

GEMEINDE BÜCHEN



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

„Taubensohl auf der Heide“

für das Gebiet :“Gewerbegrundstücke nördlich der Straße Heideweg, südlich, östlich und westlich der der Straße Auf der Heide, Hausnummern 1 – 7“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: Google Earth

ENTWURF - VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS
(Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung sind gelb hinterlegt.)

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 33	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 gewähltes Verfahren	1
1.3 Plangrundlage	
1.3 Planvorgaben	2
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
2.2 Vorhandene Grünstrukturen	3
2.3 Schutzgebiete	4
2.4 Artenschutz	4
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.1 Ziel und Zweck der Planung	5
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	5
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.3 Bauweise	6
4.2.4 Gebäudehöhen	6
4.3 Erschließung	7
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	7
4.3.2 Ver- und Entsorgung	7
4.4 Örtliche Bauvorschriften	7
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	7
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	7
5.2 Bewertung und Auswirkung auf Natur und Landschaft	9
5.3 Immissionsschutz	9
6. Beschluss über die Begründung	9

ANLAGE

Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit Erläuterung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches

1. Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

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 deutlich 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 jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen. Siehe hierzu Kapitel 7.3.1 dieser Begründung.

1.3 Plangrundlage

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

1.4 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

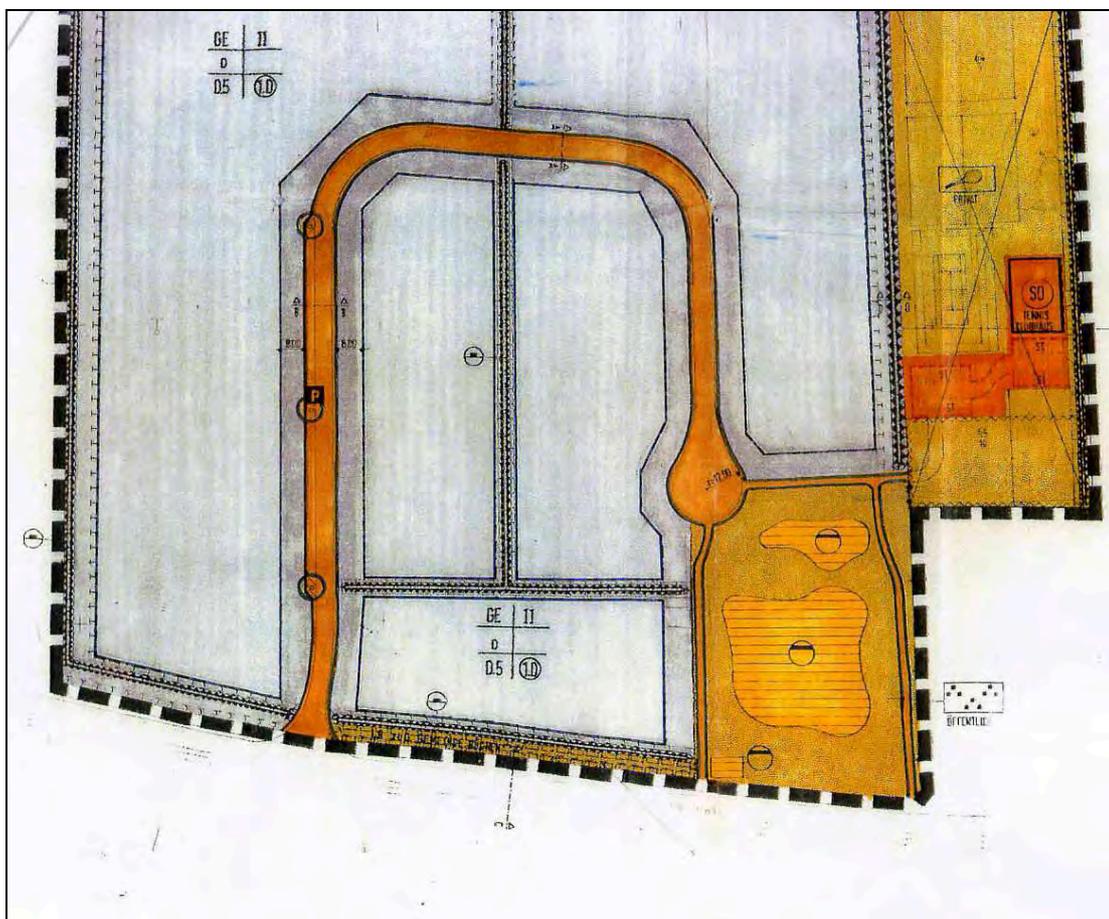
Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (2003) ist der Planänderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 33, der seit dem 15.01.1992 rechtskräftig ist. Der jetzt zu überplanende Bereich wird durch die 1. und 2. Änderung des B-Planes 33 nicht betroffen. Ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 33 kann der folgenden Abbildung entnommen werden.



Verkleinerung der Planzeichnung des zurzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 33

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Fachdienst Abfall, Altlasten und Bodenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 01.04.2014 auf folgendes hin:

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort, der als A2-Fall im Kataster eingetragen ist. D.h. am Standort "Auf der Heide 2" war eine ehemaliger Gewerbebetrieb (Garten- und Landschaftsbau, Metallschleiferei, Schlosserei, Zimmerei) ansässig. Bei der Klassifizierung des Standortes erhielt dieser 20 Punkte und wurde deshalb in das Archiv überstellt. Bei Veränderungen am Standort (Baumaßnahmen oder sensiblere Nutzung) ist allerdings der Fachdienst Abfall und Bodenschutz zu beteiligen, da dadurch die stattgefundene Klassifizierung neu bewertet werden muss.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und umfasst die Gewerbegrundstücke Nr. 1 – 7 an der Straße „Auf der Heide“. Südlich der Straße „Heideweg“ schließt sich das Gewerbegebiet „Auf der Geest“ an.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird überwiegend gewerblich genutzt. Die gewerblichen Bauflächen sind durch Gebäude und Parkplatz-/Lagerflächen zu großen Teilen versiegelt bzw. befestigt.

Im Plangebiet haben sich folgende Betriebe angesiedelt:

Auf der Heide 1	Gerüstbauer
Auf der Heide 2	Fitness-Studio
Auf der Heide 2A	Dachdecker
Auf der Heide 3	Pizzaservice
Auf der Heide 4	Fuhrunternehmen
Auf der Heide 5	Viehhandel (z. Zt. ungenutzt)
Auf der Heide 6	Zimmerei
Auf der Heide 7	Polsterei und Fitness-Studio

Auf den Grundtücken Nr. 2, 3 und 4 sowie im Dachgeschoss der Polsterei sind auch Wohnungen vorhanden.

Die meisten Gebäude mit Ausnahme der Wohngebäude verfügen über flachgeneigte Satteldächer bzw. Pultdächer.

2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Das Gewerbegebiet wird zum Heideweg durch einen dicht bewachsenen Knick abgeschirmt. Zwei weitere Knicks mit weniger dichter Bepflanzung ziehen sich von Norden nach Süden durch das Gewerbegebiet (Dieser endet aber südlich der Grundstücke Heideweg 6 bzw. Heideweg 3a) sowie von Ost nach West südlich des Grundstückes Nr. 7. Die bestehenden Knicks sind in ihrer Ausprägung und Bepflanzung landschaftstypisch und gut entwickelt und unterliegen dem Schutz nach § 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG.

Wie auch dem Luftbild auf dem Titelblatt zu entnehmen ist, gibt es im Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Knicks und der Anpflanzungen auf den Grundstücken Auf der Heide Nr. 4, 6 und 7 kaum nennbare Gehölzbestände. Es handelt sich hierbei um Gehölzmischbestände aus Ziergehölzen, nicht standortgerechten Gehölzen (Zypressen, Fichten, Blühgehölze) sowie standortheimischen Gehölzen (z.B. Hasel, Holunder). Teilweise sind Rasenflächen und/oder Ziergehölzflächen zur Eingrünung der Bauflächen vorhanden. Größere Einzelbäume fehlen vollständig.

Bewertung:

Die sich derzeit im Geltungsbereich darstellenden Grünstrukturen entsprechen damit nur teilweise den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Die Umsetzung bzw. Erhaltung der damals festgelegten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen ist somit defizitär. Eine genaue Gegenüberstellung von rechtlichem und tatsächlichem Bestand sowie der Planung kann der Bilanzierung in der Anlage entnommen werden.

Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung sowie weitere Landschaftsfaktoren von besonderer Bedeutung sind, abgesehen von den gesetzlich geschützten Knicks, im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die vorhandenen Strukturen sind in besonderem Maße durch die anthropogene Nutzung geprägt, die natürlichen Funktionselemente deutlich eingeschränkt.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. In einer Entfernung von ca. 60 m (nördlich der Bebauung Firma Rampa) liegt das FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da die Gebäude der Firma Rampa eine deutlich abschirmende Wirkung haben.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet die oben beschriebenen Knicks, weitere geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

2.4 Artenschutz

Die vorhandenen wenigen Grünbestände lassen nur eine sehr angepasste, anspruchslose Tierwelt erwarten. Neben Kleinsäugetern und Insekten stellt die Vogelgemeinschaft der Siedlungsbiotope mit Gehölzbrütern die Hauptartengruppe dar. Alle Vogelarten sind streng geschützt gemäß § 44 BNatSchG. Weitere europäisch geschützte Arten sind aufgrund der Habitatbedingungen nicht zu erwarten. Für die Haselmaus fehlt hier eine Verbindung zu weiteren Gehölzbeständen und ein dichter Unterwuchs. Für die Zauneidechse ist die Besonnung des Knickfußes unzureichend und die dicht angrenzende anthropogene Nutzung verhindert die Habitat-eignung. Knicks und eingeschränkt die weiteren Gehölze stellen für Fledermäuse Flugrouten und Nahrungsflächen in Verbindung mit dem östlich liegenden Rückhaltebecken und den weiteren Waldbeständen dar. Quartiere sind aufgrund des Fehlens von Großbäumen nicht vorhanden und in den Gebäuden ebenfalls nur als Tagesquartiere anzunehmen. Fledermäuse sind streng geschützt gemäß § 44 BNatSchG. In Knicks ist mit Waldeidechse und u.U. Blindschleiche zu rechnen, die besonders geschützt sind.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Auf dem Grundstück „Auf der Heide“ 1 wurde durch Baumaßnahmen nach Westen hin der einzuhaltende Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unterschritten. Der Eigentümer hat deshalb bei der Gemeinde einen Antrag zur Erweiterung der überbaubaren Fläche gestellt. Die Gemeinde hat beschlossen,

diesem Antrag zu folgen und darüber hinaus für alle Grundstücke im Plangebiet eine bauliche Nachverdichtung zugunsten einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke für das Gewerbegebiet zu ermöglichen. So soll durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen für alle Grundstücke innerhalb der Erschließungsstraße „Auf der Heide“ ein auf 5 m verringerter Abstand zur Straßenverkehrsfläche zugelassen sowie auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht werden.

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 Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen nicht erkennbar ist, wird auf eine besondere Beteiligungsform von Kindern und Jugendlichen verzichtet.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wie folgt zusammenfassen:

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten einer baulichen Verdichtung im Interesse einer besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird aus der dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen, jedoch präzisiert. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierdurch kann auch weiterhin eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden.

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 **textliche Festsetzung Nr. 1.1** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Gewerbegebiet einige Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 8 der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. auch im Hinblick auf die Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Büchen.

Durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes soll eine angemessene vorwiegend rein gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes gesichert und weiter entwickelt werden. Aus diesem Grunde sind z.B. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung in dem Gebiet unzulässig. Tankstellen werden in dem Gebiet ebenfalls ausgeschlossen. Auch für die ansonsten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke wird in dem Gebiet kein Bedarf

gesehen. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO¹ sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

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

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die heute vorhandene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ohne die anrechenbaren Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht im Mittel einer GRZ² von ca. 0,24. Gemäß Festsetzung des bestehenden B-Planes Nr. 33 beträgt die zulässige GRZ heute 0,5, was für ein Gewerbegebiet eher niedrig ist. Um hier auch mittel- bis langfristig über ausreichende Reserven zu verfügen, wird die GRZ auf 0,8 erhöht.

Im Hinblick auf den oftmals erforderlichen hohen Versiegelungsgrad in Gewerbegebieten wird bestimmt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ unter Einbeziehung der Stellplätze und ihrer Zufahrten für gewerblich genutzte Freiflächennutzung bis zu 0,9 zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**).

Die Geschossflächenzahl³ (GFZ) wird ebenfalls angehoben, und zwar von bisher 1,0 auf 1,2.

Generell zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei wie im bestehenden Plan eine Ausnahme zugunsten von Wohn- und Büronutzungen für drei Vollgeschosse möglich ist. Bedingung hierfür ist die Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 12 m, bei geneigten Dächern bzw. bei Flachdächern eine Gebäudehöhe von max. 10 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche. Diese Regelung ist auch bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet um 3 m erweitert, so dass sich der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze von bisher 8 m auf 5 m verringert. Durch die Festsetzung Nr. 3.2 wird hierbei geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig sind.

4.2.3 Bauweise

Wie im bisherigen B-Plan wird eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt.

¹ Hierzu gehören Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

² Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,6 und einem Baugrundstück von 2.000m² dürfen bis zu 1.200m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen. Im Bebauungsplan können hierzu abweichende Regelungen aufgenommen werden.

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

4.2.4 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straße „Auf der Heide“ mit Anbindung an den Heideweg erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Ver-, bzw. Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung wird mit Ausnahme einer Vorgabe für Werbeanlagen verzichtet.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderung enthält auch grünordnerische Festsetzung zugunsten einer Durchgrünung des Gewerbegebietes. Die **textliche Festsetzung Nr. 4.1** beispielsweise betrifft sinngemäß Regelungen für Anpflanzungen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, die bisher überwiegend nur unzureichend realisiert wurden. In der Planzeichnung wurde die vorhandenen Anpflanzungen an der südlichen Grenze des Flurstückes 59/28 in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt.

Zugunsten von zwei neuanzulegenden Knicks werden auf der nördlichen sowie auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 59/28 und auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 59/16 4 m breite Flächen für Anpflanzungen in die Planzeichnung übernommen. Die **textlichen Festsetzungen Nr. 4.2 und Nr. 4.3** enthalten hierfür detaillierte Regelungen zur Anlegung und Bepflanzung der Knicks.

Die **textliche Festsetzung Nr. 4.4** bestimmt, dass alle Anpflanzungen auf Dauer zu sichern und zu erhalten sind.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5** regelt die Anlage von Knickschutzstreifen, der zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung auf das Mindestmaß von 0,5 m reduziert wurde.

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 Landschafts-

pflege 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.

So dienen die im **Text Teil B** unter Ziffer 5.00 des geltenden Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen ausdrücklich auch als Ausgleichsmaßnahmen. Ein erheblicher Teil dieser Maßnahmen wurde jedoch innerhalb des Plangebietes bisher nicht realisiert bzw. ist nicht mehr vorhanden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll zumindest ein Teil dieser ursprünglichen Regelungen erneut aufgenommen werden. So werden z.B. die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Gehölzen entlang der Straßenbegrenzungslinie erneut festgesetzt sowie auch die Durchgrünung des Gewerbegebietes in Form von Knicks.

Die Erhaltung bzw. Umsetzung entsprechender Anpflanzungen stellt einen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild dar, dient dem Artenschutz im bebauten Bereich und ist auch nachträglich noch realisierbar.

Artenschutzrechtliche erhebliche Betroffenheiten sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Für die jetzt „überplanten“ bzw. nicht mehr zu realisierenden Ausgleichsflächen ist ein Ausgleich zu schaffen. Dies gilt z.B. für die überwiegend nicht hergestellten Flächen zur Anpflanzung zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie⁴, die durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen von **8 m** auf **5 m** reduziert wurden.

Der überarbeiteten Bilanzierung in der **Anlage** zu dieser Begründung ist zu entnehmen, dass ein Ausgleichserfordernis für entfallende Flächen zur Anpflanzung von **622,5 m²** erforderlich ist.

Der Ausgleich kann vollständig über das Ökokonto „Borchers-Schulendorf“ erbracht werden. Hier stehen ausreichende geeignete Flächen für den Ausgleich von **622,5 m²** zur Verfügung.

Für die nach Maßgabe des bestehenden B-Planes nicht angelegten bzw. nicht mehr vorhandenen Knicks als geschützte Biotope i.S. von § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG ist eine Neuanlage im Gebiet vorgesehen, so dass ein externer Knickausgleich nicht erforderlich wird. Hierzu wird auf die Anlage verwiesen.

Die bisher nicht realisierten Bäume in den Straßenrandbereichen werden wie im bestehenden B-Plan festgesetzt und verteilen sich jetzt auf die Grundstücksflächen und als Knicküberhälter (siehe Festsetzungen zum Bebauungsplan).

⁴ Nach Maßgabe des ursprünglichen B-Planes Nr. 33 waren mindestens 50 % dieser ursprünglich **8 m** breiten Flächen als Pflanzflächen gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes herzustellen.

5.2 Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lediglich geringfügig erweitert, ohne sensible Grünstrukturen zu beeinträchtigen. Die bestehenden Knicks werden zum Erhalt festgesetzt. **Zusätzlich ist die Neuanlage von Knicks im Plangebiet vorgesehen.** Somit sind Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der noch umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen sowie die in der Anlage bilanzierten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.

5.3 Immissionsschutz

Gewerbetreibende müssen auf Basis der TA-Lärm im Rahmen der Baugenehmigung nachweisen, dass es nicht zu wesentlichen Störungen schützenswerter Nutzungen kommt. Die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm ist deshalb im Zusammenhang mit dieser B-Planänderung nicht erforderlich.

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 und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

In Abstimmung mit dem Büro:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel
www.BBS-Umwelt.de
Tel.: 0431 698845 Fax: 698533
Mobil: 0171 4160840

Stand: 29.10.2014

Anlage zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches

Im Zusammenhang mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde folgender Ausgleichsbedarf ermittelt:

Maßnahme Grünordnung	Bestehendes Recht	Planung 3. Änderung	Differenz
Knick Mitte (Bestand)	145 m Länge	102 m Länge (Bestandsfestsetzung)	43 m x 1,1 = - 47,3 m
Knick Ost-West	115 m Länge	Bestand: 61 m Länge (Bestandsfestsetzung)	54 m x 1,1 = - 59,4 m
	Summe: 260 m	Summe: 163 m	Es fehlen: 97 m x 1,1 = - 106,7 m
Knick Heideweg	Keine Veränderung		
Knickneuanlage im Gebiet		Ausgleichsfläche Knick Knicklänge gesamt 108 m Länge	Knickneuanlage als anrechenbarer Ausgleich + 108 m
Straßenrand- begrünung 50 %	8 m x 415 m x 50 % = 1.660 m ²	5 x 415 m x 50 % = 1.037,50 m ²	Verlust Grünfläche: 622,50 m ²
Baunach- verdichtung	GRZ 0,5	GRZ 0,8	Wird im vereinfachten Verfahren nicht bilanziert kein Ausgleich
Zusammen- stellung			Defizit Knick: ausgeglichen Verlust Grünfläche: 622,50 m²

Der Ausgleich für Grünfläche kann voraussichtlich über das Ökokonto „Borchers-Schulendorf“ erbracht werden. Hier stehen ausreichend, auch trockenere Grünlandbiotope für den flächigen Ausgleich von 622,50 m² zur Verfügung.

Erforderliche Maßnahmen zur Grünordnung im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind auf den einzelnen Grundstücken umzusetzen:

- Flurstück 59/16 (Hausnummer 1):
Herstellung eines Knicks mit 45 m Länge, Gehölzpflanzung, Setzen von 3 Überhältern,
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 19 m, Setzen von einem großkronigen Laubbaum
- Flurstücke 59/25 und 59/28 (Hausnummer 2):
Herstellung eines Knicks mit 63 m Länge, Gehölzpflanzung, Setzen von 4 Überhältern,

- Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 22,5 m, Setzen von einem großkronigen Laubbaum
- Flurstück 59/24 (Hausnummer 2a):
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 14 m, Setzen von einem großkronigen Laubbaum
 - Flurstück 59/12 (Hausnummer 3):
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 15,5 m, Setzen von einem großkronigen Laubbaum
 - Flurstück 59/10 (Hausnummer 4):
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 41,5 m, Setzen von zwei großkronigen Laubbäumen
 - Flurstück 59/11 (Hausnummer 5):
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 47 m, Setzen von drei großkronigen Laubbäumen
 - Flurstück 59/13 (Hausnummer 6):
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 25 m, Setzen von zwei großkronigen Laubbäumen
 - Flurstück 59/29 (Hausnummer 7):
Zu begrünende Straßenlänge (50 %): 23 m, Setzen von einem großkronigen Laubbaum

Die Straßenrandbereiche sind in einer Tiefe von 5 m in der o.a. Straßenlänge zu begrünen. Die Flächen sind zu einem Drittel mit Gehölzen und zu zwei Dritteln als Wiese zu begrünen. Die zu verwendenden Gehölze sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen, ebenso die Begrünung der Knicks.

Stand. 08.10.2014