

**Begründung
der
2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 20.3**

Gebiet: „Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, südlich des B-Plan Gebietes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1 (Ortszentrum)“

**der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum-Lauenburg**



Entwurf
September 2018

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 (F-Plan)	5
2.4	Bebauungsplan (B-Plan)	8
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
3.1	Planungsanlass/Planungserfordernis	10
3.2	Planungsziele	11
4.	Inhalte der Planung	11
4.1	Rahmenbedingungen	11
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO	15
4.4	Verkehrerschließung	16
4.5	U 3 – Ü 80 Konzept	17
4.6	Bahnlinie einschl. Bahnkörper	19
4.7	Immissionsschutz	20
4.8	Baugrunderkundung	21
4.9	Naturschutz und Landschaftspflege	23
4.10	Umweltbelange	24
5.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise	27
6.	Ver- und Entsorgung	28
6.1	Strom- und Gasversorgung	28
6.2	Erdgas- und Wärmeversorgung	28
6.3	Löschwasserversorgung	28
6.4	Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung	28
6.5	Abfallbeseitigung	29
6.6	Telekommunikation	29

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 20.3 befindet sich nordwestlich des Zentrums der Gemeinde Büchen (Kreis Herzogtum-Lauenburg) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Es liegt westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, südlich des B-Plan Gebietes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1 (Ortszentrum).

Der Geltungsbereich umfasst drei separate Flächen. Der Teilbereich 1 liegt östlich des Harten-Leina-Wegs, nordwestlich (und minimal einschließlich) des Liperirings sowie westlich des Albert-Damaschke-Wegs und umfasst die Flurstücke 1/193, 1/199 und 1/46 tlw. (Liperiring) mit einer Fläche von rd. 0,34 ha. Der Teilbereich 2 befindet sich nordöstlich des Liperirings, südlich (teilweise einschließlich) des Martin-Pahl-Wegs und umfasst die Flurstücke 1/51 tlw., 1/64, 1/65, 1/218 und 1/219 mit einer Fläche von ca. 0,32 ha. Der Teilbereich 3 liegt westlich des Harten-Leina-Weges, nordöstlich angrenzend an die Bahnlinie Büchen-Hamburg und umfasst die Flurstücke 1/217, 1/216, 1/211 und 1/215 mit einer Fläche von ca. 1,83 ha. Die Gesamtfläche der 3 Teilbereiche beträgt somit ca. 2,49 ha.

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

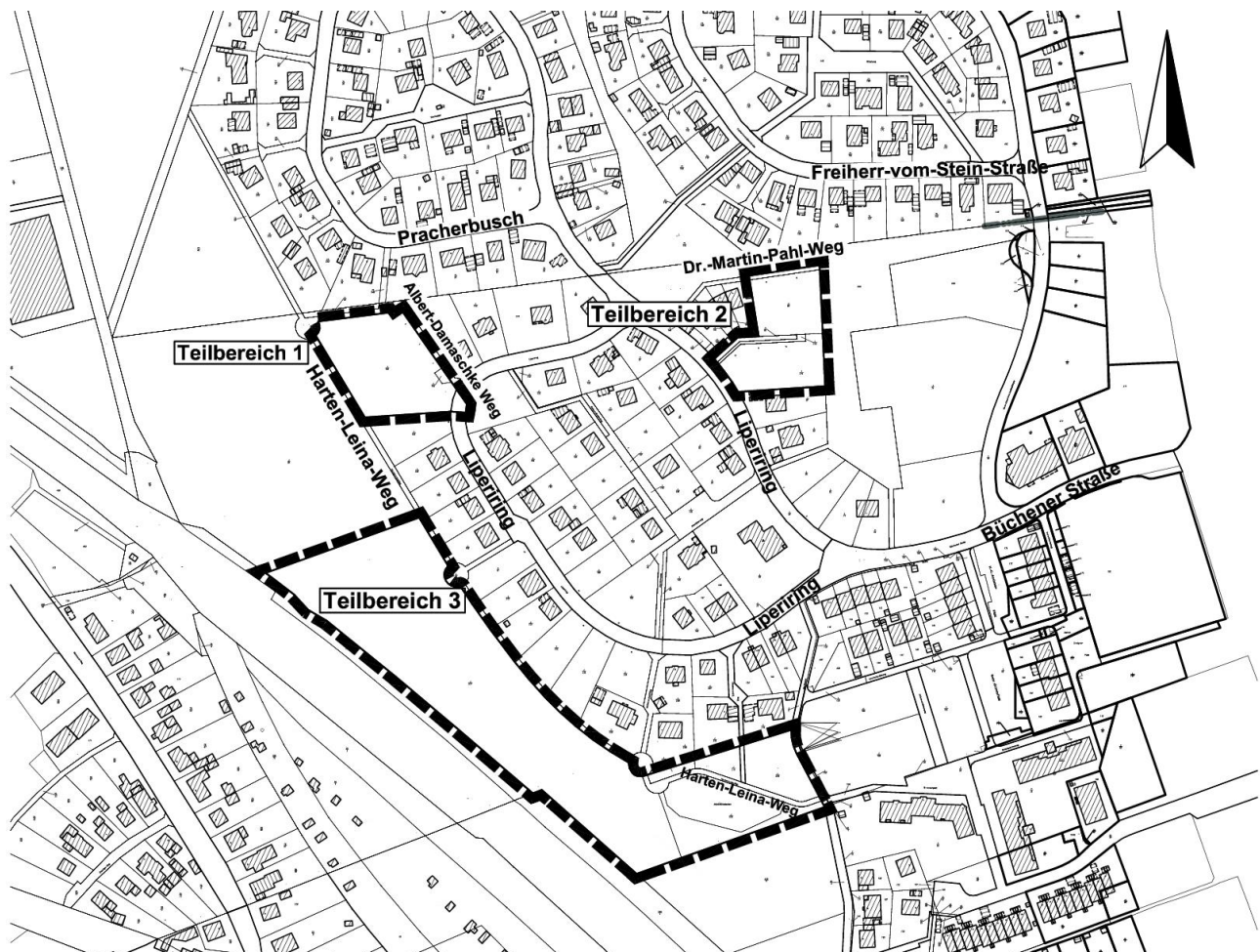


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Momentan sind die Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 unbebaut.

