

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 55
„NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE“

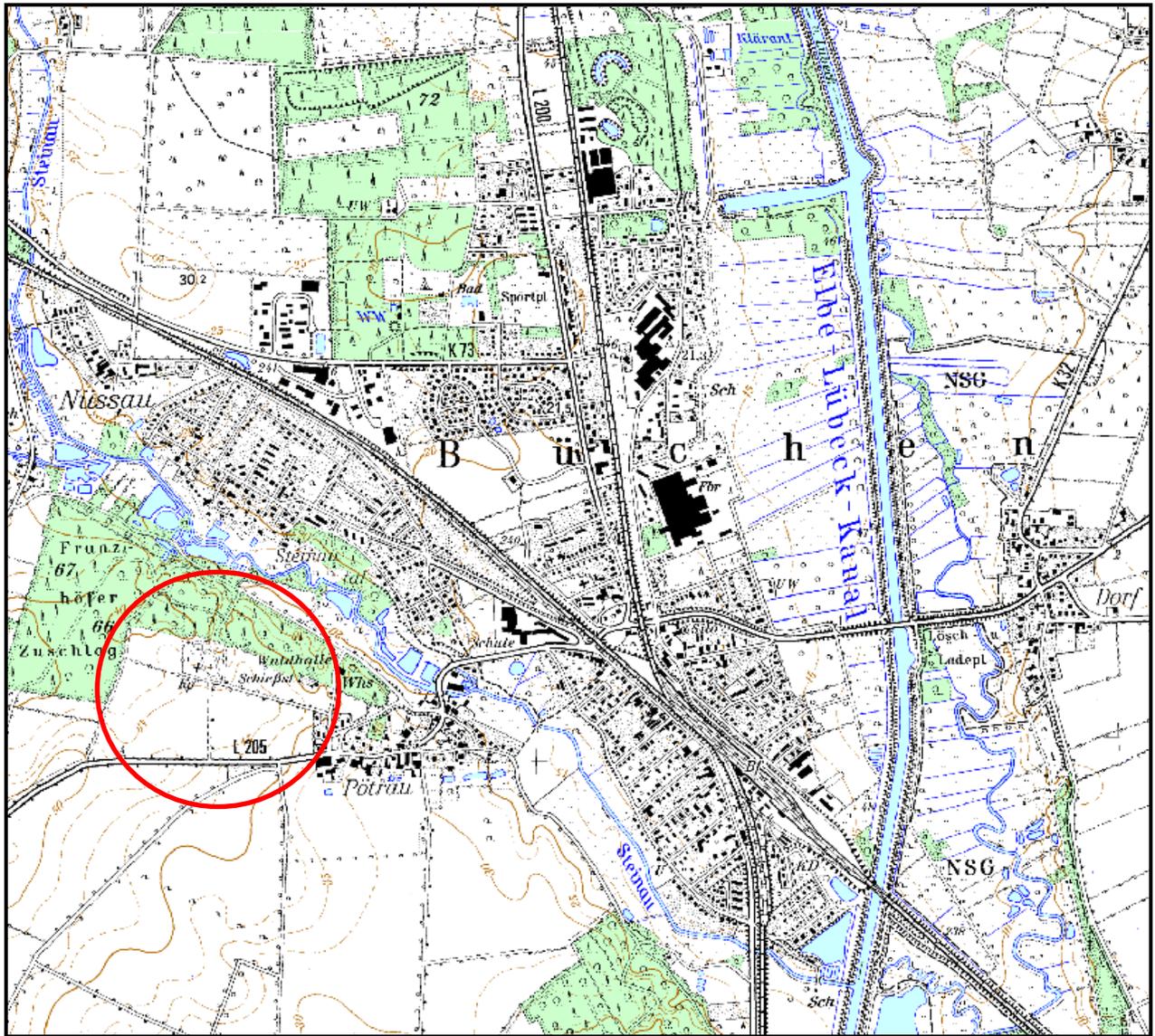
DER

GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT



**Bebauungsplan Nr. 55
 „Nördlich Pötrauer Straße“
 der Gemeinde Büchen
 Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

20.02.2017

§ 3(1)

§4(1)

§3(2)

§4(2)

§4a(3)

§10



TEIL 1: Ziele, Grundlagen und Planungen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung	5
3. Anlass der Planung	5
4. Allgemeines Planungsziel	6
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998	8
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	9
5.4 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen	9
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	12
6.2.2 Bauweise und Baugrenzen	13
6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)	14
6.2.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	14
6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten	15
6.2.6 Sozialer Wohnungsbau	15
6.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,	15
6.4 Mit Rechten zu belastende Flächen	16
6.5 Sichtdreiecke	16
6.6 Grünordnung	16
6.6.1 Baumbestand	16
6.6.2 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
6.6.3 Gesetzlich Geschützte Biotope (Knicks)	17
6.6.4 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	18
6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
6.7.1 Festsetzungen	20
6.8 Örtliche Bauvorschriften	21
7. Verkehrserschließung	21
8. Ver- und Entsorgung	22
9. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	23

TEIL 2: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein eigenständiges Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Büchen, erstellt durch LAIRM CONSULT GmbH, 27.09.2016

Hinweis: Das vollständige Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen mit Beschluss vom 29.11.2016 kann bei der Gemeinde Büchen eingesehen bzw. angefordert werden

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 03.05.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet „nördlich der Pötrauer Straße“ sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Am ... wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen eine Erweiterung der v.g. Geltungsbereiche in südlicher Richtung beschlossen, um die künftige Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Fläche der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.55 der Gemeinde Büchen.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 23. 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. 55 wurde durch öffentliche Auslegung 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 u.a. 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. 55 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... 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 Greuner-Pönicke, 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.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,3 ha von denen ca. 0,8 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden „Pötrauer Straße“ entfallen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 70/1, 74 sowie 59,
- im Westen durch das Flurstück 65/4,
- im Süden durch die Flurstücke 87/2, 88/2, 88/3, 92/3 sowie 61/4,
- im Osten durch die Flurstücke 71/7, 71/8, 71/9 sowie 71/5.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine landwirtschaftliche Fläche sowie einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Pötrauer Straße (L 205), um einen Zufahrtsbereich in das künftige Quartier planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des geplanten Wohngebietes wird umlaufend von Grünstrukturen eingefasst. Südlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen und im Osten die bestehende Wohnbebauung entlang des „Waldhallenwegs“ und des Marderwegs“ an das Vorhabengebiet an. Nördlich besteht der Schießstand des Schützenvereins Büchen und Umgebung e.V. sowie nordwestlich der Friedhof Büchen-Pötrau.

Die Fläche des künftigen Regenrückhaltebeckens/Versickerungsbecken im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird bislang ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie grenzt im Westen und Norden an bestehende Waldflächen sowie im Osten an den gemeindlichen Friedhof.

Die zwei Bereiche des Geltungsbereiches werden durch den bestehenden Fuchsweg miteinander verbunden.

3. Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchen liegt verkehrsgünstig an der A 24. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 45 min) sowie nach Berlin (ca. 70 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Büchen zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die

Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Die regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte binden die Gemeinde optimal an die überregionalen Standorte an.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort dar. Die stark entwickelte soziale Infrastruktur bietet ein weites Feld an medizinischer Versorgung (Ärzte, Apotheken, Vorwerker-Diakonie/Tagesklinik), schulischer Ausbildungsmöglichkeiten (1.-13. Klasse, DAZ-Zentrum), die auch durch die umliegenden Gemeinden durch die gute Anbindung in Anspruch genommen werden kann. Das breite Freizeitangebot vom modernisierten Waldschwimmbad, über die Vielzahl an verschiedenen Sportangeboten und Vereinen vervollständigen das bestehende Angebot in der Gemeinde Büchen.

Im Hinblick auf den gut angebundenen Pendlerwohnstandort, die bestehende soziale Infrastruktur für Familien mit Kindern; ist eine stetige siedlungsstrukturelle Erweiterung der Gemeinde Büchen erforderlich, um kurz-, mittel- als auch langfristig die hohe Nachfrage nach Wohnflächen decken zu können.

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

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang der Straße „Pötrauer Weg“ für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung von ca. 88 Einzel- bzw. Doppelhäusern [E/D] und 9 Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten geschaffen.

Die nordwestliche Fläche des Plangebietes dient der Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Gebietes und wird entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken/Versickerungsbecken festgesetzt.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

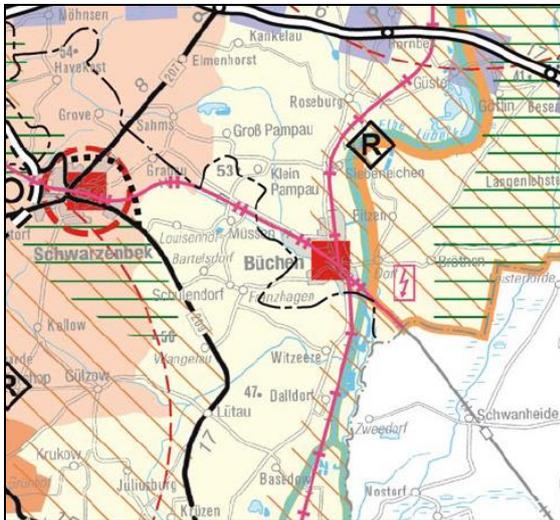
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der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



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

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

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

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

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, LEP 2010).

Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).

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

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes schafft.

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:

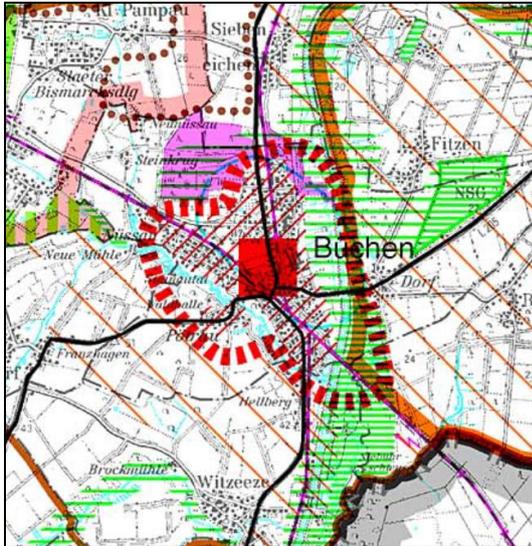


Abbildung 2 Ausschnitt RP 1,

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 Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 den Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I indem sie durch das geplante Vorhaben zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde schafft und somit ihre Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg wahrnimmt.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

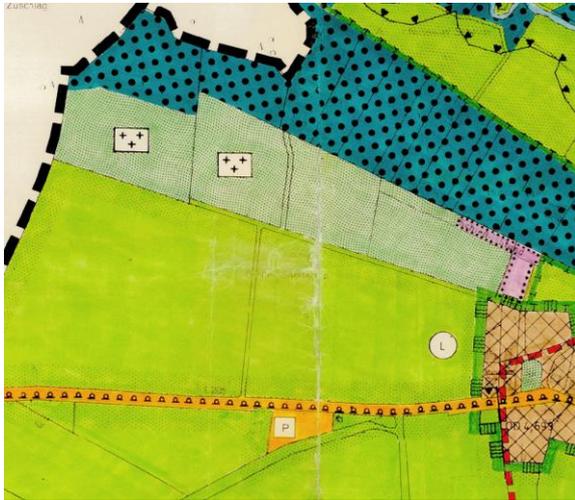


Abbildung 3 Ausschnitt derzeit wirksamer FNP.
Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 als Fläche für die Landwirtschaft, als öffentliche Grünfläche Friedhof sowie als Landschaftsschutzgebiet 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. 55 der Gemeinde Büchen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Büchen wird im Parallelverfahren mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Büchen folgt mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5.4 Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen

Die Gemeinde Büchen hat für ihr Gemeindegebiet ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet, welches eine Voruntersuchung für die künftige wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde darstellt. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 29.11.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschlossen.

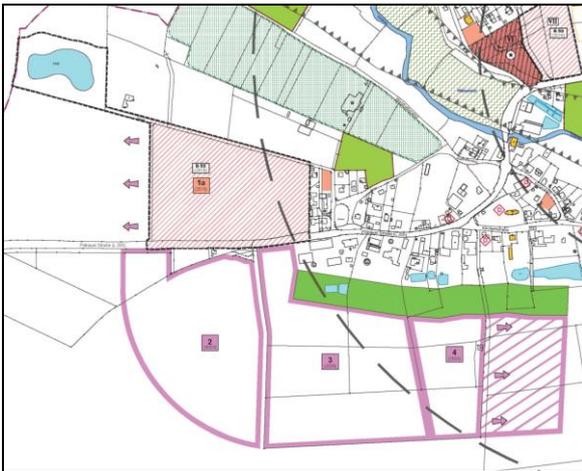


Abbildung 4 Ausschnitt Ortsentwicklungskonzept,
Quelle: Gemeinde Büchen, 2016

Die Fläche des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 55 wird als Fläche 1a im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen dargestellt. Die v.g. Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen, nördlich der Pötrauer Straße, stellt derzeit die bestgeeignete Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes dar. Der Innenbereich der Gemeinde Büchen weist keine größeren Freiflächen auf, die für eine wohnbauliche Entwicklung in dem derzeit erforderlichen Rahmen zur Verfügung stehen.

Somit ist eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers für die Gemeinde Büchen die einzig mögliche Vorgehensweise, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hinsichtlich der Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 geringe Entfernungen zum zentralen Bereich von Büchen auf. Durch die relativ geringe Entfernung zum Bahnhof der Gemeinde Büchen als Mobilitätsdrehscheibe zur überregionalen Infrastruktur, wird das Plangebiet als Wohnstandort für Pendler gestärkt. Auf die ausführlichen Erläuterungen zur wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wird verwiesen.

Fläche Nr.: 1 a

Lage: Pötrauer Straße/ Fuchsweg

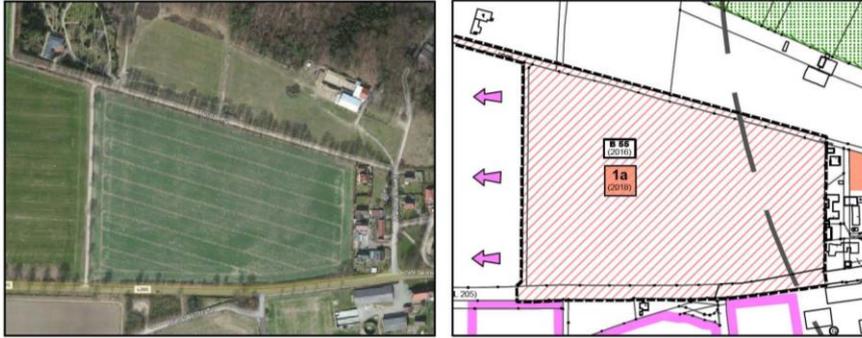


Abbildung 44 Quelle: www.bing.de + Auszug Planzeichnung

Flächenkategorie: mittelfristiges Flächenpotenzial, Bauleitplanung erforderlich - Umsetzung ab 2018

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche

Darstellung im Landschaftsplan (Entwicklungsplan):
Keine Flächenhafte Darstellung (Landwirtschaft)/ Optimierung der weniger gut ausgeprägten Knicks

Rechtskräftiger Bebauungsplan: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 (01.12.2015)

Flächengröße: Ca. 7,0 ha	Realnutzung: Landwirtschaftliche Nutzung
------------------------------------	--

Zentraler Bereich:
 500 m Radius – ZOB 1000 m Radius-ZOB außerhalb des zentralen Bereichs

Mögliche einwirkende Faktoren:
 Anbauverbotszone
 Besondere Immissionsproblematik: Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder Nähe von NSG, LSG, Biotop): trifft zu
 Knicks entlang der Flurstücksgrenzen: trifft zu nicht geprüft

Verfügbarkeit: verfügbar derzeit nicht verfügbar keine Angaben
 Weitere Anmerkungen:

Abbildung 5 Auszug Ortentwicklungskonzept Büchen 2016, Quelle: Gemeinde Büchen

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3)

Für den östlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung der Straßen „Marderweg“ und „Waldhallenweg“ überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in drei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Zahl der Vollgeschosse sowie zulässigen Firsthöhe gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen. Durch die Gliederung des Plangebietes besteht die Möglichkeit im Nahbereich der Pötrauer Straße eine höhere Zahl an Wohneinheiten entstehen zu lassen und so dem Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen gerecht zu werden.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

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

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

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) über Normalnull (ü.NN.) entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 9,00 m über der Geländeoberfläche. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Umsetzung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Die festgesetzten Firsthöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) über Normalnull (ü.NN.) entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,50 m über der Geländeoberfläche. Die etwas großzügigere maximal zulässige Höhenfestsetzung für die südliche Teilfläche des Plangebietes ermöglicht die Umsetzung einer höheren Zahl an Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern, um dem Wohnraumbedarf der Gemeinde Büchen nachzukommen.

Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung der angrenzenden Wohngebiete einfügt ohne diese zu beeinträchtigen.

Für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) wird die Zahl der Vollgeschosse zusätzlich begrenzt, um sicherzustellen, dass die künftige Bebauung innerhalb der Quartiere nicht zu massiv wirkt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen verzichtet. Die künftigen Grundstücke in diesem Bereich weisen größere Flächen auf, weshalb eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe eine ausreichende Regelung darstellt.

6.2.2 Bauweise und Baugrenzen

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

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) im nördlichen und zentralen Teil des östlichen Plangebietes wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt.

Somit besteht für die künftigen Bauherren die Möglichkeit sowohl Einzel- und Doppel- als auch Reihenhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50,0 m unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu errichten. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe zulässig.

Diese Festsetzung wird vorgenommen, um in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine zu massive Bebauung innerhalb des Quartiers auszuschließen.

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Zum Schutz der bestehenden Knickstrukturen am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes 1 weisen die künftigen Baufenster in diesem Bereich ausreichenden Abstand zu ihnen auf, um sie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) entlang der Pötrauer Straße werden ebenfalls grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt. Es ist beabsichtigt in dem v.g. Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Durch die großzügig festgesetzten Baufenster können die künftigen Gebäude mit einer höheren Zahl von Wohnungen optimal zu den erforderlichen Stellplatzanlagen errichtet werden und die Fläche somit bestmöglich ausgenutzt werden.

Für die v.g. Fläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 30,0 m nicht zulässig sind. Durch eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge wird eine zu massive Bebauung entlang der Pötrauer Straße ausgeschlossen.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bebauung in der Straße „Marderweg“ sowie der Straße „Waldhallenweg“ zu schaffen.

Diese Festsetzung entspricht in etwa den unmittelbar angrenzenden bestehenden Einzelhausgrößen entlang des „Marderweges“ und des „Waldhallenweges“ und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Innerhalb der v.g. Fläche ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer erhöhten Zahl an Wohnungen geplant, um den Bedarf nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde Büchen nachzukommen. Um die Wohnbaufläche im Bereich der Pötrauer Straße durch den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer erhöhten Zahl an Wohnungen und den entsprechenden Nebenanlagen bestmöglich auszunutzen, ist eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 in diesem Teilbereich des Plangebietes vertretbar.

6.2.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 12 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für Pkw zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 18 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für Pkw zu errichten.

Um ein ungeordnetes Parken entlang der Planstraßen des Plangebietes zu minimieren, sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) Mindestgrößen für die Aufstellflächen von Pkw zur Zahl der Wohneinheiten zu errichten. Durch die v.g. Festsetzung wird sichergestellt, dass der Großteil der innerhalb des Plangebietes parkenden Fahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht wird.

Den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird aufgrund der höheren Zahl an Wohneinheiten ein geringfügig erhöhter Bedarf an Stellplätzen zugewiesen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Der südliche Teil des Plangebietes entlang der Pötrauer Straße dient der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten. Um in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen auf den Grundstücken errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO erforderlich.

6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe zulässig.

Die Fläche des Plangebietes ist in zwei Bereiche gegliedert, um eine Mischung verschiedener Wohnformen innerhalb des künftigen Quartiers umsetzen zu können.

Die Gebäude entlang der Pötrauer Straße sind zur Schaffung einer höheren Anzahl an Wohnungen vorgesehen. Durch ein höheres Maß der baulichen Nutzungen können die Grundstücke bestmöglich ausgenutzt werden, was dem Bedarf an kleineren Wohnungen in der Gemeinde Büchen entspricht. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird für die Einzelhäuser [E] des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) nicht vorgegeben, da durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (GH) eine zu massive Bebauung auf den v.g. Flächen ausgeschlossen werden kann.

Der nördliche Teil des Plangebietes gliedert sich kleinteiliger in eine mögliche Kombination von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Der Bereich liegt durch die geplanten Mehrfamilienhäuser etwas rückwärtiger zur Pötrauer Straße und stellt sich somit ruhiger dar, als bei einer unmittelbaren Lage an der Landesstraße 205. Um den Charakter der kleinteiligeren nördlichen Fläche beizubehalten und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich zu vermeiden, wird für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten für die künftigen Gebäude festgesetzt.

6.2.6 Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15% der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) entlang der Pötrauer Straße ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Die Gemeinde Büchen sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigen und barrierefreien Wohnraum nachzukommen. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur in geringem Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Gemeinde von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck auf gut angebundene Gemeinden in der Metropolregion Hamburg, wie Büchen, besonders.

6.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Die nordwestliche Fläche des Plangebietes wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken/Versickerungsbecken festgesetzt. Dieser Teil des Plangebietes dient der künftigen Oberflächenentwässerung des Plangebietes (vgl. Ziff. 8).

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird ausreichend groß dimensioniert, um die künftige Siedlungsentwässerung der Gemeinde Büchen südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 in diesem Bereich ebenfalls berücksichtigen zu können.

6.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Versorger festgesetzt. Die v.g. Fläche stellt die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sicher.

Fahr- und Leistungsrecht, Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird im südlichen Bereich der Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Büchen festgesetzt. Die v.g. Fläche dient der Unterhaltung sowie der Wartung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Pötrauer Straße (L 205).

6.5 Sichtdreiecke

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Sichtdreiecke innerhalb des Plangebietes im Bereich der Planstraße werden im Teil (A) Planzeichnung dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, die einen sicheren Verkehrsablauf innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

6.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet sich an die Umgebung anzupassen und wenn möglich gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile innerhalb des Plangebietes zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

6.6.1 Baumbestand

Der Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Büchen überplant eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Aufgrund der Nutzung bestehen auf der Fläche des Plangebietes keine Gehölzstrukturen.

Die Randbereiche des Vorhabengebietes sind durch Knickstrukturen mit Überhängern gesäumt. Diese werden entsprechend ihres Bestandes in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Die zu erhaltenen festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben, zu ersetzen.

6.6.2 Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl 16 Stück.

Um eine Durchgrünung des künftigen Straßenraumes und somit des gesamten Plangebietes zu gewährleisten, werden für das Plangebiet eine Zahl von Straßenbäumen festgesetzt. Zugunsten der Flexibilität der künftigen Grundstückszufahrten wird auf eine Verortung der zu pflanzenden Straßenbäume verzichtet.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

6.6.3 Gesetzlich Geschützte Biotop (Knicks)

In den Randbereichen des Geltungsbereiches verlaufen gesetzlich geschützte Knickstrukturen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG.

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.

Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab September) extensiv zu pflegen.

Ein Knickdurchbruch in der Breite der künftigen Planstraße im südlichen Teil des Vorhabengebietes zur Erschließung des Quartiers ist erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt. Die Knicks werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Das Schutzobjekt umfasst den Knickwall inkl. eines 0,5 m breiten Knicksaums.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

Sowohl im südlichen Plangebiet als auch im nördlichen weisen die festgesetzten Baugrenzen ca. 10,0 m Abstand zu dem gesetzlich geschützten Knickbestand auf.

6.6.4 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die zentrale Grünfläche ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen, Versiegelungen sind nur kleinflächig zulässig. Die gleichzeitige unterirdische Nutzung zur Versickerung ist ebenfalls zulässig.

Im Zentralen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die v.g. Fläche stellt aufgrund ihrer gut erreichbaren Lage eine Begegnungsstätte innerhalb des Plangebietes sowie eine Verbindungsfunktion zwischen den einzelnen Bereichen dar. Die festgesetzte Fläche trägt zur Auflockerung des Gebietes und somit zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Südlich der Straße Fuchsweg ist entlang der bestehenden Knickstruktur eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Durch die Anordnung wird eine Pufferfläche zwischen der Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und der gesetzlich geschützten Knickstruktur geschaffen, um diese vor einer Beeinträchtigung zu schützen.

6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen ist durch das Büro LAIRM CONSULT eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets an der Pötrauer Straße (L 205) ist ein Schutz der künftigen Wohneinheiten vor dem auftretenden Verkehrslärm erforderlich.

Im Laufe es weiteren Verfahrens wird die genaue Lage der Schallschutzmaßnahmen mit Blick auf den Schutzstatus der entlang der Pötrauer Straße verlaufenden Knickstrukturen abgestimmt. Zum Schutz der künftigen Bebauung ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone im Bereich der L 205 erforderlich.

Das Gutachten wird bei einer Veränderung der Lage im Laufe des weiteren Verfahrens entsprechend angepasst.

Auszug schalltechnische Untersuchung (Anlage)

Die Gemeinde Büchen plant mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand zu schaffen.

Die Gebietsausweisung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich nördlich der Pötrauer Straße (L 205) und westlich der vorhandenen Wohnbebauung am Waldhallenweg. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Schützenhaus mit einem offenen Schießstand.

Im Osten in etwa 900 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die DB-Strecken Hamburg – Berlin und Büchen – Lübeck.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowie des Anlagenlärms des offenen Schießstandes auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Anlagenlärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Schießlärm

Das Plangebiet ist durch Schießlärm von der Schießanlage des Schützenvereins Büchen und Umgebung von 1912 e.V. belastet. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen wurden Schallpegelmessungen auf Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI 3745, Blatt 1 durchgeführt.

Zusammenfassend ergibt sich, dass für den regelmäßig stattfindenden Betrieb der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb des Plangeltungsbereiches deutlich eingehalten wird. Für Wettkämpfe wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags ebenfalls sicher eingehalten.

Insgesamt ist der Betrieb des Schießstandes mit dem Schutz der geplanten Wohnbebauung verträglich. Weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Pötrauer Straße sowie die Schienenstrecke Hamburg – Berlin und die Bahnstrecke Büchen – Lübeck berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregel der RLS-90 und der Anlage 2 und 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Der Plangeltungsbereich wird maßgeblich durch die Belastungen aus Straßenverkehrslärm bestimmt.

Im vorliegenden Fall ist durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant verändert.

Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von etwa 81 m zur Straßenmitte der Pötrauer Straße überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird im Süden des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte der Pötrauer Straße überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert Nacht von 45 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird überwiegend im Plangeltungsbereich überschritten. Im nordwestlichen Bereich ab einem Abstand von etwa 70 m zur Straßenmitte der Pötrauer Straße wird der Immissionsgrenzwert nachts eingehalten.

Ergänzend wurde geprüft, ob mit baulichem Lärmschutz die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind entlang der Pötrauer Straße möglich, dieser ist jedoch durch die Zufahrtsstraßen zum Plangebiet und zum Friedhof baulich begrenzt, wodurch sich die Wirksamkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahme verringert und sich weiterhin Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ergeben. So können unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der Pötrauer Straße mit einer Höhe von 2,5 m die Immissionsgrenzwerte im Erdgeschoss tags und nachts überwiegend eingehalten werden. Auf dem Grundstück direkt östlich der Zufahrtstraße zum Friedhof und nördlich der Pötrauer Straße werden die Immissionsgrenzwerte jedoch innerhalb der Baugrenzen überschritten. In den Obergeschossen ergeben sich ebenfalls weiterhin Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nacht-

zeitraum. Ein höherer Lärmschutz ist aus städtebaulicher Sicht und aufgrund von möglichen Verschattungen durch die Südausrichtung der geplanten Bebauung nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche (Verkehrslärm Straße/Schiene, Gewerbelärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Fassadenbereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

6.7.1 Festsetzungen

Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche und des Erdgeschosses wird der in der Planzeichnung eingezeichnete aktive Schallschutz mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände festgesetzt.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den dargestellten Bereichen in geschlossener Bauweise zulässig.

Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein)

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

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

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

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Pötrauer Straße“ (L 205) unmittelbar mit dem Innenbereich der Gemeinde verbunden. Zudem schafft ein parallel verlaufender Fußweg auf der Südseite der „Pötrauer Straße“ zusätzlich eine fußläufige Anbindung an die Fläche.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sieht das städtebauliche Konzept eine Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung von der Pötrauer Straße (L205) vor.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 der erste Schritt der weiteren mittel- bis langfristigen städtebaulichen Entwicklung (Planung des Ortsentwicklungskonzeptes bis 2033) sein wird, bestehen seitens der Gemeinde Büchen Überlegungen den Zugang der künftigen Entwicklungsflächen über einen gemeinsamen Knotenpunkt in Form eines Kreisverkehrsplatzes anzubinden.

Gemäß Schreiben des LBV-SH vom 19.01.2017 hat die Gemeinde Büchen seitens der Behörde eine Zustimmung für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Einmündungsbereich der L 205/ Bebauungsplan Nr. 55 erhalten.

Der bislang über den Friedhofsweg fahrende landwirtschaftliche Verkehr kann über den zentralen Kreisverkehrsplatz sicher angebunden werden. Die Erreichbarkeit des nördlich des

Plangebietes bestehenden Friedhofes ist über die Planstraße und im weiteren Verlauf über den Friedhofweg weiterhin gegeben.

Um eine sichere Anbindung der bestehenden sowie künftigen Verkehrswege an den geplanten Kreisverkehrsplatz gewährleisten zu können, wird ein Bereich der Verkehrsfläche des südlich des Plangebietes bestehenden Frachtweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen mit einbezogen.

8. 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.

Energieversorgung

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

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen zu leiten.

Die geplante Oberflächenentwässerung sieht vor, dass ein Teil des östlichen Baugebietes über ein Rigolensystem mit Sickerboxen entwässert wird. Aufgrund der Tatsache, dass sich im östlichen Teilgebiet ungünstige Bodenschichten für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser befinden, erhalten die jeweiligen Grundstücke sowie auch die öffentlichen Verkehrsflächen einen Anschluss an das Rigolensystem. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser soll jedoch vorrangig versickern. Auf den Grundstücken, auf denen eine Versickerung technisch nicht möglich ist, ist ein Mulden-Rigolen-System mit einem Überlaufanschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal zu errichten. Für den Bau dieser Rigole wurde die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im zentralen Bereich des Plangebietes gewählt. Die Sickerboxen erhalten einen Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz.

Der westliche Teil des Baugebietes soll in ein neu zu errichtendes Versickerungsbecken entwässern, welches sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden wird. Hiervon sind in diesem Teilgebiet jedoch nur die öffentlichen Verkehrsflächen betroffen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken verbleiben und versickern.

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 „Planstraßen“ sowie im weiteren Verlauf über die Pötrauer Straße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird ein Müllsammelplatz verortet, um eine ungehinderte Entsorgung der rückwärtigen Grundstücke gewährleisten zu können.

9. 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.

Teil I aufgestellt durch:

