

GEMEINDE BÜCHEN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20.3

Für das Gebiet
„Nördlich Büchener Straße, östlich und westlich Hans-Heinrich-Lünstedt-Str.“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: Stadt Büchen

ENTWURF

Stand: 29.10.2014

VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	2
1.2 Wahl des Verfahrens	2
1.3 Plangrundlage	2
1.4 Planvorgaben	2
1.5 Altlasten/ Altablagerungen	5
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	5
2.2 Grünordnung und Artenschutz	5
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.1 Ziel und Zweck der Planung	7
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	
Bauweise und Gebäudehöhe	9
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.3 Bauweise	9
4.2.4 Gebäudehöhen	10
4.3 Erschließung	10
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	10
4.3.2 Ver- und Entsorgung	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	12
5. Auswirkungen der Planung	13
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	13
5.1.1 Artenschutz	14
5.2 Bilanzierung und Ausgleich	14
5.4 Immissionsschutz	14
6. Beschluss über die Begründung	17
Anlage 1 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	
Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung	

1. Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Gewähltes Verfahren

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung.

Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für die vorliegende B-Planänderung mit Ausnahme von zwei Knickdurchbrüchen, für die ein Ausgleich erforderlich wird.

1.3 Plangrundlage

Der Lageplan als Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

1.4 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke unmittelbar westlich der Möllner Straße sowie nördlich der Büchener Straße östlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße sind als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan kann der folgenden Abbildung 1 entnommen werden. Für den Bereich südlich der Büchener Straße und östlich der Möllner Straße wurde der F-Plan u.a. im Zusammenhang mit der Planung für Edeka, Aldi und Lidl geändert¹

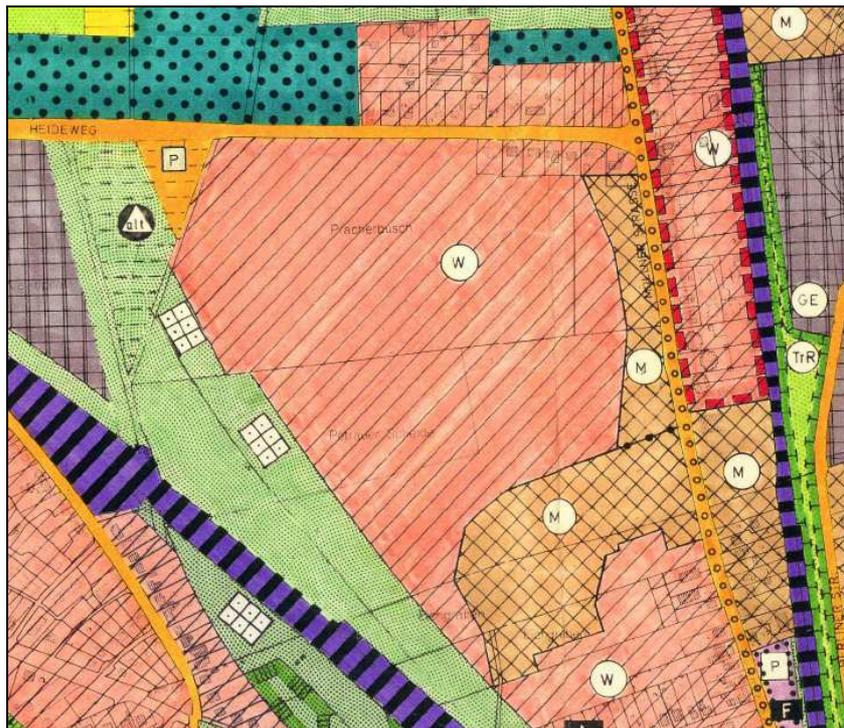


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 20.3, der seit dem 21.01.2000 rechtskräftig ist. Ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20.3 kann der Abbildung 2 auf der nächsten Seite entnommen werden.

¹ 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2004 und 7. Änderung aus dem Jahre 2009

- Pflanzung von Einzelbäumen im Abstand 12-18 m im Bereich der Erschließungsstraßen (hier Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße),
- Begrünung der Parkplatz- und Stellplatzflächen (1 Baum alle 4-6 Stellplätze),
- Hecken als Gliederungselemente zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen,
- Schaffung einer zentral gelegenen Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung) und die
- Schaffung von privaten Mietergärten.

