

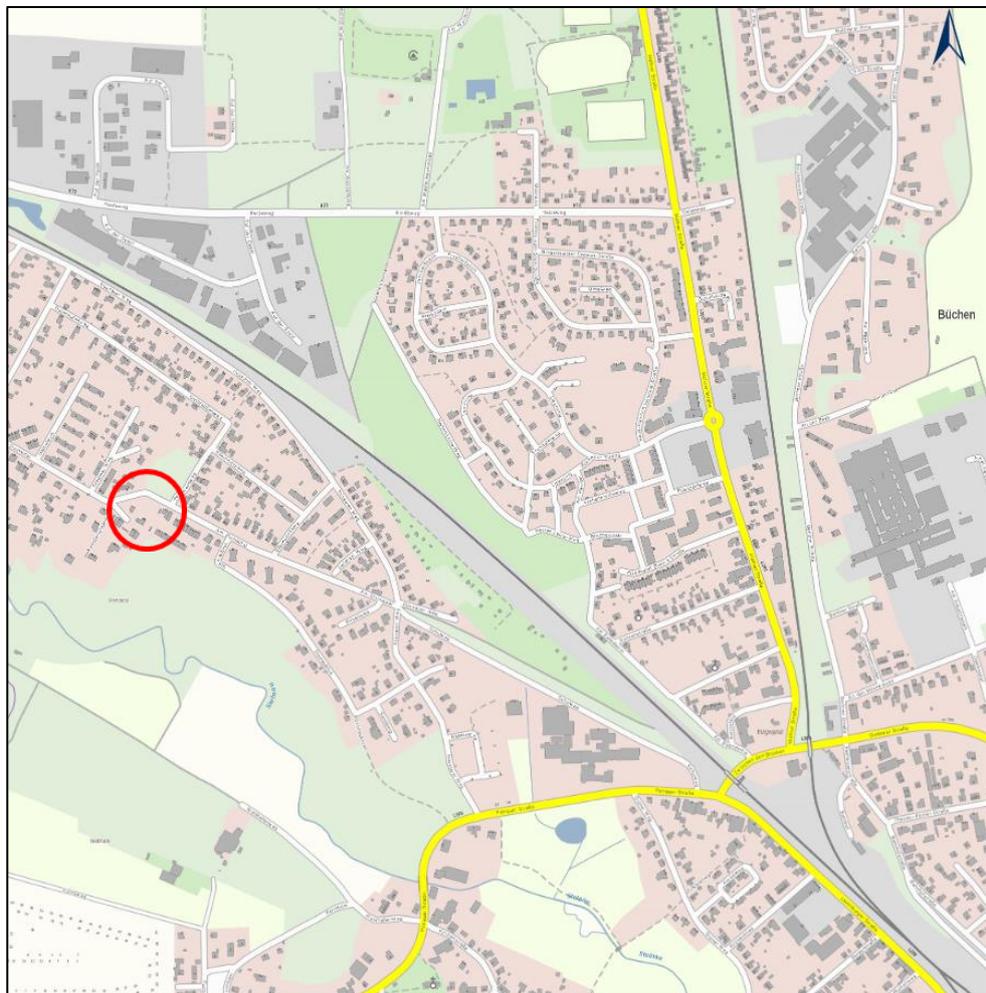
Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 62

„Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4,
Gemarkung Nüssau“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

04.06.2019

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP Gosch & Prieve
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	4
2.2	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	5
2.3	Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998	8
2.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan.....	9
3	Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	9
4	Anlass der Planung	10
5	Allgemeines Planungsziel.....	11
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen - Tiefgarage	14
6.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	14
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten	15
7	Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	15
7.1	Bestand und Betroffenheiten.....	15
7.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
7.3	Minimierung und Ausgleich	19
8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
9	Örtliche Bauvorschriften	21
10	Erschließung.....	22
11	Ver- und Entsorgung	22
12	Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....	23
13	Billigung	24

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/ 81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Bereich südlich der Straße Am Steinautal der Gemeinde Büchen. Die künftige Bebauung kommt der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen zu Gute.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im südwestlichen Siedlungskörper der Gemeinde Büchen befindet und eine wohnbauliche Nachverdichtung als Planungsziel beabsichtigt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine wohnbauliche Nachverdichtung der Gemeinde Büchen handelt.
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen.
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen.
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Aus den voran genannten Gründen kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 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.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

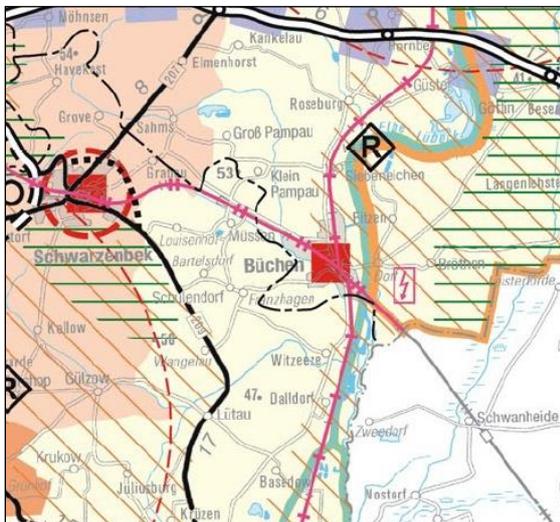
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. 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 III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

2.1 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
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Abbildung 1 Ausschnitt LEP SH 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. 62 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und durch eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich zusätzlichen Wohnraum schafft.

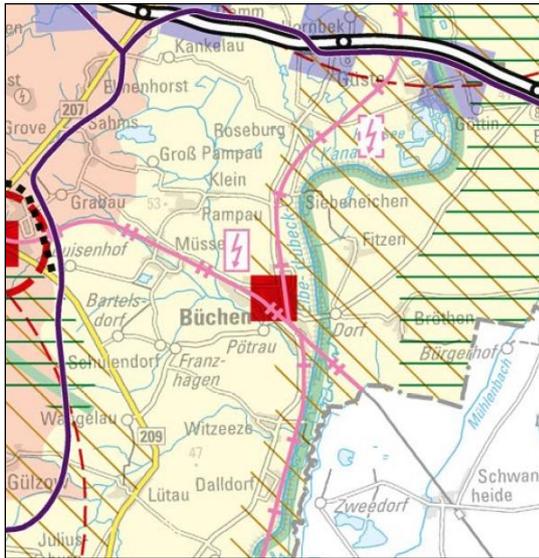
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein erfolgt in der Zeit vom 18.12.2018 bis 31.05.2019.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 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
- Lage auf einer Siedlungsachse der Bahn sowie Kreuzungsbereich zweier Bahnstrecken
- unmittelbare Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (A 24)

Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2018,

Quelle: www.boblapla.de

Entlang folgender überregionaler Verkehrswege sind Landesentwicklungsachsen festgelegt und in der Hauptkarte des LEP symbolisch dargestellt:

- von Hamburg entlang der Bundesautobahn 24 Richtung Berlin sowie

- (...)

Die Landesentwicklungsachsen werden durch eine Vielzahl wichtiger Verkehrswege untereinander verbunden. Gemeinsam bilden sie eine dichte Netzstruktur, die im Hinblick auf die Stärkung Schleswig-Holsteins als Wirtschaftsstandort bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist (2.5, 1G, Entwurf LEP).

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) ist vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachschwerpunkte sind in der Hauptkarte dargestellt. In den Regionalplänen sind die Siedlungsachsen verbindlich abzugrenzen und durch Grünzäsuren zu gliedern (3.3, 1Z, Entwurf LEP 2018).

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnungsraum, Rechnung getragen werden.

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Nur in möglichst geringerem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden.

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind (3.6, 1G, Entwurf LEP 2018).

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Absatz 5) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen. (3.6.1, 2Z, Entwurf LEP 2018)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.6.1, 6Z, Entwurf LEP 2018)

Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren. (3.6.1, 2G, Entwurf LEP 2018).

Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und durch eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich zusätzlichen Wohnraum schafft.

2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Büchen die nachfolgenden Darstellungen:

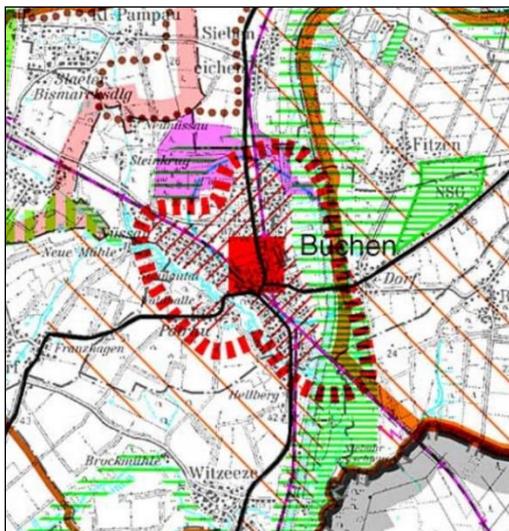


Abbildung 3 Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 Stechnitz-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. 62 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.

2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

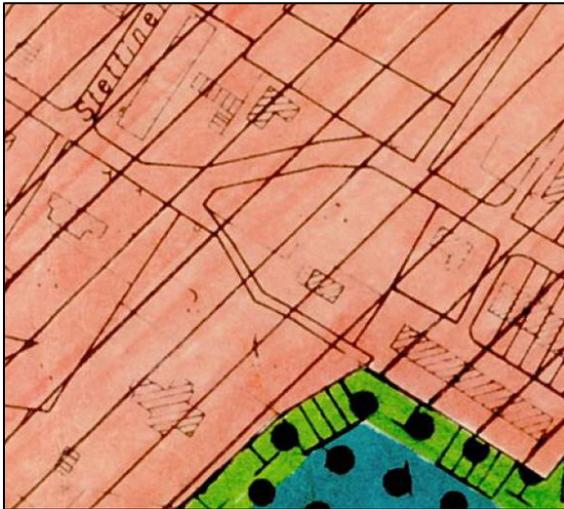


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan.
Quelle: Gemeinde Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 62 entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.

3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Büchen liegt am südöstlichen Randbereich des Kreises Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern am Elbe-Lübeck-Kanal zwischen den Bundesbahnstrecken Hamburg-Berlin und Lübeck-Lüneburg und gehört somit zum Amt Büchen. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 17 km² 5.846 Einwohner (Stand 30.09.2018, Quelle: www.statistik-nord.de). Neben dem durch Neubaugebiete und ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in Teilbereichen städtisch anmutenden Büchen gehören die dörflich-ländlich geprägten Ortsteile Büchen-Dorf, Pötrau und Nüssau sowie die Siedlungen Steinkrug und Neu-Nüssau zur Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der Straße Am Steinautal. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.500 m², von denen ca. 500 m² auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Straße Am Steinautal entfallen.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst das Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

Das geplante Vorhaben überplant eine bislang als Privatgärten genutzte Fläche. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 schließt unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen an der Straße Am Steinautal an.

4 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. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr. Die zentrale Lage im Raum macht die Gemeinde Büchen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum.

Die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen als Knotenpunkt zwischen dem Schienenverkehr und dem nicht schienengebundenen ÖPNV bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und macht die Gemeinde Büchen somit zusätzlich zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler (Ein- und Auspendler) besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten sowie in der Gemeinde Büchen 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 angebenen 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.

5 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, eine wohnbauliche Nachverdichtung auf bislang privat genutzten Flächen südlich der Straße Am Steinautal für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes wird in zwei Bereiche gegliedert, um eine Durchmischung der Wohnformen zu ermöglichen und der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Büchen gerecht zu werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist für die Entwicklung einer Reihenhauszeile vorgesehen.

Durch die Planung einer Tiefgarage können in ausreichendem Umfang private Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes hergestellt werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes 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)

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- *Stellplätze und sonstige Nebenanlagen,*
- *Ladeinfrastruktur für Elektromobilität*
- *Lagerflächen und Lagerräume*

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 umgebende Bebauung vorwiegend 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. Der Bebauungsplan Nr. 62 stellt südlich der Straße Am Steinautal eine sinnvolle wohnbauliche Nachverdichtung im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen dar.

Um entsprechend der wohnbaulichen Nachverdichtung mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten eine ausreichende Zahl privater Stellplätze schaffen zu können, ist die Errichtung eines Untergeschosses mit der Nutzung als Tiefgarage innerhalb des Plangebietes zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in zwei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Bauweise sowie zulässigen Gebäudehöhe gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen. Durch die Gliederung des Plangebietes besteht die Möglichkeit verschiedenen Wohnansprüchen innerhalb des Plangebietes nachzukommen.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NN.) 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 können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) über Normalhöhennull (ü.NHN.) entsprechen einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,50 m bzw. im südlichen Plangebiet von 9,50 m über der Geländeoberfläche. In Verbindung mit der zulässigen Zahl

von zwei [2] Vollgeschossen schafft die Fläche die Möglichkeit zur Errichtung einer erhöhten Zahl von Wohnungen.

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

6.2.2 Bauweise, Baugrenzen

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

Allgemeine Wohngebiete

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine gewisse Flexibilität in der Wahl der Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA) im nördlichen Teil des Plangebietes werden Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Sodass für das künftige Mehrfamilienhaus die erforderlichen gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen sind.

Die so sichergestellten offenen Bereiche zwischen der künftigen und bestehenden Bebauung gewährleisten, dass die künftigen Baukörper des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA) trotz des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen, die die angrenzende östlich gelegene Bebauung beeinträchtigt.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die Zulässigkeit der Bebauung auf Doppelhäuser [D] und Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) festgesetzt. Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird zudem eine abweichende Bauweise [a] mit den Vorgaben der offenen Bauweise festgesetzt, um im südlichen Teil des Plangebietes eine verdichtete wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen und so dem Bedarf von Wohneinheiten in Form einer Hausgruppe (hier: Reihenhausezeile) nachzukommen.

Diese stellt gegenüber dem Einzelhaus des Allgemeinen Wohngebietes 1 eine verdichtete Art der Bebauung dar, tritt in ihrer Gebäudemasse gegenüber den Mehrfamilienhäusern zurück und entsprechen der Bauform der östlich angrenzenden Doppel- und Reihenhausebebauung.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird aufgrund der verdichteten Bebauungstypologie entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im nördlichen Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung einer erhöhten Zahl von Wohnungen ist eine entsprechend höhere Grundflächenzahl vertretbar.

Für die Doppel- und Reihenhausegrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ebenfalls auf 0,4 begrenzt. Reihenhausebebauung zeichnet sich durch eine verdichtete Ausnutzung des Grundstückes aus und folgt somit den Grundgedanken des

sparsamen Umganges von Grund und Boden. Um eine entsprechende Umsetzung zu ermöglichen, ist die Zulässigkeit einer erhöhten Grundflächenzahl begründbar.

Die verdichtete wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich der Gemeinde Büchen kommt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB nach.

6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen - Tiefgarage

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Untergeschosses (UG) sowie dessen oberirdische Zufahrt nur in der festgesetzten Fläche der Tiefgarage (TG) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Oberirdisch ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohneinheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

Die Fläche des Plangebietes dient der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten sowie einer Doppelhausbebauung bzw. Reihenhauszeile als verdichtete Bauform innerhalb eines bestehenden Baugebietes. Um in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen errichten zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage in der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen sowie in den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Eine zusätzliche Errichtung von Stellplätzen sowie Nebenanlagen ist oberirdisch auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um die Fläche des Plangebietes bestmöglich ausnutzen zu können.

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Für den westlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße im Steinautal erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Kurvenbereiches wird der v.g. Bereich für die Anbindung von Ein- und Ausfahrten an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Geländetopografie kann die Erschließung des Plangebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 2) sind maximal zwölf (12) Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhausscheibe zulässig.

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die geplanten Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, um eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu schaffen.

Auf der nördlichen Fläche des Plangebietes wird die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Einzelgebäude auf zwölf beschränkt, um in diesem Bereich durch ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten zu schaffen und so dem Bedarf an kleineren Wohnungen (Singualisierung) nachzukommen.

Die Gliederung des Plangebietes schafft die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern im südlichen Teilbereich. Um diese gegenüber der umgebenden Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Doppel- und Reihenhausscheibe auf eins (1) begrenzt. Somit wird eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem geplanten Mehrfamilienhaus geschaffen.

7 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

7.1 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

7.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauung, Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das nahe Steinautal (Entfernung 250 m) stellt eine wichtige Verbundachse (Hauptverbundachte im landesweiten Biotopverbundsystem) dar und hat eine hohe Bedeutung für das Büchener Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung ausgeschlossen,

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Umliegend befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

7.1.2 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück mit Wohngebäude, Garage und einem größeren Garten. Die Fläche wird durch die Straße am Steinautal erschlossen. Umliegend ist Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern (Wohnblocks) vorhanden. Die Bebauung ist teilweise als aufgelockert, teilweise als leicht verdichtet zu beschreiben, in den größeren Gärten ist teilweise älterer Baumbestand vorhanden. Es besteht eine fußläufige Erreichbarkeit des Steinautals (Naherholung).

Die Straße „Am Steinautal“ dient der Erschließung des Wohngebietes Büchen-Nüssau. Übergeordneter Durchgangsverkehr ist hier nicht vorhanden. Trotz der Erschließungsfunktion handelt es sich um eine relativ ruhige Wohnstraße. Besondere Belastungsfaktoren liegen nicht vor. Die in Büchen vorhandene Belastung durch Schienenlärm ist in diesem Bereich durch Bebauung deutlich gemindert, der Abstand zur Bahnstrecke Hamburg-Berlin beträgt ca. 270 m.

Die Gemeinde Büchen ist eine kleinere Gemeinde mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und verfügt aufgrund der Lage im erweiterten Hamburger Einzugsgebiet über ein hohes Zuzugspotenzial. Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen im mittleren Preissegment (Eigentumswohnungen, Häuser) sowie für Mietwohnungen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Kleinräumig wird sich dieser Bereich der Straße „Am Steinautal“ durch die deutliche bauliche Verdichtung verändern, dieses betrifft in erster Linie die unmittelbare Nachbarschaft. Da vergleichbare Bebauung in Nüssau bereits vorhanden ist, ist jedoch eine erhebliche Veränderung des Wohnquartiers nicht zu erwarten. Die bauliche Verdichtung dient darüber hinaus dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und ist somit ein wichtiger Baustein der Wohnraumentwicklung in Büchen.

Eine bauliche Verdichtung ist ebenfalls verbunden mit einer Zunahme von Verkehr und PKW im öffentlichen Raum. Diese Beeinträchtigung wird aber durch die Planung einer Tiefgarage deutlich gemindert.

7.1.3 Schutzgut Boden und Wasser

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Da im Untersuchungsraum keine landwirtschaftlich genutzten Böden vorhanden sind, liegen keine Ergebnisse aus der landesweiten Bodenbewertung vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten sowie der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude und Zuwegungen bestehen die daraus resultierenden typischen Bodenbelastungen. Es liegt damit Boden allgemeiner Bedeutung vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 m.

Der Abstand zur Steinau beträgt ca. 250 m, deren Wasserstand ca. 8-9 m tiefer liegt als das Gelände im Geltungsbereich. In diesem Bereich durchfließt die Steinau weitgehend naturnah einen breiten, natürlich bewachsenen Auenbereich mit Wald, Röhrichten, Grünland und Kleingewässern.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und -gewinnungsgebieten. Es handelt sich hier um den tief liegenden, ergiebigen Grundwasserkörper N8. Der obere Grundwasserkörper E119 ist ebenso ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als gefährdet eingestuft.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einer Zunahme der Versiegelung in einem vorbelasteten Raum. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung ist dieser Form der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

7.1.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich umfasst ein Wohnbaugrundstück mit einem Wohngebäude, einer Garage mit Lagerschuppen und einem größeren Garten. Der Garten wurde z.T. als Ziergarten mit Beeten, jedoch überwiegend als Rasenfläche mit größeren Gehölzen genutzt. So sind im nordöstlichen Bereich mehrere große Fichten vorhanden, die mit Brombeergebüsch unterwachsen sind. Als weitere Ziergehölze finden sich Rhododendron, Zypressen, Buchsbaum sowie eine große Edeltanne im Bereich der Zufahrt (Stammdurchmesser 40 cm). Darüber hinaus sind 3 z.T. alte Obstbäume vorhanden, eine große Buche im zentralen Gartenbereich (Stammdurchmesser 50 cm) und eine Eiche an der Straße (Stammdurchmesser 50 cm). Das Grundstück ist durch eine Zierhecke aus Liguster, Eibe und Flieder zur Straße abgeschlossen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die beiden großen Laubbäume sind als besonders Landschaftsbild prägend einzustufen.



Foto links: Hecke entlang der Straße, Blick auf Fichten und Obstbäume



Foto rechts: Ziergarten nördlich des Wohnhauses



Foto links: Garage mit Zufahrt und Rasenflächen, im Hintergrund die Eiche

Foto rechts: Eingangsbereich Wohnhaus

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einem Verlust von begrünter und mit Bäumen bestandener Gartenfläche. Die vorhandenen Biotope sind zwar weitgehend anthropogen überprägt und teilweise nicht standortgerecht, es konnten sich aber große Bäume und größere Gebüschflächen entwickeln. Diese Strukturen gehen vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen sowie nur kleinen Grünflächen verloren. Vorhandene Bäume können aufgrund der Gebäude und der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden.

Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ist für den Verlust von Biotopfläche kein Ausgleich zu erbringen. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist jedoch ein Ausgleich für die beiden Landschaftsbild prägenden Laubbäume erforderlich.

7.1.5 Schutzgut Tiere,(Artenschutz und biologische Vielfalt

Aufgrund des relativ großen Gartens mit vielen Bäumen sowie der Nähe zum Grünzug der Steinau hat der Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope. Es bestehen sowohl in den Bäumen (Laub-, Nadel-, Obstbäume) als auch in den Brombeersträuchern und Ziersträuchern geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG.

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Die umliegenden Garten- und Waldflächen dienen als Flug- und Nahrungsgebiete. Gebäudefledermäuse können aufgrund des Erhaltungszustandes des Gebäudes ausgeschlossen werden. Auch Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Das Vorkommen von Reptilien ist möglich, insbesondere für die Waldeidechse. Für die Zauneidechse bieten sich aufgrund des hohen Beschattungsgrades keine Möglichkeiten, daher wird diese Art hier ausgeschlossen. Gleichsam sind auch für die Haselmaus keine geeigneten Strukturen und

Vernetzungselemente (zu geeigneten Lebensräumen) vorhanden. Weitere europäische geschützte Arten sind aufgrund der fehlenden Habitategnung nicht möglich.

Darüber hinaus sind in größeren, älteren Gärten Insekten und Kleinsäuger zu erwarten.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch das Vorhaben gehen Bruthabitate für Vögel und Tagesverstecke für Baum-Fledermäuse verloren. Eine Artenschutzrechtliche Betrachtung wird daher für diese Arten erforderlich. Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung kein Ausgleich erforderlich. Es sind jedoch Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung umzusetzen.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

- Für die Durchgrünung des Baugebietes sind folgende Baumfestsetzungen vorzusehen: 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum jeweils an den Reihenendhäusern sowie am mittleren Reihenhaus sowie 2 hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume am Mehrfamilienhaus (insgesamt 5 Bäume mit Stammumfang 10/12 cm). Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Aufhängen von 5 Fledermausflachkästen und 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald.

7.3 Minimierung und Ausgleich

7.3.1 Verlust Landschaftsbild prägender Bäume

Entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist für die beiden Landschaftsbild prägenden Laubbäume (Buche, Eiche) mit einem Stammdurchmesser von jeweils ca. 50 cm je ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Es sind Bäume in der Qualität Stammumfang 12/14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fünf Baumstandorte für kleinere Bäume (Stammumfang 10/12 cm) werden im Geltungsbereich festgesetzt, so dass der Ausgleich erbracht ist.

7.3.2 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Fledermäusen und Vögeln zu prüfen.

Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen

Hierzu gehören u.a. Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus.

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme betroffen. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher möglich, so dass zur Vermeidung des Tötungsverbotese eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Der Nahrungsraum wird durch Verlust des Gartens kleinflächig eingeschränkt. Essentielle Nahrungs- oder Flugrouten sind jedoch nicht betroffen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten. In der Betriebsphase unterscheidet sich die geplante Nutzung kaum gegenüber der Bestandsnutzung.

→ Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.

→ Kompensationsmaßnahme Fledermäusen (Tagesverstecke):

Zur Kompensation des Verlustes von Tagesverstecken und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Fledermauskästen im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung aufzuhängen.

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Ungefährdete Brutvögel der Gehölze (z. B. Amsel, Dorngrasmücke etc.):

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Wohngebiet wird nur kleinräumig verändert, ganze Reviere sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (aber siehe auch Zeitraum „Fledermäuse“).

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit den jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete.

→ Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen. (Zusätzlich Vermeidungsmaßnahme „Fledermäuse“ beachten).

→ Kompensationsmaßnahme Gehölzbrüter:

Zur Kompensation des Verlustes von Bruthabitaten und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Vogelkästen im Geltungsbereich oder in der Umgebung aufzuhängen. Die Neupflanzung von mind. 5 Bäumen sowie die allgemein vorgesehene Durchgrünung des Geltungsbereiches schafft langfristig gesehen neue Bruthabitate für Gehölzbrüter der Siedlungsbiotope.

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete. Die Bahnlinie Berlin – Hamburg verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m und wird durch die bestehende Wohnbebauung zu den künftigen Gebäuden separiert. Von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch Emissionen des Schienenverkehrs ist nicht auszugehen.

Weitere mögliche störende Emissionsquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

9 Örtliche Bauvorschriften

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 und 2 (WA 1 und 2) sind für Steildächer nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Für Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

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 Ortbildes. 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.

Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Funkmessstationen der Bundesnetzagentur durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist im Falle einer entsprechenden Planung Rücksprache mit der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen zu halten.

Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offen bleibt.

10 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Steinautal.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt im Norden des Plangebietes zu den ergänzenden oberirdischen Nebenanlagen.

Durch die zentrale Zufahrt zum Mehrfamilienhaus sowie zu den Reihausgrundstücken können private Grundstücksflächen freigehalten werden, was die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes auflockert.

11 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 der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sowie die Glasfaserversorgung werden u.a. von der Telekom, den Stadtwerken Geesthacht sowie weiteren Anbietern hergestellt.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Büchen geleitet.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Müllentsorgung

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

12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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 der 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. 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.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung
am gebilligt.

Büchen, den

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:

GSP
Gosch & Prieve
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel