gebäude im Wall +++	Querungsmöglichkeit der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg nur südlich der Fläche, Gudower Straße Am Ortsrand -	Südöstlich des Amtsplatzes, Fußläufige Erreichbarkeit vom Busbahnhof an der Gemeinschaftsschule, Bahnhofsnähe ++	Zuwegung über Grundstück Gemeinschaftsschule zur Verbesserung der Anbindung erforderlich, Fußläufige Erreichbarkeit des Busbahnhofes ++	Südlich des Amtsplatzes, Fußläufige Erreichbarkeit vom Busbahnhof an der Gemeinschaftsschule ++

Wertung

13 x + 5 x - Deutlich positiv, geschützte Biotope als Negativbewertung	4 x + 11 x - Deutlich negativ aufgrund Lage und geschützter Biotope, positiv wird nur die Gemeinde als Eigentümer und die ausreichende Flächengröße bewertet	10 x + 5 x - Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium)	12 x + 7 x - Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium) und in Privatbesitz	14 x + 3 x - Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium)

+++ sehr gut
++ gut
+ mäßig gut

- ungünstig
-- schlecht
--- sehr schlecht

Fazit

Die Errichtung eines neuen Jugendzentrums in der Gemeinde Büchen unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, um durch den geplanten Neubau die soziale Infrastruktur der Gemeinde langfristig zu stärken.
Aufgrund einer zu geringen Flächengröße sind die Varianten 3-5 nicht für den Neubau eines Jugend- und Begegnungszentrums geeignet. Die vielfältigen, insbesondere auch gärtnerisch-ökologischen Aufgabenschwerpunkte sind hier nicht umsetzbar. Für die Fläche 4 besteht derzeit keine Verkaufsabsicht. Die Fläche 5 mit deutlich positiver Bewertung bietet aufgrund des Flächenzuschnitts und der Lage an einer Hauptverkehrsstraße keinen geeigneten Platz für ein Jugend- und Begegnungszentrum.
Die verbleibenden Standorte 1 und 2 weisen eine ausreichende Flächengröße auf. Beide haben aber aufgrund von geschützten Biotopen und teilweise entsprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan ein hohes naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Hier wird daher der Variante 1, die eine deutlich positivere Bewertung hat und die für ein Jugend- und Begegnungszentrum wichtigen Kriterien von Erreichbarkeit und umgebender sozialer Infrastruktur erfüllt, gegenüber dem Naturschutz der Vorrang eingeräumt. Gleichzeitig wird der Naturschutz im Rahmen der Bauleitplanung und im Bauentwurf über Minimierungsmaßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt. Eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit erfolgt dann im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Es wird daher die Variante 1 für die Umsetzung empfohlen.

Aufgestellt durch:

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel

TOP 9

KURZBEGRÜNDUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 54
„JUGEND- BEGEGNUNGSZENTRUM AM SCHULWEG“

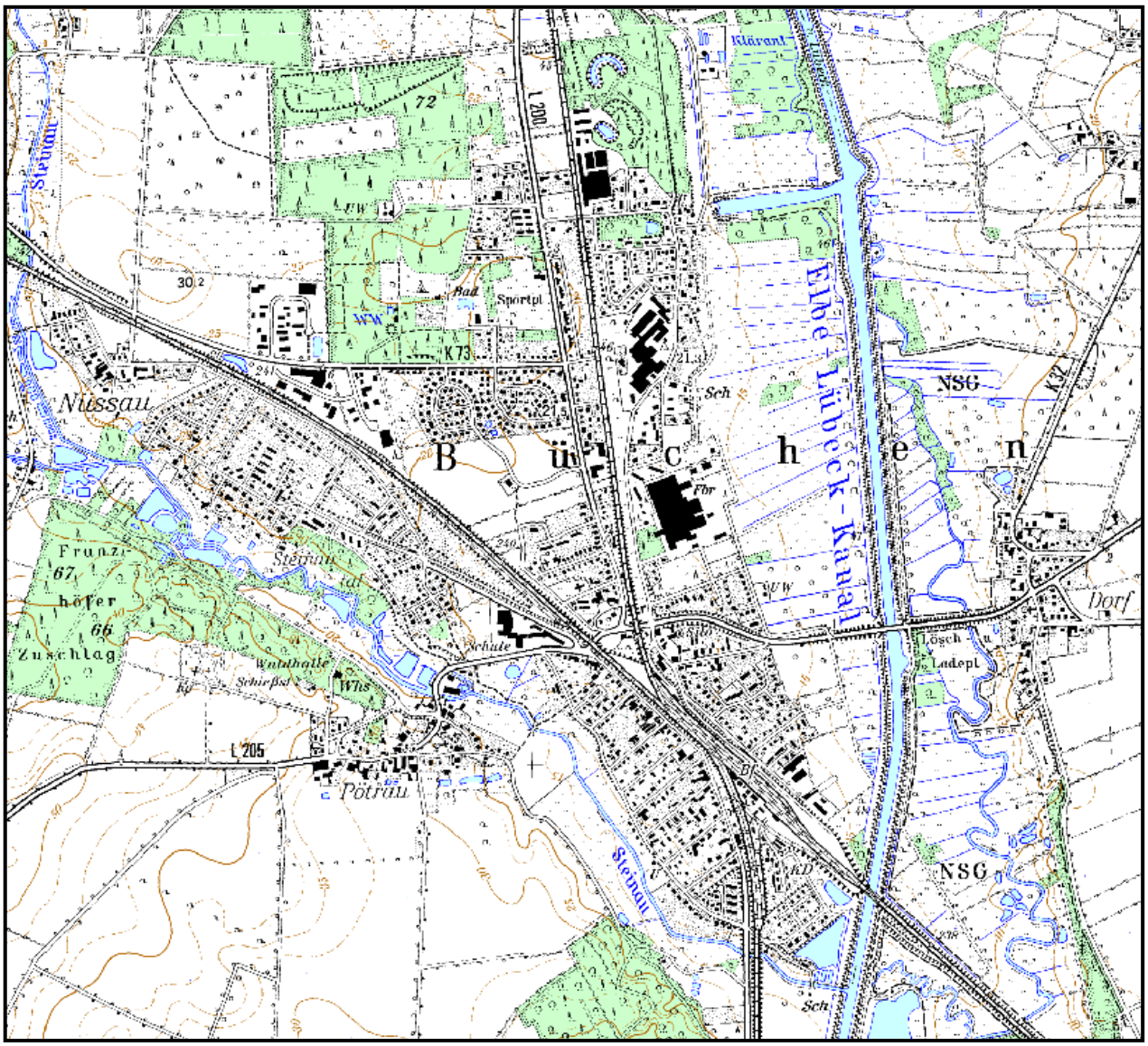
DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT



Bebauungsplan Nr. 54
„Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“
der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB 08.02.2017

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

TEIL 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung 5
2.1 Standort- und Variantenprüfung 5
3. Anlass der Planung 5
4. Allgemeines Planungsziel 7
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 7
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 8
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 9
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan 10
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
6.2.1 Bauweise und Baugrenzen 11
6.2.2 Grundfläche (GR) 11
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse 12
6.3 Öffentliche Grünflächen 12
6.3.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee 12
6.3.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Steilhang 12
6.3.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Garten/Obstwiese 13
6.3.4 Öffentliche Grünfläche Abstandsgrün 13
6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
6.5 Verkehrserschließung 13
6.6 Mit Rechten zu belastende Flächen 13
8. Grünordnung 13
8.1 Gesetzlich geschützte Biotope 14
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 14
10. Ver- und Entsorgung 14
11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 15

TEIL 2: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Variantenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugendzentrum der Gemeinde Büchen, erstellt durch GSP und BBS, August 2016
- Standortalternativen zum Bebauungsplan Nr. 54 „Jugendzentrum“ der Gemeinde Büchen, *erstellt durch GSP und BBS, 02/2017*

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet „Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg“ sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.
Die Fläche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.54 der Gemeinde Büchen.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Stand des Verfahrens
Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 54 wird durch …. in der Zeit vom … bis …. durchgeführt.
Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden im weiteren Planungsprozess geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Am … wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am … ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom …. aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom … bis … abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (TEIL 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro BBS, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt.

2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt 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 16,85 km² 5.698 Einwohner (Stand 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, Jugendzentrum.
Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha, von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße “Schulweg“ entfallen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine brachliegende Grünfläche zwischen der bestehenden Bahnlinie Hamburg – Berlin sowie dem ehemaligen Bahndamm und des Weiteren bislang als Kleingärten in Anspruch genommene Flächen.
Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Lindenallee entlang der Straße Schulweg und grenzt die Vorhabenfläche von der Straßenverkehrsfläche ab.
Unmittelbar südlich an die Fläche des Geltungsbereiches grenzen die Gemeinschaftsschule Büchen sowie ein Kindergarten an. Südwestlich des Plangebietes entwickelt die Gemeinde Büchen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 weitre Wohnbauflächen.
Das Vorhabengebiet liegt gut integriert im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen.

2.1 Standort- und Variantenprüfung

Im Rahmen von Voruntersuchungen für den künftigen Standort eines Jugend- und Begegnungszentrums wurde das Gemeindegebiet von Büchen hinsichtlich möglicher Entwicklungspotenziale überprüft (Anlage).
Die Standortanforderungen an die betreffende Fläche haben zum überwiegenden Ausschluss der untersuchten Potenzialflächen geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 stellt hinsichtlich der innergemeindlichen Lage, der Größe sowie der naturräumlichen Situation die bestgeeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugend- und Begegnungszentrums dar.
Um den Eingriff in die bestehenden Biotope innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten, wurde eine zusätzliche Standortprüfung für die Lage des künftigen Gebäudes auf der Fläche durchgeführt (Anlage). Durch eine konkrete Gegenüberstellung der Standortfaktoren innerhalb des Plangebietes wird eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe erzielt.

3. Anlass der Planung

Das im Bereich Büchen sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medi-

zinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), Kindertagesstätten, die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden können.
Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen, sondern vielmehr auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten.

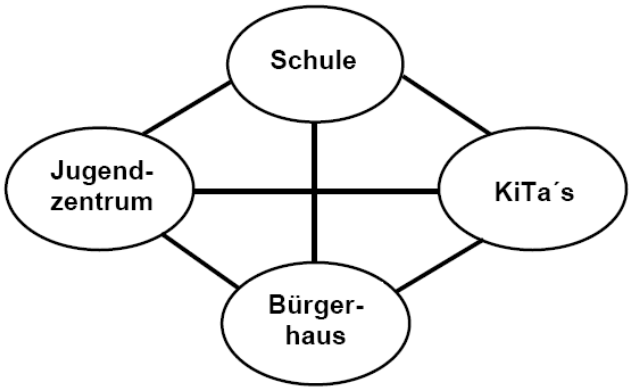


Abbildung 1 Soziale Infrastruktur eines Zentralen Ortes, Quelle: OEK Büchen, 2016

Die Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen für die Bevölkerung ist die Grundlage für eine funktionierende Infrastruktur, die von den Bewohnern genutzt wird.

Einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur stellt das Jugendzentrum der Gemeinde Büchen am nördlichen Siedlungsrand dar.

Da das bestehende Jugendzentrum ab Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, besteht dringender Bedarf für einen Alternativstandort, um die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Büchen weiterhin durch ein Jugend- und Begegnungszentrum mit dem vielfältigen Nutzungsangebot stärken zu können. Um den Zugang zu den künftigen Nutzungen des Jugend- und Begegnungszentrums möglichst vielen Besuchern zu eröffnen, ist die Lage an einem gut integrierten Standort in der Gemeinde Büchen erforderlich.
Im Rahmen einer Voruntersuchung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Gemeinde hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für das neue Jugendzentrum hin untersucht und 5 mögliche Entwicklungsstandorte gegenüber gestellt (Anlage). Die Bedarfskriterien eines Jugend- und Begegnungszentrums führten zu einem überwiegenden Ausschluss der Flächen.
Aufgrund der bestehenden Standortanforderungen für das künftige Jugend- und Begegnungszentrum stellt die Fläche am „Alten Bahndamm“ einen geeigneten Entwicklungsstandort dar. Dieser Standort ist zentral gelegen, in der Nähe zu anderen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie dem Bürgerhaus, dem Schulzentrum und Kitas. Ein weiteres wichtiges Kriterium für diesen Standort ist die Möglichkeit ein entsprechendes notwendiges Außenareal auf der Fläche zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Bahnlinie HH – Berlin unterzubringen, um die Nutzungen des Jugendzentrums durch ein passendes Freiraumangebot zu vervollständigen.

Auf die ergänzenden Ausführungen des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es die bestehende Grünfläche nördlich der Gemeinschaftsschule Büchen und südlich der Bahnlinie HH – Berlin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit entsprechenden Außenbereichsflächen festzusetzen.

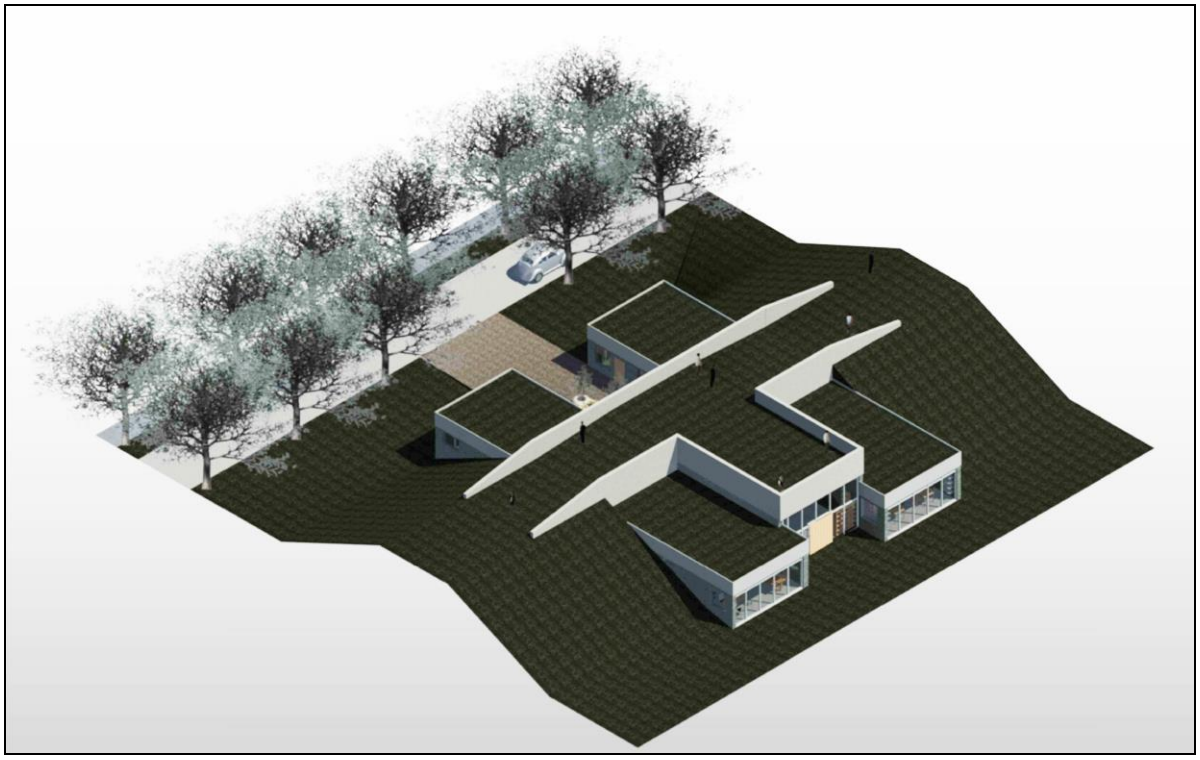


Abbildung 2 3D-Modell des geplanten Baukörpers, Quelle: Golinski Architektur 2016

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes für ein gemeindliches Jugend- und Begegnungszentrum geschaffen. Das geplante Gebäude wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert, um die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einzubinden. Die in den ehemaligen Bahndamm integrierte Lage des Baukörpers betont die besondere naturräumliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches.
Die Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen gegliedert und so das Außengelände unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten durch unterschiedliche Bereiche für die Nutzungen des Jugendzentrums attraktiv gestaltet.

5. 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 Gemeindegebietes. 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 I (Fortschreibung 1998).
Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

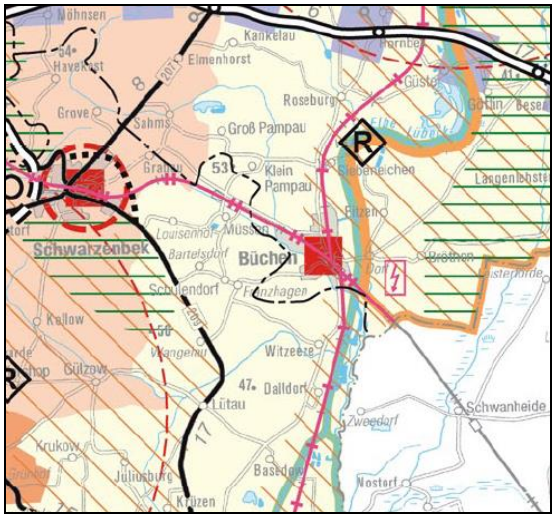


Abbildung 3 Ausschnitt LEP 2010,
Quelle:www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im ländlichen Raum
- westlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- westlich eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken

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).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, da sie durch das geplante Vorhaben ihre bestehende soziale Infrastruktur stärkt und somit ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Blick auf die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit entsprechenden Einrichtungen nachkommt.

5.2 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:

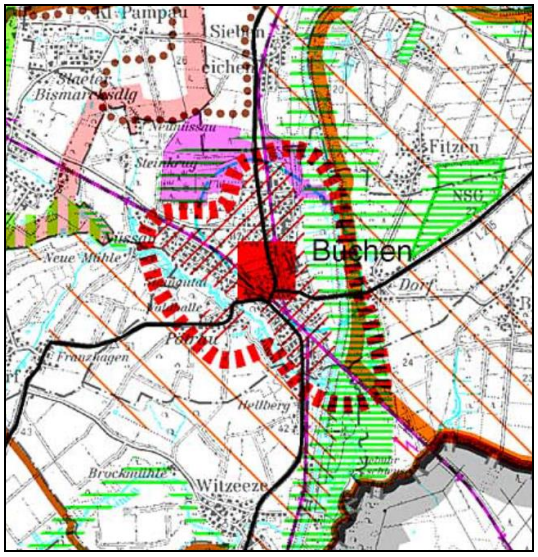


Abbildung 4 Ausschnitt RP 1,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit (…) Einrichtungen der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit und des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes (…) soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.

Die Gemeinde Büchen folgt den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I indem sie die bestehende soziale Infrastruktur im zentralen Bereich der Gemeinde durch das geplante Vorhaben stärkt und durch die gut erreichbare Lage für einen großen Teil der Bevölkerung in der Gemeinde zugänglich macht.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

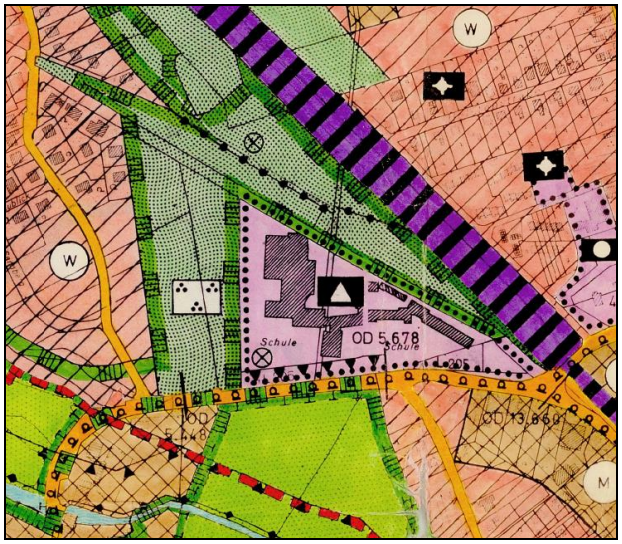


Abbildung 5 Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingarten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt. Entsprechend existiert kein Schutzstatus für diese Fläche.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.
Die Fläche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“ (JUZ) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend- und Begegnungszentrum“
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit den entsprechenden Nutzungen zulässig.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ festgesetzt.
Der Gemeinde Büchen wird als Unterzentrum im ländlichen Raum die Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen. Dieser umfasst neben einer Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch die Bereitstellung einer funktionierenden sozialen Infrastruktur mit den entsprechenden Einrichtungen.
Besonders mit Blick auf die Flüchtlingskrise ist die Integration der in Büchen künftig ansässigen Asylbewerber eine der wichtigsten Aufgaben vor der die Gemeinde in der Zukunft steht. Das künftige Jugendzentrum wird aus diesem Grund Begegnungsstätte der Büchener Jugend, der Vereine und Verbände sowie der verschiedenen Förderungen des Gemeinwesens und der Integration. Eine erfolgreiche Integration durch die offene Kinder- und Jugendarbeit ist nur möglich, wenn das Jugend- und Begegnungszentrum im zentralen Bereich der Gemeinde liegt und ohne große Erklärungen für jeden leicht zu finden ist. Auch die Zusammenarbeit der unterschiedlichen öffentlichen Bildungsbereiche, wie Schule, Schulsozialarbeit und offene Ganztagsschule mit der offenen Kinder- und Jugendarbeit profitiert durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.
Innerhalb des Plangebietes sind alle Nutzungen zulässig, die die Funktion des Jugend- und Begegnungszentrums unterstützen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Bauweise und Baugrenzen

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein einzelnes Baufenster mit einer offenen Bauweise [o] festgesetzt. Die Größe des Baufensters beschränkt sich auf die ungefähre Größe und Lage des künftigen Gebäudes.
Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf das künftige Gebäude des Jugendzentrums aus diesem Grund wird nur ein geringer Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem im Verhältnis zum Plangebiet geringen Baufenster festgesetzt.
Die Größe des Baufensters entspricht in etwa der Größe des für ein Jugendzentrum mit entsprechenden Räumlichkeiten erforderlichen Flächenumfanges. Da das Baufenster innerhalb des ehemaligen Bahndammes liegt, beschränkt sich der Umfang auf die tatsächlich benötigte Fläche, um den Eingriff in den bestehenden Steilhang des ehemaligen Bahndammes möglichst gering zu halten.

6.2.2 Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19BauNVO)

Für die Fläche des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 700 m² festgesetzt.
Diese Beschränkung wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass nur eine geringe Fläche des Plangebietes überbaut wird. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Öffentliche Grünfläche mit differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt.
In den Bereichen der öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind großflächige Versiegelungen unzulässig. Somit beschränkt sich die bauliche Nutzung auf die Fläche für den Gemeinbedarf.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen verzichtet.
Um für das breite Nutzungsspektrum des geplanten Jugendzentrums und Begegnungsstätte keine Einschränkungen in der räumlichen Situation zu schaffen, wird auf die Begrenzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie einer Anzahl von Vollgeschossen verzichtet.
Da es sich bei der Fläche des Plangebietes um eine gemeindeeigene Fläche handelt, wird die Gemeinde Büchen bei der Entwicklung der Fläche darauf achten, dass sich die künftigen baulichen Strukturen in die Umgebung einfügen.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Die städtebauliche Konzeption des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums sieht eine Staffelung der Außenbereichsflächen in verschiedene Nutzungsbereiche vor.
Neben aktiv erlebbaren Flächen werden über den Bebauungsplan Flächen sichergestellt, die für eine Nutzung nicht zugänglich sind.

Die Grundstücksfläche des Plangebietes wird mit Blick auf die unterschiedlichen Funktionen des Außenbereichs als Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt.

6.3.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee

Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und –abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.
Die Straßenverkehrsfläche der Straße Schulweg wird im Bereich des Plangebietes von einer Lindenallee gesäumt. Die nördlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lindenallee in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen festgesetzt.

6.3.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Steilhang

Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.
Der ehemalige Bahndamm innerhalb des Plangebietes stellt ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Um den bestehenden Steilhang in seiner Eigenheit durch das geplante Vorhaben so gering wie möglich zu beeinträchtigen, wird er als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Steilhang festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.
Zur Realisierung des geplanten Jugendzentrums innerhalb des Plangebietes ist ein Eingriff in das bestehende Biotop „Steilhang“ erforderlich.
Entsprechende Befreiungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens eingeholt.

6.3.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Garten/Obstwiese

Die Fläche dient der naturbezogenen Erholung, die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz sowie als Zier- und Nutzgarten mit den dafür erforderlichen Pflegemaßnahmen sind zulässig. Großflächige Versiegelungen sind nicht zulässig, dieses betrifft jedoch nicht kleinflächige Fundamente oder die Anlage eines Sitzplatzes/Grillplatzes.
In die Grünfläche ist eine Obstwiese mit mind. 20 unterschiedlichen Sorten zu integrieren. Für die Obstwiese ist eine zweischürige Mahd, alternativ eine extensive Beweidung vorgesehen. Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

6.3.4 Öffentliche Grünfläche Abstandsgrün

Diese Grünfläche kann in das Gestaltungskonzept der angrenzenden Flächen mit einbezogen werden. Die Flächen sind jedoch ausschließlich durch Gehölzpflanzung und/oder Sukzession mit einer bis zu 2x jährlichen Mahd zu entwickeln. Eine darüber hinaus gehende Pflege ist nicht zulässig, das umfasst auch die Anlage von Versiegelungen, Überdachungen, Sitzplätzen etc.. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden, alternativ können Obstgehölze (Bäume oder Sträucher) gepflanzt werden.

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

Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu entwickeln, d.h. jegliche Nutzung und Pflege ist unzulässig. Als Zielzustand soll eine Waldfläche entstehen. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig. Eine Gehölzentnahme im Sinne einer forstwirtschaftlichen Nutzung ist ebenfalls nicht zulässig.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Straße Schulweg erschlossen. Durch die Lage nördlich der Gemeinschaftsschule sowie des Kindergartens der Gemeinde Büchen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes durch den in diesem Bereich einseitig bestehenden Fußweg gesichert.

6.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes quert eine Entwässerungsleitung die Fläche des Geltungsbereiches. Um den Bestand der Leitung dauerhaft sicherzustellen, wird an der entsprechenden Stelle ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

8. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind darauf ausgerichtet die besondere naturräumliche Situation durch entsprechende Gliederung in die künftige Nutzung der Fläche zu integrieren und zu sichern.

8.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Straße Schulweg gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Lindenallee und Steilhang).

Die Flächen werden entsprechend ihrer Eigenschaft als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde übernommen.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 die soziale Infrastruktur innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde zu stärken.
Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahnlinie und nordwestlich bestehender sowie geplanter Wohnbebauung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Plangebietes sowie umgebender Nutzungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

10. 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.

<u>Wasserversorgung</u>
Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

<u>Löschwasserversorgung</u>
Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.
Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

<u>Energieversorgung</u>
Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EON.

<u>Fernmeldeversorgung</u>
Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

<u>Schmutz-/ Regenwasserentsorgung</u>
Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt.

Müllentsorgung

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

11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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 gem. 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.

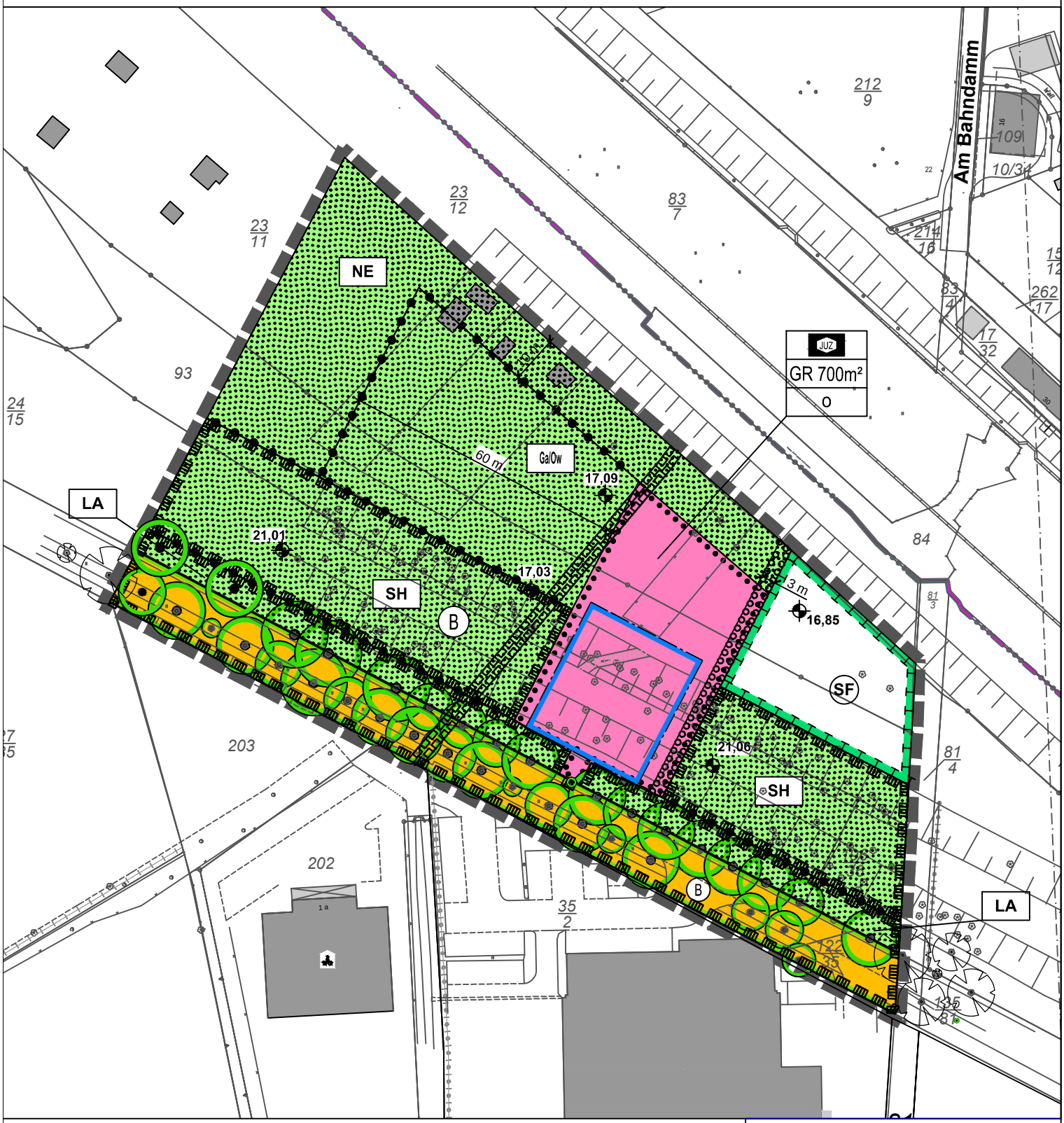
Teil I aufgestellt durch:

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

TOP 9

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54

"Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"



GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 08.02.2017 / L

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54

"Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs.1 Nr.1 und 5 BauGB**
Flächen für den Gemeinbedarf	
JUZ Jugend- und Begegnungszentrum	
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GR Grundfläche	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
o Offene Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	**§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB**
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen	**§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB**
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
LA Lindenallee	
SH Steilhang	
GA/OW Garten/Obstwiese	
NE Naturerlebnisraum	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
SF Sukzessionsfläche	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	

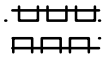
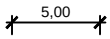
GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 08.02.2017 / L

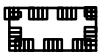
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54

"Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"

Sonstige Planzeichen

	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	

Nachrichtliche Übernahmen **§ 9 Abs.6 BauGB**

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	Biotop	§ 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh. Flurstücksgrenze
51/7	vorh. Flurstücksnummer
	vorh. Gebäude
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
	Kronenbereich

Teil B - Text

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit den entsprechenden Nutzungen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

1. Maßnahmenfläche Zweckbestimmung Sukzessionsfläche:
   Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu entwickeln, d.h. jegliche Nutzung und Pflege ist unzulässig. Als Zielzustand soll eine Waldfläche entstehen. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig. Eine Gehölzentnahme im Sinne einer forstwirtschaftlichen Nutzung ist ebenfalls nicht zulässig.

2. Grünfläche Zweckbestimmung Steilhang:
   Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 08.02.2017 / L

3. Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee:
Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und -abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.

4. Grünfläche Zweckbestimmung Garten/Obstwiese:
Die Fläche dient der naturbezogenen Erholung, die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz sowie als Zier- und Nutzgarten mit den dafür erforderlichen Pflegemaßnahmen sind zulässig. Großflächige Versiegelungen sind nicht zulässig, dieses betrifft jedoch nicht kleinflächige Fundamente oder die Anlage eines Sitzplatzes/Grillplatzes. In die Grünfläche ist eine Obstwiese mit mind. 20 unterschiedlichen Sorten zu integrieren. Für die Obstwiese ist eine zweischürige Mahd, alternativ eine extensive Beweidung vorgesehen. Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

5. Grünfläche Zweckbestimmung Naturerlebnisraum:
Diese Grünfläche kann in das Gestaltungskonzept der angrenzenden Flächen mit einbezogen werden. Die Flächen sind jedoch ausschließlich durch Gehölzpflanzung und/oder Sukzession mit einer bis zu 2x jährlichen Mahd/Rückschnitt zu entwickeln. Eine darüber hinaus gehende Pflege ist nicht zulässig, das umfasst auch die Anlage von Versiegelungen, Überdachungen, Sitzplätzen etc.. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden, alternativ können Obstgehölze (Bäume oder Sträucher) gepflanzt werden.

Hinweise:

1. 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 gem. 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.

2. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg".
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH - Berlin, Jugendzentrum.

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de

TOP 9

VARIANTENPRÜFUNG

ZUM

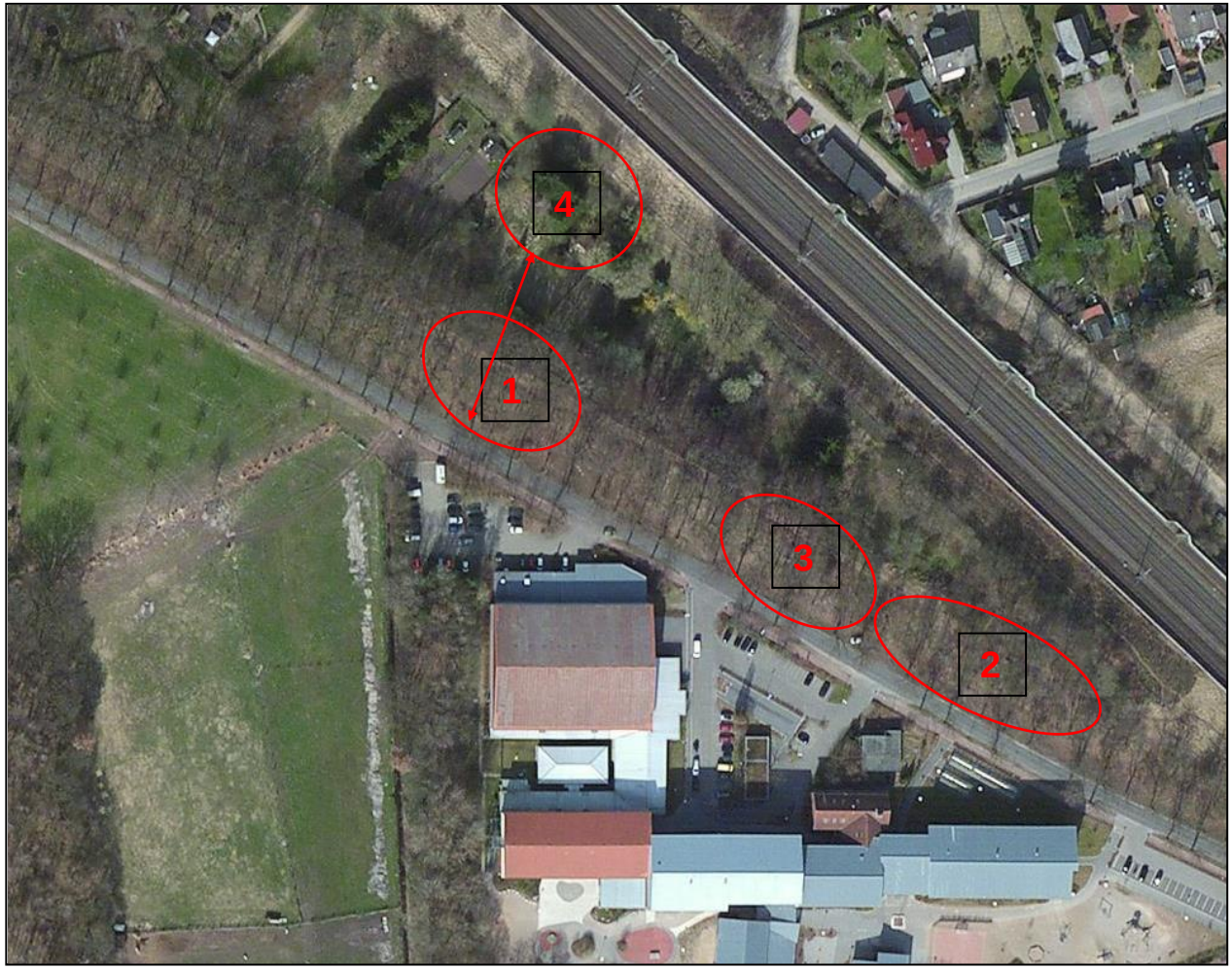
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„JUGENDZENTRUM“

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Variantenprüfung
zum Bebauungsplan Nr. 54 ‚Jugendzentrum'
der Gemeinde Büchen



Stand: 22.08.2016

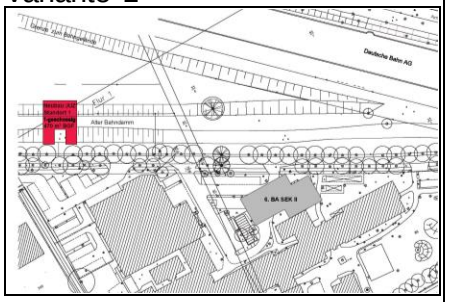
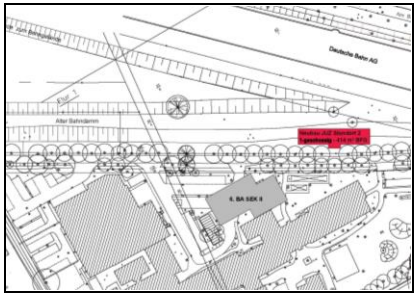
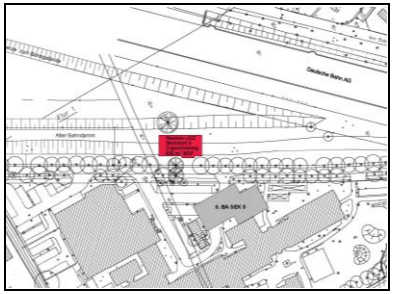
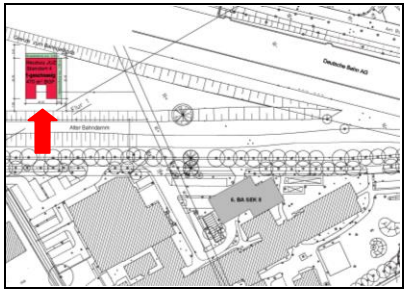
Grundsätzliche Standortfaktoren des Geltungsbereiches für alle dargestellten Varianten:

- Zentrale Lage gegenüber der Schule,
- Gute Erreichbarkeit (Busbahnhof, Bahnhof, Wohngebiete)
- Gemeindeeigene Fläche
- Keine direkte empfindliche Nutzung angrenzend
- Kurzfristige Verfügbarkeit

- Lindenallee und Bahndamm sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt nach einer Standortprüfung auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen die geeignetste Fläche für die Entwicklung eines Jugendzentrums/Begegnungsstätte dar.

Im Folgenden wird die Fläche des Plangebietes hinsichtlich der Positionierung des künftigen Baukörpers überprüft, um die verschiedenen Vor- und Nachteile abgleichen zu können.

Standortwahl	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
				
Größe möglicher Baukörper	1 Geschoss 470 m² BGF	1 Geschoss 414 m² BGF	2 Geschosse 630 m² BGF	1 Geschoss 470 m²
Nutzungs-möglichkeiten/ Platzangebot	+++ Zugang zum rückwärtigen Freiflächenbereich	--- Weitgehend keine Freiflächen	--- Weitgehend keine Freiflächen	+++ Zugang zum rückwärtigen Bereich –-> Freiflächen

Eingriff in die Lindenallee (Biotop § 30 BNatSchG)	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering	-- Bestehende Gehölzlücke als Zugang, Lage im Kronenbereich, Eingriff mittel	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering	- Bestehende Gehölzlücke kann für den Zugang genutzt werden, Eingriff gering
Eingriff in den Steilhang (Damm) (Biotop § 30 BNatSchG)	--- Vollständiger Eingriff, Baukörper im Bahndamm	--- Gebäude in Bahndamm-Böschung	--- Gebäude in Bahndamm-Böschung	--- Vollständiger Eingriff, Tunnel durch Bahndamm erforderlich
Erhalt/Aufwertung ehem. Kleingärten	+- Tws. Freianlage, tws. Naturraum	+++ Naturraum	+++ Naturraum	+- Tws. Freianlage, tws. Naturraum
Biotopverbund-Beeinträchtigung	- minimiert	-- Gebäudekörper	-- Gebäudekörper	-- Gebäudekörper
Sichtbarkeit/ Wirtschaftlichkeit	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	+++ Unmittelbare Sicht von dem Schulweg	-- Keine Sichtbarkeit vom Schulweg
Orts-/ Landschaftsbild	++ Integration in den bestehenden Bahndamm und Ortsbild	-- Vorgelagerter „Fremdkörper“ zum Bahndamm	-- Vorgelagerter „Fremdkörper“ zum Bahndamm	- „Fremdkörper“ in rückwärtiger Lage zum Bahndamm
Wertung	9 x + 6 x -	6 x + 12 x -	6 x + 10 x -	4 x + 10 x -

+++ sehr gut
++ gut
+ mäßig gut
- ungünstig
-- schlecht
--- sehr schlecht

Fazit

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Lindenallee entlang des Schulweges sowie dem Bahndamm zwei gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. In jedem der verschiedenen Szenarien werden Eingriffe in die bestehenden Biotope erforderlich. Somit ist in jedem Falle eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Hieraus ergibt sich keine erhebliche Entscheidungsvorgabe für die Varianten. Für die Lindenallee wird mit Minimierung und Ersatzpflanzung der Eingriff so vertretbar gemacht, dass eine Befreiung, sofern dann noch erforderlich, möglich sein dürfte. Für den Steilhang ist in allen Fällen die Betroffenheit gegeben, so dass eine Befreiung denkbar ist.

Im Weiteren stellt die Variante 1 die auf der Fläche geeignetste Gebäudestellung innerhalb des Plangebietes dar. Der Baukörper im westlichen Teil des Plangebietes fügt sich bei der geplanten Lage innerhalb des Bahndammes in die Umgebung ein und schafft gleichzeitig eine Verbindung zu der rückwärtigen Fläche. Aufgrund des Flächenbedarfes eine Jugendzentrums/ Begegnungsstätte schränken die Standorte 2 und 3 das Freiflächenangebot für die geplanten Nutzungen erheblich ein und ermöglichen nur ein geringes Nutzungsspektrum. Die Variante 4 bietet ebenso wie die Variante 1 die direkte Nutzung des nördlich des Bahndammes gelegenen Bereiches, allerdings ist die Sichtbarkeit durch die zurückgesetzte Lage von der Straße „Schulweg“ nicht gegeben. Der Zulauf für das künftige Jugendzentrum/Begegnungsstätte könnte somit deutlich reduziert werden.

Lediglich die Varianten 1 und 4 bieten das erforderliche Raumangebot für das geplante Nutzungsspektrum des Vorhabens an. Da für beide Standortvarianten ein Durchbruch des Bahndammes erforderlich ist, stellt die Variante 1 aus städtebaulicher Sicht die bevorzugte Umsetzungsmöglichkeit dar, da diese sich hinsichtlich einer entsprechenden architektonischen Gestaltung optimal in die Fläche sowie das Ortsbild einfügt.

Bezüglich einer offenen Anbindung durch den Bahndamm für Variante 4 ergibt sich eine Breite für den Durchbruch und Böschungen, sofern hier nicht ein Verbau stattfindet, der nicht erheblich von Variante 1 abweicht. Die Vorteile von Ortsbild und Sichtbarkeit machen hier den entscheidenden Vorteil der Varianten 1 aus.

Es wird daher die Variante 1 für die Umsetzung empfohlen.

Aufgestellt durch:

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

TOP 9

UMWELTBERICHT

TEIL II
DER BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„JUGEND- und BEGEGNUNGSZENTRUM“

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen „Jugend- und Begegnungszentrum“

Vorhabenträger:
Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Verfasser:
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 02.02.2017 (Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung 4
1.2 Grundkonzeption 5
1.3 Grünkonzept 9
1.4 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten 10
1.4.1 Bedarfsnachweis 10
1.4.2 Standortalternativen in der Gemeinde Büchen: 11
1.4.3 Bauliche Varianten 12
1.4.4 Nullvariante 12
1.5 Fachgesetze und Fachpläne 13
1.6 Schutzgebiete 15
1.7 Untersuchungsraum 15
1.8 Methodik 15
2 Wirkfaktoren 16
2.1 Bauphase 16
2.2 Anlagen- und Betriebsphase 16
3 Umweltprüfung 18
3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter 18
3.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen 18
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen 18
3.1.3 Schutzgut Tiere 21
3.1.4 Schutzgut Boden 22
3.1.5 Schutzgut Wasser 23
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft 23
3.1.7 Landschaftsbild und biologische Vielfalt 24
3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24
3.1.9 Wechselwirkungen im Bestand 25
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 25
3.2.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen 25
3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope 26
3.2.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz 28
3.2.4 Schutzgut Boden 28
3.2.5 Schutzgut Wasser 29

3.2.6 Schutzgut Klima und Luft 29
3.2.7 Landschaftsbild und biologische Vielfalt 29
3.2.8 Kultur- und Sachgüter 30
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung 30

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 30
4.1 Minimierungsmaßnahmen 30
4.2 Eingriff und Ausgleich 30

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 30

6 Monitoring 30

7 Nicht technische Zusammenfassung 31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht 3
Abb. 2: Konflikte Naturschutz 5
Abb. 3: 3D-Modell des Baukörpers (Golinski-Architektur) 5
Abb. 4 a und b: Gestaltung des Außengeländes in 3 Zonen (Gemeinde Büchen) 8
Abb. 5: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016) 12
Abb. 6: Lage des Vorhabens 15
Abb. 7: Biotoptypen 19
Abb. 8: Überlagerung Bestand-Planung 26

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Jugendzentrum Büchen 2020, Gemeinde Büchen
Alternativenprüfung JUZ, Gemeinde Büchen
Bewertung der Alternativenprüfung, GSP
Variantenprüfung am Standort, GSP

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Anlage 3: Lagepläne (werden im weiteren Verfahren ergänzt)

1 Einführung

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 die Schaffung eines neuen Standortes für das Jungendzentrum der Gemeinde in unmittelbarer Nähe des Schulkomplexes. Neben Jugendarbeit soll das Gebäude multifunktional als Begegnungszentrum für verschiedene Altersgruppen im gesamten Tagesverlauf genutzt werden können. Im Parallelverfahren ist die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortes Büchen am Schulweg (Lindenallee) nördlich des Schulzentrums und umfasst eine Größe von ca. 1,52 ha. Es wird derzeit teilweise als Fußweg und gering von Spaziergängern genutzt, drei noch genutzte Kleingärten liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Ansonsten ist die Fläche weitgehend ungenutzt (ruderal bis Baumbestanden) und dient als Grünachse zwischen Nüssau und dem Ortszentrum.

Abb. 1: Übersicht

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Die Flächen werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Normalverfahren.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 54:

Der Geltungsbereich wird zu einem kleineren Teil durch das geplante Gebäude sowie den Garten des Jugend- und Begegnungszentrums eingenommen (Flächen für den Gemeinbedarf). Für das Gebäude wird eine maximale überbaubare Grundfläche definiert. Das Gebäude soll innerhalb des Dammes liegen und diesen von West nach Ost verbinden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie als Maßnahmenfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Lindenallee. Hierbei handelt es sich um die nördliche Baumreihe, sofern sie nicht Teil der Straße ist. Die gesamte Lindenallee ist geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Alle eingemessenen Linden werden zudem mit einer Einzelfestsetzung zum Erhalt festgesetzt.
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Steilhang. Hierbei handelt es sich um den gesamten Damm. Dieser ist gleichsam geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.
- Private Grünflächen im hinteren Teil mit Zweckbstimmung Abstandsgrün, Obstwiese und Garten. Hierzu erfolgt eine genauere Beschreibung im Kap. 1.3 Grünkonzept.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Fläche ist als Abstandsfläche zu den angrenzenden Sukzessionsflächen vorgesehen und soll nicht genutzt werden.

Konflikte Naturschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf einem ehemaligen Bahndamm mit Gehölzbewuchs und einem ehemaligen Kleingartengelände, welches jedoch (bis auf drei noch existierende/gepflegte Gärten) nicht mehr genutzt ist und der Sukzession unterliegt. Die Flächen konnten sich daher in den vergangenen Jahren weitgehend ungestört entwickeln. Es sind aber noch Zeugen der ehemaligen Gartennutzung vorhanden (Zier- und Nadelgehölze). Außerdem haben sich, vermutlich aufgrund der guten Nährstoffversorgung, überwiegend nährstoffreiche Ruderalfluren mit Brennnesseln entwickelt.

Parallel zum Schulweg sind mit Lindenallee und Steilhang zwei nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden, welche durch die Planungen zumindest teilweise beeinträchtigt werden und als Folge werden im Rahmen der Planungen umfangreiche Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Hier ist in erster Linie die besondere Konzeption des Gebäudes zu nennen, welches direkt in den Steilhang hinein gebaut und mit einem Gründach ausgestattet wird, so dass die Öffnung des Dammes auf ein Minimum reduziert und die Grünachse als Wanderweg für Menschen und Vernetzungselement für Tiere erhalten werden kann.

Weiterhin wurde der Standort des Gebäudes so gewählt, dass eine bestehende Lücke in der Allee als Zuwegung zum Gebäude genutzt werden kann. Es kommt somit nur zum Verlust einer jungen (nachgepflanzten) Linde. Alle älteren Bäume (Stammdurchmesser 40 bis 90 cm) können erhalten werden.

Trotzdem wird es für den Steilhang zu einem Verlust von Biotopfläche und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung kommen, welche einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedarf.

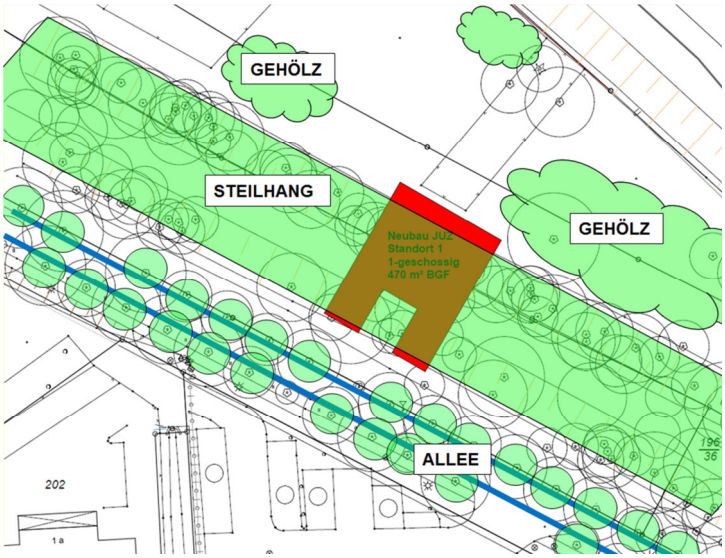


Abb. 2: Konflikte Naturschutz

1.2 Grundkonzeption

Bauentwurf (Golinski-Architektur):

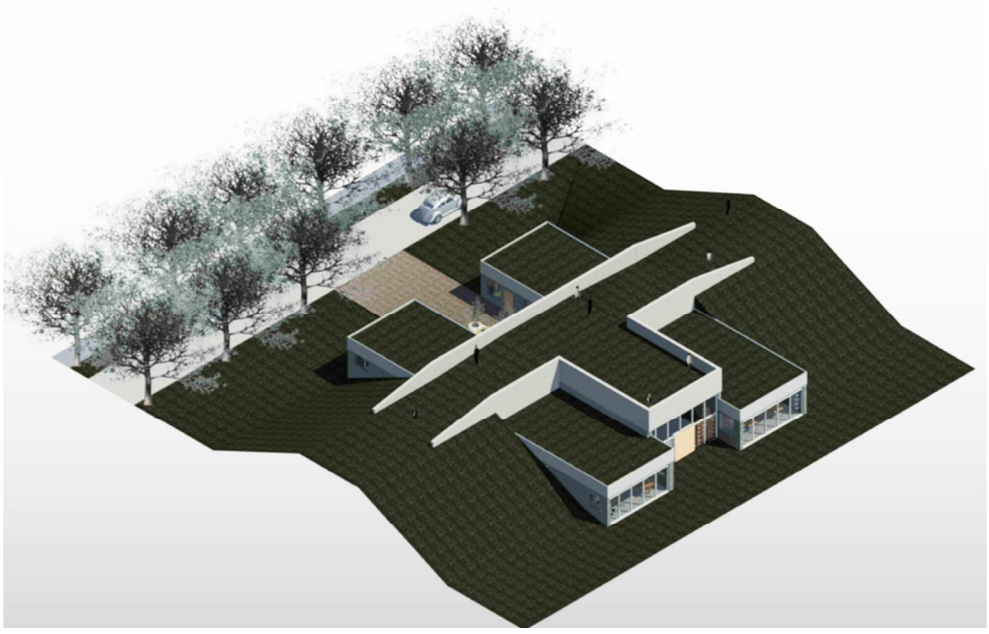


Abb. 3: 3D-Modell des Baukörpers (Golinski-Architektur)

Das geplante Gebäude des Jugendzentrums wird vollständig in den vorhandenen Damm integriert. Dazu wird dieser an der Stelle des Gebäudes geöffnet, wobei durch eine Dachterrasse die Durchgängigkeit sowohl als Spazierweg als auch als Grünachse erhalten wird.

Die großen Fensterfronten laden vom Schulweg aus zum Betreten ein. Zum Garten hin ist dessen Erlebbarkeit bereits aus den Räumen heraus möglich. Im Gebäude sind für die Jugendarbeit verschiedene Räume vorgesehen, dazu gehören neben einer Küche mit Essraum auch ein Chill-Raum, Gruppenräume unterschiedlicher Größe, ein Werkraum sowie ein Pro-

benraum. Weiterhin sind natürlich Büro- und Sanitärräume vorgehen sowie separat zu begehen der Gruppenraum des NABU, in den wöchentlich ein Kindergruppe zu Natur- und Umweltthemen stattfinden (im Bestand auch im JUZ vorhanden).

Der mittige Gebäuderiegel ist alleeseitig zurückgesetzt, so werden zusätzliche Belichtungsflächen für die Aufenthaltsräume in den Seitenriegeln ermöglicht. In den Kernbereichen der Seitenriegel sind Räume ohne natürliche Belichtungsnotwendigkeit angeordnet. Unter anderem auch der Bandprobenraum, der hier aufgrund der Lärmbelange im Wall sozusagen im Bunker untergebracht ist. Der mittige Gebäuderiegel dient als zentraler Begegnungsraum. Dieser ist als hoher Gebäuderiegel ausgebildet, da hier eine mobile Bühne für Theateraufführungen, Konzerte etc. installiert wird. Dieser Raum wird als offene Sichtachse zwischen der Lindenallee und dem rückwärtigen Naturerlebnisraum wahrgenommen, da hier eine transparente Fassadengestaltung geplant ist. Auch soll durch diese offene Fassadengestaltung das offene Haus symbolisiert werden und die Kids und Teens einladen mitzumachen.

Das gesamte Gebäude wird mit einem Gründach begrünt. Dies trägt zu einer Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes sowie zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Auch die Lage des Gebäudes im Steilhang trägt zur Verbesserung des sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes bei, da wenig außenliegende Hüllflächen mit direkter Sonneneinstrahlung oder Außenluftbezug vorhanden sind. Dies ermöglicht den Verzicht auf künstliche Kühlung und minimiert die winterlichen Wärmeverluste über die Hüllflächen.

Die Beheizung wird über Geothermie oder eine Nahwärmeversorgung aus dem Schulkomplex realisiert. Durch die besondere Gebäudekonstruktion, hier Lage im Steilhang kann, je nach Wahl der Gebäudebeheizung, dieses Gebäude Co2-neutral beheizt werden.

Jugendarbeit in der Gemeinde:

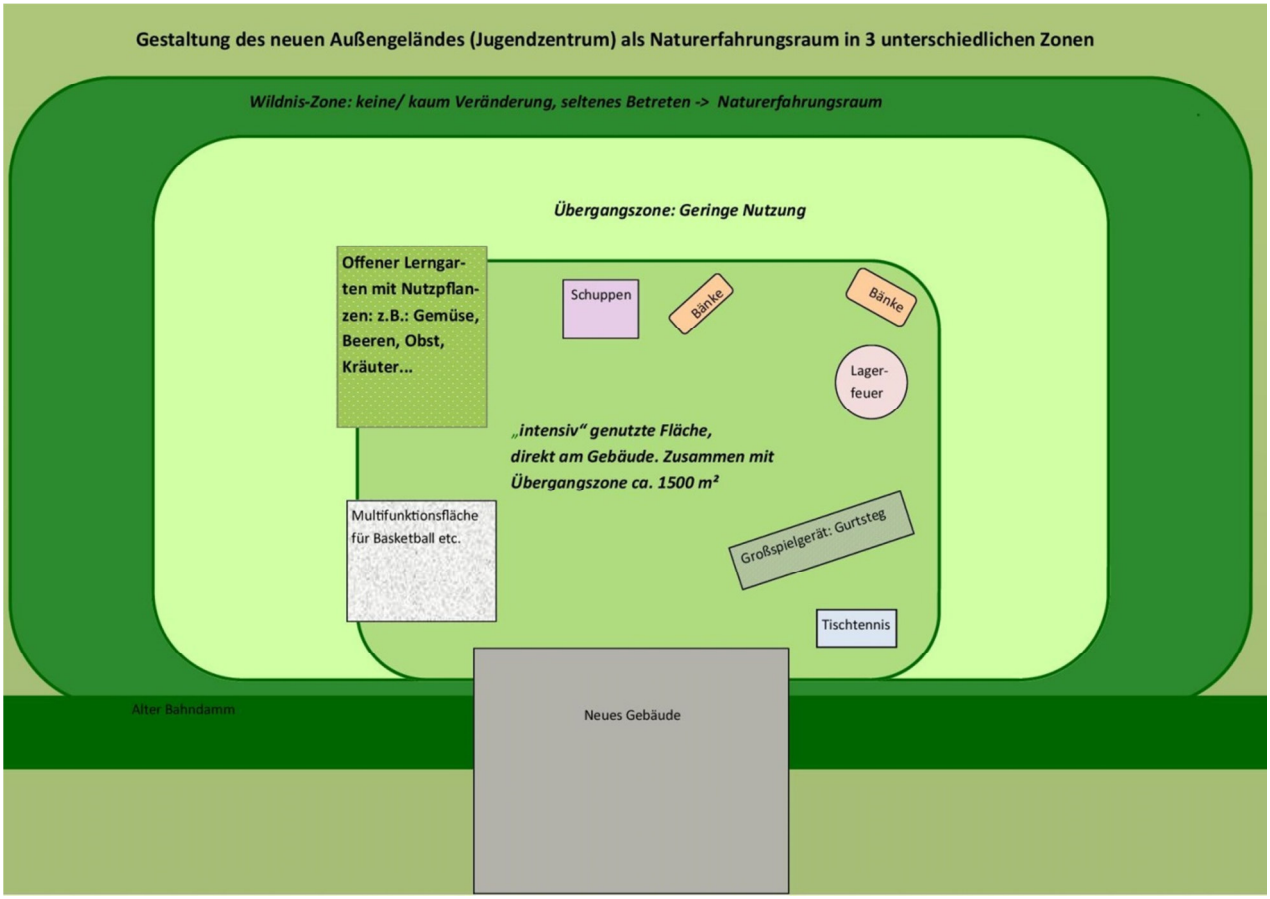
Die Gemeinde Büche verfügt über eine sehr gute Jugendarbeit. Zentraler Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 26 Jahren ist das Jugendzentrum, welches derzeit an der Parkstraße liegt. Dazu gehört insbesondere die offene Jugendarbeit mit Angeboten in den Nachmittags-/Abendstunden. Das Programm dabei ist variabel und deckt von „chillen“, Brettspielen, Basteln/Werken, sportlichen Aktivitäten etc. ein breites Angebot ab. Kochkurse mit Jugendlichen gehören ebenso zum Angebot wie Ferienangebote sowie besondere Aktivitäten in Zusammenarbeit mit Schule/Kindergarten, NABU und weiteren örtlichen Vereinen.

Dieses Angebot soll auch zukünftig erhalten bzw. ausgebaut werden. Da das bestehende Jugendzentrum ab Ende 2017 nicht mehr zur Verfügung steht, ist hier dringend Ersatz gesucht. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf Zentralität sowie die Nähe zur Schule gelegt, um dem „Zielpublikum“ eine bessere Erreichbarkeit zu ermöglichen und die Projektarbeit zwischen Schule und JUZ zu verbessern. Dabei bildet das JUZ eine wertvolle Ergänzung zu den klassischen Bildungsangeboten der Schule und stellt eine offene Anlaufstelle/Treffpunkt für den Nachmittag dar. Das JUZ mit seinen Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit hat zwar einen eigenen Bildungsauftrag, der im § 11 SGB VIII gesetzlich verankert ist, dient dabei aber nicht in erster Linie der Wissensvermittlung. Die Jugendlichen bestimmen vielmehr (unter Anleitung) selbst, woran sie Spaß haben und welche Projekt sie umsetzen wollen. Somit bildet die Jugendarbeit einen wichtigen Baustein zur Entwicklung von sozialer Kompetenz und Selbstständigkeit, bietet aber auch einen Rückzugsraum, der zwar Regeln braucht aber auch viele Freiräume ermöglicht.

Diese Aspekte sind umso wichtiger je mehr Kinder und Jugendliche besondere Zuwendung und Förderung brauchen (z.B. Integration von Flüchtlingen etc.). Jugendarbeit ist somit ein wichtiger Teil des öffentlichen Lebens, und neben Kindergärten, Schule, Schulsozialarbeit und offener Ganztagsbetreuung ein wichtiger Bestandteil im Gemeindeleben.

Dazu wurden von der Gemeinde zahlreiche Visionen für die zukünftige Jugendarbeit formuliert, siehe dazu Anlage 1.

Da im derzeitigen Jugendzentrum bisher kein großer Platz für Außenaktivitäten war, wurden ökologische Aspekte wie z.B. gärtnern, arbeiten mit Tieren, Naturpädagogik etc. nur am Rande bzw. in besonderen Projekten vermittelt. Dieses soll künftig ausgebaut werden. Dazu gehört z.B. die Anlage eines Nutzgartens (evtl. in Kooperation mit der Schule (Schulgarten)), die Bereitstellung von Flächen für Naturschutzprojekte (z.B. Bau von Weidenzäunen) sowie die zeitweise Nutzung der Flächen durch Schafe, Bienen etc.. In der Zielkonzeption wird hierbei eine 3-Zonen-Nutzung als Naturerfahrungsraum angestrebt. Die räumliche Anordnung wird dabei nach den Vorgaben der Bauleitplanung angepasst. Eine nähere Beschreibung erfolgt dann im nachfolgenden Kapitel (Kap. 1.3).



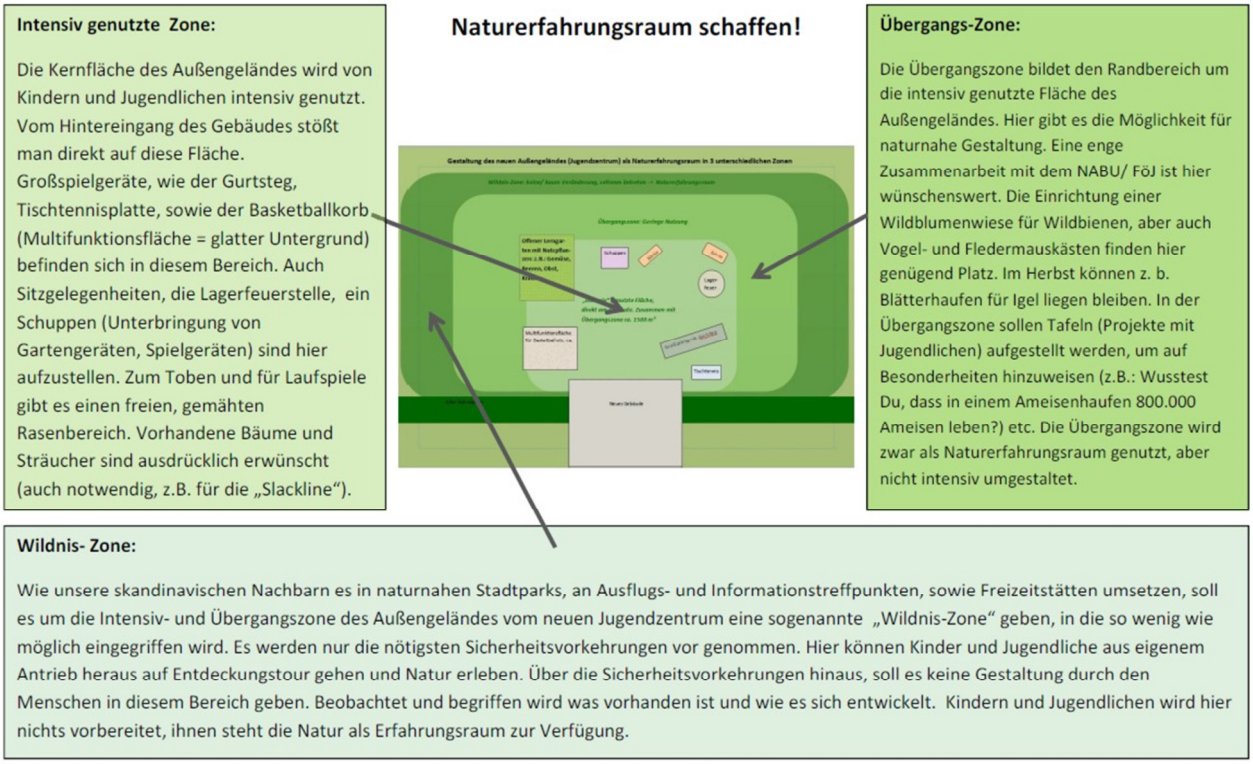


Abb. 4 a und b: Gestaltung des Außengeländes in 3 Zonen (Gemeinde Büchen)

Offene Kinder- und Jugendarbeit (Gemeinde Büchen):

Das "offene Haus" ist ein Angebot der offenen Jugendarbeit für Kinder und Jugendliche aus Büchen und Umgebung. Aber warum eigentlich "Offene Jugendarbeit" und "offenes Haus"? Dies hat zum einen natürlich die Bedeutung, dass zu dieser Zeit die Tür geöffnet ist, aber zum anderen beschreibt es auch wichtige Eigenschaften der offenen Jugendarbeit.

Offen für alle Kids und Teens: Offene Kinder- und Jugendarbeit richtet sich an ALLE Kinder und Jugendliche der Gemeinde zwischen 6 und 26 Jahre. Egal welche Schule sie besuchen, welche Hobbys sie haben oder welcher Nationalität sie angehören. Damit die Angebote von möglichst vielen genutzt werden können, müssen diese auch leicht zugänglich sein. Das heißt beispielsweise, sie dürfen nicht zu teuer sein!

Offen für alle Themen: Die offene Kinder- und Jugendarbeit hat kein spezielles Thema, wie Beispielsweise im Fußballverein Fußball trainiert wird. Die Themen werden durch die Kinder und Jugendlichen mitbestimmt und entwickelt. Vor allem Jugendrelevantes steht im Vordergrund: Freizeitgestaltung, Aktionen oder Ausflüge werden gemeinsam geplant. Auch Jugendgruppenleiterkurse, Berufsberatung oder internationale Jugendbegegnungen werden organisiert.

Eine Slogan aus der Jugendarbeit ist "Deine Idee ist unser Auftrag": Die offene Kinder- und Jugendarbeit soll Kids und Teens unterstützen, eigene Ideen und Wünsche in der Gemeinde umzusetzen. In der Fachsprache wird dies Jugendbeteiligung genannt.

Die offene Kinder- und Jugendarbeit erhält ihren Auftrag aus dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII). Besonders wichtig ist der §11:

"(1) Jungen Menschen sind die zur Förderung ihrer Entwicklung erforderlichen Angebote der Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen. Sie sollen an den Interessen junger Menschen anknüpfen und von ihnen mitbestimmt und mitgestaltet werden, sie zur Selbstbestimmung befähigen und zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und zu sozialem Engagement anregen

und hinführen. (Quelle: http://juz-buechen.de/das-juz/offene-kinder-und-jugendarbeit/)

1.3 Grünkonzept

Die gemeindliche Konzeption des 3-zonigen Naturerfahrungsraum wird durch die Bauleitplanung aufgegriffen. Gleichzeitig werden aus Gründen des Naturschutzes aber auch Tabu-Zonen festgesetzt.

Tabu- und Schutzzonen:

Sowohl die Lindenallee als auch der Steilhang werden als geschützte Biotope im Bebauungsplan festgesetzt. Eine besondere Nutzung und Pflege dieser Flächen ist nicht zulässig, die bestehende Fußwegeverbindung auf dem Steilhang unterliegt dabei dem Bestandsschutz. Durch die Nutzung der angrenzenden Flächen als Jugendzentrum ist jedoch sicher zu stellen, dass eine nachteilige Nutzung des Steilhangs (Vermüllung, Brennholz sammeln etc.) unterbleibt.

Die Lindenallee soll als wertvolle Allee im Ortsbild von Büchen erhalten bleiben. Dazu sind die Bäume zusätzliche zum flächigen Biotopschutz auch als Einzelelemente standortgerecht festgesetzt. Alle Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. In den Wurzelbereichen sind Auffüllungen/Abgrabungen sowie Versiegelungen nicht zulässig, bestehende Beeinträchtigungen sollen so weit wie möglich zurück gebaut werden.

Die Gemeinde prüft außerhalb des B-Plan-Verfahrens weitere Schutzmaßnahmen für die Lindenallee. Dazu gehört die Verkehrsberuhigung des Schulweges (Einbahnstraße) sowie die Schließung vorhandener Baumlücken durch Neupflanzung. Neupflanzungen werden dabei ggf. als Kompensation für Gehölzentfernung durch die Nutzung des Dammes vorgesehen werden (Planung im weiteren Verfahren).

Als weitere Schutzzone wird im Rahmen des B-Plan Verfahrens der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, hier: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche unterliegt im Bestand bereits der Sukzession, dieses soll zukünftig auch so gesichert werden. Als Abgrenzung dieser Maßnahmenfläche nach Westen ist eine dichte Schutzpflanzung/Hecke vorgesehen.

Naturerfahrungsraum:

Zone I: Intensiv genutzte Zone:

Direkt hinter dem Jungendzentrum wird ein Garten/eine Freifläche angelegt, welche intensiv durch die Kinder und Jugendlichen genutzt/bespielt werden kann. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der maximale Anteil der Versieglung wird über eine m² Zahl geregelt. Hier sind so z.B. befestigte Flächen für Basketball, Tischtennis, Terrasse etc. denkbar sowie ein kleiner Schuppen für Spielzeug und Gartengeräte. Als Hauptelemente sind jedoch Rasenflächen (zum Toben und für ein Spielgerät) sowie wasserdurchlässige Befestigungen und Gehölze als Gestaltungselemente vorgesehen.

Zone II: Übergangszone:

Dieser Bereich schließt sich westlich an die Zone I an und wird in den Festsetzungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten/Obstwiese“ angegeben. Hier ist somit in erster Linie die Anlage eines kleinen Nutzgartens (Gemüsegarten, Kräutergarten, Beerensträucher etc.) vorgesehen. Weiterhin können z.B. Blumenbeete/Wildblumenwiesen für Bienen

angelegt werden. Eine Gestaltung der Flächen mit den Kinder/Jugendlichen auch in Zusammenarbeit mit der Schule und dem NABU ist dabei vorgesehen, so dass in diesem Bereich auch Gartenprojekte wie z.B. der Bau von Weidentipis, Insektenhotels, Holzelementen zum Klettern, Barfußpfad, Duftgarten, etc. realisiert werden können. Gebäude oder Versiegelungen sind in diesem Bereich nicht zulässig, in erster Linie steht das „Natur erleben“ im Vordergrund. Als Ergänzung zur gärtnerischen Nutzung soll hier auch eine Obstwiese angelegt werden. Es sollen bevorzugt alte Obstsorten verwendet werden und den Kindern und Jugendlichen ein Bewusstsein für Fruchtfolgen und Wachstum im Jahr vermitteln. Gleichzeitig können Früchte auch für Kochprojekte oder als Zwischenmahlzeit „von-der-Hand-in-den-Mund“ Verwendung finden. Die Pflege der Obstwiese erfolgt im laufenden Betrieb des JUZ und kann durch fachliche Betreuung der Gemeinde und des NABU ergänzt werden. Die Wiese selbst wird als extensive Wiese angelegt und gepflegt. Alternativ zur Mahd können hier auch Schafe (z.B. alte Nutztierrassen) zum Einsatz kommen, die ebenfalls ein ergänzendes Angebot in der Jugendarbeit bedeuten.

Zone III: Wildnis-Zone:

Diese Wildnis-Zone soll möglichst wenig gestaltet werden. In der ersten Anlagephase werden hier Wiesen- und Gehölzflächen angelegt, die dann nur noch 1-2 mal jährlich gepflegt werden sollen. Diese Fläche dient dann Kindern und Jugendlichen als Naturspielplatz, wo sie eigene Gestaltungsideen umsetzen oder ungestört klettern und toben können. In der Festsetzung ist hier ebenfalls eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturerlebnisraum“ vorgesehen.

1.4 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

1.4.1 Bedarfsnachweis

In Büchen ist eine umfassende Jugendarbeit vorhanden, welche von Kindern und Jugendlichen unterschiedlichen Alters gut angenommen wird. Zentraler Anlaufpunkt der offenen Jugendarbeit ist das Jugendzentrum in der Parkstraße. Dieses Gebäude steht ab Herbst 2017 nicht mehr zur Verfügung, da es sich nicht mehr im Eigentum der Gemeinde befindet. Gemäß Gemeindebeschluss ist das bestehende JUZ aufgrund von dringen erforderlichen Investitionen und nicht zuletzt aufgrund der Lage nicht zukunftsfähig, so dass ein Neubau erforderlich wurde.

Um die Jugendarbeit auf gleichem Niveau fortführen zu können, sind vergleichbare Räumlichkeiten (mehrere Gruppenräume, Werkraum, Küche, Bandraum, Außengelände) erforderlich. Ein Verzicht auf diese Aufgabe würde einen nicht akzeptablen Einschnitt in die Büchener Jugendarbeit bedeuten und die Gemeinde würde (vorerst) ihrem gesetzlichen Auftrag nach § 11 SGB VIII nicht nachkommen können.

Gerade außerhalb der Schulzeiten suchen viele Kinder und Jugendliche offene Angebote, losgelöst bzw. zusätzlich zu Vereinsaktivitäten, ohne feste Bindung. Entsprechend den Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln dienen diese Angebote der Persönlichkeitsentwicklung der Jugendlichen und tragen nicht zuletzt zur Integration von Migranten und sozial schwachen Familien bei.

Die Unterstützung dieser wichtigen Zielgruppe ist in besonderem Maße auch Aufgabe der Gemeinde. In diesem Fall übernimmt die Gemeinde Büchen die volle Trägerschaft. Ein Verzicht auf diese Aufgabe würde einen nicht akzeptablen Einschnitt in die Büchener Jungenar-

beit bedeuten. Aus diesem Grund ist der Bedarf eines neuen Jugendzentrums essentiell.

Um die offene Jugendarbeit zukünftig möglichst weiter auszubauen und eine größere Vernetzung zwischen offener Jugendarbeit, Jugendarbeit in den Vereinen und Kirchen sowie Schule und Kindergarten zu erreichen, wurden folgende Parameter für die Standortfindung eines neuen JUZ formuliert:

- Zentrale Lage, möglichst in der Nähe des Schulzentrums und in der Nähe von Bahnhof/Busbahnhof,
- Vergleichbare Größe mit mehreren Gruppenräumen und Außengelände,
- Keine direkte empfindliche Nutzung (Wohngebiete) unmittelbar angrenzend, aber trotzdem zentral gelegen,
- Kurzfristig verfügbar, möglichst bereits in Gemeindeeigentum.

Fazit:

Für das Jugendzentrum wurde der Bedarf eines Neubaus/Umbaus nachgewiesen. Nachfolgend erfolgt nun die Prüfung, ob die Realisierung dieser Ziele auch

a) an anderen Standorten überhaupt möglich ist oder Alternativstandorte gefunden werden, die weniger Konflikte verursachen,
b) durch andere bauliche Varianten am vorliegenden Standort die gleiche Zielerreichung mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft realisiert werden kann.

1.4.2 Standortalternativen in der Gemeinde Büchen:

Sowohl im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes als auch in einer ergänzenden Studie der Gemeinde Büchen wurden Standortalternativen in der Gemeinde Büchen untersucht, die die in Kap. 1.4.1 genannten Eigenschaften erfüllen.

Im Rahmen der gemeindlichen Alternativenprüfung (siehe Anlage 1) wurden 5 Standorte an der Berliner Straße, Pötrauer Straße etc. untersucht. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass diese Flächen zwar überwiegend sehr zentral liegen, aus Gründen von Flächenverfügbarkeit, Flächengröße, Morphologie oder Naturschutz aber nicht geeignet sind bzw. vergleichbare Konflikte verursachen wie in der vorliegenden Planung (Eingriff in geschützte Biotope, Baumbestand etc.).

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (GSP, 2016) zeigt ebenfalls innerörtliche Freiflächen auf. Innerhalb des hier dargestellten zentralen Radius von 500 m wurden keine Freiflächen markiert, die die o.g. Anforderung erfüllen. Insbesondere Flächengröße und ein gewisser Abstand zu Wohngebieten stellen hier Ausschlusskriterien dar.

Fazit:

Es konnte nachgewiesen werden, dass keine in zumutbarem Zeitraum bebaubaren Flächen im zentralen Bereich von Büchen zur Verfügung stehen, die für ein Jugendzentrum geeignet sind. Es wurde daher eine Fläche ausgewählt, die nicht unmittelbar an Wohnbauflächen angrenzt (Außenbereich nach § 35 BauGB), jedoch zentral liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet (kurzfristig bebaubar). Das geplante Außengelände liegt im Bereich von (teilweise ehemaligen) Kleingärten und ist somit durch anthropogene Nutzung geprägt. Der Durchstich durch geschützte Biotope stellt sowohl eine bauliche Herausforderung als auch eine erhebliche Beeinträchtigung nach BNatSchG dar. Dieses ist aber nicht weiter vermeidbar, da die o.g. Ziele und Forderungen umgesetzt werden müssen.

Eine alternative Nutzung von zentral gelegenen Grünflächen würde vergleichbare oder noch höhere Konflikte im Bereich Naturschutz hervorrufen (z.B. Steinauniederung, Flächen west-

lich Nüssauer Weg) und wurde daher nicht weiter verfolgt.

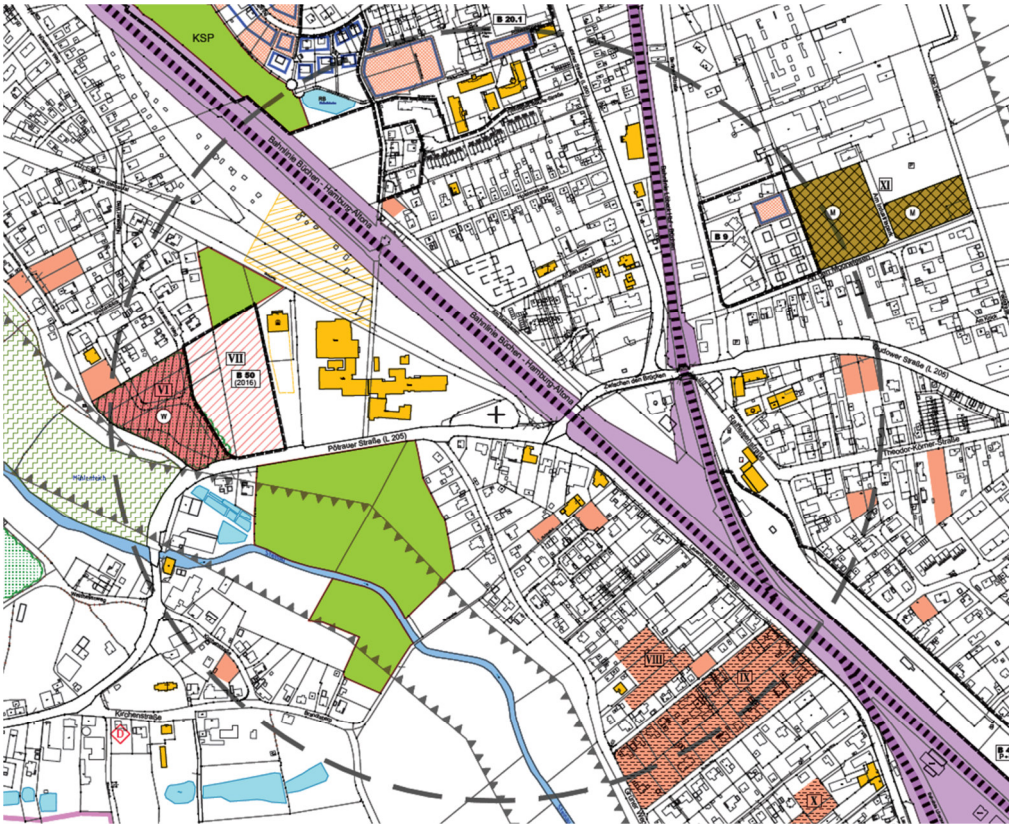


Abb. 5: OEK der Gemeinde Büchen (GSP, 2016)

Fläche des geplanten JUZ: Gelb schraffiert unterlegt

1.4.3 Bauliche Varianten

Für den vorliegenden Geltungsbereich wurden 4 bauliche Varianten bzw. Lagevarianten untersucht und hinsichtlich von Zielerreichung und Konflikten beurteilt (siehe dazu Anlage 1).

In der Bewertung der Varianten wird deutlich, dass die hier benannte Variante 1 für die Umsetzung empfohlen wird, da sie aus städtebaulicher und pädagogischer Sicht die günstige Variante darstellt. Gleichermaßen führen die hier diskutierten Varianten 2-4 auch nicht zu geringen Eingriffen in Natur und Landschaft als Variante 1.

Die Variante 1 wurde daher in die hier vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 54 übernommen.

1.4.4 Nullvariante

Die Nullvariante würde den dringenden Bedarf eines neuen Jugendzentrums nicht lösen. Gleichzeitig würde aber im Geltungsbereich keine Nutzung mehr stattfinden (Kleingärten werden nach und nach aufgegeben), so dass die Flächen langfristig alle vollständig der Sukzession unterliegen. Dieses ist aus Sicht des Naturschutzes zwar positiv zu bewerten, aufgrund der Lage in der Nähe der Bebauung, der hohen Nährstoffbelastung sowie der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahn ist hier aber nicht mit der Entwicklung höherwertiger Biotope zu rechnen. Es werden sich vielmehr weit verbreitete Biotoptypen (Gebüsche und Ruderalfluren mittlerer Standorte) mit störungstoleranten Tierarten entwickeln.

Der Erhalt der geschützten Biotope Lindenallee und Steilhang ist gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesichert, eine gleichzeitige bauplanungsrechtliche Absicherung der Biotope gibt es dann aber nicht.

1.5 Fachgesetze und Fachpläne

Planungsrecht:

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Eingriffsregelung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich im Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft" besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der

Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist die Planungsfläche als Bahngelände ausgewiesen. Die Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr werden als Konflikt dargestellt. Entwicklungsziele werden nicht definiert.

22. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartengelände“ festgelegt. Umliegend finden sich Flächen für Bahnanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) sowie weitere Grünflächen und Wohnbauflächen. Um die vorliegende Planung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes anzupassen, ist somit eine Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

1.6 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, liegt jedoch derzeit zum Teil brach. Geschützte Flächen sowie landschaftlich wertvolle Bereiche liegen in größerer Entfernung. Eine Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG erfolgt in Kap. 3.1.2.

1.7 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

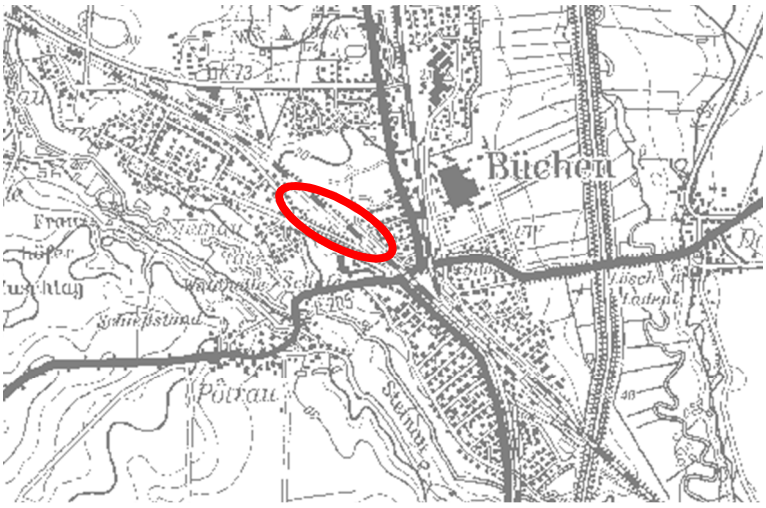


Abb. 6: Lage des Vorhabens

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt relativ zentral im südöstlichen Bereich von Büchen zwischen der Bahnstrecke und dem Elbe-Lübeck-Kanal.

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben.

1.8 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und biologische Vielfalt
- Sach- und Kulturgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

2 Wirkfaktoren

2.1 Bauphase

Zwischen Schulstraße und Bahnlinie soll ein neues Jugendzentrum gebaut werden. Aufgrund der besonderen Lage sind hier erhebliche Rodungs- und Erdarbeiten erforderlich. Der Ausbau von ca. 2.000 m³ Boden, welcher überwiegend abgefahren werden muss führt zu baulichen Tätigkeiten im Geltungsbereich (Bagger- und Ladearbeiten) sowie zu LKW-Verkehr über mehrere Wochen. Weiterhin muss Gehölz- und Baumschnitt abgefahren werden. In der eigentlichen Bauphase erfolgt im Wesentlichen LKW-Verkehr mit Materiallieferungen. Da es sich nur um ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 450 m² handelt, ist Umfang und Dauer dieser Arbeiten auf ca. ein halbes Jahr beschränkt.

Durch Verkehr und Lärm kommt es zu Beeinträchtigungen des gegenüber liegenden Schulzentrums. Hier ist zeitweise mit höheren Lärmbelastungen zu rechnen. Bezüglich des Verkehrs (v.a. LKW:Verkehr) sind zum Schutz des Schülerbetriebes und geschützter Biotope Regelungsmaßnahmen zu treffen. Die Arbeiten sind aber vergleichbar, jedoch in deutlich geringeren Dimensionen, wie bei der Erweiterung der Schule selbst, so dass hier bereits Erfahrungen für den Umgang mit Bauarbeiten vorliegen.

Die Schulparkplätze sollen während der gesamten Bauzeit erreichbar und unbeeinträchtigt sein, ein Parken zwischen den Linden ist ohnehin nicht zulässig und wird während der Bauzeit auch nicht möglich sein.

Für Tiere und Pflanzen im Bereich des Dammes kommt es im Bereich der Baustelle zu einem Totalverlust von Lebensraum bei gleichzeitiger Herstellung eines Gebäudes. Gleichzeitig sind Wanderbewegungen über den Damm (Grünachse) für die Dauer der Bauzeit nicht oder nur eingeschränkt möglich. Dieses betrifft auch die Nutzung des Dammes als Wanderweg für Spaziergänger.

Weitere mögliche Wirkungen während der Bauphase werden im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

2.2 Anlagen- und Betriebsphase

Nach Fertigstellung des Gebäudes, welche in den Damm hinein gebaut werden soll, wird die Grünachse (Damm) wieder durchgängig durchwanderbar sein. Wechselbeziehungen für Tiere sowie die Nutzung des Dammes als Wanderweg sind dann wieder möglich. Aufgrund der Überwegung über ein Gebäude mit extensiver Dachbegrünung ist die Qualität der Grünfläche jedoch deutlich verändert.

Hinsichtlich der Nutzung des Jugendzentrums ist insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden mit Betrieb zu rechnen. Hier ist Lärmentwicklung durch Musik, Stimmen etc., auch in den Außenbereichen, zu erwarten. Morgens ist die Nutzung eher untergeordnet und ist zeitweise vergleichbar mit dem Schulbetrieb. Nachts findet keine Nutzung statt.

Da die meisten Kinder und Jugendlichen zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen sind Bewegungen durch Verkehr nicht besonders hervorzuheben und deutlich untergeordnet gegenüber dem Verkehr, der ohnehin durch den Schulbetrieb und die Nutzung der Sporthalle vorhanden ist.

Der rückwärtige Teil des Geltungsbereiches soll als Garten- und Grünfläche gestaltet bzw. entwickelt werden und unterliegt zukünftig einer unterschiedlichen Nutzungsintensität. Neben intensiv bespielt und bearbeiteten Grünflächen sind auch naturnahe Fläche und Flächen ohne Nutzung geplant. Hier können Lebensräume für Tiere und Pflanzen mit unterschiedlichen Ansprüchen besiedelt werden.

Weitere mögliche Wirkungen während der Bauphase werden im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

3 Umweltprüfung

3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen

Der Ort Büchen wird als aufstrebendes Unterzentrum eingestuft. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Ärzte, Banken) sowie Kindergärten und ein großer Schulkomplex (Grundschule, Gemeinschaftsschule mit Oberstufe), welcher unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich liegt, sind vorhanden.

Zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe sowie die Nähe zu Hamburg (Pendlerentfernung) führen dazu, dass Büchen als Wohnstandort sehr beliebt ist und über ein hohes Zuzugspotenzial verfügt.

Die offene Jugendarbeit ist, wie in Kap. 1 beschrieben, ist wichtiger Bestandteil des Gemeindelebens und bietet viele Angebote für Kinder und Jugendliche vor allem in den Nachmittagsstunden. Damit stellt sie eine Ergänzung zu den weiteren Jugendangeboten der Vereine und Kirchen sowie der Offenen Ganztagsschule dar.

Der Schulweg, an welchen der Geltungsbereich unmittelbar angrenzt, ist derzeit noch die Haupterschließungsstraße in den Büchener Ortsteil Nüssau. Im Rahmen der Umsetzung zur Durchbindung des Nüssauer Weges unmittelbar an die Pötrauer Straße soll hier eine Entlastung des Schulweges erreicht werden. Hier ist dann zukünftig eine Verkehrsberuhigung in Form einer Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Der Schulweg und damit die Zufahrten zur Schule werden auf diese Weise verkehrlich entlastet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weiterhin drei noch genutzte Kleingartenparzellen vorhanden. Alle anderen Parzellen wurden hier bereits aufgeben und liegen brach. Für die noch genutzten Kleingartenparzellen besteht kurzfristig kein weiterer Bedarf.

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind Wohngebiete, Grünflächen mit z.T. weiteren Kleingärten sowie ein Kindergarten vorhanden. Der Geltungsbereich ist damit in das Zentrum Büchens eingebunden, liegt aber in einem naturnahen Bereich.

Lärmbelastungen sind in besonderem Maße durch die nordöstlich verlaufende Bahnstrecke vorhanden. Weitere kurzzeitige Lärmentwicklungen v.a. durch PKW-Verkehr und Gespräche bestehen zur Schulzeit, besonders zu Schulbeginn und –ende sowie in den Pausen. Aufgrund der noch vorhandenen hohen PKW- und LKW-Frequenz im Schulweg sind auch hier zeitweise hohe Lärm- und Verkehrsbelastungen vorhanden.

Bewertung:

- Gebiet mit hoher Bedeutung für die Kinder- und Jugendbetreuung und –bildung.
- Zeitweise hohe Belastungen durch Lärm und Verkehr vorhanden.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Grundlage für die Beschreibung der Biotopstruktur im Plangebiet des B-Plans 54 ist eine Kartierung des Biotopbestands vom 25.05.2016.

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes Schleswig-Holstein (2015). Folgende Biotoptypen wurden zugewiesen:

Abb. 7: Biotoptypen

Bereich der Kleingärten:

Das Gelände hinter dem Bahndamm wurde ursprünglich als Kleingartengelände genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind noch drei gepflegte Kleingärten vorhanden (SPk). Die haben jeweils im hinteren Teil eine Gartenhütte. Der vordere Teil wird durch Gemüsegarten, Rasen-/Stauden- und Gehölzflächen eingenommen. Teilweise sind größere Bäume oder Obstgehölze vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereiches schließen sich weitere genutzte Kleinartenparzellen an.

Im Geltungsbereich sind mehrere Parzellen jedoch bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Im südöstlichen Bereich verbuschen diese Flächen zunehmend (HGy(SG). Hier dominieren Gehölzbestände, die sich sowohl aus heimischen Arten (Hasel, Linde etc.) aber auch aus Ziergehölzen der ehemaligen Gärten (Eiben, Küstentannen) und Obstbäumen zusammensetzen. Dazwischen finden sich kleinere offene Bereiche, die von Brennnesseln, Giersch, div. Gräsern und Farnen dominiert werden (RHn). Die mittlere Brachfläche weist in den Randbereichen Fichtenstreifen auf, die z.T. beachtliche Durchmesser haben (bis 60 cm). Die hier vorhandene größere Offenlandfläche wird überwiegend durch hohe Brennnessel-Giersch-Bestände bewachsen (RHn/RHg). Die westliche Brachfläche wird durch einen überwiegend einartigen Bestand der Brennnessel bedeckt (RHn). Entlang des nördlichen Bahn-

dammes ist ein dichter Gehölzbestand, teilweise auch mit großen Bäumen (Eschen) vorhanden (HGy).

Die Zufahrt zum Kleingartengelände wird über einen parallel zum alten Bahndamm verlaufenden unbefestigten, gemähten Weg gewährleistet. Hier hat sich ein artenreicher Rasen entwickelt (SGe).

Alter Bahndamm:

Der alte Bahndamm wird aufgrund seiner Böschungsneigung und Artenzusammensetzung als geschütztes Biotop (artenreicher Steilhang im Binnenland / XHs) eingestuft. Die Dammböschungen sind durch Gehölz- und Baumbestände vollständig bewachsen und beschattet. Als prägende Baumart kommt hier in erster Linie die Eiche vor, welche Stammdurchmesser bis 60 m aufweist. Als weitere Baum- und Straucharten sind zu nennen: Linde, Kastanie, Bergahorn, Birke, Weißdorn. Der Unterwuchs ist relativ spärlich und wird im Wesentlichen durch Nährstoff- und Störungszeiger wie z.B. Kleblabkraut, Giersch, Brennnesseln, Taubnessel, Hexenkraut gebildet. Diese Arten breiten sich auf der Dammkrone in besonnten Bereichen teilweise rasenartig aus. Der Damm ist über die Böschungen durch mehrere Trampelpfade/Treppen erschlossen. Eine größere Zufahrt ist vom Nüssauer Weg aus möglich, wird aber kaum genutzt.

Zum Schulweg hin geht der Damm in eine trockene Senke über, an der Straße wieder leicht ansteigt. Dieser Bereich ist so stark beschattet und verdichtet, dass hier nur spärlicher Bewuchs vorhanden ist.

Schulweg:

Der Schulweg ist durch eine Lindenallee eingefasst, die überwiegend durch Bäume mit Stammdurchmesser von 50-80 cm gebildet wird (HAy). Größere Lücken wurden durch jüngere Bäume wieder geschlossen. Die Bereiche zwischen den Bäumen werden zur Schulzeit durch parkende Autos genutzt, teilweise hat sich hier aber auch Gebüsch entwickelt (RHm/HGy).

Der Schulweg selbst ist asphaltiert, die Asphaltschicht reicht teilweise nah an die Stämme der Bäume heran und wird durch hochwachsende Wurzeln beschädigt. Südwestlich der Straße verläuft ein Rasenstreifen (SGr), in welchem die zweite Lindenreihe steht. Daran schließt sich ein Fußweg sowie ein weiterer Grünstreifen an. Dahinter liegen die Parkplätze und Gebäude des Büchener Schulzentrums.

Die Lindenallee ist als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG eingestuft.

Bewertung:

- Geschütztes Biotop artenreicher Steilhang im Binnenland,
- Geschütztes Biotop Allee,
- alle anderen Biotope häufig vorkommend, jedoch teilweise ungenutzt (Biotop mit allgemeiner Bedeutung)

3.1.3 Schutzgut Tiere

Das faunistische Potenzial wurde auf Basis der Biotopstruktur ermittelt, Kartierungen fanden nicht statt. Als Vergleichskartierung können jedoch die 2015 durchgeführten Vogel- und Fledermauskartierungen aus dem Bebauungsplan Nr. 50 (Nüssauer Weg, Entfernung ca. 200 m). Mit Garten-, Wald- und Offenlandbereichen sind hier vergleichbare Lebensräume vorhanden.

Der Artenschutz wird im weiteren Verfahren weitergehend einschließlich des Handlungsbedarfs bearbeitet und dargestellt.

Vögel

Im Bereich der Gehölzbestände des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 50 wurde ein arten- und individuenreicher Vogelbestand ermittelt. Es handelt sich hierbei um die typischen Arten der Gehölz- und Gartenbiotope. Insgesamt wurden 20 Vogelarten nachgewiesen (s.a. Fachgutachten). Besonders anspruchsvolle Arten oder Rote-Liste-Arten wurden jedoch wohl auf Grund der Störungen durch Spaziergänger (z.T. mit Hunden), Kindergarten- und Schulbetrieb, Straßenverkehr u.a. nicht nachgewiesen. Trotzdem unterliegen alle nachgewiesenen Vögel dem besonderen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Bodenbrüterarten des Offenlandes traten hier auf Grund der Kleinflächigkeit und der Störungen nicht in Erscheinung.

Umgebung: In den übrigen an den Geltungsbereich angrenzenden bebauten und z.T. stark gestörten Bereichen des Geltungsbereichs (Kindergarten- und Schullärm, Fußgänger, Straßenverkehr) kommen ebenfalls nur weniger empfindliche Vogelarten der Gehölze und Siedlungsbereiche vor.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 50 weist einen guten bis hohen Strukturreichtum auf. Vor allem typische Siedlungsfledermäuse wie Breitflügel- und Zwergfledermaus finden hier ausgezeichnete Lebensbedingungen vor. Die Aktivitätsdichte insbesondere von Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus* (Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus) ist als durchschnittlich anzusehen. Aufgrund des Nebeneinanders von Quartierressourcen (Gebäude und zahlreiche Laubbäume in verschiedenen Sukzessionsstadien) sowie wertige Jagdhabitate (windgeschützte Gehölzränder, Viehweide, alte Laubbäume und Wege) beherbergt der Planungsraum ein mit mind. 6 Arten als reichhaltig zu bezeichnendes Artenrepertoire. Von einigen dieser Arten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) sind hier darüber hinaus Wochenstubengesellschaften im angrenzenden Siedlungsbereich zu erwarten. Großquartiere der restlichen Fledermausarten sind in geeigneten Baumhöhlen und -spalten möglich.

Weitere Säugetiere:

Die Dammstruktur mit altem Baumbestand, jedoch keinem ausreichenden Unterwuchs bzw. Nahrungspflanzen weist für die Haselmaus eher ungeeignete Lebensraumbedingungen auf. In den Kleingärten mit geeigneten Nahrungspflanzung besteht sowie im dichter werdenden östlichen Gehölzbestand kann das Vorkommen der Haselmaus nicht sicher ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren werden hier ggf. weitere Untersuchungen erfolgen).

Das Vorkommen von Biber und Fischotter ist aufgrund der Störungen und der Lebensraumstruktur im Vorhabensraum nicht anzunehmen.

Reptilien/Amphibien:

Das Vorkommen der in Büchen weit verbreiteten Zauneidechse ist aufgrund des dichten Bewuchses und hohen Beschattungsgrades auszuschließen. Weitere streng geschützte Amphibien- und Reptilienarten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Relativ häufige und besonders geschützte Arten wie z.B. Erdkröte, Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse sind jedoch nicht auszuschließen.

Bewertung:

- Mittlere Bedeutung für Tiere (vor allem Vögel und Fledermäuse, ggf. Haselmaus), da teilweise relativ geringe Nutzung und geringes Störpotenzial,
- Jedoch überwiegend nährstoffreiche, verbuschende Biotope, die von einem anpassungsfähigen Artenspektrum besiedelt werden,
- Biotopvernetzung/Leitlinie Richtung Steinauniederung mit wertgebenden Arten vorhanden.

3.1.2.3 Artenschutz

Da es sich bei dem vorliegenden Plan um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europäisch geschützten Arten (geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL) bzw. streng geschützten Arten, hier Fledermäuse, Haselmaus und Vögel zu betrachten. Im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt auch eine ergänzende Betrachtung der besonders geschützten Arten im weiteren Verfahren.

3.1.4 Schutzgut Boden

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Gemäß Bodenübersichtskarte SH (BUEK 250.000) kommt im Geltungsbereich Braunerde als Leitbodentyp vor, untergeordnet können Parabraunerden und Podsole vorhanden sein. Als Hauptbodenart kommt Sand vor, geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale Geschiebesande über Sandersanden (Weichsel-Kaltzeit). Eine Bodenbewertung liegt für diesen Standort nicht vor, da der Geltungsbereich innerhalb der Bebauung liegt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird.

Der parallel zum Schulweg verlaufende Damm ist als geschütztes Biotop „artenreicher Steilhang im Binnenland“ anzusprechen, welcher in besonderem Maße durch seine besonderen morphologischen Eigenschaften definiert ist. Gegenüber dem umliegenden Gelände liegt der Damm 3,5 bis 4,0 m höher, aber immer noch deutlich niedriger als der noch genutzte Bahndamm nordöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich an dieser Stelle um einen künstlich aufgeschütteten ehemaligen Bahndamm, so dass der hier aufgefundene Schichtenaufbau künstlich hergestellt wurde. Trotzdem konnte sich der Boden an dieser Stelle seit vielen Jahren ungestört entwickeln. Eine geringe Nutzung und Bewuchs (Wald) führten dazu, dass hier Bodensukzession möglich war/ist.

Die Böden des dahinter liegenden Kleingartengeländes sind durch die Kleingartennutzung überprägt. Hier ist ein hoher Nährstoffgehalt zu erwarten. Punktuelle Belastungen durch Pflanzenschutzmittel o.ä. sind nicht auszuschließen.

Bewertung:

- Damm: Schichtenaufbau künstlich, aber derzeit Bodensukzession ohne besondere Belastungsfaktoren (Boden allgemeiner Bedeutung),
- Kleingartengelände: Durch Gartennutzung überprägte Böden, insgesamt relativ geringe Bodenbelastungen (Boden allgemeiner Bedeutung).

3.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die überwiegend sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dieses fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter EI 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist nicht abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper).

In größeren Tiefen verlaufen tiefe, zur Trinkwassergewinnung herangezogene Wasserkörper des N8 (Südholstein). Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes.

Oberflächengewässer:

Stillgewässer und Fließgewässer sind im Bereich des B-Plangebietes nicht vorhanden. Die Entfernung zur Steinau beträgt ca. 400m. Eine verrohrte Entwässerungsanlage verläuft quer durch den Damm und mündet in einen Graben, der zwischen Schule und Kita verläuft.

Bewertung:

- überwiegend allgemeine Bedeutung,
- schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht vorhanden.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschläge und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

Überregionales Klima

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigt ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

Lokales Klima/Luftqualität:

Das Vorhabensgebiet besitzt mit seinen weitgehend unbebauten Offenlandflächen innerhalb des Siedlungsgebiets eine klimatisch ausgleichende Wirkung. Diese wird jedoch durch die beiden Dämme deutlich gemindert, da die kühlere Luft innerhalb der Dämme gebündelt wird und nur langsam über die Dämme und nach Nordwesten hin abfließen kann.

Der dicht mit Gehölzen bewachsene Damm sowie die Lindenallee haben aber eine hohe Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung (Filterfunktion). PKW- und LKW-Verkehr können kurzzeitig zu Luftbelastungen führen, die jedoch keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben.

Bewertung:

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen,
- Gehölze mit hoher Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung,

3.1.7 Landschaftsbild und biologische Vielfalt

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, auch deutlich über den Geltungsbereich hinaus, haben sowohl die Lindenallee am Schulweg als auch der ehemalige Bahndamm zwischen Pötrauer Straße und Nüssauer Weg. Aufgrund des dichten Bewuchses sind diese Elemente auf der nördlichen Seite des Schulweges nicht so deutlich wie die Allee auf der südlichen Seite. Hier schließen sich offene Parkplätze an. Diese werden jedoch wiederum durch den großen Schulkomplex mit Mehrzweckhalle dominiert. Der Gebäudekomplex wirkt deutlich auf das Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich von Büchen. Die biologische Vielfalt ist daher in erster Linie durch die umgebende Bebauung geprägt, ist aber aufgrund der kleinteiligen Strukturen durchaus als vielfältig zu beschreiben. Hier wirken nicht zuletzt die naturnahen Strukturen der Steinau und Steinauhänge, die sich westlich und südlich des Nüssauer Weges/Pötrauer Straße anschließen.

Bewertung:

- typischer Charakter eines Unterzentrums,
- besondere Bedeutung natürlicher Elemente mit Allee und Damm,
- besondere Bedeutung von Gebäuden mit Schule und Mehrzweckhalle.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kultur-

denkmalen und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind gesetzlich geschützt sind.

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale bekannt. (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein). Der Schulkomplex ist als Sachgut von besonderer Bedeutung für die Gemeinde und die Schullandschaft im südöstlichen Kreis Herzogtum Lauenburg einzustufen.

Bewertung:

- Schulkomplex mit hoher Bedeutung als Sachgut,
- Denkmalschutzobjekte in näherer Umgebung nicht vorhanden.

3.1.9 Wechselwirkungen im Bestand

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im weiteren Verfahren formuliert.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes zur Frühzeitigen Beteiligung werden die möglichen Auswirkungen entsprechend dem derzeit vorliegenden Planungsstand teilweise stichwortartig formuliert. Eine Überprüfung und Ergänzung möglicher Auswirkungen erfolgt im weiteren Verfahren bis zur Offenlage.

3.2.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen

Störungen während der Bauphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,
- Ggf. zeitweise eingeschränkte Befahrbarkeit des Schulweges,
- Ggf. eingeschränkte Nutzbarkeit der Parkplätze,
- Besonders lärmintensive Rammarbeiten sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Durch die o.g. Störungen sind Beeinträchtigungen für den Schulbetrieb (Schulweg, Unterricht) nicht vollständig auszuschließen. Während der Bauzeit, die sich voraussichtlich über einen Zeitraum von 6 Monaten erstreckt, ist aber nicht immer mit Störungen zu rechnen. In Abstimmung mit der Bauausführung können ggf. Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, so dass der Schulbetrieb möglichst wenig beeinträchtigt wird. Dieses wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Betriebsphase:

- Erhalt und Erweiterung des offenen Angebotes für Kinder und Jugendliche,
- Ausrichtung mit ökologischer Konzeption,
- Kooperation mit Schule und KITA (gegenüber).

Wie bereits in Kap. 1 beschrieben stellt die offene Jugendarbeit einen wichtigen Schwerpunkt im Gemeindeleben dar, der durch den Neubau eines Jugendzentrums an einem zentralen Standort gefördert wird. Dieses ist positiv zu bewerten.

Weiterhin werden betrachtet:

- Störungen der umliegenden Nutzungen (Wohnbebauung) durch Veranstaltungen im JUZ möglich,
- Zunahme des Verkehrs eher untergeordnet, da viele Jugendliche zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen oder ohnehin an der Schule sind,
- Mögliche Auswirkungen der nördlich verlaufenden Bahnstrecke auf die Nutzungen des Jugendzentrums.

Die Betrachtung von Lärmemissionen und Lärmimmissionen sind noch nicht abgeschlossen. Mögliche Beeinträchtigungen wurden aufgezeigt, eine Betrachtung der Erheblichkeit erfolgt im weiteren Verfahren. Hieraus ergibt sich dann auch, ob Minimierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Nutzungen im Gebiet:

- Kleingärten im Geltungsbereich weitgehend aufgegeben, 3 noch genutzte Gärten werden mittelfristig nicht weiter betrieben,
- Nutzung der Dammkrone als Wanderweg wird durch die Konzeption des Gebäudes mit Dachbegrünung/Dachgarten aufrecht erhalten.

Eine Beeinträchtigung der ohnehin nur sehr gering vorhandenen Nutzungen im hinteren Teil des Geltungsbereiches sowie der Erholungsfunktion erfolgt nicht.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

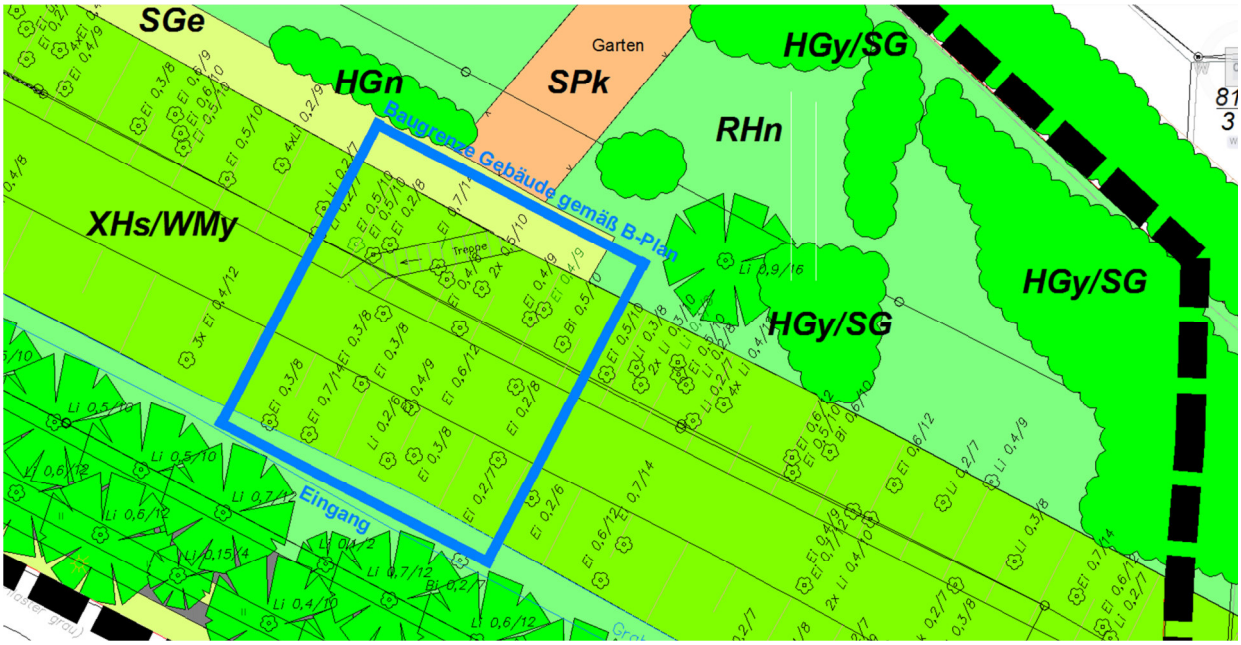


Abb. 8: Überlagerung Bestand-Planung

Beeinträchtigung der Lindenallee:

Zur Herstellung eines attraktiven Eingangsbereichs wird eine kleine Linde (Stammdurchmesser 10 cm) gefällt werden müssen. Der Verlust eines Einzelbaumes innerhalb einer Allee stellt eine Beeinträchtigung dieses geschützten Biotopes nach § 30 BNatSchG/§ 21 LNatSchG dar. Da es sich bei dem Verlust um einen jungen, bereits nachgepflanzten Baum handelt, wird die Erheblichkeit nicht so hoch bewertet, als wenn einer der älteren Bäume betroffen wäre. Eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit erfolgt im weiteren Verfahren, wie auch die Festlegung von Ersatzpflanzungen, z.B. im weiteren Verlauf der Allee.

Um Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Linden auszuschließen, sind hier während der Bauphase Baumschutzmaßnahmen/Abzäunungen erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Beeinträchtigung des artenreichen Steilhangs:

Der im Geltungsbereich liegende ehemalige Bahndamm ist als artenreicher Steilhang im Binnenland ebenfalls ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Dieser soll auf einer Länge von ca. 25 m geöffnet werden und geht somit morphologisch und mit allen seinen Biotopeigenschaften verloren. Anstelle dessen erfolgt der Neubau eines Gebäudes mit extensiver Dachbegrünung in unmittelbarem Anschluss an den zu erhaltenden Damm. Der vollständige Abtrag des Steilhanges auf einer Länge von ca. 25 m stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Biotops dar. Zerstörungen oder erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen sind nach § 30 BNatSchG verboten. Hier wird im weiteren Verfahren nachzuweisen sein, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Dazu hat die Gemeinde bereits im Vorfeld Standortvarianten untersucht, die als Anlage dem Umweltbericht beigefügt werden. Teil der Befreiung ist auch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden im Umweltbericht bereits bilanziert und umfassen neben dem Eingriff in ein geschütztes Biotop multifunktional auch den Verlust von Lebensräumen und die Versiegelung von Boden (siehe Kap. 4).

Als weitere Minimierungsmaßnahme wurde für das Gebäude ein Entwurf erarbeitet, welcher sich in den verbleibenden Damm einfügt und dessen Funktion als Vernetzungsachse/Grünachse teilweise übernehmen kann (Dachbegrünung).

Zum Schutz des zu erhaltenden Steilhangs sind während der Bauzeit Abzäunungen erforderlich. Durch die Nutzung des Geländes als Jugendzentrum wird der Steilhang zwar zerschnitten, er ist aber nicht Teil Gartens. Da hier ausreichend Platz für Draußen-Aktivitäten vorgesehen ist, ist das Spielen auf dem Damm nicht erforderlich und auch nicht Ziel der Anlage. Erhebliche Beeinträchtigungen, die über die bestehende Nutzung des Dammes als Wanderweg hinaus gehen, sind daher in der Betriebsphase nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Flächen mit Erhaltungsgebot:

Die bereits überwiegend verbuschte, ehemalige Kleingartenfläche östlich des geplanten Gebäudes erhält eine Erhaltungsfestsetzung (Maßnahmenfläche). Diese Fläche soll damit zukünftig sich selbst überlassen werden. Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase sind nicht zulässig und durch geeignete Maßnahmen (Abzäunung) auszuschließen. Hier tritt gegenüber dem bestehenden Recht, welches hier die Nutzung als Kleingarten zulässt, eine Verbesserung im Sinne des Biotopschutzes statt.

Auswirkungen durch Gartennutzung:

Alle übrigen Flächen werden zukünftig einer Gartennutzung mit unterschiedlicher Konzeption unterliegen (siehe Kap. 1). Diese Nutzung ist vergleichbar mit der z.T. noch vorhandenen Kleingartennutzung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Biotoptypen ist nicht erkennbar. Die vorhandenen wertvolleren Baumbestände können in die Gartenplanung integriert werden. Die Umwandlung von kleineren Gebüschen unterschiedlicher Artenzusammensetzung sowie nitrophilen Ruderalfluren zugunsten von Rasen- und Gehölzflächen, Nutzgarten und Grünland mit Obstbäumen führt zu vergleichbar vielfältigen Biotoptypen, teilweise mit hoher Wertigkeit. Durch die Nutzung des Gartens in 3 Zonen unterliegen die geplanten wertvolleren Biotoptypen (Obstwiese) nur einer extensiven Nutzung mit nur geringem Störpotenzial. Durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan mit Zweckbestimmung wird sicher gestellt, dass das beschriebene Grünkonzept auch umgesetzt wird. Ausgleichsmaßnahmen werden daher für diesen Bereich nicht erforderlich.

3.2.3 Schutzgut Tiere und Artenschutz

- Lebensräume von streng und besonders geschützten Arten durch die Planungen betroffen,
- Allgemein Verlust von Lebensraum durch Bebauung und Intensivierung der Nutzung gegenüber dem tatsächlichen Bestand,
- Verlust von Gehölz als Brutrevier, Verlust von einzelnen älteren Bäumen als potenzielle Höhlenbäume für Fledermäuse.

Die Planungen führen allgemein zu Verlust und Veränderung von Lebensräumen, jedoch in einem durch Schulbetrieb teilweise erheblich vorbelasteten Raum. Aufgrund der Biotopausstattung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auszuschließen. Um dieses zu verhindern, sind hier im weiteren Verfahren Minimierungs- und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen werden hier voraussichtlich erforderlich:

- Bauzeitenregelung,
- Kontrolle von Höhlenbäumen,
- Aufhängen von Fledermauskästen,
- Ggf. Maßnahmen für Haselmäuse
- Ausgleichsmaßnahmen für Gehölzbrüter.

Abschließende Aussagen zur Artenschutz erfolgen im weiteren Verfahren.

3.2.4 Schutzgut Boden

- Versiegelung von Boden allgemeiner Bedeutung auf einer Fläche von max. 700 m², verbunden mit dem Verlust aller Bodenfunktionen.
- Verlust eines auch morphologisch geschützten Biotops.

Die Versiegelung von Boden ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 BNatSchG zu bewerten. Da aber nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist diese Beeinträchtigung ausgleichbar und erfolgt multifunktional über den Biotopausgleich.

Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche wird sicher gestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen.

3.2.5 Schutzgut Wasser

- Oberflächengewässer nicht vorhanden und nicht betroffen,
- eine Oberflächenentwässerungsleitung wird berücksichtigt
- Einträge in das Grundwasser in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten,
- Versickerung von Niederschlagswasser wird geprüft,
- max. Versiegelungsbereich und damit zu entwässernder Bereich durch Festsetzung geregelt,
- besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten, so dass keine Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen eines ökologisch orientierten Bauentwurfs wird auch die Versickerung von Niederschlagswasser geprüft.

3.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft unterliegt im Untersuchungsraum nur geringen Belastungen. Durch die geplante Bebauung/Versiegelung wird kleinräumig eine Veränderung des Mikroklimas erreicht, da Kaltluftentstehungsbereiche in klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln) umgewandelt werden. Die genannten Beeinträchtigungen führen jedoch insgesamt nicht zu deutlich spürbaren klimatischen Veränderungen oder Verschlechterungen der Luftqualität, da eine gute Durchmischung der Luft weiterhin gegeben ist. Durch die Anlage eines Gründaches wird die Abstrahlung von Wärme zusätzlich gemindert. Da das Gebäude in den Damm gebaut wird, entstehen hier keine veränderten Kaltluftströme.

3.2.7 Landschaftsbild und biologische Vielfalt

- Standort mit besonderen Landschaftselementen (Allee und Steilhang) und besonderen baulichen Elementen (Schulkomplex),
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Bebauung,
- Optische Veränderung des Grünwalls („grüne Wand“) durch ein Gebäude, aber Integration des Gebäudes mit Dachbegrünung in den Damm und daher Erhalt der optischen Verbindung (keine Lücke im Damm),
- Keine wesentliche Veränderung der Biotopsituation und damit der biologischen Vielfalt durch Umsetzung eines Grünkonzept (3-Zonen-Konzept).
- Erhalt und nicht wesentliche Beeinträchtigung der Lindenallee.

Die Besonderheit des Standortes stellt einen besonderen Anspruch an die Planungen, insbesondere an die Grünkonzeption und den Hochbau. Dieses wurde großteils bereits in dieser frühen Phase der Bauleitplanung umgesetzt, so dass wirksame Minimierungsmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild aufgenommen wurden. Eine erhebliche Beeinträchtigung für Landschaftsbild und biologische Vielfalt ist daher nicht mehr vorhanden, ein Ausgleich, der über den multifunktionalen Biotopausgleich hinaus geht ist voraussichtlich nicht erforderlich.

3.2.8 Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert, teilweise wurden Maßnahmen zur Minimierung auch in die Festsetzung übernommen. Diese Betrachtung ist noch nicht abschließend und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

4.2 Eingriff und Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich für folgende Eingriffe erforderlich:

- Verlust eines Steilhang auf einer Länge von ca. 25 m,
- Verlust einer Linde innerhalb einer Allee,
- Verlust von Gehölz und Ruderalfluren,
- Verlust von potenziellen Höhlenbäumen,
- Versiegelung von Boden.

Die abschließende Betrachtung und Bilanzierung der Eingriffe und die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im weiteren Verfahren. Die Festlegung von Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren.

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Monitoring

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 am Schulweg/Lindenallee. Hier soll im Bereich eines ehemaligen Bahndammes das neue Jugend- und Begegnungszentrum der Gemeinde gebaut werden. Das Konzept sieht einen Neubau innerhalb des Dammes vor. Die besonderen ökologischen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Form von gesetzlich geschützten Biotopen (Steilhang und Lindenallee) wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt. Trotzdem erfolgt ein Verlust von geschütztem Biotop (Steilhang), welcher als gesonderter Antrag einer Befreiung nach 67 BNatSchG bedarf.

Der besondere Standortvorteil des geplanten Jugend- und Begegnungszentrums in der Ortsmitte von Büchen in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule hatte eine besondere Bedeutung bei der Standortfindung. Bei der Gestaltung des großzügigen Außengeländes wurden mittels Festsetzungen ökologische Zielvorstellung mit dem geplanten Angeboten der offenen Jugendarbeit verknüpft, so dass auf den Flächen hinter dem Bahndamm abwechslungsreiche Grünflächen entstehen und gleichzeitig Flächen für den Naturschutz gesichert werden.

Auf diese Weise sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter zwar nicht vollständig ausgeschlossen und durch Befreiungsanträge, Eingriff-/Ausgleichsbetrachtungen sowie umfangreiche bauliche und gestalterische Minimierungsmaßnahmen und Nutzungsauflagen im weiteren Verfahren zu regeln. Dieses betrifft auch den Artenschutz.

Danach ist zum jetzigen Verfahrensstand davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG verbleiben.

Die Begründung wurde in der Sitzung der
Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen

Am _____ gebilligt.

Büchen, den .....

Bürgermeister

TOP 10

Gemeinde Büchen

Informationsvorlage

Bearbeiter/in:
Maria Hagemeier-Klose

Beratungsreihenfolge:

Gremium	Datum
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

Teilfortschreibung der Regionalpläne zum Sachthema Windenergie: Abwägungsbereiche für Windenergienutzung und Beteiligungsverfahren

Das Land Schleswig-Holstein hat am 6.12.2016 die Planentwürfe für die Teilfortschreibung der Regionalpläne zum Sachthema Windenergie und die entsprechende Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans veröffentlicht. Im Internet sind die Pläne erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/windenergie. Für die Gemeinde Büchen sind im Entwurf der Landesplanung zwei Flächen als Vorranggebiete für Windenergienutzung vorgesehen. Es handelt sich um die Gebiete mit den Bezeichnungen LAU-056 (Gemeinden Büchen und Schuldendorf) sowie LAU-061 (Gemeinden Büchen und Witzeeze). Das Gebiet LAU-056 ist als Repowering-Vorranggebiet für den Ersatz von bestehenden Windkraftanlagen nach Ende deren Laufzeit vorgesehen, die in einem Gebiet stehen, an denen nach dem aktuellen Abwägungskriterien keine Windkraftanlagen mehr errichtet werden dürfen. Die Landesplanung nennt als Referenzanlagen für die Windeignungsflächen Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe (inklusive Rotor) von 150 Meter über Geländeoberkante. Bei diesen Referenzanlagen handelt es sich um typische Höhen für Starkwindanlagen für Standorte etwa im Küstenbereich. Gemäß der aktuellen Entwicklungen und dem Stand der Technik werden jedoch im Binnenland mit eher mittleren und schwachen Windverhältnissen üblicherweise höhere Windkraftanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 200-250 Metern aufgestellt.

Beteiligungsverfahren bis 30.06.2017
Das Beteiligungsverfahren läuft über das Online-Beteiligungstool, über das dann auch Stellungnahmen abgegeben werden können (www.schleswig-holstein.de/windenergiebeteiligung) und endet am 30.06.2017. Die Stellungnahmen der Amtsgemeinden und der Bürgerinnen und Bürger werden in der Gemeindeverwaltung des Amtes Büchen gesammelt. Die Eingabe der Stellungnahmen soll dann über den Kreis Herzogtum Lauenburg erfolgen. Für die Beteiligung erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen zur Landesplanung im

Bürgerhaus im Zeitraum vom **1. März -1. April 2017**. Die Auslegung wird vorher entsprechend amtlich bekannt gemacht. Ansprechpartnerinnen im Amt Büchen sind Frau Hagemeier-Klose, Frau Reinke, Frau Rempf und Frau Volkening.

Erarbeitung einer Stellungnahme für die Gemeinde Büchen
Für die Erarbeitung einer Stellungnahme für die Gemeinde Büchen sollen die Abwägungskriterien der Landesplanung zur Teilfortschreibung der Regionalpläne zum Sachthema Windenergie geprüft werden. Die Einschätzung der Abwägungskriterien aus Sicht der Landesplanung kann den angehängten Datenblättern entnommen werden.

Ein biologisches Gutachten für die Klärung der artenschutzrechtlichen Abwägungskriterien für die Vorranggebiete für Windenergienutzung auf dem Gebiet der Gemeinden Büchen und Schulendorf wurde beauftragt. Ein Teil dieses Gutachtens liegt bereits vor.

Weiterhin ist das Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Büchen ein zentrales Abwägungsinstrument zum Kriterium der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Die Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts begann im Frühjahr 2015 und wurde fortwährend mit der Kreis- und Landesplanung abgestimmt. Im September 2016 erhielt die Gemeinde Büchen ein Schreiben der Staatskanzlei, in dem die Aufstellung des Konzeptes aus Sicht der Landesplanung ausdrücklich begrüßt wird. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 29.11.2016 durch die Gemeindevertretung einstimmig beschlossen. Das Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Büchen beinhaltet eine zukünftige Siedlungsentwicklung in der Gemarkung Pötrau, woraus sich der Bebauungsplan Nr. 55 bereits im konkreten Planungsverfahren befindet. Bereits im April 2016 wurde das Ortsentwicklungskonzept Büchen über den Kreis Herzogtum Lauenburg an die Landesplanung zur Berücksichtigung im Planungsverfahren für die Teilfortschreibung der Regionalpläne zum Sachthema Windenergie übermittelt. Die Gemeinde Büchen übernimmt zudem gemäß dem gültigen Regionalplan als Unterzentrum mit guter Bahnanbindung die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg und die Prognosen gehen von weiterem positivem Wachstum aus was ebenfalls für die Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts spricht. Daher ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen neben den artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belangen ein wichtiges Abwägungskriterium für die Eignung der dargestellten Flächen (LAU-056, LAU-061), da zu Siedlungen ein planerischer vorsorgender Mindestabstand von 800 Meter gewahrt bleiben soll. Bei einer Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts würden die aktuell geplanten Abwägungsbereiche den Mindestabstand deutlich unterschreiten.
Über eine Schattenwurfsimulation wurden darüber hinaus bereits mögliche Beeinträchtigungen der Siedlungsgebiete über den Jahresverlauf eruiert (siehe Anlage). Für die Simulation wurden Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 250 Metern (inklusive Rotor) verwendet.

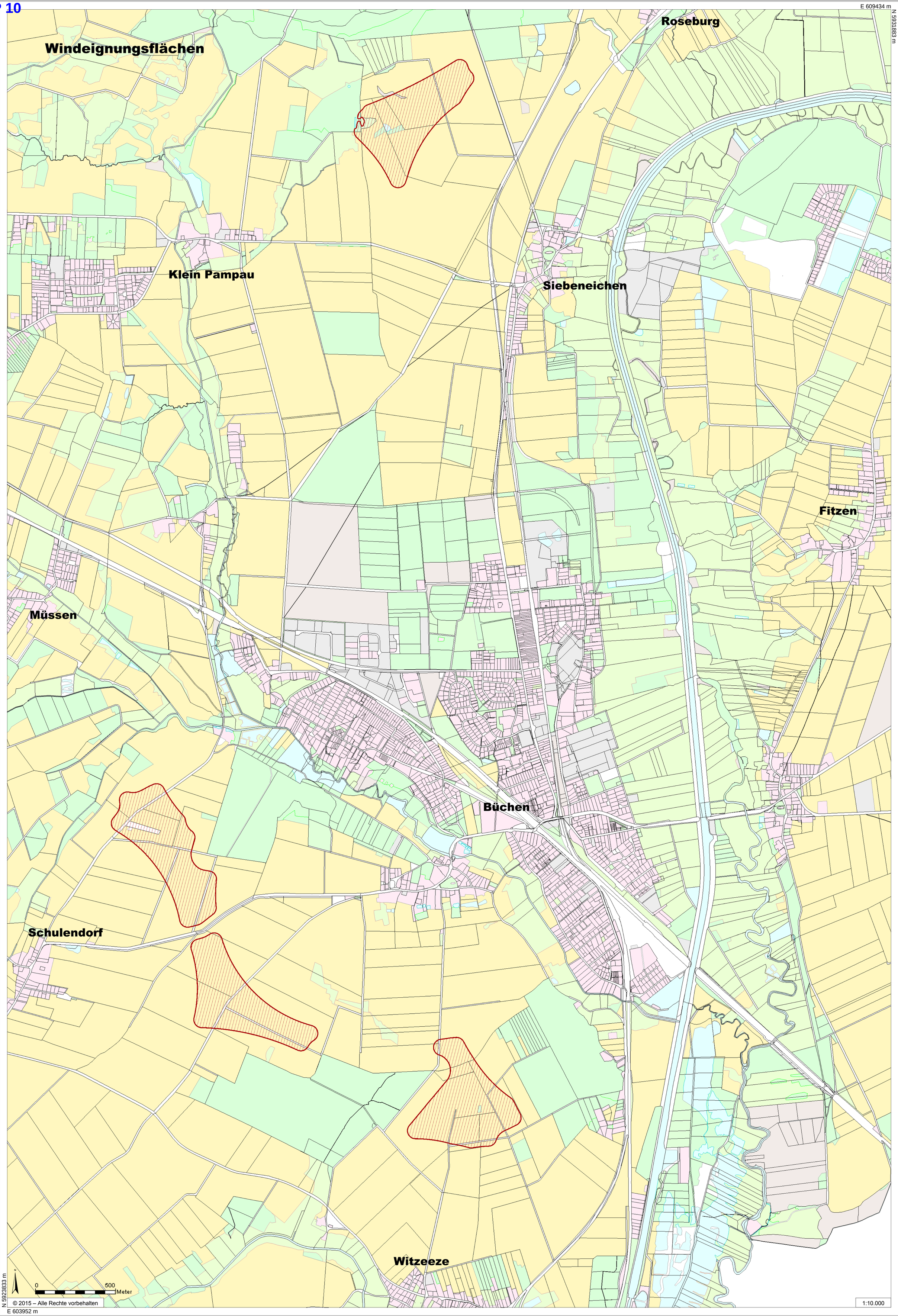
Für die Gemeinde Witzeeze wurde ein informelles Planungsverfahren mit entsprechendem Gutachten bereits erstellt und im Vorwege zum aktuellen beteiligungsverfahren auch bereits an die Landesplanung übermittelt. Die Ergebnisse des Gutachtens für Witzeeze beeinflussen auch die Eignung der Fläche LAU-061.

Ein Entwurf der Stellungnahme für die Gemeinde Büchen soll bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 7. März erarbeitet werden. Nach dem öffentlichen Auslegungszeitraum werden noch die in der Gemeindeverwaltung eingegangen Stellungnahmen berücksichtigt. Auch mit dem Kreis soll es weitere Abstimmungen geben. Die Stellungnahme wird dem Bau- Wege- und Umweltausschuss in der folgenden Sitzung vorgestellt.

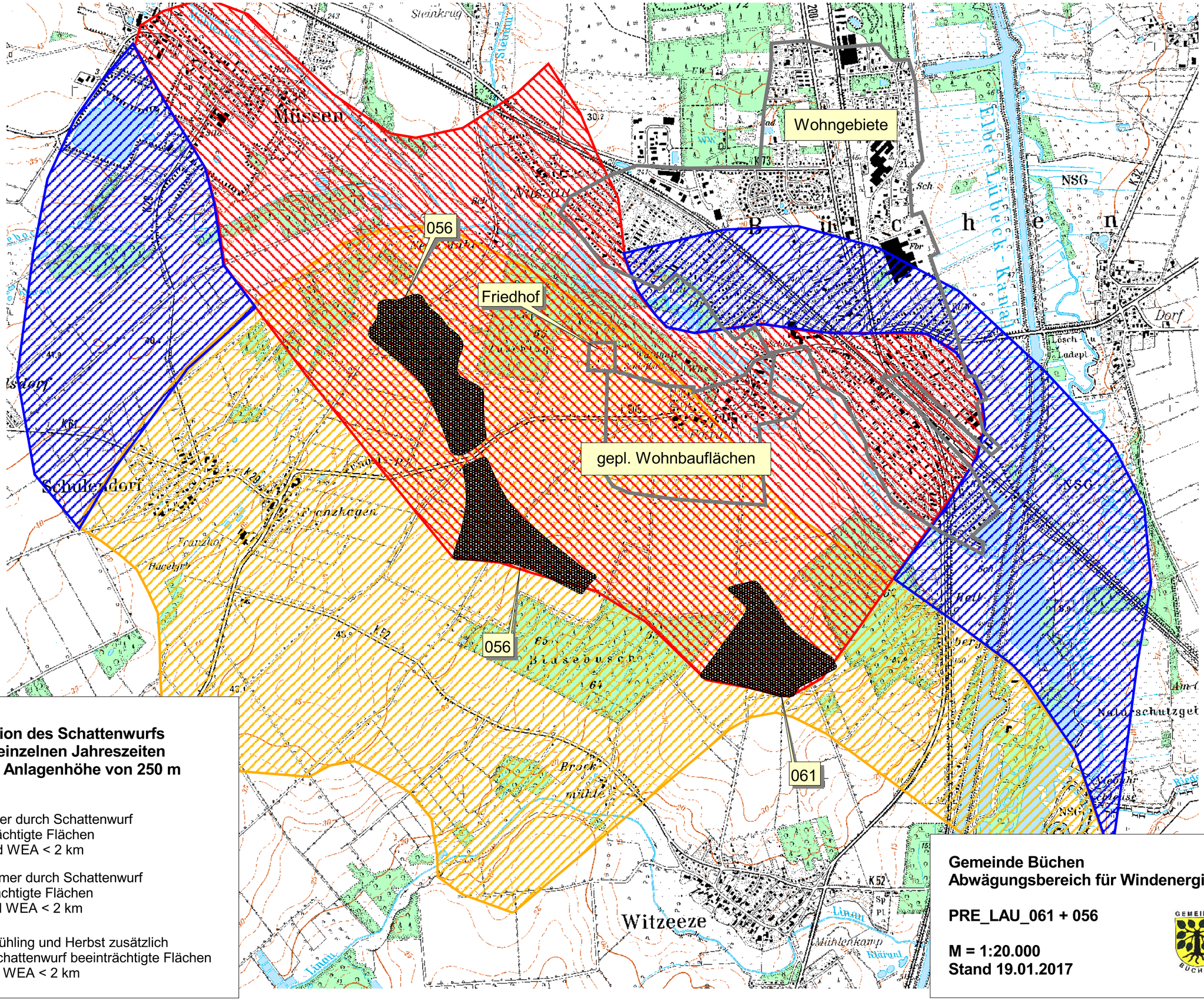
Anlagen:

Abwägungsbereiche für Windenergienutzung
Übersicht der Windeignungsflächen im Amt Büchen
Schattenwurfsimulation

TOP 10


E 609434 m
N 5931883 m
Windeignungsflächen
Roseburg
Klein Pampau
Siebeneichen
Fitzen
Müssen
Büchen
Schulendorf
Witzeeze
0
500
Meter
N 5923833 m
E 603952 m
© 2015 – Alle Rechte vorbehalten
1:10.000

TOP 10



Simulation des Schattenwurfs zu den einzelnen Jahreszeiten für eine Anlagenhöhe von 250 m

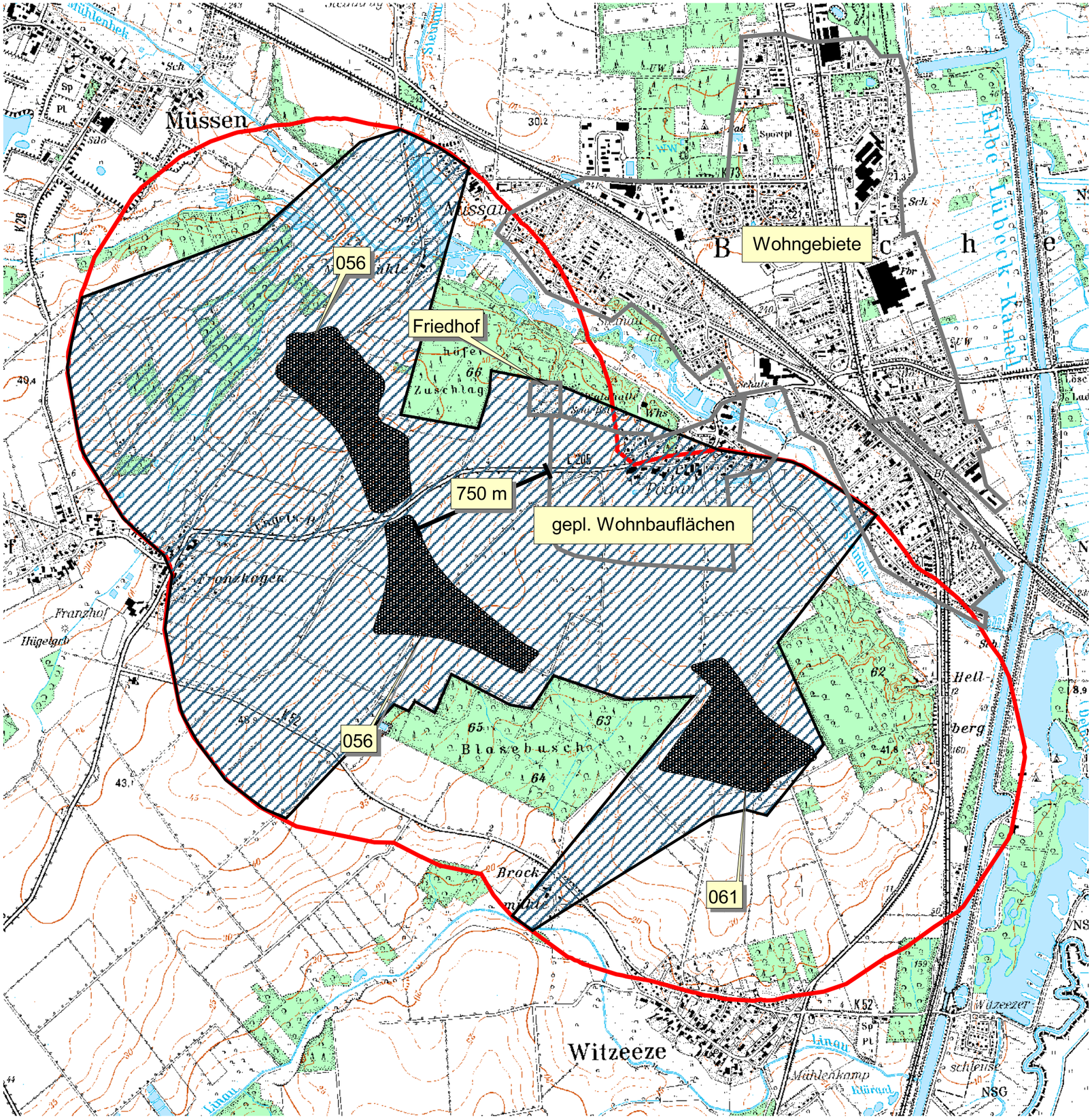
- im Winter durch Schattenwurf beeinträchtigte Flächen Abstand WEA < 2 km
- im Sommer durch Schattenwurf beeinträchtigte Flächen Abstand WEA < 2 km
- im im Frühling und Herbst zusätzlich durch Schattenwurf beeinträchtigte Flächen Abstand WEA < 2 km

Gemeinde Büchen
Abwägungsbereich für Windenergienutzung

PRE_LAU_061 + 056

M = 1:20.000
Stand 19.01.2017

TOP 10



Darstellung von potenziell erheblich betroffenen Flächen durch die WEA mit einer Höhe von 250 m im gesamtenJahresverlauf

Erheblichkeitsbereiche per Definition Radius < 1.000 m
Berücksichtigung Topographie und Wald

Bereiche mit zeitweiser potenzieller erheblicher Beeinträchtigung durch Schattenwurf der WEA im gesamten Jahresverlauf

Gemeinde Büchen
Abwägungsbereich für Windenergienutzung

PRE_LAU_061 + 056

M = 1:20.000
Stand 19.01.2017

TOP 10

Abwägungsbereich für die Windenergienutzung — PR3_LAU_056

Grundlagendaten Potenzialfläche		Grundlagendaten Vorranggebiet	
Kreis:	Herzogtum Lauenburg	**Kreis:**	Herzogtum Lauenburg
Stadt/Gemeinde:	Büchen, Schulendorf	**Stadt/Gemeinde:**	Büchen, Schulendorf
Anzahl Teilgebiete:	2	**Anzahl Teilgebiete:**	2
Größe (ha):	58,6	**Größe (ha):**	50,8

Realnutzung:
Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, mittig der nördlichen Teilfläche befindet sich eine Gehölzfläche. Sie wird von Verkehrsweg durchkreuzt.

Realnutzung:
Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, mittig der nördlichen Teilfläche befindet sich eine Gehölzfläche. Sie wird von Verkehrsweg durchkreuzt.

Vorbelastung:
Straßenbaurechtliche Anbauverbotszone

Sonstige Regionalplandarstellung:
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Vorbelastung:
Straßenbaurechtliche Anbauverbotszone

Sonstige Regionalplandarstellung:
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Beschreibung und Bewertung der betroffenen raumordnerischen und umweltfachlichen Abwägungsmerkmale

Hohes Konfliktrisiko durch Überschneidungen mit:
- potenziellem Beeinträchtigungsbereich mit besonderer Bedeutung für Großvögel

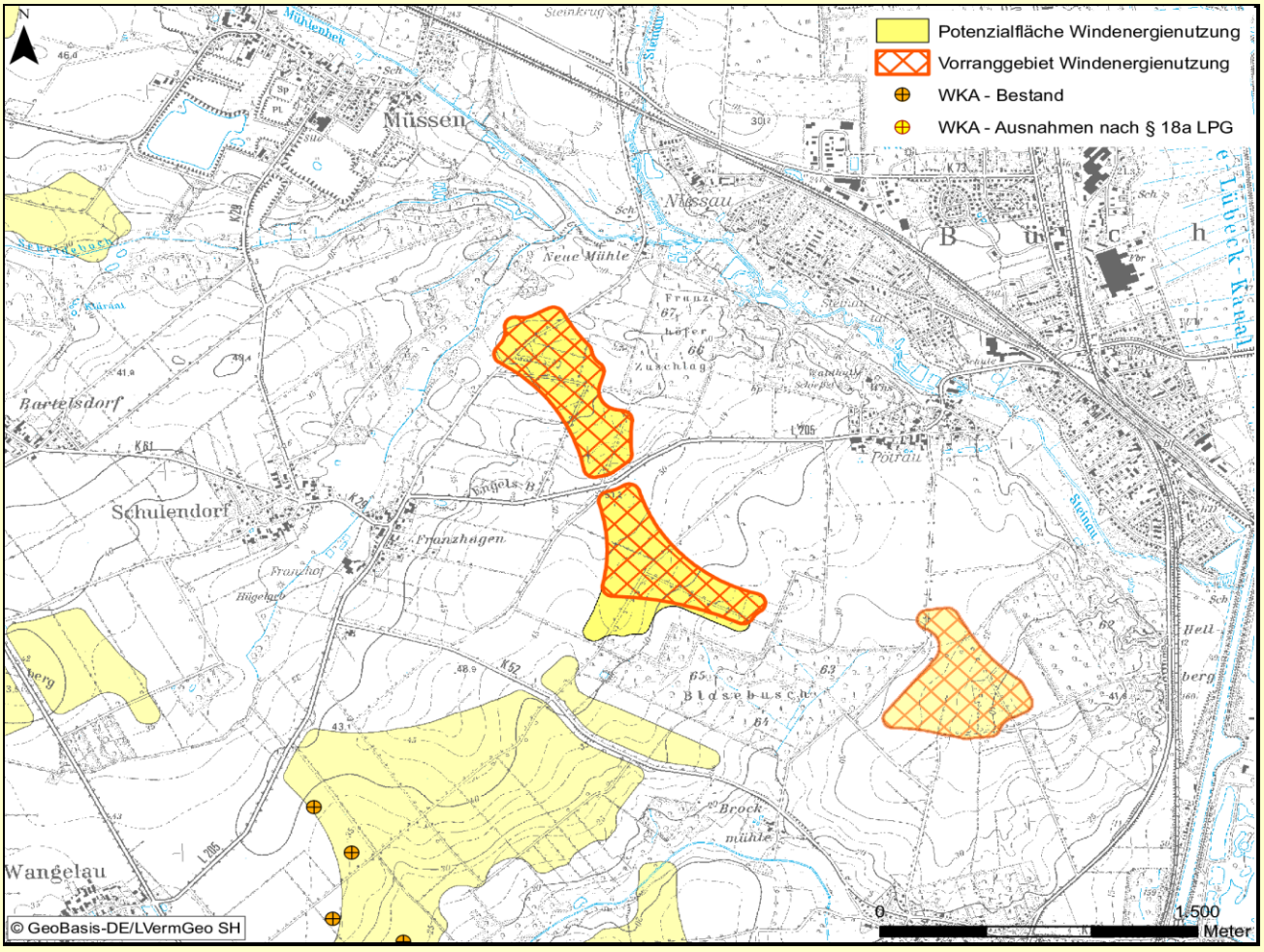
Abwägungsentscheidung

Potenzialfläche überlagert sich mit dem vorgenannten Kriterium hoher Priorität. Um Konflikte zu vermeiden, entfällt der Überschneidungsbereich als Vorranggebiet.
Um insgesamt die Raumbelastung im Südosten Schleswig-Holsteins auf einem für diesen Naturraum vertretbaren Maß zu halten, wird die Fläche als Vorranggebiet Repowering ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, dass mit einer Bebauung auch Entlastungseffekte an anderer Stelle einhergehen.

	Fläche wurde übernommen
X	Fläche wurde angepasst
	Fläche wurde nicht übernommen

Abwägungsbereich für die Windenergienutzung **PR3_LAU_056**

Kartenausschnitt



Abwägungsbereich für die Windenergienutzung — PR3_LAU_056

Bewertung der Abwägungskriterien im Detail

Zielbereich Siedlungsstruktur u. -entwicklung sowie Daseinsvorsorge / Schutzgutbereich Mensch u. Gesundheit

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
1.1	*Geplante Siedlungsentwicklungen der Gemeinden und Städte*	noch offen	-	ha	noch offen	-	ha
1.2	*Stadt u. Umlandber. in ländl. Räumen sowie verdicht. Ber. der Ordnungsr. um HH, HL u. KI*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
1.3	*Umfassung von Siedlungsflächen, Riegelbildung*	hoch			gering		

Zielbereich Wirtschaftliche Entwicklung, Infrastruktur, Tourismus, Erholung

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
2.1	**Verkehr, sonstige technische Infrastruktur**						
2.1.1	600 m - 15 km Radius um VOR und DVOR-Anlagen	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.2	Platzrunden Flugverkehr inklusive Mindestabstand (400 / 850 m)	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.3	An- und Abflugbereiche / Hindernisbegrenzungsflächen von Flugplätzen	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.4	Flächen mit militärischen Belangen, einschließlich militärischer Richtfunktrassen	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.5	Schutzbereich DWD-Wetterradarstation Radius 5 – 15 km	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.6	Flächen mit Abbaugenehmigungen oder Potenzialflächen für Rohstoffe	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.7	Netzkapazität	noch offen	-		noch offen	-	
2.2	**Tourismus und Erholung**						
2.2.1	Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung (LEP + Ergänzung)	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.2.2	Kernbereiche für Tourismus und Erholung	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.2.3	*Naturparke*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.2.4	*Regionale Grünzüge der Ordnungsräume*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha

Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen / Gebiets- und Artenschutz

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
3.1	***Tiere und Pflanzen***						
3.1.1	*Querungshilfen und damit verbundene Korridore*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.1.2	*Planverfest. Kompensationsfl. f. d. Straßenbau u. weitere Ausgleichsfl. sowie Ökokonto-Fl.*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.1.3	*Wichtige Verbundachsen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.1.4	*Räumliche Konzentration von Klein- und Kleinstbiotopen*	noch offen	-	ha	noch offen	-	ha
3.2	***Vereinbarkeit mit dem europäischen Gebiets- und Artenschutz***						
3.2.1	*Umgebungsbereich von 300 m bis 1.200 m zu Vogelschutzgebieten*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.2	*Hauptachsen des überregionalen Vogelzugs*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.3	*Pot. Beeinträchtigungsbereiche (3/ 1,5/ 1 km Radius) mit bes. Bedeutung für Großvögel*	hoch	7,5	ha	gering	0,0	ha
3.2.4	*Wiesenvogel-Brutgebiete*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.5	*Standorte von Rotmilanhorsten u. deren Umgebungsbereiche (nicht sicher nachgewiesen)*	mittel	26,7	ha	mittel	26,7	ha
3.2.6	*Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz*	mittel	52,9	ha	mittel	45,2	ha

Zielbereich Ressourcenschutz, Ressourcenentwicklung / Schutzgutbereich Boden und Wasser

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
4.1	*Vorranggebiete für den Binnenhochwasserschutz*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
4.2	*Betroffenheit geologisch schutzwürdiger Objekte*	gering	9,0	ha	gering	9,0	ha

Schutzgutbereich Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
5.1	*5 km um bedeutsame Stadtsilhouetten oder Ortsbilder*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.2	*Kernbereiche charakteristischer Landschaftsräume*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
	in Verbindung mit Naturparken		0,0	ha		0,0	ha
5.3	*800 m um (grundsätzlich raumwirksame) gesetzlich geschützte Kulturdenkmale*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.4	*2 km um gesetzlich geschützte Kulturdenkmale in Höhenlage oder bedeutender Einzellage*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.5	*500 m um bedeutsame archäologische Kulturdenkmale*	hoch	6,6	ha	hoch	6,6	ha
5.6	*3-5 km Abstand in Teilabschnitten um die Denkmalbereiche Danewerk / Haithabu*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha

Hinweise aus den Kreisen

Kein Hinweis aus Kreisgespräch, Ortsentwicklungskonzept Büchen wird nachgereicht.

Weitere Hinweise

-

TOP 10

Abwägungsbereich für die Windenergienutzung — PR3_LAU_061

Grundlagendaten Potenzialfläche		Grundlagendaten Vorranggebiet	
Kreis:	Herzogtum Lauenburg	**Kreis:**	Herzogtum Lauenburg
Stadt/Gemeinde:	Büchen, Witzeeze	**Stadt/Gemeinde:**	Büchen, Witzeeze
Anzahl Teilgebiete:	1	**Anzahl Teilgebiete:**	1
Größe (ha):	25,8	**Größe (ha):**	25,8

Realnutzung:
Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, besteht aber auch aus Grünland, Gehölzen und naturnahen Flächen.

Realnutzung:
Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, besteht aber auch aus Grünland, Gehölzen und naturnahen Flächen.

Vorbelastung:
-

Vorbelastung:
-

Sonstige Regionalplandarstellung:
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Sonstige Regionalplandarstellung:
Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Beschreibung und Bewertung der betroffenen raumordnerischen und umweltfachlichen Abwägungsmerkmale

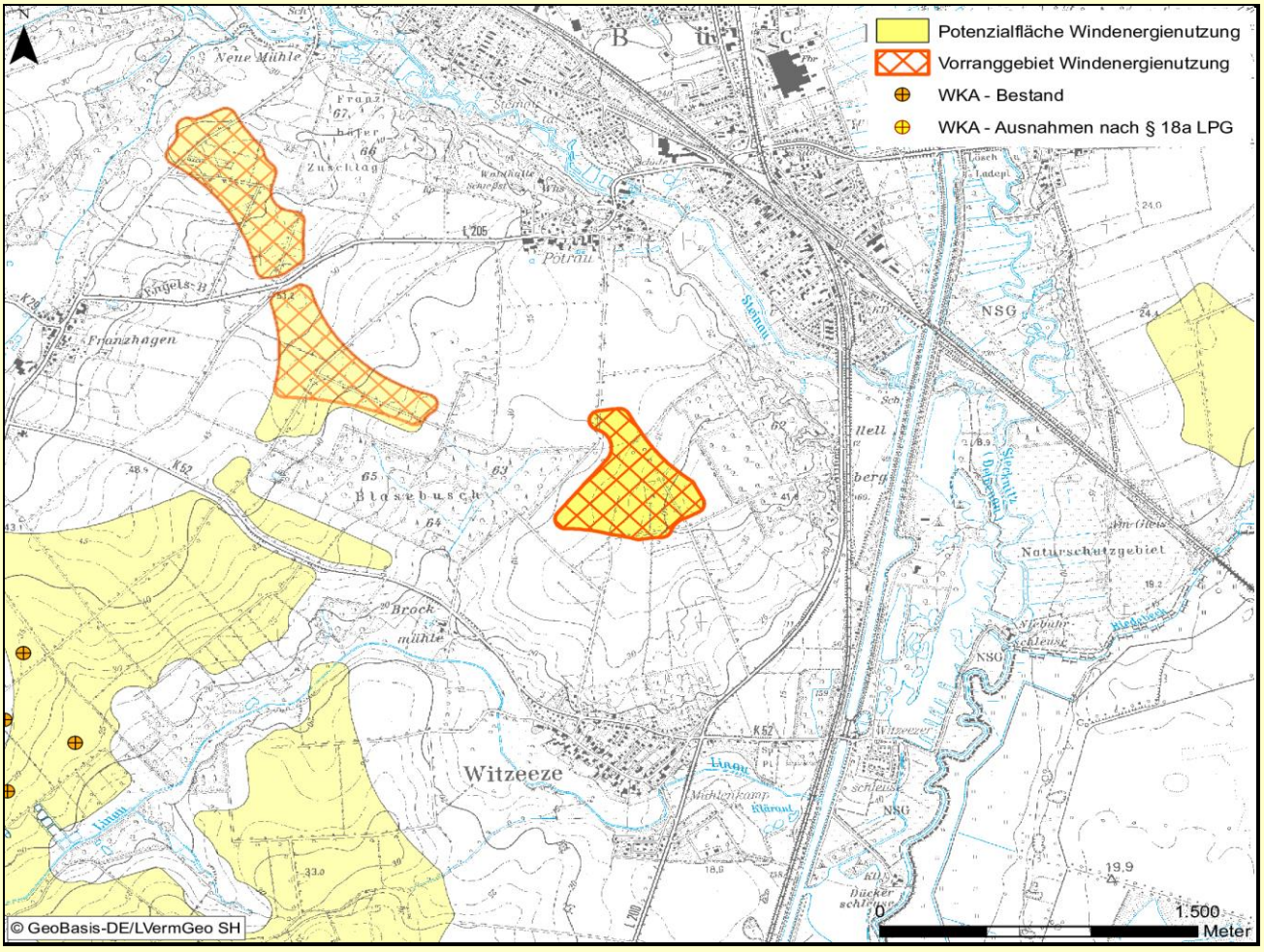
Keine Überschneidungen mit hohem Konfliktrisiko

Abwägungsentscheidung

Potenzialfläche wird als Vorrangfläche übernommen. Die unmittelbare Randlage im Naturpark ist mit einer Ausweisung vereinbar, weil hier nur von einer geringen Auswirkung auf den Naturpark auszugehen ist. Die Fläche wird als Repowering-Vorranggebiet ausgewiesen, um die Neubelastung mit WKA an dieser Stelle mit Entlastungen, idealerweise aus dem näheren Umkreis, zu verknüpfen.	X	Fläche wurde übernommen
		Fläche wurde angepasst
		Fläche wurde nicht übernommen

Abwägungsbereich für die Windenergienutzung **PR3_LAU_061**

Kartenausschnitt



Abwägungsbereich für die Windenergienutzung — PR3_LAU_061

Bewertung der Abwägungskriterien im Detail

Zielbereich Siedlungsstruktur u. -entwicklung sowie Daseinsvorsorge / Schutzgutbereich Mensch u. Gesundheit

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
1.1	*Geplante Siedlungsentwicklungen der Gemeinden und Städte*	noch offen	-	ha	noch offen	-	ha
1.2	*Stadt u. Umlandber. in ländl. Räumen sowie verdicht. Ber. der Ordnungsr. um HH, HL u. KI*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
1.3	*Umfassung von Siedlungsflächen, Riegelbildung*	mittel			gering		

Zielbereich Wirtschaftliche Entwicklung, Infrastruktur, Tourismus, Erholung

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
2.1	**Verkehr, sonstige technische Infrastruktur**						
2.1.1	600 m - 15 km Radius um VOR und DVOR-Anlagen	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.2	Platzrunden Flugverkehr inklusive Mindestabstand (400 / 850 m)	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.3	An- und Abflugbereiche / Hindernisbegrenzungsflächen von Flugplätzen	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.4	Flächen mit militärischen Belangen, einschließlich militärischer Richtfunktrassen	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.5	Schutzbereich DWD-Wetterradarstation Radius 5 – 15 km	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.6	Flächen mit Abbaugenehmigungen oder Potenzialflächen für Rohstoffe	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.1.7	Netzkapazität	noch offen	-		noch offen	-	
2.2	**Tourismus und Erholung**						
2.2.1	Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung (LEP + Ergänzung)	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.2.2	Kernbereiche für Tourismus und Erholung	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.2.3	*Naturparke*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
2.2.4	*Regionale Grünzüge der Ordnungsräume*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha

Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen / Gebiets- und Artenschutz

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
3.1	***Tiere und Pflanzen***						
3.1.1	*Querungshilfen und damit verbundene Korridore*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.1.2	*Planverfest. Kompensationsfl. f. d. Straßenbau u. weitere Ausgleichsfl. sowie Ökokonto-Fl.*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.1.3	*Wichtige Verbundachsen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.1.4	*Räumliche Konzentration von Klein- und Kleinstbiotopen*	noch offen	-	ha	noch offen	-	ha
3.2	***Vereinbarkeit mit dem europäischen Gebiets- und Artenschutz***						
3.2.1	*Umgebungsbereich von 300 m bis 1.200 m zu Vogelschutzgebieten*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.2	*Hauptachsen des überregionalen Vogelzugs*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.3	*Pot. Beeinträchtigungsbereiche (3/ 1,5/ 1 km Radius) mit bes. Bedeutung für Großvögel*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.4	*Wiesenvogel-Brutgebiete*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.5	*Standorte von Rotmilanhorsten u. deren Umgebungsbereiche (nicht sicher nachgewiesen)*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
3.2.6	*Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz*	mittel	25,8	ha	mittel	25,8	ha

Zielbereich Ressourcenschutz, Ressourcenentwicklung / Schutzgutbereich Boden und Wasser

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
4.1	*Vorranggebiete für den Binnenhochwasserschutz*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
4.2	*Betroffenheit geologisch schutzwürdiger Objekte*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha

Schutzgutbereich Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Nr.	Kriterium	Konfliktrisiko	betroff. Fläche		Konfliktrisiko	betroff. Fläche	
5.1	*5 km um bedeutsame Stadtsilhouetten oder Ortsbilder*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.2	*Kernbereiche charakteristischer Landschaftsräume*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
	in Verbindung mit Naturparken		0,0	ha		0,0	ha
5.3	*800 m um (grundsätzlich raumwirksame) gesetzlich geschützte Kulturdenkmale*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.4	*2 km um gesetzlich geschützte Kulturdenkmale in Höhenlage oder bedeutender Einzellage*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.5	*500 m um bedeutsame archäologische Kulturdenkmale*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha
5.6	*3-5 km Abstand in Teilabschnitten um die Denkmalbereiche Danewerk / Haithabu*	gering	0,0	ha	gering	0,0	ha

Hinweise aus den Kreisen

Kein Hinweis aus Kreisgespräch, Ortsentwicklungskonzept Büchen wird nachgereicht.

Weitere Hinweise

-

TOP 11

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Rainer Karth

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

TOP 12

Beratung:

Beschluss über den Antrag auf Berücksichtigung eines Reitweges entlang des zukünftigen Neubaugebietes B-Plan 55 „Großer Sandkamp“

Der Reitverein Blumencron e.V. ist schriftlich an die Gemeinde herangetreten und hat den Wunsch geäußert, bei der Planung zur Erschließung des B-Planes Nr. 55 Büchen-Pötrau berücksichtigt zu werden.
Es geht hier insbesondere um den Verbindungsweg zwischen Fuchsweg und der Pötrauer Straße (L 205) als westliche Begrenzung des B-Planes. Im Zuge der Erschließung des B-Planes ist geplant diesen Weg in asphaltbauweise auszubauen. Einen Reitwegestreifen zwischen der geplanten Asphaltstraße und dem angrenzenden B-Plan ist technisch nicht möglich. Es ist nur denkbar auf die angrenzende Ackerfläche auszuweichen. Diese Ackerfläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Ob dort ein Ausbau in gewünschter Breite von 1,50 m-3,00 m möglich ist sollte der Reitverein direkt mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes klären. Es ist nicht bekannt ob dieser Eigentümer bereit ist eine Teilfläche an den Reitverein zu verkaufen bzw. zu verpachten. Dieses sollte der Reitverein selbst klären. Nach Klärung kann die Gemeinde bei einer technischen Planung und Umsetzung behilflich sein. Für die Unterhaltung des eventuellen Reitweges wäre dann auch der Reitverein zuständig.

Beschlussempfehlung:
Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen beschließt, den Antrag des Reitvereines Blumencron e.V. zur Umsetzung eines Reitweges innerhalb des B-Plan Nr. 55 abzulehnen, ist aber weiterhin bereit den Reitverein bei der Planung und Umsetzung des geplanten Reitwegekonzeptes zu unterstützen.

TOP 11

Reitverein Blumencron e. V.

Reitverein Blumencron e.V.
Neue Mühle 4; 21516 Schulendorf

Gemeinde Büchen
z.Hd. Herrn Möller

Amt / Gemeinde Büchen
14. Dez. 2016
Zst. 429 46 Anl.
pm: BM, 403

Neue Mühle, den 13. Dezember 2016

Berücksichtigung der Reiter/innen und Entwicklungsstand Reitwege

Sehr geehrte Damen und Herren,

bedingt durch die Ortsentwicklung der Gemeinde Büchen, genauer des Ortsteils Büchen Pötrau (zukünftiges Neubaugebiet Fuchsweg/Pötrauerstr.), möchten wir um eine Berücksichtigung der Reiter bei der Planung des Neubaugebietes (B-Plan 55) bitten. Vom Rönnboom kommend, über den Waldhallenweg, dient der Fuchsweg und dessen Verbindung zur Pötrauerstraße bzw. Engelsberg als wichtige Reitstrecke der umliegenden Reitställe und Pferdebetriebe. Dies ist auch im Reitwegekonzept genau erörtert. Da Teile dieser Strecke ihren bisherigen Schotterbelag verlieren und asphaltiert werden sollen, bitten wir entlang dieser Strecken um parallel laufende geschotterte Reitstreifen (siehe hierzu auch Anlage 1).

Möglicherweise ist es auch möglich, bei neuen Wegen die entstehen werden, auch die Reiter zu berücksichtigen und zusätzliche Reitwege zu schaffen. Sicherlich bereichern Pferd und Reiter so auch das ländliche Ortsbild.

Darüber hinaus sind die Büchener Reiter weiterhin mit der Problematik konfrontiert, keine Reitrunde um und durch den Wald (Franzhöfer Zuschlag/Büchener Wald) ohne Kreisstraßenüberquerung reiten zu können (siehe Reitwegekonzept, Aktionsplan Punkt 1 und 2, S.9). Besonders in der dunklen Jahreszeit birgt dies Gefahren. Nachdem der Waldhallenweg restauriert wurde und einige Zeit verstrichen ist, kann unserer Meinung nach gesagt werden, dass das Verhalten der Reiter nach Ihren Wünschen erfolgt und einer Schaffung eines neuen Verbindungsweges hinter dem Friedhof aus dieser Sicht nichts im Wege steht. Können wir den Fortschritt bei den Gesprächen mit den Eigentümern der betreffenden Äcker bzw. bezüglich des Knickdurchrittes unterstützen?

Sehr gerne stehen wir zu weiteren Gesprächen, Ortsbegehungen o.ä. zur Verfügung und bringen uns weiterhin in Umsetzung des Reitwegekonzeptes mit ein.

Wir wünschen Ihnen eine schöne Weihnachtszeit, besinnliche Feiertag und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Der Reitverein Blumencron e.V.

Anlage 1

Befestigung von Reitwegen

Bei Wegen oder Flächen, die über feuchte, lehmige oder stark frequentierte Untergründe führen und längerfristig bereitbar werden sollen, ist eine Befestigung des Untergrundes notwendig.

Je nach Anzahl der Reiter, die diesen Weg nutzen, ist eine Breite von 1,5 m bis 3,0 m (bei Galoppstrecken) optimal. Für Verbindungsstücke, die am Rande von Straßen oder Fahrradwegen geschaffen werden sind sicherlich auch deutlich schmalere Kompromisse möglich.

Der Belag eines hergerichteten Reitweges sollte im Optimalfall aus einer Kiestragschicht von 15 bis 20 cm Stärke und einer Tretschicht mit 10 bis 15 cm Stärke bestehen. Eine Tretschicht aus einer sandgebundenen Schotterdecke ist wünschenswert.

Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Handlungsleitfaden „Reitwege in der Aktiv Region Mitte des Nordens, Stand 2013, Kapitel 6.1.2 Anlage von befestigten Reit- und Fahrwegen, S.28).

TOP 12

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

23. Änd. des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Großer Sandkamp, nördlich der Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg", hier: Billigung des Vorentwurfes

Beratung:

Am 03.05.2016 hat die Gemeindevertretung Büchen den Aufstellungsbeschluss für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Parallel zu der Aufstellung der 23. Änd. des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55. Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche, zur Deckung des örtlichen Bedarfes.
Zwischenzeitlich fand eine positive Abstimmung bezüglich der Errichtung eines Kreisverkehrs zur Anbindung an das geplante Wohngebiet mit dem Verkehrsministerium Kiel sowie mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S.-H. statt. Der Plangeltungsbereich sollte daher für den Bereich der verkehrlichen Erschließung und die Anbindung über einen Kreisverkehr erweitert werden.
Der Planentwurf für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mittlerweile vor, sodass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Hinweis: Die Planunterlagen Planzeichnung und Begründung werden zurzeit noch überarbeitet und liegen erst in der Sitzung am 20.02.2017 vor.

Beschlussempfehlung:

1. Der Plangeltungsbereich wird um die Straßenverkehrsfläche der L 205 und um die Fläche für einen Kreisverkehr erweitert.

2. Der Vorentwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Großer Sandkamp, nördlich der Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Der Entwurf des Planes und die Begründung sollen für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt werden.
   Weiterhin soll parallel die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschuss-mitglieder	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

TOP 13

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet: "Großer Sandkamp, nördlich der Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg", hier: Billigung des Vorentwurfes

Beratung:

Am 03.05.2016 hat die Gemeindevertretung Büchen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 gefasst. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 erfolgt die Aufstellung der 23. Änd. des Flächennutzungsplanes. Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche, zur Deckung des örtlichen Bedarfes. Zwischenzeitlich fand eine positive Abstimmung bezüglich der Errichtung eines Kreisverkehrs zur Anbindung an das geplante Wohngebiet mit dem Verkehrsministerium Kiel sowie mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S.-H. statt. Der Plangeltungsbereich sollte daher für den Bereich der verkehrlichen Erschließung und die Anbindung über einen Kreisverkehr erweitert werden.
Der Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 55 liegt mittlerweile vor, sodass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Hinweis: Die Planunterlagen, Planzeichnung und Begründung werden zurzeit noch überarbeitet und liegen erst in der Sitzung am 20.02.2017 vor.

Beschlussempfehlung:

1. Der Plangeltungsbereich wird um die Straßenverkehrsfläche der L 205 und um die Fläche für einen Kreisverkehr erweitert.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet: „Großer Sandkamp, nördlich der Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg" und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Für den Bebauungsplan Nr. 55 soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Der Entwurf des Planes und die Begründung sollen für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt werden.
   Weiterhin soll parallel die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschuss-mitglieder	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

TOP 14

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017
Gemeindevertretung Büchen	07.03.2017

1. vereinf. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil 2 für das Gebiet: "Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil 1 in der Verlängerung der Straßen Sandberg und Nüssauer Weg bis zum vorhandenen Knick", hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Beratung:

In der Zeit vom 21.11.2016 bis zum 21.12.2016 hat der Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB gebeten, hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussempfehlung:

1.
Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2 für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen Sandberg und Nüssauer Weg bis zum vorhandenen Knick“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird, gemäß dem Abwägungsvorschlag der Abwägungstabelle, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, entschieden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil 2 für das Gebiet: „Südlich

des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen Sandberg und Nüssauer Weg bis zum vorhandenen Knick“ bestehend aus dem Text (Teil B), als Satzung.

3.
Die Begründung wird gebilligt.

4.
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Bebauungsplanänderung und die Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschuss-mitglieder	Davon anwesend	Dafür	Dagegen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

TOP 14

Gemeinde Büchen, 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2 für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen Sandberg und Nüssauer Weg bis zum vorhandenen Knick“- Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit §13 BauGB

Stand: 07.02.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Stellungnahmen von Behörden	
1.	Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 14.12.2016	**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Büchen** **hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) i.V.m. §13 Baugesetzbuch (BauGB)** Mit Bericht vom 09.11.2016 übersandte mir der Amtsvorsteher des Amtes Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender **Anregungen** und **Hinweise**:	
1.1		Fachdienst Abfall und Bodenschutz *(Frau Richter, Tel.: 528)* Büchen gehört zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen gemäß Kampfmittelverordnung.	Zu 1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2		Fachdienst Naturschutz *(Frau Penning Tel.: 326)* Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: Zwischen Nebenanlagen und den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zum Schutz vor Schäden ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.	Zu 1.2: Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen.
1.3		An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 - Teil 2 ist ein Knick vorhanden. Nördlich entlang des Knicks hat die Gemeinde in einer Breite von 5,00m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Pufferzone zwischen Kick und den Grundstücken festgesetzt, die als Krautsaum zu entwickeln ist, die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.	Zu 1.3: Dieser Hinweis ist im Teil B Text des Ursprungsplanes unter Pkt. 18 festgesetzt. Der Ursprungsplan ist weiterhin anzuwenden.

1.4		Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen.	Zu 1.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.5		In den „Maßnahmenflächen" dürfen weiterhin aus naturschutzfachlicher bauliche Anlagen jeglicher Art nicht errichtet werden und sind hier auszuschließen. Es bestehen dann keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 – Teil 2.	Zu 1.5: Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen.
1.6		Die Gemeinde sollte diese Änderung des Bebauungsplans zum Anlass nehmen, um die Umsetzung ihrer Festsetzung (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Pufferzone zwischen Kick und den Grundstücken) zu überprüfen. Ich bitte diesbezüglich um Mitteilung mit einigen aussagekräftigen Fotos.	Zu 1.6: Die Gemeinde wird die Umsetzung der Festsetzungen überprüfen.
1.7		Städtebau und Planungsrecht Der Begründung ist zu entnehmen, dass auf nahezu allen Grundstücken im Plangeltungsbereich, entgegen der Festsetzungen des B-Planes – Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen entstanden sind. Die Planbegründung zur 1. Änderung des B-Planes 23 zielt darauf ab, gleiches Recht unter den Nachbarn zu schaffen. Das könnte allerdings auch durch den Rückbau der unzulässig außerhalb der überbaubaren Flächen errichteten Nebenanlagen gewährleistet werden. Insofern ist die Begründung zu überarbeiten. Es ist unter städtebaulichen Aspekten darzulegen, warum die vorgesehene Änderung erforderlich ist. Im Auftrag	Zu 1.7: Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt

Weitere Stellungnahmen lagen nicht vor.

TOP 14

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2

Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“

Für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“ wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgestellt.

Änderungsinhalt dieser Bebauungsplanänderung ist die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 11 bezüglich der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen soll zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu den im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten ist. In den Knickschutzstreifen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

Im Teil B Text des Ursprungsplanes ist unter Pkt. 11 festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig ist.

In der Vergangenheit wurden bereits Nebenanlagen auf nahezu allen Grundstücken im Plangeltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Dies wird dadurch begründet, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Errichtung aus Platzgründen nahezu nicht umsetzbar war, da die Baufenster recht knapp bemessen sind.

Die Gemeinde stellt diese Bebauungsplanänderung auf, um gleiches Recht der Nachbarn untereinander zu gewährleisten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2 der Gemeinde Büchen.

Es findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

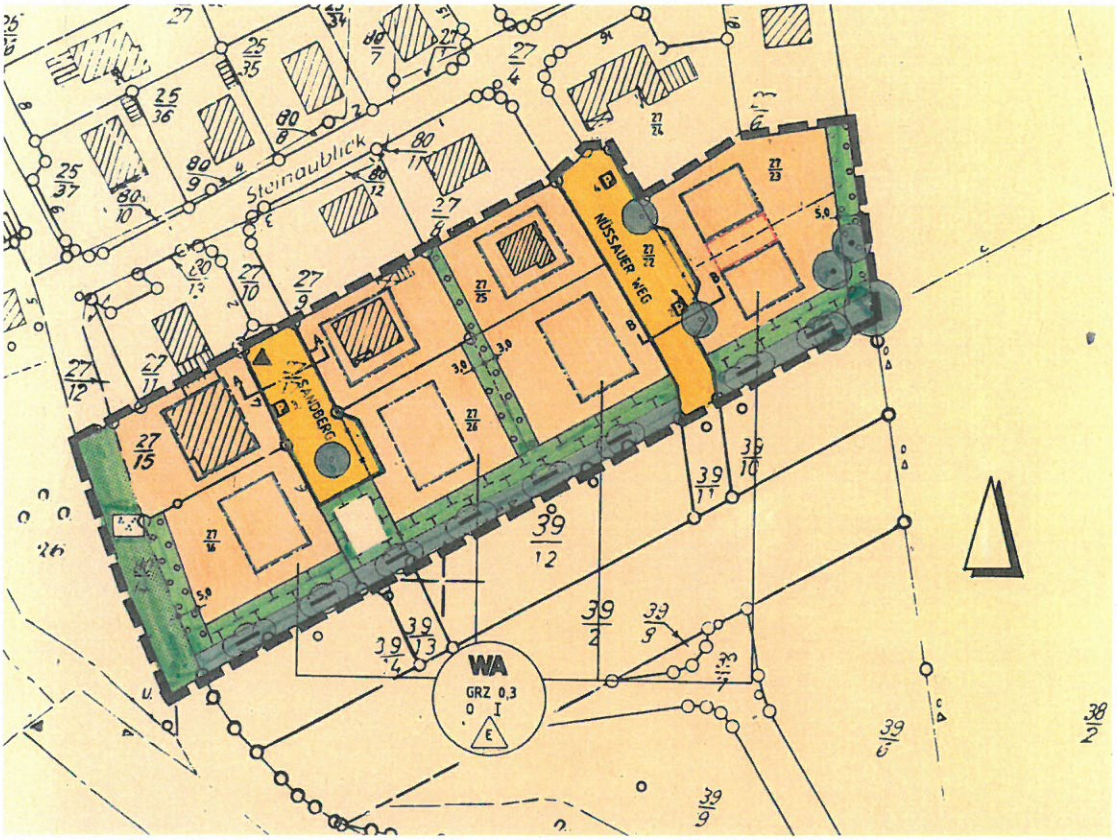
Büchen, den .....

.....
Uwe Möller
(Bürgermeister)

TOP 14

Satzung der Gemeinde Büchen über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2

für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“



Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde-vertretung vom …… folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2 für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Text – Teil B

Nebenanlagen (gemäß §§ 14 und 23 BauNVO):

11. Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Nebenanlagen und den in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zum Schutz vor Schäden ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten. In den Maßnahmenflächen sind Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungplanes, Bebauungsplan Nr. 23 – Teil 2.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
   Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten: montags-freitags, außer mittwochs, von 8:00-11:30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14:30-17:30 Uhr sowie nach telef. Vereinbarung, nach § 3 Abs. 2 i. V. mit §13 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 13 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
   Büchen, den .....

   (L.S.) gez. Uwe Möller
   Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Büchen, den .....

   (L.S.) gez. Uwe Möller
   Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
   Büchen, den .....

   (L.S.) gez. Uwe Möller
   Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
    Büchen, den.....

    (L.S.) gez. Uwe Möller
    Bürgermeister

TOP 15

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Linda Reinke

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

Inanspruchnahme der Satzungsbefugnis für die Festsetzung der Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Wie bereits in der letzten Bau-, Wege- und Umweltausschusssitzung berichtet, ist die Landesbauordnung zum 01.07.16 geändert worden. Unter anderem wurde in § 50 Abs. 1 LBO nun neu geregelt, dass sich die Anzahl und Größe von Stellplätzen oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder nach der Art und Anzahl der **tatsächlich** vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der baulichen Anlagen, bei deren ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, richtet.

In der Vergangenheit hat die Bauaufsicht als Baugenehmigungsbehörde bei Baugenehmigungen den aufgehobenen Stellplatzerlass mit der Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder zugrunde gelegt.

Diese Handhabung wird die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg grundsätzlich fortsetzen, wenn nicht seitens des Bauherren oder der Gemeinde die tatsächlichen Zahlen der notwendigen Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder nachgewiesen werden.

So beinhaltet die Richtzahlentabelle des Stellplatzerlasses z.B. für ein Einfamilienhaus den Mindestbedarf von einen Stellplatz je Wohnung und bei Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen den Mindestbedarf an Stellplätzen mit 0,7 - 1 je Wohnung.

Die LBO wurde in § 84 Abs. 1 Nr. 8 dahingehend erweitert, dass die Zahl und die Beschaffenheit notwendigen Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen durch eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) von der Gemeinde festgelegt werden kann. Ebenso kann der Mehrbedarf bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge in

der Satzung geregelt werden. Diese Satzung ist dann maßgeblich und von der Bauaufsicht anzuwenden.

Beschlussempfehlung:

Der Bau-, Wege – und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Satzungsbefugnis gem. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO in Anspruch zu nehmen und eine Stellplatzsatzung über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder zu erlassen.

Der Mehrbedarf bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge sollte ebenfalls geregelt werden. Die Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellanlagen soll nicht mit in der Satzung aufgenommen werden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, durch die Verwaltung einen Satzungsentwurf für die nächste Ausschusssitzung vorzubereiten.

TOP 16

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Rainer Karth

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

TOP 17

Beratung:

Beschluss über den Antrag: Wiesenweg als Sackgasse ausweisen

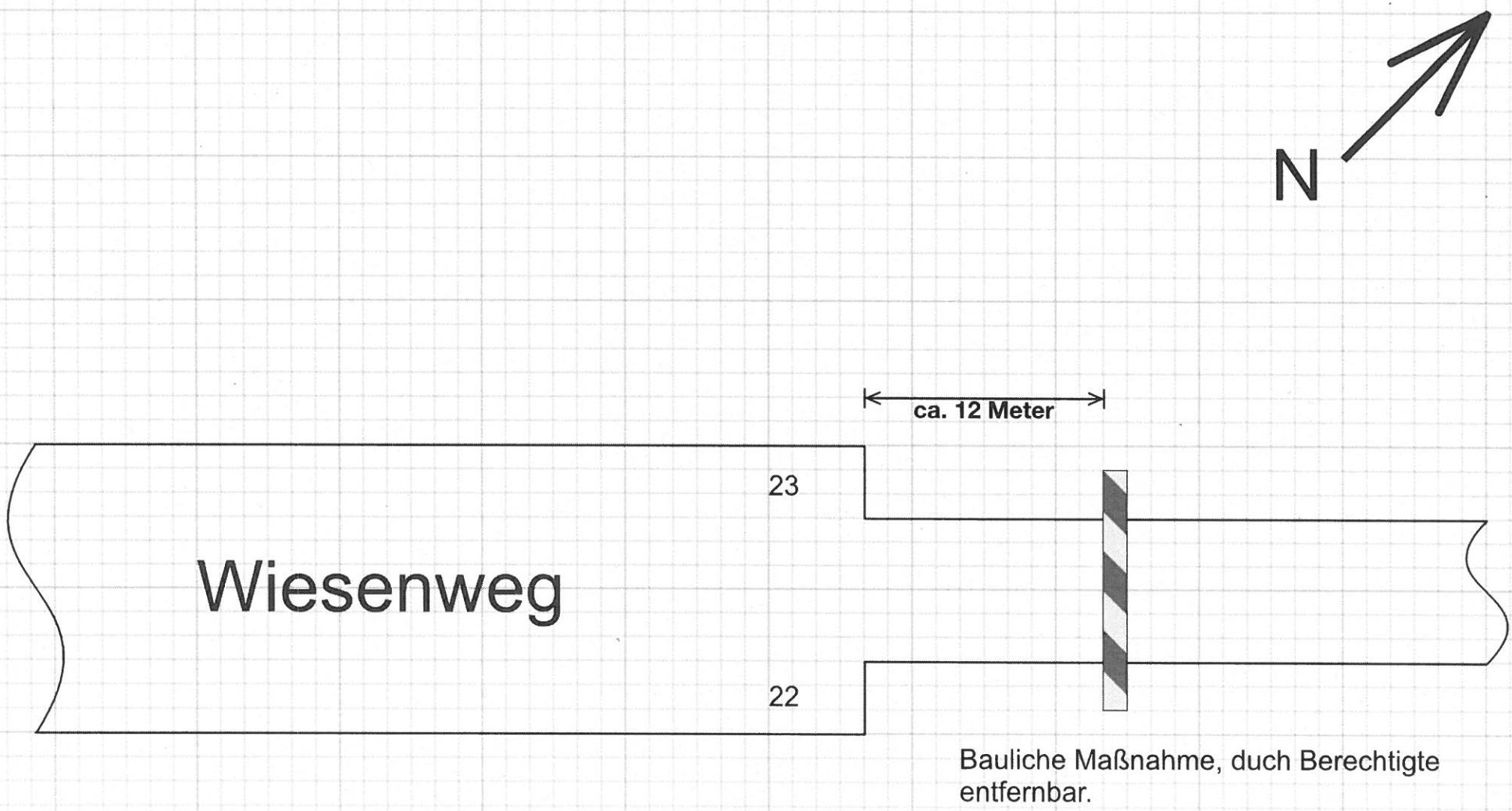
Ein Anwohner des Wiesenweges in Büchen stellt den Antrag, den Wiesenweg als Sackgasse auszuschildern.
Als Hintergrund ist der vermehrte Verkehr in dieser Straße zu sehen.
Der Wiesenweg wird von einigen Kraftfahrern als Abkürzung bzw. Umfahrung der Kreuzung (Raiffeisenstraße/Berliner Straße/Gudower Straße) genutzt, wodurch auch die Theodor-Körner Straße entlastet wird.
Des Weiteren würde es bei der Festsetzung einer Sackgasse keine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge geben. Die Anwohner wären gezwungen die Mülltonnen bis an die Bahnhofstraße zu transportieren, ausreichend Stellplatz für diese gibt es dort aber nicht.

Beschlussempfehlung:
Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen beschließt, dem Antrag zur Änderung des Wiesenweges in Büchen zur Sackgasse abzulehnen.

TOP 16

Michael Melz, Wiesenweg 5d, 21514 Büchen

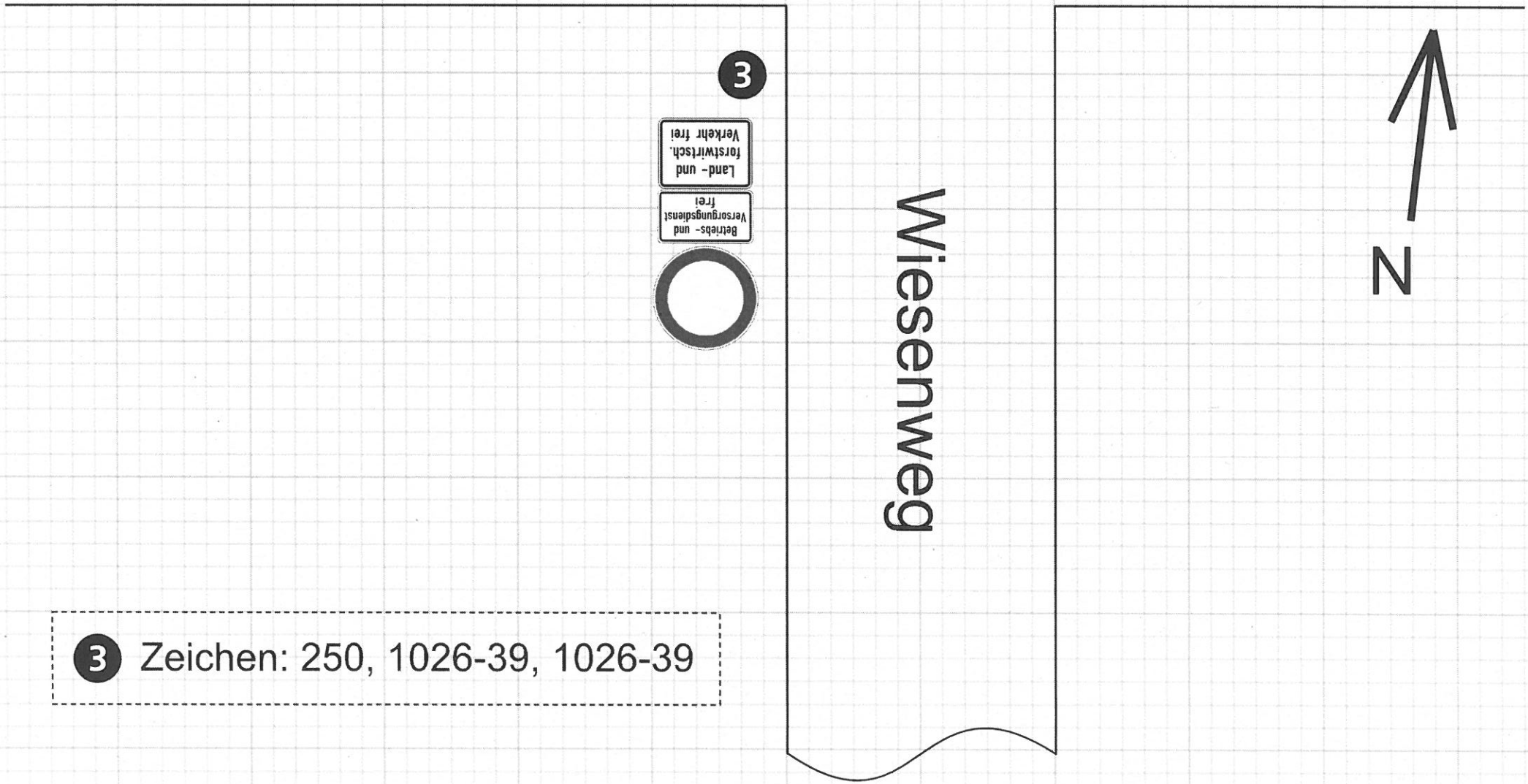
Michael Melz, Wiesenweg 5d, 21514 Büchen



Bauliche Maßnahme, duch Berechtigte entfernbar.

Michael Melz, Wiesenweg 5d, 21514 Büchen

Gudower Straße



3 Zeichen: 250, 1026-39, 1026-39

TOP 17

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Ingmar Juhl

Beratungsreihenfolge:

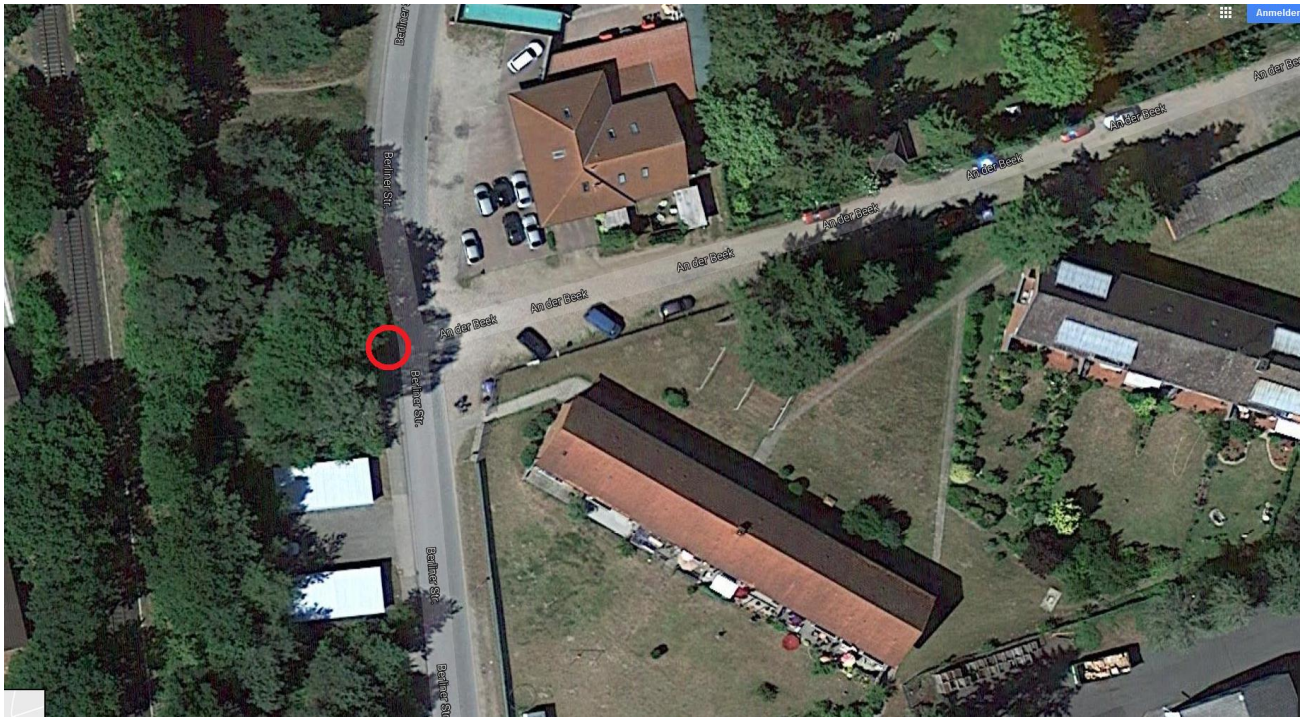
Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

Beschluss über d. Antrag auf Aufstellung eines Verkehrsspiegels an Ausfahrt aus d. Str. "An der Beek" zur "Berliner Str."

Durch parkende Autos am Rand der „Berliner Straße“ wird die Sicht beim Ausfahren aus der Straße „An der Beek“ behindert.
Hier kam es zu Beschwerden seitens der Anwohner „An der Beek“.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird empfohlen, ein Verkehrsspiegel gegenüber der Ausfahrt anzubringen, um so das Problem zu beheben.



Beschlussempfehlung:
Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen beschließt, die Anschaffung und Aufstellung eines Verkehrsspiegels in der Berliner Straße, gegenüber und ausgerichtet auf An der Beek.

TOP 18

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Ingmar Juhl

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

Beschluss zur Einrichtung eines eingeschränkten Halteverbotes im Gutenbergweg

Hintergrund:
Bei der allgemeinen Überwachung des ruhenden Verkehrs im Gutenbergwege kam es zu Beschwerden durch Anwohner.
Laut aktueller Beschilderung ist ein eingeschränktes Halteverbot an einer Seite eingerichtet. Gemäß der Angabe der Anwohner ist ein Zusatzschild, welches das Halteverbot auf die Mittwoche der Müllabfuhr beschränkte, zwischenzeitlich abhandengekommen.
Dies führte zu Unstimmigkeiten woraufhin im Gespräch mit dem Bürgermeister den Anwohnern zugesagt wurde, die Situation im Gutenbergweg neu zu bewerten.

Bewertung:
Die Straße wurde vom Bauhof genau ausgemessen (siehe Karte). Im Bereich der Einfahrt beträgt die Breite 4,40 m und nimmt bis zum Abzweiger auf eine Breite von 8,29 m zu. Nach der der Kurve nimmt die Straßenbreite von 9,00 m auf 6,00 m ab.

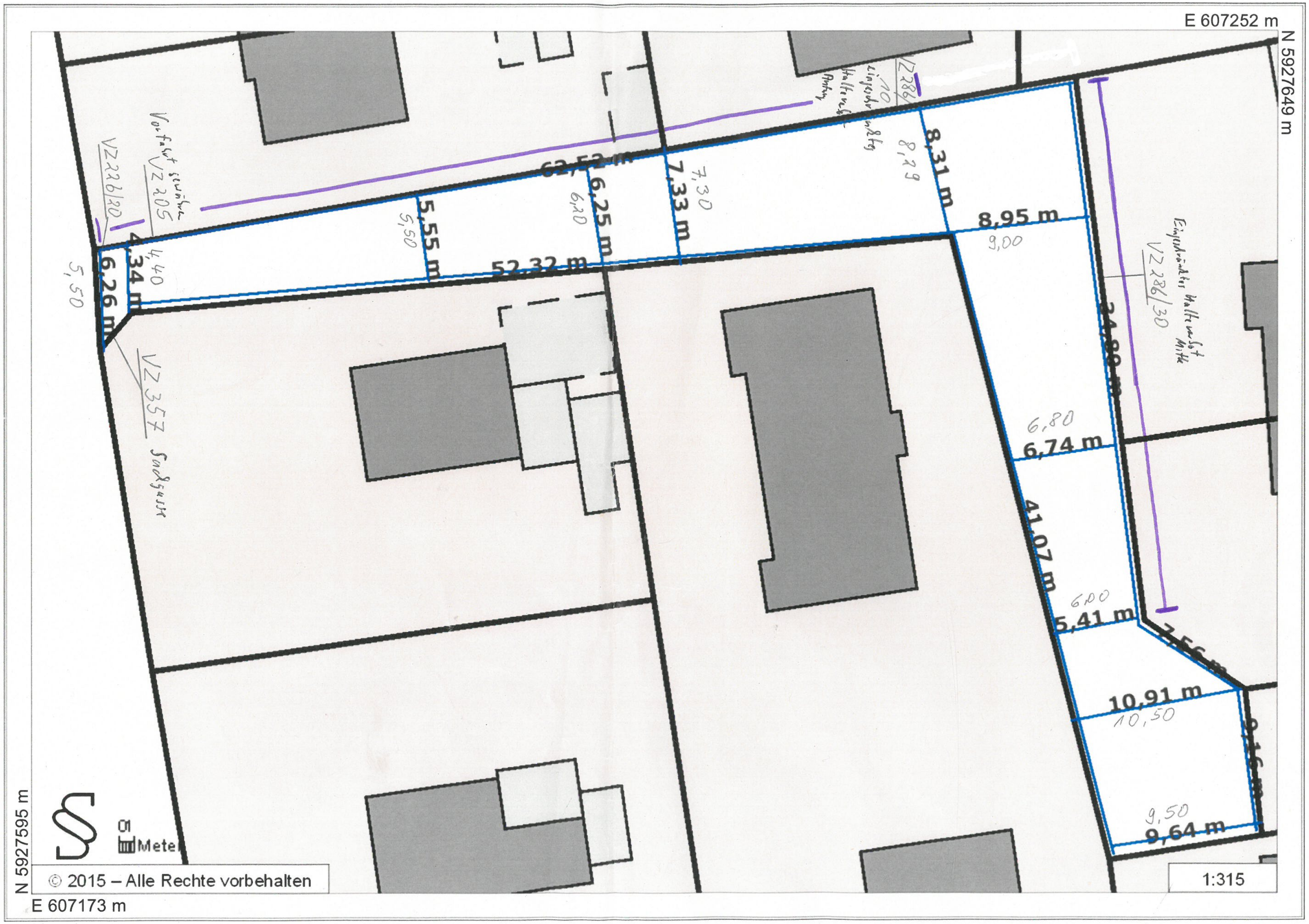
§ 32 Abs. 1 Nr. 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Verordnung beschränkt die zulässige Gesamtbreite eines Fahrzeuges (allgemein) auf 2,55 m. Dies würde eine Verengung der befahrbaren Fläche auf 1,85 m bis 5,74 m bzw. auf 6,45 m bis 3,45 m bedeuten. Sicherheitsabstände wären hierbei noch nicht berücksichtigt.

Aus ordnungsrechtlicher Sicht ist die Einrichtung des einseitig eingeschränkten Halteverbotes in Betracht auf den freizuhaltenden Bereich für mögliche **Rettungsfahrzeuge** sinnvoll und sollte auch ohne den Zusatz „nur an Tagen der Müllabfuhr“ bestand haben.

Um die Anwohner auf die geklärte Situation hinzuweisen, würde ein informeller Serienbrief erstellt werden. Danach würde der ruhende Verkehr in gewohnter Weise überprüft und Vergehen geahndet werden.

Beschlussempfehlung:
Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt ein ständiges einseitiges eingeschränktes Halteverbot für den Gutenbergweg gemäß dem anliegenden Plan.

TOP 18



E 607252 m
N 5927649 m
62,52 m
52,32 m
8,31 m
7,33 m
6,25 m
5,55 m
4,34 m
6,26 m
8,95 m
24,80 m
6,74 m
41,07 m
5,41 m
7,56 m
10,91 m
9,16 m
9,64 m
Meter
© 2015 – Alle Rechte vorbehalten
1:315
N 5927595 m
E 607173 m

TOP 19

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Ingmar Juhl

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

Beschluss über den Antrag auf Einrichtung eines zeitlich eingeschränkten Parkverbotes "Holstenstr."

Frau Helga Krause, Holstenstraße 6, 21514 Büchen hat am 10.01.2017 einen Antrag auf Einrichtung eines zeitlich eingeschränkten Parkverbotes eingereicht.

Sie fühlt sich durch die auf dem Seitenstreifen der Holstenstraße parkende Fahrzeuge beeinträchtig.

Bisher ist das Parken in der Holstenstraße nicht durch Verkehrszeichen geregelt. Es wäre zu entscheiden ob dies in Zukunft erfolgen soll und wenn ja, in welchem Umfang. Eine zeitliche Befristung mit Parkscheibe ähnlich wie in der Möllner Straße wäre denkbar.

Mögliche Folgen, nämlich das Parken auf der gegenüberliegenden Straßenseite oder das Ausweichen auf andere Parkplätze müsste bei der Entscheidung berücksichtigt werden. Dies würde den Verkehrsfluss in der Holstenstraßen natürlich behindern.

(Antrag anliegend)

Beschlussempfehlung:
Der Bau- und Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen beschließt …

TOP 19

1 0. JAN. 2017
Eingang

Helga Krause
Holstenstraße 6
21514 Büchen

Büchen, 06.01.2017

Amt Büchen
Ordnungsamt
21514 Büchen

Antrag auf Einrichtung eines zeitlich eingeschränkten Parkverbotes

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ich fühle mich durch die vielen parkenden Fahrzeuge in der Holstenstraße beeinträchtigt. Direkt vor unserem Grundstück Holstenstraße 6 werden immer wieder Kleinbusse und Transporter am Nachmittag und übers Wochenende geparkt. Für unsere Besucher ist dann leider kein Parkplatz mehr da.

Die Fahrer der Fahrzeuge wohnen am Anfang der Holstenstraße. Auf den Hinweis, Sie mögen die Fahrzeuge doch bitte auf dem öffentlichen Parkplatz an der Möllner Straße abstellen, wird nicht reagiert.

Auch die anderen Anlieger der Holstenstraße fühlen sich durch die parkenden Fahrzeuge beeinträchtigt.

Ich stelle daher den Antrag, ein zeitlich eingeschränktes Parkverbot in der Holstenstraße einzurichten.

Ein paar Aufnahmen der Parksituation liegen diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Krause

Wir unterstützen den Antrag von Frau Krause:

Name, Anschrift, Unterschrift, Datum

Helga u. Martin Krause Holstenstr. 6 Tel: 04155/3245 9.01.2017
Madeleine Lepe Holstenstr. 4 Tel. 04155/498028
Elke u. Wilfried Harald
Hanni Carrie
Harald
Lita
Rolf Jaggau, Holstenstr. 12.
P. Hartwig-Nielsen, Holstenstr. 12

b.w.

RZ NO 156

HOCHBAU TIEFBAU

D
RZ AS 280

vom 26.11.2016 – 22.12.2016

TOP 20

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Nadine Frömter

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017

Beratung:

barrierefreier Umbau der Haltestellen "Am Waldschwimmbad" im Rahmen der Deckenerneuerung der K73

Der Kreis Herzogtum Lauenburg wird die Kreisstraße 73 von der Ortsausfahrt Müssen bis zur Ortseinfahrt Büchen sanieren. Gleichzeitig wird der bitumierte Radweg an dieser Strecke erneuert. Diese Arbeiten sollen wahrscheinlich in der Zeit vom 02.05.2017 bis zum 30.06.2017 erfolgen. Hierzu wird die Strecke in drei Bauabschnitte eingeteilt.

Auf der zu sanierenden Strecke liegen zwei Schullinien mit täglich 11 Fahrten an Schultagen. Zudem befährt eine Grundlinie die K 73 innerhalb der Ortsdurchfahrt Büchen mit fünf Touren am Tag, wendet dabei aber im Gewerbegebiet „Am Hesterkamp“, um in Richtung Ortsmitte zurückzufahren. Die Linien verbinden die beiden Zentralen Omnibusbahnhöfe (ZOB’s) bzw. die Schulzentren in Schwarzenbek und Büchen und übernehmen die Beförderung der schulpflichtigen Kinder der Region zu den Schulstandorten in Büchen und Schwarzenbek.

In Höhe des Waldschwimmbades befindet sich jeweils nördlich und südlich der Kreisstraße eine Haltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Diese Haltestellen „Am Waldschwimmbad“ sind weitestgehend nicht barrierefrei ausgelegt. Im Rahmen der Deckenerneuerung auf der Kreisstraße 73 ist es vorgesehen, die Haltestellen barrierefrei herzurichten.

Das zum 01.01.2013 novellierte Personenbeförderungsgesetz (PBefG) misst der Barrierefreiheit im ÖPNV eine wichtige Bedeutung zu und ist nicht zuletzt mit Blick auf den demografischen Wandel und die Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention zu begrüßen. Die darin vorgegebene Zielsetzung nach einer vollständigen Barrierefreiheit im ÖPNV bis zum Jahr 2022 wird durch die Richtlinie des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Förderung des Neu-, Um- oder Ausbaus von Infrastrukturanlagen des öffentlichen Personennahverkehrs unterstützt.

Ein barrierefreier Umbau der Haltestellen wird aufgrund von Synergieeffekten

während der oben beschriebenen Sanierungsarbeiten an der Kreisstraße 73 für sinnvoll erachtet. So können notwendige Anhebungen des Radweges für einen barrierefreien Zugang zur Haltestelle über die Beauftragungen des Kreises abgewickelt werden.

Die Kosten für den barrierefreien Ausbau der Haltestellen „Am Waldschwimmbad“ belaufen sich auf ca. 19.000 €. Über die o. g. Richtlinie des Kreises Herzogtum Lauenburg ist eine Zuwendungshöhe von 50% der zuwendungsfähigen Kosten förderbar. So das für die Gemeinde Büchen Kosten in Höhe von ca. 8.500 € finanziert werden müssten.

Beschlussempfehlung:

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen beschließt den barrierfreien Ausbau der Haltestellen „Am Waldschwimmbad“ im Rahmen der Deckenerneuerungsarbeiten an der Kreisstraße 73 und gleichzeitig eine Förderung für diese Maßnahme zu beantragen.

TOP 21

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:
Bianca Schulz

Beratungsreihenfolge:

Gremium	**Datum**
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	20.02.2017
Gemeindevertretung Büchen	07.03.2017

Beratung:

Neufassung der Straßenbaubeitragssatzung

Die Gemeinde hat eine Beitragserhebungspflicht, wenn eine entsprechende Baumaßnahme geplant ist. Wie bereits im Dezember´2016 erläutert, ergibt sich diese aus § 8 Kommunalabgabengesetz, § 76 Gemeindeordnung (Vorrang der Beitragserhebung vor Steuerfinanzierung) und einer gültigen Satzung.

Die Gemeinde Büchen verfügt über eine Straßenausbaubeitragssatzung, die im Jahr 2013 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Es liegt mir ein aktuelles straßenbaubeitragsrechtliches Satzungsmuster mit entsprechender Kommentierung vor. Das Satzungsmuster wurde gemeinschaftlich unter Beteiligung von Fachkräften aus dem Beitragswesen, Richtern und Anwälten erarbeitet. Es berücksichtigt mithin die bekannte richterliche Rechtsprechung zum Ausbaubeitragsrecht für öffentliche Verkehrsanlagen.

Aufgrund des neuen Satzungsmusters und der geltenden Rechtsprechung habe ich mich dazu entschlossen, für die Gemeinde Büchen eine neue Straßenbaubeitragssatzung in Anlehnung an das Muster auszuarbeiten.

Es haben sich insbesondere Änderungen/Ergänzungen in folgenden Bereichen ergeben:

1. Baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke, die mit ihrer Fläche insgesamt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, nehmen mit der Gesamtfläche des Grundstückes am Verteilungsaufwand teil. Eine Abgrenzung gibt es, wenn die Grundstücke mit ihrer Fläche teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen. Hier gilt eine Tiefenbegrenzungsregel von 50 Metern (siehe § 6 der Satzung).

2. Das OVG Schleswig hat entschieden, dass der Satzungsgeber einer Straßenbau-beitragssatzung Nichtbauland nicht in vollem Umfang, aber mit einem im Ver-hältnis zum Bauland geringeren – Vervielfältiger gewichten muss (Urteil vom 08.07.2015). Diese richterliche Entscheidung wurde in die Satzung eingearbeitet.

3. Für die Berechnung der zu berücksichtigenden Flächen sind in § 8 der Satzung Nutzungsfaktoren für Teilflächen aufgenommen worden, die mit Biogas-, Windkraft- und selbständigen Photovoltaikanlagen bebaut sind.

4. Die Regelungen zur Aufwandsverteilung werden in der neuen Satzung übersichtlicher dargestellt. Bisher gab es für diesen Bereich einen Paragraphen (§ 6). In der neuen Satzung verteilen sich die Regelungen zur maßgeblichen Grundstücksfläche und zu den Nutzungsfaktoren für Bauland- bzw. Außenbereichsgrundstücke auf drei Paragraphen (§§ 6-8)

5. Da die Schlussrechnung für Baumaßnahmen erfahrungsgemäß erst lange nach Abschluss der Arbeiten eingeht, ist es üblich, Vorausleistungen zu erheben. Ein entsprechender Paragraph (§ 12) ist vorgesehen. Über die Höhe der Voraus-leistung wird die Verwaltung für die jeweilige Maßnahme eine Beschluss-empfehlung aussprechen.

In der beigefügten Satzung (§ 4 Abs. 2) sind abschließend noch die prozentualen Anteile der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand zu ergänzen. In der Informationsveranstaltung zum Straßenbaubeitrag am 06.12.2016 hatte ich Ihnen die Empfehlungen gemäß Kommentar zum Kommunalabgabengesetz Schleswig-Holstein erläutert. Nachfolgend sind die Prozentsätze noch einmal aufgeführt:

Nr.	**Straßentypen mit Teileinrichtungen**	**Anteil der Beitragspflichtigen Gemeinde Büchen (aktuell)**	**Empfehlungen lt. KAG-Kommentar Habermann/Arndt**
1.	**Anliegerstraßen**		
a)	Fahrbahn	85 v.H.	75 - 80 v.H.
b)	Radweg	85 v.H.	75 - 80 v.H.
c)	Gehweg	85 v.H.	75 - 80 v.H.
d)	Gemeinsame Rad- und Gehwege	85 v.H.	75 - 80 v.H.
e)	Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	85 v.H.	75 - 80 v.H.
2.	**Haupterschließungsstraßen**		
a)	Fahrbahn	55 v.H.	40-50 v.H.
b)	Radweg	60 v.H.	50 v.H.
c)	Gehweg	70 v.H.	60-65 v.H.

d)	Gemeinsame Rad- und Gehwege	65 v.H.	55 v.H.
e)	Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	65 vH.	55 v.H.
3.	**Hauptverkehrsstraßen**		
a)	Fahrbahn	35 v.H.	20-30 v.H.
b)	Radweg	40 v.H.	30 v.H.
c)	Gehweg	55 v.H.	50 v.H.
d)	Gemeinsame Rad- und Gehwege	45 v.H.	40 v.H.
e)	Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	45 v.H.	40 v.H.
4.	**Wirtschaftswege (Außenbereichs-straßen)**		
a)	Ohne Gemeindeverbindungsfunktion	85 v.H.	75-80 v.H.
b)	Verbindung von Ortsteilen und anderen Verkehrswegen	55 v.H.	40-50 v.H.
c)	Mit Gemeindeverbindungsfunktion	35 v.H.	20-30 v.H.

Beschlussempfehlung:
Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Büchen die beigefügte und um die prozentualen Beitragsanteile ergänzte Straßenbaubeitragssatzung einschließlich Anlage 1 zu beschließen.

TOP 21

Anlage 1 zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Büchen (Straßenbaubeitragssatzung)

Nr.	Straße	Verkehrsbedeutung
1	Abel Twiete	Anliegerstraße
2	Ahornweg	Anliegerstraße
3	Albert-Damaschke-Weg	Anliegerstraße
4	Alte Dorfstraße	Haupterschließungsstraße
5	Am Bahndamm	Anliegerstraße
6	Am Hesterkamp	Anliegerstraße
7	Am Industriepark	Anliegerstraße
8	Am Knick	Anliegerstraße
9	Am Park	Anliegerstraße
10	Am Redder	Anliegerstraße
11	Am Rittbrock	Anliegerstraße
12	Am Steinautal	Haupterschließungsstraße
13	Am Waldschwimmbad	Anliegerstraße
14	Amselweg	Anliegerstraße
15	Amtsplatz	Anliegerstraße
16	An den Eichgräben	Anliegerstraße
17	An den Moorwiesen	Haupterschließungsstraße
18	An der Beek	Anliegerstraße
19	An der Stecknitz	Anliegerstraße
20	Aschenbrödelweg	Anliegerstraße
21	Astrid-Lindgren-Platz	Anliegerstraße
22	Auf der Geest	Anliegerstraße
23	Auf der Heide	Anliegerstraße
24	Bahnhofstraße	Haupterschließungsstraße
25	Bekassinengasse	Anliegerstraße
26	Berliner Straße	Haupterschließungsstraße
27	Birkenweg	Anliegerstraße
28	Blasebusch	Anliegerstraße
29	Blumenweg	Anliegerstraße
30	Boizenburger Straße	Anliegerstraße
31	Brandtsberg	Anliegerstraße
32	Breslauer Ring	Anliegerstraße
33	Bröthener Straße	Hauptverkehrsstraße
34	Brunnenplatz	Anliegerstraße
35	Büchener Straße	Haupterschließungsstraße
36	Bürgermeister-Drewes-Straße	Anliegerstraße
37	Bürgerstraße	Anliegerstraße
38	Bützower Ring	Anliegerstraße
39	Damkoppel	Anliegerstraße
40	Danziger Weg	Anliegerstraße
41	Dornröschenweg	Anliegerstraße
42	Dr.-Martin-Pahl-Weg	Anliegerstraße
43	Eisenbahnerweg	Anliegerstraße
44	Ellernbruch	Anliegerstraße
45	Ellernortskamp	Anliegerstraße
46	Erich-Kästner-Weg	Anliegerstraße
47	Fasanenweg	Anliegerstraße
48	Feldstraße	Anliegerstraße
49	Finkenstieg	Anliegerstraße
50	Fitzener Straße	Hauptverkehrsstraße
51	Forellenweg	Anliegerstraße
52	Freiher-vom-Stein-Straße	Anliegerstraße
53	Friedegart-Belusa-Straße	Anliegerstraße
54	Fuchsweg	Anliegerstraße

Anlage 1 zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Büchen (Straßenbaubeitragssatzung)

Nr.	Straße	Verkehrsbedeutung
55	Gebrüder-Grimm-Platz	Anliegerstraße
56	Gebrüder-Lemke-Weg	Anliegerstraße
57	Glogauer Straße	Anliegerstraße
58	Grüner Weg	Haupterschließungsstraße
59	Gudower Straße	Hauptverkehrsstraße
60	Gutenbergweg	Anliegerstraße
61	Hafenstraße	Anliegerstraße
62	Halenhorst	Anliegerstraße
65	Hans-Christian-Andersen-Platz	Anliegerstraße
64	Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße	Anliegerstraße
65	Harten-Leina-Weg	Anliegerstraße
66	Hasental	Anliegerstraße
67	Heideweg	Hauptverkehrsstraße
68	Hellbergtal	Anliegerstraße
69	Holstenstraße	Anliegerstraße
70	Ingeburg-Lohse-Straße	Anliegerstraße
71	Johannis-Gillhoff-Straße	Anliegerstraße
72	John-Brinkmann-Straße	Anliegerstraße
73	Katenkoppel	Anliegerstraße
74	Kiefernweg	Anliegerstraße
75	Kielkoppel	Anliegerstraße
76	Kirchenstieg	Anliegerstraße
77	Kirchenstraße	Anliegerstraße
78	Kolberger Weg	Anliegerstraße
79	Ladestraße	Anliegerstraße
80	Lärchenweg	Anliegerstraße
81	Lauenburger Straße	Hauptverkehrsstraße
82	Liperiring	Anliegerstraße
83	Lindenweg	Anliegerstraße
84	Marderweg	Anliegerstraße
85	Memelweg	Anliegerstraße
86	Mittelweg	Anliegerstraße
87	Möllner Straße	Hauptverkehrsstraße
88	Moorweg	Anliegerstraße
89	Müssener Stieg	Anliegerstraße
90	Neu Nüssau	Anliegerstraße
91	Nüssauer Weg	Haupterschließungsstraße
92	Ostpreußenweg	Anliegerstraße
93	Parkstraße	Haupterschließungsstraße
94	Plaggental	Anliegerstraße
95	Pommernweg	Anliegerstraße
96	Pötrauer Straße	Hauptverkehrsstraße
97	Pracherbusch	Anliegerstraße
98	Quellental	Anliegerstraße
99	Querweg	Anliegerstraße
100	Raiffeisenstraße	Haupterschließungsstraße
101	Robert-Blohm-Weg	Anliegerstraße
102	Rönnbom	Anliegerstraße
103	Rosenweg	Anliegerstraße
104	Rotkäppchenweg	Anliegerstraße
105	Rudolf-Tarnow-Weg	Anliegerstraße
106	Rübezahlweg	Anliegerstraße
107	Sandberg	Anliegerstraße
108	Schlesienweg	Haupterschließungsstraße

Anlage 1 zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Büchen (Straßenbaubeitragssatzung)

Nr.	Straße	Verkehrsbedeutung
109	Schmiedestraße	Anliegerstraße
110	Schneewittchenweg	Anliegerstraße
111	Schulweg	Haupterschließungsstraße
112	Schwanheider Weg	Haupterschließungsstraße
113	Steinaublick	Anliegerstraße
114	Steinkrug	Anliegerstraße
115	Sterntalerweg	Anliegerstraße
116	Stettiner Weg	Anliegerstraße
117	Tannenweg	Haupterschließungsstraße
118	Theodor-Körner-Straße	Anliegerstraße
119	Tuchenhagen-Rondell	Anliegerstraße
120	Veilchenweg	Anliegerstraße
121	Von-Lützow-Straße	Anliegerstraße
122	Waldhallenweg	Anliegerstraße
123	Wiesengrund	Anliegerstraße
124	Wiesenweg	Anliegerstraße
125	Wilhelm-Hauff-Weg	Anliegerstraße
126	Zollweg	Anliegerstraße
127	Zwischen den Brücken	Hauptverkehrsstraße

TOP 21

Satzung

über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Büchen

(Straßenbaubeitragssatzung)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 07.03.2017 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) i. d. F. d. B. vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.08.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 788), und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetztes (KAG) des Landes Schleswig-Holstein i. d. F. d. B. vom 10.01.2005 (GVOBl. 2005, S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 846), in der jeweils geltenden Fassung, die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung von Straßenbaubeiträgen

(1) Zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung (Ausbau) ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen), und als Gegenleistung dafür, dass den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Verkehrsanlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden, erhebt die Gemeinde Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Inhalt und Umfang der beitragsfähigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt.

§ 2
Umfang des beitragsfähigen Aufwands

Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Anlagen benötigten Grundflächen,

2. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
3. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von

   a) Fahrbahnen
   b) Radwegen einschließlich Sicherheitsstreifen,
   c) Bushaltebuchten,
   d) Parkstreifen,
   e) Gehwegen,
   f) Straßenbeleuchtungen,
   g) Straßenoberflächenentwässerungen,
   h) unselbständigen Grünanlagen
   i) gemeinsamen Rad- und Gehwegen,
   j) Mischflächen,
   k) verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Fahrbahnbereich,

4. den Wert der Sachleistungen der Gemeinde sowie der vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die Freilegung der Grundflächen und für den Ausbau der Anlagen.

§ 3
Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Die Gemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Einrichtung. Sie kann den Aufwand hiervon abweichend auch für zu bestimmende, selbstständig nutzbare Abschnitte einer öffentlichen Einrichtung (Abschnittsbildung) oder für bestimmte Teile einer öffentlichen Einrichtung gemäß § 9 (Kostenspaltung) ermitteln.

§ 4
Ermittlung des umlagefähigen Aufwands

(1) Die Gemeinde trägt den Teil des beitragsfähigen Aufwands, der dem Umfang der wahrscheinlichen Inanspruchnahme der Anlage durch die Allgemeinheit entspricht. Den übrigen Teil des beitragsfähigen Aufwands tragen die Beitragspflichtigen. Zuschüsse Dritter sind zur Deckung der Anteile der Gemeinde und im Übrigen zur Deckung des von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteils zu verwenden, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat.

(2) Der Anteil der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand nach Absatz 1 Satz 2 beträgt für die nachstehenden Teileinrichtungen im Falle von

1.	Anliegerstraßen		__ v.H.
2.	Haupterschließungsstraßen für		
	a)	Fahrbahnen	__ v.H.
	b)	Radwege einschließlich Sicherheitsstreifen	__ v.H.
	c)	Bushaltebuchten	50 v.H.
	d)	Parkstreifen	65 v.H.
	e)	Gehwege	__ v.H.
	f)	Straßenbeleuchtung	__ v.H.
	g)	Straßenoberflächenentwässerung	__ v.H.
	h)	unselbstständige Grünanlagen	55 v.H.
	i)	gemeinsame Rad- und Gehwege	__ v.H.
	j)	Mischflächen	65 v.H.
3.	Hauptverkehrsstraßen für		
	a)	Fahrbahnen	__ v.H.
	b)	Radwege einschließlich Sicherheitsstreifen	__ v.H.
	c)	Bushaltebuchten	30 v.H.
	d)	Parkstreifen	55 v.H.
	e)	Gehwege	__ v.H.

f) Straßenbeleuchtung __ v.H.

g) Straßenoberflächenentwässerung __ v.H.

h) unselbstständige Grünanlagen 35 v.H.

i) gemeinsame Rad- und Gehwege __ v.H.

j) Mischflächen 50 v.H.

4. Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Fahrbahnbereich 75 v.H.

5. Wirtschaftswegen -> **Prozentsatz Anliegerstraße** __ v.H.

6. Gemeindeverbindungsstraßen
   -> **Prozentsatz Fahrbahn Hauptverkehrsstraße** __ v.H.

7. sonstigen Straßen im Außenbereich, die
   a) deutlich überwiegend dem Anliegerverkehr zu dienen bestimmt sind -> **Prozentsatz Anliegerstraße** __ v.H.
   b) dem Anliegerverkehr und gleichzeitig zu erheblichem Teil der Allgemeinheit zu dienen bestimmt sind
   -> **Prozentsatz Fahrbahn Haupterschließungsstraße** __ v.H.
   c) deutlich überwiegend der Allgemeinheit zu dienen bestimmt sind
   -> **Prozentsatz Fahrbahn Hauptverkehrsstraße** __ v.H.

(3) Im Sinne des Absatzes 2 gelten als

1. Anliegerstraßen:
   Straßen, die nach ihrer Verkehrsfunktion aufgrund der gemeindlichen Straßenplanung deutlich überwiegend dem Anliegerverkehr zu dienen bestimmt sind,

2. Haupterschließungsstraßen:
   Straßen, die nach ihrer Verkehrsfunktion aufgrund der gemeindlichen Straßenplanung dem Anliegerverkehr und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten

Ortsteilen zu dienen bestimmt sind, soweit sie nicht Durchgangsstraßen nach Nr. 3 sind,

3. Hauptverkehrsstraßen:
   Straßen, die nach ihrer Verkehrsfunktion aufgrund der gemeindlichen Straßenplanung dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder nach ihrer Verkehrsfunktion dem überörtlichen Durchgangsverkehr zu dienen bestimmt sind,

4. Wirtschaftswege:
   Straßen, die überwiegend der Nutzung land- und forstwirtschaftlicher oder ähnlicher Grundstücke zu dienen bestimmt sind,

5. Gemeindeverbindungsstraßen:
   Straßen im Außenbereich, die das Gemeindegebiet mit der benachbarten Gemeinde oder verschiedene durch den Außenbereich getrennte Ortsteile der Gemeinde miteinander verbinden,

6. Sonstige Straßen im Außenbereich:
   Straßen im Außenbereich, die weder Wirtschaftswege noch Gemeindeverbindungsstraßen sind.

(4) Die Gemeinde weist in einem Verzeichnis die Straßen, Wege und Plätze aus, die unter Absatz 1 fallen. Das Verzeichnis hat nur deklaratorische Bedeutung und gibt nur die Verkehrsbedeutung zum Zeitpunkt des Erstellens der Satzung wieder.

§ 5
Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwands

(1) Die Grundstücke, deren Eigentümern durch die Inanspruchnahmemöglichkeit der ausgebauten öffentlichen Einrichtung oder Abschnitten davon wirtschaftliche Vorteile geboten werden, bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger-

und Hinterliegergrundstück zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht; gefangen ist ein Hinterliegergrundstück, wenn es ausschließlich über das Anliegergrundstück eine Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz hat.

(2) Der umlagefähige Aufwand (§ 4) wird auf die berücksichtigungspflichtigen Grundstücke im Verhältnis derjenigen Nutzflächen verteilt, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche gemäß § 6 mit dem maßgeblichen Nutzungsfaktor nach § 7 oder § 8 ergeben.

§ 6
Maßgebliche Grundstücksfläche

(1) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der gesamte Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Soweit Flächen berücksichtigungspflichtiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7. Für die übrigen Flächen richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 8, insbesondere für die im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Tiefenbegrenzungslinie nach Absatz 2 Nr. 4 b) oder Absatz 2 Nr. 5.

(2) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken,

1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, soweit sie Baulandqualität hat,
2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, soweit sie Baulandqualität hat,

3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenze einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich,
4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,

   a) wenn sie insgesamt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,

   b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 Metern zu ihr verläuft,

5. die über die sich nach Nr. 2, Nr. 3 oder Nr. 4 b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand zur öffentlichen Einrichtung verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

Für die vorstehenden Regelungen dient zur Abgrenzung der baulich, gewerblich oder vergleichbar genutzten Grundstücksfläche eine Linie im gleichmäßigen Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz.

Der Abstand wird

a. bei Grundstücken, die an die Straße, den Weg oder Platz angrenzen, von der Straßengrenze aus gemessen,
b. bei Grundstücken, die mit der Straße, dem Weg oder dem Platz nur durch eine Zuwegung verbunden sind, vom Ende der Zuwegung an gemessen,
c. bei Grundstücken, die so an einem Platz, einem Wendehammer oder einer Lage zur Straße oder zum Weg liegen, dass eine Linie nach a) oder b) nicht ermittelt werden kann, als Kreisbogen um den Mittelpunkt des Platzes gebildet,

d. bei Grundstücken, die nicht an die Straße, den Weg oder Platz angrenzen, von der nächsten zugewandten Grundstücksseite aus gemessen.

(3) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die

1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden

oder

2. ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzung),

ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. – zusätzlich zu der nach den Regelungen von Absatz 2 zugrunde zu legenden Fläche – diejenige Fläche zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Absatz 2 nicht erfasst wird.

§ 7
Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke pp.

(1) Der Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude und Biogasanlagen werden stets wie eine Bebauung mit einem Vollgeschosse behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheit des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,30 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 6 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2),

   a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;

   b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern- und Gewerbegebieten, die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 auf ganze Zahlen abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;

   c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 auf ganze Zahlen abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;

   d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze, Parkhäuser oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;

   e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;

   f) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von 2 Vollgeschossen;

   g) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a) bis c).

2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 Buchst. a) bzw. Buchst. d), g) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchst. b) bzw. Buchst. c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 Buchst. b) bzw. Buchst. c);

3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 5), wenn sie

   a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse

   b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit

1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO), Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder Sondergebietes im Sinne von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (zum Beispiel Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe, Altenpflegeheime und Leichenhallen; nicht hingegen zum Beispiel Altenwohnheime, Kirchen und landwirtschaftliche Gebäude) genutzt wird;

2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

Eine überwiegende gewerbliche bzw. gewerbeähnliche Nutzung im Sinne von Satz 1 Nr. 1 liegt vor, wenn diese Nutzung auf dem überwiegenden Teil der tatsächlichen Geschossflächen stattfindet. Hat die gewerbliche bzw. gewerbeähnliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (zum Beispiel Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen.

§ 8
Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

(1) Für die Flächen nach § 6 Abs. 3 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die

1. aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden

   0,5

2. im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzung), wenn

   a) sie ohne Bebauung sind, bei

      aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen

      0,0167,

      bb) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland sowie bei Bebauung von Teilflächen von ihnen mit Windkraft- oder selbständigen Photovoltaikanlagen

      0,0333,

cc) gewerblicher Nutzung (zum Beispiel Bodenabbau pp.)

1,0,

dd) Flächen für den Naturschutz und Landespflege

0,02

b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Campingplätze ohne Bebauung, Dauerkleingärten, Gartenbaubetriebe)

0,5

c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen, einschließlich der auf ihnen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung betriebenen Biogasanlagen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (zum Beispiel Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,0

mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Buchst. a),

d) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,0

mit Zu schlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Buchst. b)

e) auf ihnen außerhalb von landwirtschaftlichen Hofstellen Biogasanlagen gewerblich betrieben werden, für eine Teilfläche, die

sich rechnerisch aus der Grundfläche der Einrichtungen der Biogasanlage geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,5

für die Restfläche gilt Buchst. a)

f) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,5

mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Buchst. a)

g) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen

aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen,

1,5

mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,

bb) mit sonstigen Baulichkeiten

1,0

mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,

cc) ohne Bebauung

1,0

für die Restfläche gilt Buchst. a).

(2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 7 Abs. 1.

§ 9
Mehrfach bevorteilte Grundstücke

Werden Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes für Wohnzwecke bestimmt sind, außerhalb von Bebauungsplangebieten überwiegend für Wohnzwecke genutzt oder – wenn sie noch unbebaut sind – nach Maßgabe des § 34 BauGB überwiegend für Wohnzwecke nutzbar sind, durch mehrere öffentliche Einrichtungen bevorteilt, ist die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Nutzfläche (Beitragsfläche) bei jeder dieser öffentlichen Einrichtung nur zu 2/3 in Ansatz zu bringen. Den Beitragsausfall trägt die Gemeinde.

§ 10
Kostenspaltung

Der Beitrag kann getrennt für jede Teileinrichtung oder für mehrere Teileinrichtungen erhoben werden. Teileinrichtungen sind

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen einschließlich der unselbständigen Park- und Abstellflächen, der Rinnen- und Randsteine,
4. Radwege (zusammen oder einzeln),
5. Gehwege (zusammen oder einzeln),
6. kombinierte Rad- und Gehwege (zusammen oder einzeln),
7. Mischflächen,
8. Straßenbeleuchtungsanlagen,
9. Straßenoberflächenentwässerungsanlagen,
10. Parkflächen,
11. Grünflächen,
12. Bushaltebuchten.

Der Aufwand für Straßenbegleitgrün und Möblierung wird den beitragsfähigen Teileinrichtungen entsprechend der räumlichen Lage anteilig zugeordnet. Entsprechendes gilt für den Aufwand für Grunderwerb und Freilegung, sofern hierfür nicht ein gesonderter Beitrag nach Ziff. 1 oder 2 erhoben wird. Unbefestigte

Rand- und Grünstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern gehören jeweils zu den unmittelbar angrenzenden Teileinrichtungen.

§ 11
Entstehung der sachlichen Beitragspflichten

(1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit Abschluss der beitragsfähigen Maßnahme.

(2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit dem Abschluss der Teilmaßnahme und dem Ausspruch der Kostenspaltung.

(3) Bei der Abrechnung selbständig nutzbarer Abschnitte entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit dem Abschluss der Abschnittsmaßnahme und dem Abschnittsbildungsbeschluss.

(4) Die beitragsfähigen Maßnahmen sind erst abgeschlossen, wenn das von der Gemeinde aufgestellte Bauprogramm erfüllt und der Aufwand berechenbar ist.

§ 12
Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Baumaßnahme begonnen ist, kann die Gemeinde angemessene Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags erheben. Die Vorausleistung ist mit dem endgültigen Beitrag auch dann zu verrechnen, wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 13
Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und im Fall des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

§ 14
Beitragsbescheid und Fälligkeit

(1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch Bescheid festgesetzt.

(2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

§ 15
Ablösung

(1) Solange die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann ihre Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Ausbauaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls solche noch nicht vorliegen, anhand der Kosten vergleichbarer Ausbaumaßnahmen zu ermitteln und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die vorteilhabenden Grundstücke zu verteilen.

(2) Auf den Abschluss eines Ablösungsvertrags besteht kein Anspruch. Mit der Zahlung des Ablösungsbetrags wird die Beitragspflicht für die betreffende Ausbaumaßnahme endgültig abgegolten.

(3) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn der auf das betroffene Grundstück entfallende Ausbaubeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte oder die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist der Ausbaubeitrag durch Beitragsbescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Ausbaubeitrag zu erstatten.

§ 16
Datenverarbeitung

(1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender Daten gemäß § 13 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) in der Fassung vom 09.02.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 169)

1. aus Datenbeständen, die der Gemeinde aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 und 28 Baugesetzbuch (BauGB) und § 3 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften – WoBauErlG – bekannt geworden sind;
2. aus dem beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation geführten Liegenschaftskataster;
3. aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern;
4. aus den bei der Gemeinde Büchen geführten Personenkonten sowie Meldedaten und
5. aus den bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten

zulässig:

- Grundstückseigentümer, künftige Grundstückseigentümer;
- Grundbuchbezeichnung, Eigentumsverhältnisse, Anschriften von derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümern und sonst dinglich Berechtigten;

- Daten zur Ermittlung von Beitragsbemessungsgrundlagen der einzelnen Grundstücke.

(2) Soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere in den genannten Datenquellen vorhandene personenbezogenen Daten erhoben werden.

(3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 17
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, den Ausbau, den Umbau und die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen in der Gemeinde Büchen (Straßenausbaubeitragssatzung) vom 12.03.2013 außer Kraft.

Büchen, den __.__.2017

Gemeinde Büchen
Der Bürgermeister

_____