Der umgebende Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägt. Weiterhin befindet sich östlich des Plangebietes ein Nahversorger mit entsprechend größerer Bebauung.

1.3 Verkehrssituation

Die Plangebietsflächen werden über die Straßen Am Redder und Liperiring erschlossen. In östlicher Richtung geht der Liperiring in die Büchener Straße über, welche an die Möllner Straße anschließt. In nördlicher Richtung schließt der Liperiring an den Pracherbusch (ebenfalls eine Ringerschließung) an, welcher an den Heideweg anschließt. Zudem verläuft in Nord-Süd Richtung der Harten-Leina-Weg als Fuß- und Radwegeverbindung. Die Bahnlinie Büchen-Hamburg verläuft westlich direkt am Geltungsbereich des Teilbereichs 3.

1.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

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

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Büchen wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum eingestuft. Die 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 Rosenberg für den Kreis Herzogtum Lauenburg als Abbauschwerpunkt für oberflächennahe Rohstoffe genannt.

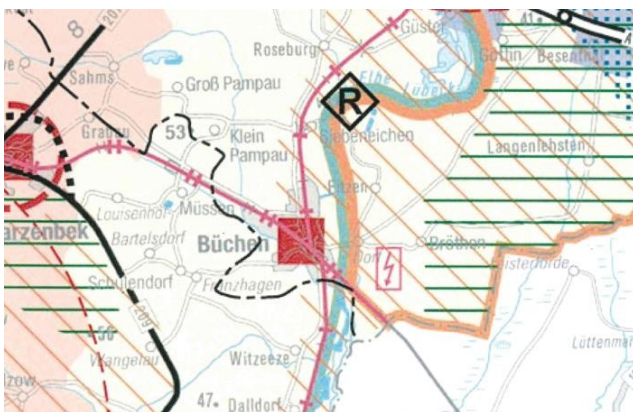


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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. Für diese Entwicklungs- und Entlastungsorte sind in den betroffenen Gemeinden deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen nachzuweisen. 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 Bergholzer und Segrahner Forst als Teil des Naturraumes der Südwestmecklenburgischen Niederungen genannt.

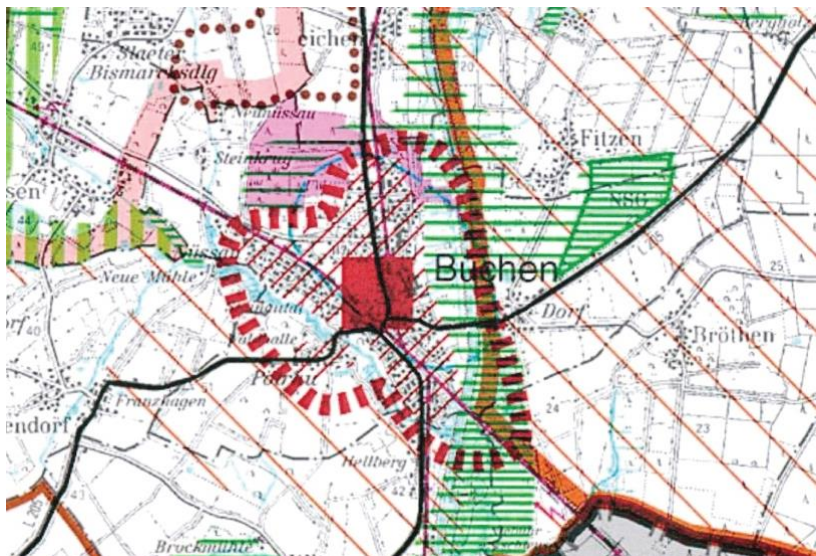


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I

2.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der derzeit gültige F-Plan der Gemeinde Büchen wurde am 28.04.1993 vom Innenministerium genehmigt.

Dieser weist die Fläche für den Teilbereich 2 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 als Wohnbaufläche (W) aus, was den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 als Allgemeine Wohngebiete (WA) entspricht. Dieser Teilbereich wird somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen des Teilbereichs 1 werden im gültigen F-Plan im östlichen Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, was den Ausweisungen der 2. Änderung entspricht. Im westlichen Bereich stellt der F-Plan aber eine Grünfläche dar, wodurch der F-Plan von der Ausweisung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 abweicht (s. Abb. 5 und 6).

Die Flächen des Teilbereichs 3 werden im gültigen F-Plan zu großen Teilen als Grünfläche dargestellt, was den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 entspricht. Im südöstlichen Bereich des Teilbereichs 3 stellt der F-Plan eine Wohnbaufläche (W) und hier am östlichen Rand einen kleinen Streifen gemischte Baufläche (M) sowie einen kleinen Bereich Grünfläche dar, wo die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 Grünfläche sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ festsetzt. Dies entspricht nicht den Darstellungen des gültigen F-Plans (s. Abb. 5 und 6).

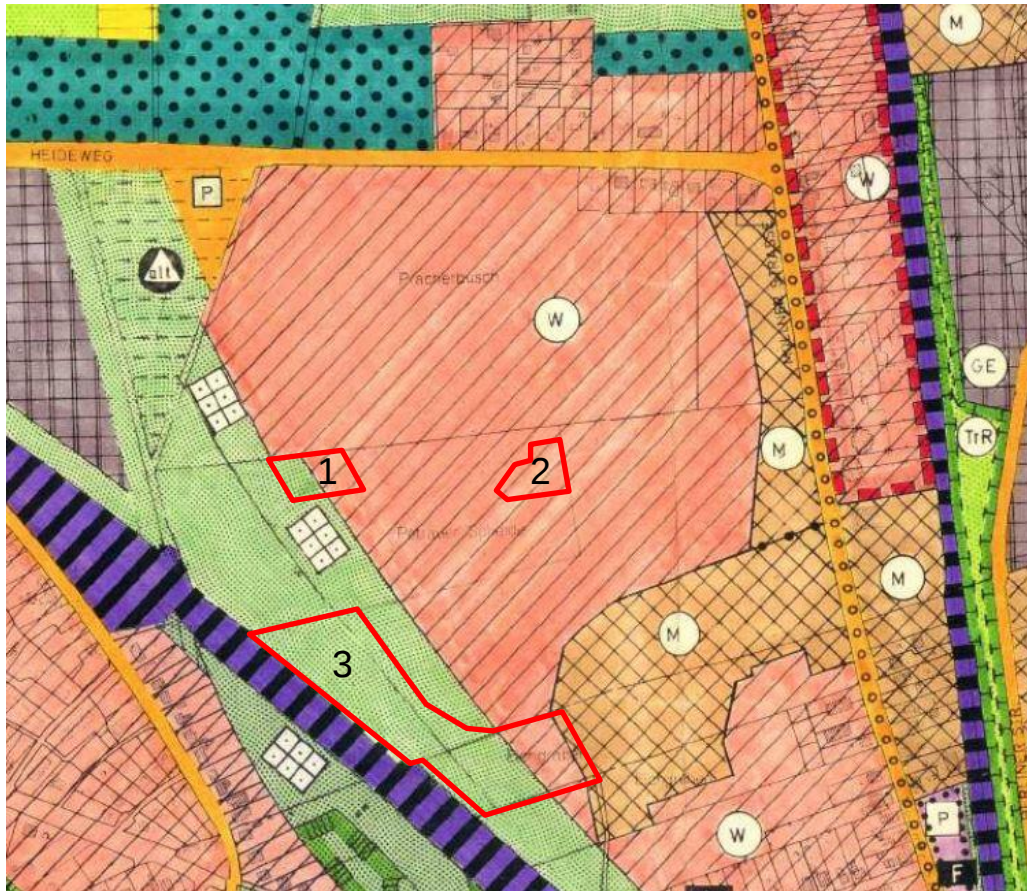


Abbildung 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.



Abbildung 5 – Darstellung des Anpassungsbereichs im gültigen F-Plan



Abbildung 6 – Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 erfolgten 31. Änderung durch Berichtigung des F-Planes

In der 31. Änd. des F-Planes durch Berichtigung erfolgt zum einen eine Änderung von der Darstellung als Grünfläche (s. Abb. 5) in Wohnbaufläche (s. Abb. 6, Teilbereich 1 des B-Planes) und zum anderen eine Änderung von der Darstellung als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) sowie Grünfläche (s. Abb. 5) in Grünfläche sowie in Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Abwasser' (s. Abb. 6, Teilbereich 3 des B-Planes).

2.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Es handelt sich bei dem Plangebiet um drei Teilbereiche in unbebauter Ortslage, in denen die künftigen Nutzungsstrukturen durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Diese Änderung des B-Planes dient in den Teilbereichen 1 und 2 der Anpassung und Korrektur des nach den heutigen Ansprüchen entsprechenden tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum sowie im Teilbereich 3 der Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen (nach den Vorgaben des Bereichskonzepts U 3 – Ü 80) der Gemeinde Büchen.

Für das zu überplanende Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 20.3, der seit dem 21.01.2000 rechtskräftig ist. Für diesen B-Plan gibt es bereits eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 (der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich außerhalb des Plangebietes dieser 2. Änderung).

Für die Flächen der Teilbereiche 1 bis 3 werden im B-Plan Nr. 20.3 folgende Festsetzungen getroffen:

Im Teilbereich 1

„Reine Wohngebiete“, I-Geschossigkeit, GRZ von 0,2, offene Bauweise, aber nur Hausgruppen zulässig und maximal 8 Wohneinheiten.

Im Teilbereich 2

„Reine Wohngebiete“, I-Geschossigkeit, GRZ von 0,3, abweichende Bauweise, aber nur Hausgruppen zulässig und maximal 9 Wohneinheiten.

Im Teilbereich 3

Der gesamte Teilbereich wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt;

Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Naturbelassene Fläche“ und „Parkanlage“ mit Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung eines kleinen Bereichs für einen Kinderspielplatz;

diverse Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung;

Anpflanzung von diversen Bäumen und Hecken sowie der Erhalt bestehender Knicks;

ein Regenrückhaltebecken

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 trifft nun folgende von der Ursprungsplanung abweichende Festsetzungen:

Im Teilbereich 1 und 2

„Allgemeine Wohngebiete“, II-Geschossigkeit, GRZ von 0,4, offene Bauweise, aber eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über OKEGFF (Oberkante Erdgeschossfertigfußboden)

Im Teilbereich 3

Der gesamte Teilbereich wird nur noch als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, hier: „Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen“ festgesetzt;

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie der Erhalt bestehender Knicks wird in der 2. Änderung übernommen;

Das Regenrückhaltebecken wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ hier: ‚Regenrückhaltebecken‘ festgesetzt.

Ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20.3 kann der Abbildung 7 entnommen werden.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 wird gem. § 10 i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Verfahren kann angewendet werden, da durch diese 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter nicht besteht.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich nicht vollständig aus dem wirksamen F-Plan der Gemeinde Büchen (siehe Pkt. 2.3).

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 sowie mit Freizeiteinrichtungen Rechnung tragen.

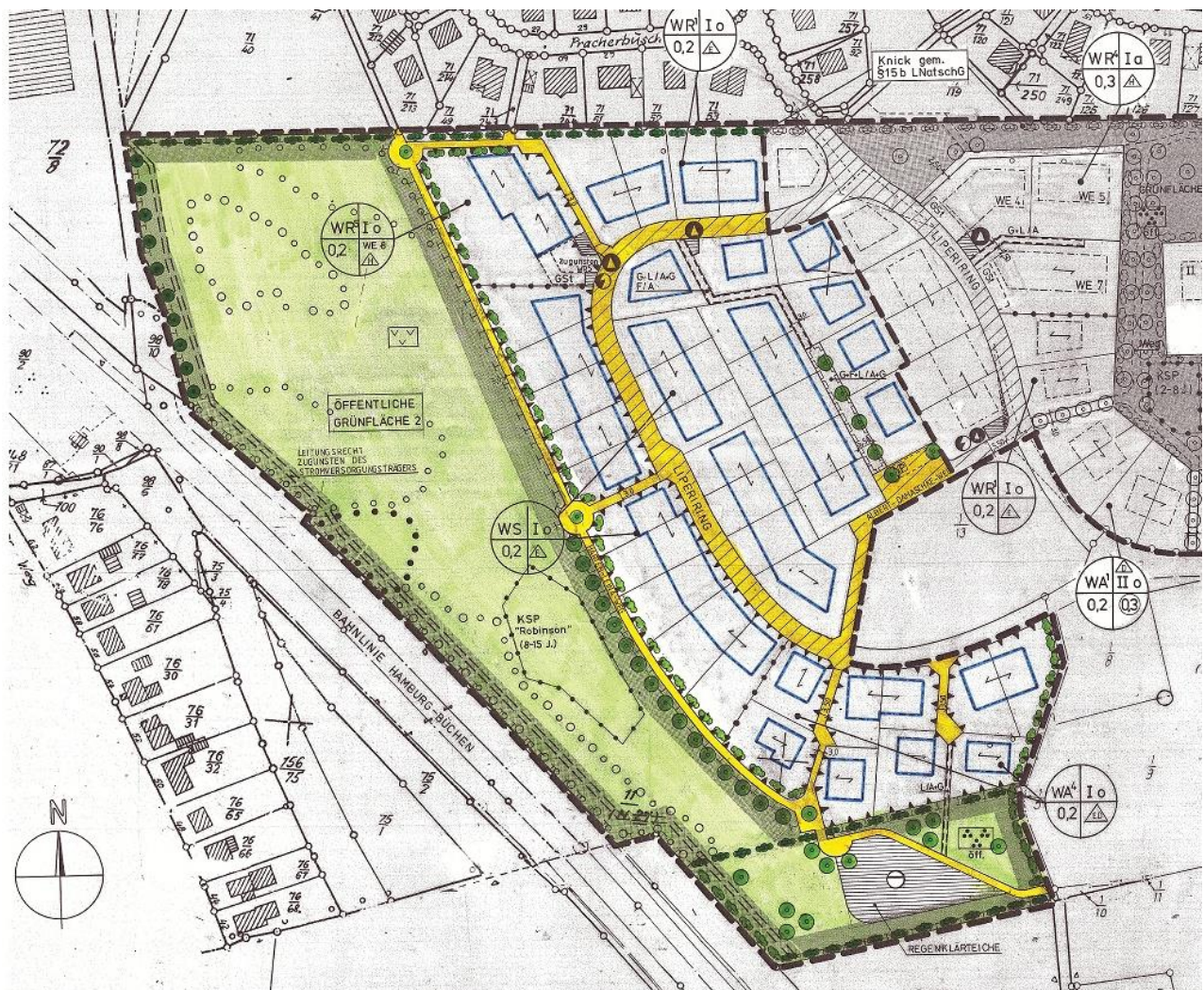


Abbildung 7 – Auszug aus dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.3

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 ist begründet durch unterschiedliche Anlässe und verfolgt mehrere Ziele, welche in 3 Teilbereichen umgesetzt werden sollen und im Folgenden erläutert werden.

3.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Teilbereiche 1 und 2

Das Unterzentrum Büchen 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. Deshalb sind in den betroffenen Gemeinden in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen nachzuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der o.g. Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden. Die Planung innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 entspricht dieser Aussage aus dem Regionalplan Planungsraum I und weist weitere Wohnbauflächen aus.

Eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen individuellen Wohnformen wird bereits in den angrenzenden B-Plänen (z.B. die nördlich angrenzende 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.

Die Gemeinde möchte nun auch für Flächen des B-Planes Nr. 20.3 flexiblere, der heutigen Zeit entsprechende Wohnformen zulassen, wodurch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Mit der baulichen Verdichtung im Plangebiet ist ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung der Wohnsiedlung im Innenbereich der Gemeinde Büchen gegeben. Die Nutzung von Flächen innerhalb vorhandener baulicher Strukturen ist hinsichtlich einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme anderen Vorhaben im Außenbereich vorzuziehen.

Teilbereich 3

Der Schwerpunkt der Ortszentrumentwicklung liegt nach den Vorstellungen der Gemeinde Büchen in der sozialen Infrastruktur. Neben anderen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur soll das vorliegende ‚U3 – Ü80‘-Konzept für ein Spiel- Spaß- und Fitness-Areal die innerörtliche Infrastruktur für alle Bürgerinnen und Bürger, insbesondere für Familien sowie für Senioren mittels Mehrgenerationen-Spielplätzen, verbessern. Die Entwicklung der Fläche zum Spiel- Sport- und Fitness-Areal trägt zum Erhalt der Dorfgemeinschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der dörflichen Lebensqualität bei. Das Freizeitareal ist konzipiert für diverse Zielgruppen, wie zum Beispiel junge Familien, Schulkinder, Jugendliche, Sportler, Senioren sowie Menschen mit Behinderung. Das Areal ist zentral im Ortszentrum gelegen, die Entwicklung führt damit zu einer Belebung des Ortszentrums. Vorgesehen sind Flächen zur Begegnung, zum Spielen, zum Toben, zum Sport treiben, zum fit werden und fit bleiben.

Das Areal wird zu einem grünen Treffpunkt im Ortszentrum und bietet die Möglichkeit, draußen Zeit miteinander und in Bewegung zu verbringen. Für die Attraktivität der Ortszentren ist es wichtig, Angebote vor Ort zu schaffen, zu entwickeln und zu erhalten.

Zu diesem Zweck soll die Spielplatzfläche innerhalb des Teilbereichs 3, der Bereich der Grünfläche westlich des Harten-Leina-Weges, erweitert werden, um die Möglichkeit zu schaffen, dort Kinderspielgeräte sowie auch Mehrgenerationenspielgeräte aufstellen zu können. Die bestehenden Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes sehen diese Möglichkeit lediglich auf einem sehr kleinen Bereich der öffentlichen Grünfläche im Teilbereich 3 (Spielplatz 8-15 Jahre) vor.

Daher wurde von der Gemeinde Büchen beschlossen, ein Freiraumkonzept (das ‚U3 – Ü80‘-Konzept) von der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH erarbeiten zu lassen, welches die Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen im Teilbereich 3 regelt. Entsprechend der Vorgaben hieraus sollen die Flächen des Teilbereichs 3 festgesetzt werden.

3.2 Planungsziele

Folglich ist ein wesentliches Ziel der B-Plan-Änderung, die planerischen Voraussetzungen für die Anpassung der bislang zulässigen Bauweise der Wohnbauflächen im Teilbereich 1 und 2 einhergehend mit der Sicherstellung einer sich in das Ortsbild verträglich einfügenden Neubebauung zu schaffen, um freiere Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Gebäude zuzulassen und der Wohnnachfrage in Büchen gerecht zu werden.

Ein weiteres Ziel der Planung findet sich im Teilbereich 3, den Bereich der Grünfläche westlich des Harten-Leina-Weges. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen geschaffen werden.

Im Einzelnen erfolgt in den Teilbereichen 1 und 2 die Ausweisung jeweils eines Allgemeinen Wohngebietes und im Teilbereich 3 die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Ausweisungen der Teilflächen 1 und 2 als Allgemeine Wohngebiete bilden eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen um den Liperiring.

Der B-Plan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie einer verbindlichen Regelung der sinnvollen Siedlungsstrukturentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4. Inhalte der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

Auf den Flächen der Teilbereiche 1 und 2 der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 ist der Neubau von Wohngebäuden mit zugehöriger Erschließung vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll im Vergleich zum Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.3 vom ‚Reinen Wohngebiet‘ in ‚Allgemeines Wohngebiet‘ geändert sowie die Baufelder erweitert und die Bauweise angepasst werden, sodass GrundstückseigentümerInnen mehr Gestaltungsfreiheiten bei ihren Vorhaben erhalten.

Im Einzelnen:

- Im Plangebiet entstehen zwei Teilbereiche (1 und 2) mit der Festsetzung ‚Allgemeine Wohngebiete‘
- Der Teilbereich 3 mit der bestehenden öffentlichen Grünfläche wird ganzheitlich mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ ausgewiesen und neu geordnet
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘, hier: Rückhaltebecken im Teilbereich 3.
- Die Erschließung der 3 Teilbereiche erfolgt hauptsächlich über den Liperiring, die Straße Am Redder und den Harten-Leina-Weg.
- Die vorhandenen Knicks und die im B-Plan Nr. 20.3 bereits vorgesehenen Hecken werden aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 übernommen.
- Es wird ein Knick als Neuanlage festgesetzt
- Die im ‚U3 – Ü80‘-Konzept geplanten Bäume werden als anzupflanzen textlich festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Flächen des Teilbereichs 1 der 2. Änd. des B-Plans Nr. 20.3 werden im rechtskräftigen F-Plan nur zum Teil als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Es erfolgt die 31. Änderung durch Berichtigung des F-Plans, wodurch im gesamten Geltungsbereich des Teilbereichs 1 Wohnbaufläche (W) dargestellt wird (s. Pkt. 2.3).

Die Flächen des Teilbereichs 2 der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 werden im rechtskräftigen F-Plan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Somit kann die Ausweisung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im B-Plan erfolgen.

Innerhalb der ‚Allgemeinen Wohngebiete‘ (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt. Die Höhenfestsetzung dient 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)

Abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge (GL) von 30,00 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 der WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Südlich im Teilbereich 3 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasserentsorgung, hier: ‚Regenrückhaltebecken‘ (RRB) festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a) und b) BauGB**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit K gekennzeichneten Bereiche sind als Gras- und Krautflur extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Knickschutzstreifen ausgeschlossen.

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Teilbereichs 3 werden 25 Bäume als anzupflanzen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen gekennzeichneten Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die in der Planzeichnung im Teilbereich 3 festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 8 und 9 festgesetzt. Die Abbildung 9 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) 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 maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Teilbereich 1 in Richtung der Schienenstrecke Berlin-Hamburg nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Abbildung 8 - Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.500



Abbildung 9 - maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.500

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den Grundstücken je Wohneinheit eine mind. 18 m² große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Hinweis:

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.3 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebote (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

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

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig. Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden.

4.4 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Am Redder und Liperiring. Hierdurch wird eine gesicherte Anbindung der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die fußläufige Erschließung des Teilbereichs 3 wird hauptsächlich durch den Harten-Leina-Weg gesichert, welcher teilweise als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ im südwestlichen Bereich durch den Teilbereich 3 verläuft.

Private Verkehrserschließung

Im Teilbereich 2 ist ein 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Liperiring ausgehend zur Erschließung der neuen Grundstücke festgesetzt.

Ruhender Verkehr

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die erforderlichen Stellplätze des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

4.5 U 3 – Ü 80 Konzept

Es wurde von der Gemeinde Büchen beschlossen, auf der Grünfläche des Teilbereichs 3 ein Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal, das ‚U3 – Ü80‘-Konzept, von der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH erarbeiten zu lassen, welches hier die Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen regelt. Im Folgenden sind die wichtigsten Aussagen des Konzepts aufgeführt.

Bisher ist in Büchen kein großer Spielplatz für vielfältige Spielerfahrungen oder mit generationsübergreifender Bedeutung vorhanden. Spielerfahrungen sollen die Sinne Sehen, Hören und Fühlen ansprechen. Vielfältige Möglichkeiten der Bewegung sollen für viele Ziel- und Altersgruppen geschaffen werden. Begegnungsräume und ein harmonisches Miteinander werden durch das Bereichskonzept sichergestellt. Bisher sind lediglich wenig Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Areal vorhanden, ein erster Ausbau ist erfolgt, jedoch ist die Entwicklung noch lange nicht abgeschlossen. Es fehlen Plätze zur Begegnung und zur Erholung, insbesondere Sitzmöglichkeiten mit Schatten. Ebenso fehlt es an passender, attraktiver Begrünung/Bepflanzung, welche ebenfalls als Spielflächen, etwa als Weiden-/ oder Heckenlabyrinth sowie als Schattenspenden, umgesetzt werden kann.

Für die Erstellung des vorliegenden U3 – Ü80 Konzepts zur Stärkung der Ortsmitte fand ein Beteiligungsprozess zur Integration von möglichen Ziel- und Nutzergruppen in die Entwicklung statt. Das Areal entlang des Harten-Leina-Weges hat aufgrund der Größe und der idealen innerörtlichen Lage mit vielen potenziellen Nutzern in direkter räumlicher Nähe ein optimales Potenzial zur Verwirklichung des Konzepts.

Vielfältige Möglichkeiten der Bewegung sollen für viele Ziel- und Altersgruppen geschaffen werden. Begegnungsräume und ein harmonisches Miteinander werden durch das Bereichskonzept sichergestellt. Insgesamt betrachtet sollen fünf Bereiche entwickelt werden. Im Bereich des Spielplatzes entsteht ein Kleinkinder-Spielbereich, in dem Kinder auch unter drei Jahren sicher unter Aufsicht ihrer Eltern oder anderer Aufsichtspersonen spielen können. Im Bereich des Kinderspielplatzes soll das Angebot an Spielmöglichkeiten ebenfalls erhalten und ausgeweitet werden. Aufgrund der Größe des Platzes kann auch ein großes attraktives Multi-Kletter-Gerät oder eine Themen-Spiellandschaft entstehen. Etwas getrennt sollen in einem dritten Bereich, bevorzugt entlang des Weges, um die Erreichbarkeit zu garantieren, weitere Motorik-Geräte installiert werden, die von Senioren, ebenso wie von Rollstuhlfahrern und allen übrigen Interessierten genutzt werden können. Im vierten Bereich sollen Ballspiele sowie freies Toben ermöglicht werden. An der Verbindungslinie zwischen Spielplatz und Rodelberg entsteht als fünfter Bereich ein Trimm-Dich-Pfad als Bestandteil von zwei unterschiedlich langen auszuschildernden Jogging- bzw. Walking-Strecken.

Mit dem Projekt entsteht ein stark frequentiertes, häufig und gern genutztes Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal, welches das direkte Umfeld sowie das Ortszentrum der Gemeinde Büchen aufwertet. Es ist ein Areal, von dem eine Vielzahl von Nutzergruppen profitiert und welches das soziale Leben draußen als Begegnungsraum fördert. Die Attraktivität der Gemeinde im ländlichen Raum wird erhöht.

„Bewegung im Freien tut der Seele und der Gesundheit gut“ und das gilt für alle Altersklassen. Im Rahmen der kommunalen Aufgabe der nachhaltigen Daseinsvorsorge geht es darum, soziale Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen bereit zu stellen, diese nachhaltig zu entwickeln und zu unterhalten. Hierzu zählt auch das Angebot an Spielplätzen, Erholungsarealen, Sportmöglichkeiten und die Entwicklung eines Konzeptes für Jung und Alt mit einem Fitness-Areal unter freiem Himmel.

Regionale Wirkung

Attraktive Freizeit- und Spielareale ziehen nicht nur Nutzer aus dem direkten räumlichen Umfeld, sondern auch aus den Nachbargemeinden an und erhöhen damit den interdörflichen Austausch. Gerade Familien mit Kindern, sozial schwache Familien oder auch geflüchtete Familien suchen häufig kostenlose Freizeitangebote, die Kinder und Jugendliche ansprechen und zur Bewegung und zum ausgelassenen Toben animieren. Solche Freizeitareale bieten einen Ausgleich zu Schule, Arbeit oder Alltagsstress. Das Areal dient als Treffpunkt zum gemeinsamen Austausch, zur kostenlosen, aktiven und generationsübergreifenden Freizeitgestaltung.

Umweltwirkungen

Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr erfährt die Fläche durch die geplanten Bepflanzungen eine Aufwertung.

Entsprechend der Vorgaben hieraus werden die Flächen des Teilbereichs 3 ganzheitlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘, hier: ‚Spiel-, Spaß- und Fitnessareal Büchen‘ festgesetzt. Die im Süden des Teilbereichs 3 festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken‘ wird in das Konzept integriert.



Abbildung 10 – Auszug aus dem Konzept U 3 – Ü80 der Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH

4.6 Bahnlinie einschl. Bahnkörper

Der Teilbereich 3 grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Bei der Bebauung / Nutzung der Flächen an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist Folgendes zu beachten:

- Grundstücke zur Eisenbahn sind wehrhaftig einzufrieden, so dass keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Zaun versehen werden. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend in stand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- Zur Bahn hin ist kein Oberflächenwasser abzuleiten
- Die Zustimmung der Deutschen Bahn AG ist jeweils einzuholen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so anzulegen, dass der für das Regellichttraumprofil erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird. Dies gilt auch für Änderung der Bodenverhältnisse im gleisnahen Bereich in Form von Wiedervernässungen und Einrichtung von Wasserbauwerken.

Der einzuhaltende Sicherheitsraum beträgt für Sträucher im unteren Bereich 6,0m aus der Gleisachse und staffelt sich je nach Höhe des Bewuchses bis auf 9,0m aus der Gleisachse. Diese Maße wurden bei der Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen im Näherungsbereich des Bahnkörpers eingehalten.

Für alle Teilbereiche wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bezüglich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen können keine Ansprüche gegen die Deutsche Bahn geltend gemacht werden.

Zu den vom Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen siehe Punkt 4.7. „Immissionsschutz“.

4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 liegt eine Bahnstrecke, von der Emissionen ausgehen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist die Erstellung eines Schallgutachtens und ggf. die Umsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den B-Plan Nr. 20.3 wurden bereits ein Schallgutachten sowie entsprechende Maßnahmen erarbeitet. Um jedoch aktuelle Ergebnisse zur Beurteilung von be- sowie entstehenden Lärmemissionen zu erhalten, welche die geänderten Rahmenbedingungen berücksichtigen, wurde für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 von LAiRM Consult ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Wesentliche Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst und sind Bestandteil der Festsetzungen (s. Pkt. 4.2).

Hinweis: Für Teilbereich 3 ist keine (Wohn-)Bebauung vorgesehen, sodass ein Schallgutachten für diese Fläche nicht relevant ist.

Allgemeines

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 zwei Teilbereiche als allgemeines Wohngebiet (WA) und einen weiteren Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auszuweisen.

Die in Aussicht genommenen Wohngebietsflächen befinden sich am Liperiring westlich der Möllner Straße. Der Teilbereich 3 liegt südwestlich des Liperirings sowie des Harten-Leina-Wegs direkt entlang der Bahnstrecke Berlin – Hamburg.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen werden die DB-Strecken Berlin – Hamburg und Büchen – Lübeck berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Vorstandsressort Technik und Umwelt zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vorliegenden Fall ist der B-Planinduzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Teilbereiches 1 des Plangeltungsbereiches weder die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts noch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) und von 49 dB(A) nachts eingehalten werden.

Für den Teilbereich 2 ist demgegenüber festzustellen, dass zwar die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts überschritten werden, der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird jedoch eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird jedoch überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 sind aufgrund des Abstandes zur Schienenstrecke nicht sinnvoll und aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 9 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass im Teilbereich 1 innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Schienenstrecke Berlin-Hamburg der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Im Teilbereich 2 können demgegenüber Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Schienenstrecke Berlin-Hamburg zugewandten Seiten Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

4.8 Baugrunderkundung

Im Plangebiet der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 wurde für die Teilbereiche 1 und 2 (Ausweisung Allgemeines Wohngebiet) eine Baugrunderkundung zur Regenwasserversickerung vom Büro für Bodenprüfung GmbH aus Lüneburg durchgeführt. Am 16.08.2018 wurden dazu 5 Rammkernsondierbohrungen (BS 1 bis BS 5) bis in eine Tiefe von 3,0 m unter der Geländeoberfläche abgeteuft. In der gutachterlichen Stellungnahme von Dipl.-Geoök. D. Herbrich wurden die Versickerungsfähigkeiten der Böden beurteilt.



Abbildung 11 - Auszug aus dem Lageplan der Baugrunderkundung, Übersicht der Rammkernsondierbohrpunkte

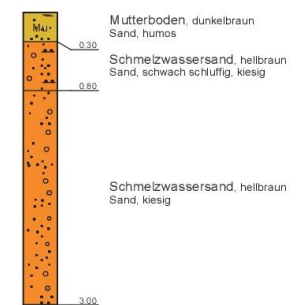
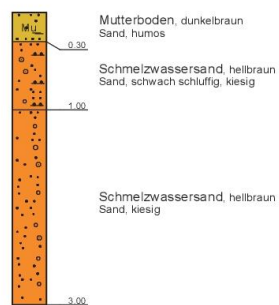
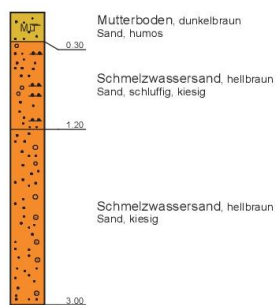
Legende	
	Mutterboden
	Mittelsand
	Sand

Büro für Bodenprüfung GmbH Saatkamp 21 21335 Lüneburg	Baugrunderkundung im B-Plan- gebiet 20.3 in Büchen Profile	Maßstab: ohne Anlage Nr.: 2 Ausführungsdatum: 20.08.18
---	--	--

BS 1

BS 2

BS 3



BS 4

BS 5

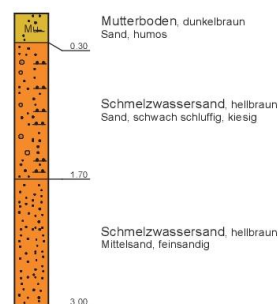
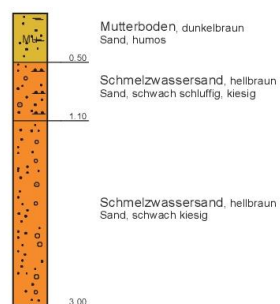


Abbildung 12 - Auszug aus der Baugrunderkundung, Übersicht der Rammkernsondierbohrprofile

Fazit

Anhand der festgestellten Grundwasserflurabstände und den gemessenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten eignet sich die Fläche des Plangebiets im Bereich der Teilbereiche 1 und 2 sehr gut zur Regenwasserversickerung. Es wird die Anlage von Muldenversickerung oder Rigolen empfohlen.

4.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20.3 erfährt durch die öffentliche Grünfläche, die hier in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 im Teilbereich 3 neu geplant wird, eine grüne Abgrenzung der Wohngebiete zur Bahnanlage. Für diese öffentliche Grünfläche wurde das Bereichskonzept U 3 – Ü 80 erarbeitet (s. Pkt. 4.5), um die Gestaltung der Fläche neu zu ordnen sowie neue Freizeitaktivitäten zu ermöglichen. Diese Anlage ist von mehreren Seiten über ein Wegenetz für die künftigen BewohnerInnen des Gebietes zugänglich und kann an die vorhandenen Fußwege im nördlich angrenzenden Wohngebiet (B-Plan Nr. 20.2) angebunden werden.

Die Baugebiete werden durch Gehölzstreifen gegliedert und durchgrünt. Darüber hinaus sollen im Falle der Einfriedung der Grundstücke ausschließlich lebende Hecken an den jeweils seitlichen Nachbargrenzen Verwendung finden.

Zum B-Plan Nr. 20.3 wurde ein Grünordnungsplan 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 und hier die 3 Teilbereiche betreffend – als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in die 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 übernommen.

Zu weiteren Regelungen und Festsetzungen wird auf die Ausführungen des zu dem B-Plan Nr. 20.3 bereits erstellten Grünordnungsplans verwiesen.

Aufgrund der geplanten Umsetzung des ‚U3 – Ü 80‘-Konzeptes entfällt die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 20.3. Diese wurde anteilig als Ausgleichsfläche angerechnet. Die überwiegende Nutzung als naturbelassene Grünfläche wird nun ersetzt durch eine Nutzung als ‚Spiel-, Spaß- und Fitnessareal Büchen‘. Nach dem gemeinsamen Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 09. Dezember 2013 ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘, Ziffer 2.8, ist ein Ausgleich für den Eingriff in die unbebaute Fläche in bestimmten Fällen zwar nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan auf einer Ausgleichsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Jedoch ist auch hier die bei dem ursprünglichen Eingriff bereits bilanzierte Ausgleichsfunktion der Fläche bei der Bewertung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, welche im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt wird.

4.10 Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Bei dem Vorhaben der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Hieraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 bereits in einer bebauten Siedlungslage befindet und Umweltbelange somit nicht beeinträchtigt werden.



Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung (Stand August 2018)

E-A-Bilanzierung

BESTAND			
Bestehende Versiegelung außerhalb der Ausgleichsfläche aus Ursprungsplan übernommen:			
Eingriffe	Flächengröße	Eingriffsfaktor	Eingriffsfläche
Fußgängerbereich (Harten-Leina-Weg)	375 m²	0,5	211,5 m²
Regenrückhaltebecken	1.868 m²	0,5	934 m²
Summe			1.145,5 m²
Bestehende Landschaftselemente innerhalb der Ausgleichsfläche aus Ursprungsplan übernommen:			
Flächen	Flächengröße		
Fläche mit Bindung zum Anpflanzen	632 m²		
Bestehender Spielplatz	1.916 m²		
Zu erhaltende Knicks (1,2,3,4)	967 m² (500 + 273 + 143 + 51)		
Summe	3.515 m²		
Geltungsbereich	18.259		
Berechnung der Öffentlichen Grünfläche „Spiel-Spaß- und Fitness-Areal Büchen“ (Differenz: Geltungsbereich - Versiegelung - Landschaftselemente)	13.598,5 (18.259 – 1.145,5 – 3.515)		

PLANUNG			
Eingriffe der Planung in die Ausgleichsfläche des Ursprungsplans:			
Eingriffe	Flächengröße	Eingriffsfaktor	Eingriffsfläche
Summe der bestehenden Versiegelung aus Ursprungsplan übernommen			1.145,5 m ²
Spiel-Spaß- und Fitness-Areal Büchen Öffentliche Grünfläche			13.598,5

Ausgleich innerhalb des Planungs- gebiets	Flächengröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
Neuer Knick	259 m ²	2	518 m ²
Ausgleich außerhalb des Pla- nungsgebiets			
Neue Ausgleichsfläche für Über- planung der Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes		Berechnung des Faktors siehe Erläuterungstext unter der Tabel- le	4.652 m²

Berechnung des Faktors

Im Ursprungsplan 20.3 wurde geplant, auf 18.130 m² Fläche in das Schutzgut Boden einzugreifen. 10.000 m² wurden auf einer externen Fläche ausgeglichen. Die übrigen 8.130 m² sind die reine Ausgleichsfläche der 31.000 m² extensiven Wiese, die anteilig als Ausgleichsfläche für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan 20.3 angerechnet wurden. Somit ergibt sich zwischen der geplanten Ausgleichsfläche und der bereitgestellten Ausgleichsfläche ein Faktor von 3,8 (31.000 / 8.130).

Dieser Faktor wird nun für die Berechnung des Ausgleiches für die Überplanung der Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes durch die 2. Änderung (Fläche des geplanten Spiel-Spaß- und Fitness-Areal Büchen - Öffentliche Grünfläche) angewandt, sodass $13.598,5 \text{ m}^2 / 3,8 = 3.579 \text{ m}^2$ reine Ausgleichsfläche ergeben. Da die Ursprungsplanung bereits 17 Jahre zurückliegt, werden 30 % der Flächengröße addiert um den Zeitwert aufzurechnen. (Grundsätzlich werden pro Jahr 3 % zusätzlich berechnet, da jedoch in diesem Fall die Fläche nicht vollständig versiegelt wurde werden insgesamt 30 % als angemessen betrachtet.)

Dadurch ergibt sich für die Überplanung der alten Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes durch die 2. Änderung in ein Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen – öffentliche Grünfläche eine reine, **4.652 m²** ($3.579 * 1,3$) große Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets.

Der zu erbringende Ausgleich soll über das Ausgleichsflächenpool/Ökokonto der Gemeinde Büchen erbracht werden.

Nach Aussage des Büros BBS Greuner-Pönicke (Beratende Biologen) ist im Ökokonto für die Gemeinde Büchen ausreichend Kapazität vorhanden. Die genaue Bezeichnung lautet: Ökokonto Brödterner Weg, AZ 440-28/31.0203.0001.

5. Sonstige Maßnahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Wir verweisen auf § 15 Denkmalschutzgesetz (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 Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. 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 Kampfmittelverordnung (KampfmV) zu beachten.

Demzufolge ist die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die 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.

Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen einbezogen werden können.

Schutz von Versorgungsanlagen

Bei den Bauarbeiten im Plangebiet ist das Merkblatt ‚Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen. Dieses ist erhältlich nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website www.sh-netz.com.

Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG können unter: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden.

Störfallbetriebe

Als Störfallbetriebe werden Unternehmen mit einer bestimmten Art und Menge an gefährlichen Stoffen und Gemischen bezeichnet, insbesondere Unternehmen der chemischen Industrie sowie Kernkraftwerke. Diese unterliegen besonderen Auflagen (weitere Infos im Leitfaden ‚Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG‘ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS).

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 befindet sich kein Störfallbetrieb.

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 wird keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

6.2 Erdgas- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas- und Wärme wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

6.3 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.

6.4 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

Das Niederschlagswasser, das auf den geplanten Baugrundstücken anfällt, soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit auf den Flächen der Teilbereiche 1 und 2 mit Bestimmung des Grundwasserspiegels geprüft. Anhand der festgestellten Grundwasserflurabstände und den gemessenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten eignet sich die Fläche des Plangebiets im Bereich der Teilbereiche 1 und 2 sehr gut zur Regenwasserversickerung. Es wird die Anlage von Muldenversickerung oder Rigolen empfohlen (siehe Kap. 4.8).

Weiterhin wird die Kapazität der Rohrleitungen und der Entwässerungsanlagen bei einem Anschluss der Grundstücke an die Kanalisation geprüft, **um die Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.**

6.5 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 Geschäftsbedingungen" (AEB).

Eine Befahrung der Planflächen mit Müllsammelfahrzeugen erfolgt nicht. Die Entleerung der Abfallgefäße erfolgt an den in der Planunterlage mit einem „M“ bezeichneten Müllsammelplätze (Abholung).

6.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung am gebilligt.

Büchen, den

.....

Bürgermeister