Der bilanzierte Ausgleich wurde vollständig auf einer Fläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches (an der Bahn, Grünfläche II) ausgeglichen. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Weitere angerechnete Ausgleichsflächen im gesamten Plangebiet gibt es darüber hinaus nicht.

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen und umfasst die bisher weitestgehend noch unbebauten Flächen westlich der Möllner Straße (L 200), nördlich der Büchener Straße und beidseitig der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme des Eckgebäudes unmittelbar am Kreisverkehr (Möllner Straße 35A, 35B) weder bebaut noch genutzt. Die Flächen wurden jedoch bereits auf der Grundlage des bestehenden B-Planes parzelliert.

In dem vorhandenen zweigeschossigen Eckgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss befinden sich im Erdgeschoss folgende Nutzungen:

- eine Apotheke,
- ein Optiker,
- ein Kosmetikstudio,
- ein Friseur,
- ein Fachgeschäft für Jalousien, Rollläden und Sonnenschutz,
- eine Reinigung und
- eine Versicherungsagentur.

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen.

Das Grundstück verfügt über eine Tiefgarage zugunsten der Wohnungen und über zusätzliche oberirdische Stellplätze bzw. Kundenparkplätze, deren Ein- und Ausfahrtsituation in die Büchener Straße sich städtebaulich unbefriedigend darstellt.

Das ca. 13 m hohe Gebäude wird optisch geprägt durch ein steiles rotes Satteldach mit zahlreichen Gauben und einer Fassade aus rotem Verblendmauerwerk.

An der Möllner Straße, etwa 50 m nördlich von dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus, befindet sich eine Bushaltestelle.



Abbildung 3: Vorhandenes Wohn- und Geschäftshaus am Kreisverkehr

2.2 Grünordnung und Artenschutz

Wie der folgenden Abbildung 4 und auch dem Luftbild auf dem Deckblatt zu entnehmen ist, befinden sich entlang der Möllner Straße einige Roteichen, die mit Sträuchern (v.a. Feldahorn) unterpflanz sind. Ein gesetzlich geschützter Knick, wie im GOP von 1998 dargestellt, ist hier jedoch nicht vorhanden.



Abbildung 4: Baumbestand an der Möllner Straße

Wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, befindet sich Im Norden des Plangebietes ein Knick als Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung an der Freiherr-vom-Stein-Straße.



Abbildung 5: Vorhandener Knick im Norden des Plangebietes

Hierbei handelt es sich um einen niedrigen Knickwall, bewachsen mit Brombeeren und Gehölzjungwuchs (Kirsche, Eberesche). Als Überhälter sind zwei junge Eichen vorhanden. Der Knick unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG.

Die übrige Fläche beherbergt eine trockene Ruderalflur. Bestandprägend sind neben Gräsern (v.a. Treppe), Johanniskraut und Natternkopf, die zum Zeitpunkt der Begehung Blühaspekte bildeten. Weitere Arten zeigen den mageren Standortcharakter an. Neben z.T. dichtem Krautbewuchs sind aber auch offene Bodenstellen vorhanden.

Die wenigen Gehölze des Änderungsbereiches dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Straßenverkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate. Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG. Für Fledermäuse weisen die Bäume keine geeigneten Höhlungen auf, die großen unbebauten Flächen dienen jedoch als Flug- und Nahrungsgebiete. Die offenen Bodenflächen in Abwechslung mit Krautbewuchs können Zauneidechsen als Lebensraum dienen, jedoch fehlen geeignete Versteckmöglichkeiten. Es handelt sich insgesamt um eine relativ isolierte Lage innerhalb der Bebauung. Das Potenzial als Lebensraum geringer Bedeutung ist jedoch anzunehmen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Wie bereits weiter oben beschrieben, besteht der Bebauungsplan Nr. 20.3 seit 14 Jahren, wobei von den ursprünglich überplanten Flächen der überwiegende Bereich zwischenzeitlich bebaut wurde. Lediglich die jetzt durch diese Änderung überplanten Flächen sind mit Ausnahme des Wohn- und Geschäftshauses am Kreisverkehr unbebaut.

Da die Grundstückseigentümer nach vielen Jahren jetzt Bereitschaft signalisiert haben, diesen Bereich baulich zu entwickeln, hat die Gemeinde beschlossen, die

Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugunsten einer maßvollen baulichen Verdichtung zu überarbeiten. Dies entspricht auch den planerischen Grundsätzen des Baugesetzbuches, wonach gemäß § 1 Abs. 5 die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für die Gemeinde Büchen hat dieser Grundsatz ohnehin eine hohe Priorität, da derzeit nahezu keine weiteren Flächen für die bauliche Entwicklung Büchens zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde kann die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken oft nicht befriedigt werden. Dies gilt gerade auch für Flächen zugunsten des Geschosswohnungsbaus.

Ein weiterer Anlass für die B-Planänderung ist die sehr hohe Festsetzungsdichte des bestehenden B-Planes, die einer Vermarktung der bereits parzellierten Flächen bisher oft im Wege stand. Auch auf den bereits bebauten Flächen des B-Planes Nr. 20.3 waren aufgrund der sehr engen Vorgaben in der Vergangenheit immer wieder Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen erforderlich.

Zwar soll das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden, es ist jedoch fraglich, ob es für ein Neubaugebiet z.B. sinnvoll ist, die genaue Stellung einzelner Baukörper sowie die Lage der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken detailliert vorzugeben.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Da im vorliegenden Fall eine besondere Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen nicht erkennbar ist, wird auf eine besondere Beteiligungsform von Kindern und Jugendlichen verzichtet. In Büchen besteht jedoch ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über die vorliegende Bebauungsplanänderung informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 wie folgt zusammenfassen:
Überarbeitung der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zugunsten einer maßvollen baulichen Nachverdichtung.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird für Teilbereiche aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20.3 übernommen, jedoch für einzelne Bereiche zugunsten eines vielfältigeren Nutzungsspektrums überarbeitet.

So wird auf die ursprünglich für Teilbereiche festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) zugunsten von allgemeinen Wohngebieten (WA) verzichtet, um hier neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen nach Maßgabe von § 4 BauNVO zuzulassen.

Die Mischgebiete an der Möllner Straße und an der Büchener Straße werden übernommen, jedoch um ein Grundstück westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße erweitert.

Wie bereits mit dem bestehenden B-Plan will die Gemeinde mit dieser Bebauungsplanänderung neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** und **Nr. 1.2** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten einige Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 und § 6 der BauNVO vorgenommen. Diese Regelungen sind für die allgemeinen Wohngebiete bereits im bestehenden B-Plan vorhanden und regeln, dass hier Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO. In den Mischgebieten sollen wie bisher unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung Spielhallen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch für die Mischgebiete ausgeschlossen, weil sie hier nicht für verträglich gehalten werden. Darüber hinaus gelten die Regelungen des § 6 BauNVO.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zur Art der baulichen Nutzung weichen aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Mischgebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ab. Wie bereits unter Punkt 1.4 beschrieben, ist der überwiegende Bereich dieser B-Planänderung im zurzeit gültigen F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings aus folgenden Gründen nicht problematisch:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür nämlich, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei dem jetzt als Mischgebiet überplanten Bereich lediglich um eine kleine Fläche handelt, die nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde führt, sondern eher zu einer Stärkung des Ortszentrums beitragen kann. Letztlich bedeutet diese Berichtigung lediglich eine redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplanes. Die Entwicklung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist damit gewährleistet.

Diese F-Planberichtigung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wird zeitgleich mit der Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung dieses B-Planes rechtskräftig. Ein gesondertes Verfahren und auch eine Genehmigung sind hierfür nicht erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des bisher als **WR 3** überplanten Grundstückes wird das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für alle Grundstücke etwas erhöht, um eine baulich höhere Ausnutzung in diesem Bereich zu ermöglichen. Lediglich die bisher zulässige dreigeschossige Bauweise in dem Gebiet WR 3 wurde auf eine Zweigeschossigkeit zurückgenommen. Nach Auffassung der Gemeinde wären drei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss im inneren des Plangebietes auch vom Ortsbild unverträglich und würden sogar die gewollt dominante Bebauung an der Möllner Straße überragen.

Die Baunutzungsverordnung bestimmt, dass die festgesetzte GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO² um bis zu 50% überschritten werden darf, sofern der B-Plan keine andere Regelung trifft. Da diese 50% Überschreitung oftmals nicht ausreicht, wird deshalb durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 2.1** und **Nr. 2.2** ein etwas höherer Wert vorgegeben. Dies ist insbesondere für die Mischgebiete unumgänglich.

Auch die Geschossflächenzahl³ (GFZ) wird mit Ausnahme des ehemaligen Grundstückes WR 3 etwas angehoben. Als Anreiz für den Bau von Tiefgaragen wird auf der Grundlage von § 21a Abs. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 ermöglicht, die zulässige Geschossfläche um 50% für Flächen notwendiger Garagen bzw. Stellplätze, zu erhöhen, wenn diese unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden

Im Änderungsbereich sind jetzt generell maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auf den Grundstücken der Mischgebiete sind mit Ausnahme vom Gebiet **MI 1** aus ortsgestalterischen Gründen zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen wurden für alle Grundstücke überarbeitet und wesentlich großzügiger gefasst. Hierdurch sollen den Bauherren mehr Möglichkeiten bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** regelt zudem, dass Überschreitungen der Baugrenzen zugunsten von überdachten Terrassen und Wintergärten ausnahmsweise bis zu 3 m zulässig sind.

Zugunsten der Mischgebiete ermöglicht die **textliche Festsetzung Nr. 3.3** straßenseitig im Erdgeschossbereich eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2m für transparente Überdachungen wie sie teilweise bereits vorhanden sind. Auch vertikale gebäudegliedernde Elementen der Gebäude in den Mischgebieten können die überbaubare Grundstücksfläche ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Diese Regelung wurde aus dem bestehenden B-Plan übernommen.

² Dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

³ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

4.2.3 Bauweise

Wie im bisherigen B-Plan wird neben der offenen Bauweise für das **MI 2** eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 3.1** Gebäudelängen auch über 50 m zulässig. Außerdem ist unter Berücksichtigung der hier festgesetzten überbaubaren Flächen einseitig eine Grenzbebauung zulässig.

4.2.4 Gebäudehöhen

Zur Höhenbeschränkung wird eine maximal zulässige Firsthöhe zwischen 9,50 m und 12,50 m, über Oberkante Straßenverkehrsfläche vorgegeben. Hierbei wird die Firsthöhe für das nördliche Baufenster im Gebiet **WA3**, für die rückwärtigen Baufenster im Gebiet **WA1** und für das Gebiet **WA2** unter Berücksichtigung der umliegenden eingeschossigen Wohnbebauung auf 9,50 m begrenzt. Auch hier ist noch eine zweigeschossige Bebauung möglich, allerdings nur mit einem flacher geneigten Dach.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die Möllner und die Büchener Straße erschlossen. Im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist kurzfristig ein Ausbau der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße vorgesehen. Geplant ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer „Tempo 30 Zone“. Hierzu sollen auch innerhalb der Straßenverkehrsfläche Bäume angepflanzt werden, wodurch die Fahrbahn an zwei Stellen eingeengt werden soll.



Abbildung 6: Blick aus der nördlich des Plangebietes angrenzenden Bürgermeister Drewes Straße, die an die Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße angeschlossen wird.

Diese Straße bildet eine Verlängerung der Bürgermeister-Drewes-Straße, wird aber unter Berücksichtigung der Verkehrsberuhigung durch zwei Absperrpoller für den motorisierten Durchgangsverkehr geschlossen und soll nur im Notfall, z.B. für Rettungsfahrzeuge, geöffnet werden. Aus diesem Grunde ist am Ende der Straße ein Wendehammer vorgesehen, der auch für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend

dimensioniert ist. In der Planzeichnung sind am Übergang zur Bürgermeister-Drewes-Straße zwei Absperrpoller als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen.

Unmittelbar am Wendeplatz ist auch eine fußläufige Anbindung an die im bestehenden B-Plan Nr. 20.3 geplante öffentliche Grünfläche vorgesehen. Eine weitere Anbindung an die Grünfläche ist wie bisher von Süden aus der Büchener Straße möglich.

Zum ruhenden Verkehr

Die sehr detaillierten Vorgaben im bestehenden B-Plan zum ruhenden Verkehr wurden in dieser Bebauungsplanänderung nicht übernommen, da die Gemeinde im vorliegenden Fall kein Planerfordernis für eine „metergenaue Vorgabe“ der anzulegenden Stellplätze sieht. Damit haben die Bauherren wesentlich mehr Freiheiten zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken und auch zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken.

Gleichwohl entbindet dies die Bauwilligen nicht von der Verpflichtung ausreichende Stellplätze zu schaffen, die nach wie vor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen und auch als Beitrag zur Verkehrssicherheit wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** bestimmt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Dies gilt nicht für offene Stellplätze.

Einige öffentliche Parkmöglichkeiten werden, wie auch im bereits ausgebauten Lipperi-Ring, innerhalb der Straßenverkehrsfläche geschaffen. Auf die Vorhaltung weiterer öffentlicher Parkplätze, die im bestehenden B-Plan vorgesehen waren, wird verzichtet.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Ver-, bzw. Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Mit dem Ausbau der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße werden auch hier Anschlussmöglichkeiten für die Anliegergrundstücke geschaffen. Das Schmutzwasser wird nach Norden in die Leitungen der Bürgermeister-Drewes-Straße eingeleitet, das Regenwasser soll im Süden von den vorhandenen Leitungen in der Büchener Straße aufgenommen werden. Vorrangig ist das Niederschlagswasser nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 7.2** allerdings auf den Grundstücken zu versickern.

Nur wenn eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich ist, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden. Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an

die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden. Hiervon macht die Gemeinde Büchen Gebrauch, hat sich jedoch dafür entschieden, die bestehenden gestalterischen Festsetzungen zu überarbeiten.

Die Gemeinde hält für die vorliegende Bebauungsplanänderung daran fest, zu Dachformen, Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung, Dachgauben und zu Fassaden, Sockelhöhen und Einfriedungen Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufzunehmen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Regelungen nach § 84 LBO werden auch für erforderlich gehalten, um die bisher weitestgehend unbebauten Flächen, aber auch bauliche Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen des bestehenden Gebäudes, auch z.B. für energetische Sanierungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes besser in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

So sind, angepasst an die vorhandene Gestaltung in den Mischgebieten, an der Möllner Straße bzw. Büchner Straße ausschließlich Fassaden als Sichtmauerwerk nach Maßgabe der **örtlichen Bauvorschrift Nr. 2** zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind neben Sichtmauerwerk auch geputzte Fassaden in hellen Farben zulässig.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderung enthält auch grünordnerische Festsetzungen in Planzeichnung und Text zugunsten einer Durchgrünung des Geltungsbereiches. Auf die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen zugunsten von Mietergärten wird allerdings zugunsten einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke verzichtet. Mietergärten können bei Bedarf dennoch entstehen, auch wenn hierfür keine private Grünfläche ausgewiesen ist.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind in der Planzeichnung einzelne Bäume festgesetzt, die nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6.1** anzupflanzen sind. Von den vorgesehenen Standorten der einzelnen Bäume kann abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, Stellplätze oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebene Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist jedoch einzuhalten.

Auch auf den privaten Grundstücken sind entlang der Büchener Straße und in Verlängerung des vorhandenen Baumbestandes an der Möllner Straße Baumpflanzungen vorgesehen. Diese können für ein attraktiveres Ortsbild sorgen und sind gleichzeitig ein Beitrag zu Natur, Landschaft und Klimaschutz.

Dies gilt auch für die **textliche Festsetzung Nr. 6.1**, die regelt, dass pro 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist.

Auch zusammenhängende Stellplatzflächen sind mit einem Laubbaum pro 6 Stellplätze zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr.6.3**).

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.4** schließlich bestimmt, dass alle Anpflanzungen auf Dauer zu sichern und zu erhalten sind.

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen damit im Wesentlichen den grünordnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan. Dabei werden die Straßenbäume jedoch nun lagegenau festgesetzt und um Bäume entlang der Büchener Straße ergänzt.

Die zu pflanzenden Bäume auf Stellplatzanlagen und Grundstücken werden z.T. beibehalten, z.T. geringfügig modifiziert. Eine Durchgrünung in Form von Hecken im Bereich der Mietergärten sowie die Mietergärten selbst sind nicht mehr vorgesehen. Da die Blockbebauung aber zugunsten von kleineren Baukörpern aufgegeben wurde, sind Gärten zukünftig auf den Grundstücken umzusetzen. Die im Ursprungsplan beschriebene Grünfläche I sowie auch die Ausgleichsfläche (Grünfläche II) liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung.

Die oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen sind nicht Teil der Bilanzierung (GOP 1998). Trotzdem wird eine Durchgrünung dieses innerörtlichen Wohngebietes weiterhin für sinnvoll und zweckmäßig erachtet und daher auch in diese 1. Änderung mit aufgenommen. Die Nachverdichtung wie auch der Wegfall der Mietergärten stellt im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder vorhandener Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant. Allerdings ermöglichen die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zwei Durchbrüche durch vorhandene, geschützte Bepflanzungen. So ist im Norden im Zusammenhang mit der Anbindung an die Bürgermeister-Drewes-Straße ein Knickdurchbruch erforderlich.

Die vorhandene Bepflanzung entlang der Möllner Straße ist in seiner jetzigen Form zwar als Grün- bzw. Gehölzstreifen mit Bäumen, nicht jedoch als gesetzlich geschützter Knick einzustufen. Im ursprünglichen B-Plan ist hier jedoch ein Knick mit einer Zufahrt festgesetzt, so dass entsprechender Ausgleich zu erbringen ist.

Zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des vorhandenen Knicks im Norden ist in der Planzeichnung eine Maßnahmenfläche von 1,5 m Breite eingetragen, die von jeglicher Nutzung freizuhalten ist (**textliche Festsetzung Nr. 7.1**).

5.1.1 Artenschutz

Bezüglich der vorhandenen Gehölze ist hinsichtlich der Bruteignung für Vögel keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Bestehende Bruthabitate werden nicht beeinträchtigt. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen (Knickdurchbruch) zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Für die Fledermäuse, die die Freiflächen als Nahrungsraum nutzen, erfolgt bei Bebauung mit Gärten keine wesentliche Beeinträchtigung. Nahrungsflächen werden auch hier weiterhin vorhanden sein. Die großen Grünflächen I und II werden durch die vorliegenden Änderungen nicht überplant.

Das Vorkommen von Zauneidechsen ist im Änderungsbereich nicht vollständig auszuschließen. Auch wenn es sich hierbei nur um einen Lebensraum mit geringer Bedeutung handelt, ist hier ein Ausgleich erforderlich. Dazu sollen im Bereich der Grünfläche I (direkt westlich des Änderungsbereichs) 3 Totholz- bzw. Steinhaufen zur Lebensraumoptimierung (Herstellung von Verstecken) hergestellt werden. Ein Ab sammeln der Tiere und Umsetzen in die Ersatzhabitate vor Umsetzung der Baumaßnahmen ist hierzu erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit vermieden.

5.2 Bilanzierung und Ausgleich

Der Kompensationsfaktor beträgt für den Knickdurchbruch auf einer Breite von 9m 1:2.

Das ergibt einen Knickausgleich von 18 m, der über das Ökokonto „Buschberghof“ in Fuhlenhagen erbracht werden kann.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Möllner Straße (L 200) vorbelastet. Südwestlich in ca. 300 bis 350 m Entfernung verläuft die Bahnlinie Hamburg-Lüneburg. Die Gemeinde hat bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 20.3 die Schalleinwirkungen auf das B-Plangebiet untersuchen lassen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und der Empfehlung dieses Gutachtens wurden seinerzeit Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Da das Gutachten allerdings 20 Jahre alt ist und sich seitdem mit dem Ausbau des Kreisverkehrs und der umliegenden neu angesiedelten Verbrauchermärkte viel getan hat, wurde ein neues Gutachten⁴ erstellt, um immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte ausreichend berücksichtigen zu können.

Der folgende Text wurde weitestgehend der Empfehlung im Kapitel 6 der schalltechnischen Untersuchung übernommen:

a) Allgemeines

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

⁴ LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 29.07.2014, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen

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“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

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

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen beidseitig der Möllner Straße südlich und westlich des Plangeltungsbereiches erfolgten detaillierte Prüfungen. Die Beurteilungspegel wurden sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmkarten dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Mischgebietes die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Auf den Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sicher eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der angrenzenden geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm sicher gestellt ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch den Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellt und entsprechend auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn - Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm. Abweichend von der derzeit geltenden SCHALL 03 wird der Schienenbonus in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt, da ab dem Jahr 2015 in Planfeststellungsverfahren der Schienenbonus künftig zu entfallen hat.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen des Mischgebietes parallel der Möllner Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 67,8 dB(A)

tags und 61,4 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert⁵ für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird teilweise eingehalten, der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert⁶ für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird teilweise eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird überschritten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind auf den Baugrenzen in Richtung der Möllner Straße Beurteilungspegel von bis zu 62,8 dB(A) tags und 58,2 dB(A) nachts zu erwarten. Im allgemeinen Wohngebiet im Südwesten des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen in Richtung Buchener Straße Beurteilungspegel von bis zu 60,4 dB(A) tags und 60,2 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden innerhalb des gesamten allgemeinen Wohngebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im allgemeinen Wohngebiet im Norden des Plangebietes teilweise eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Möllner Straße sowie an der Büchener Straße aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [6], Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A)⁷ erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall. Für Gewerbelärmbelastungen sind gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte am Tage bzw. im Einzelfall die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden.

Zur Berücksichtigung der Tatsache, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Südwesten des Plangeltungsbereiches die nächtlichen Emissionen durch den Schienenverkehr überwiegen, wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach folgendem Ansatz gebildet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).

Die Summierung von weiteren 5 dB(A) berücksichtigt dabei, dass die Lärmbelastung in der Nacht bedingt durch den Schienenverkehr so hoch wie am Tag ausfällt. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

⁵ Die Orientierungswerte sind im Beiblatt zu Teil 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegt.

⁶ Die Immissionsgrenzwerte ergeben sich aus § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV - Verkehrsschutzverordnung.

⁷ Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffussem Schallfeld ⇔ gerichteter Schalleinfall bei Straßenverkehrslärm)

- Innerhalb des **Mischgebietes** im Osten des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung Möllner Straße ab einem Abstand von 23 m und innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen ab einem Abstand von 38 m gemessen von der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- Im Bereich der **allgemeinen Wohngebiete** wird der Orientierungswert von 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten um mehr als 3 dB(A) überschritten. Aus diesem Grunde sind Außenwohnbereiche ausschließlich auf den lärmabgewandten / den Straßen bzw. Schienen abgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten / von der Möllner Straße und der Schienenstrecke Müssen - Büchen abgewandten Gebäudeseite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Auf der Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung hat die Gemeinde die **textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 bis Nr. 8.3** aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen können unzumutbare Lärmbetrübungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am gebilligt.

Büchen, den

.....
(Möller)
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de, www.planwerkstatt-nord.de

Die Bearbeitung der Kapitel 2.2, 5.1, 5.2 und 5.3 erfolgte

In Abstimmung mit dem Büro:

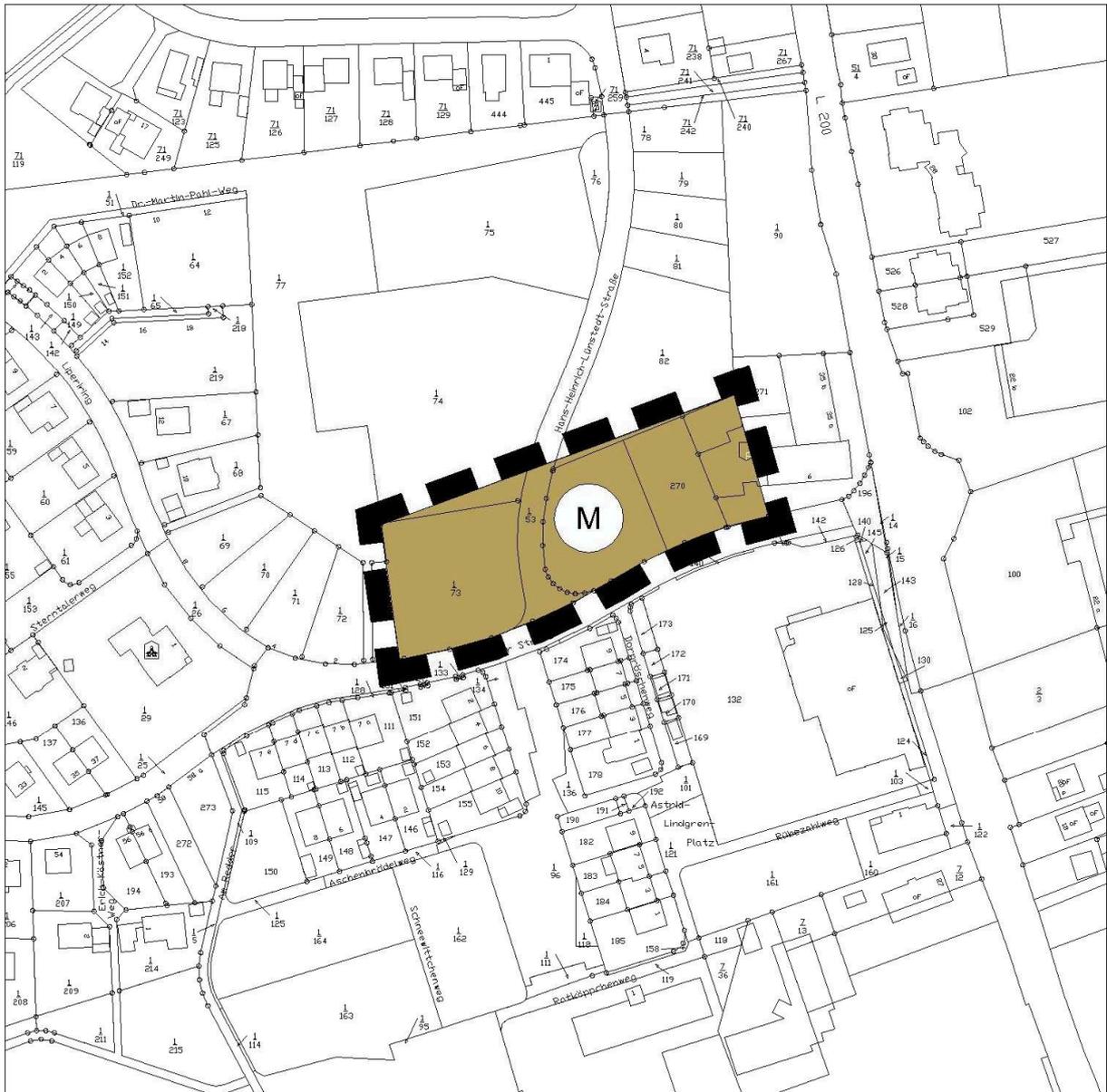
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel
www.BBS-Umwelt.de
Tel.: 0431 698845 Fax: 698533

Stand: 29.10.2014

Anlage 1 zur Begründung

16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den unten dargestellten Teilbereich des Plangebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 von einer Wohnbaufläche (W) in eine gemischte Baufläche (M) geändert.



Übersichtsplan M: 1:2.500 mit Darstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen