

Bebauungsplanersetzende  
Abwägungsentscheidung  
gem. § 125 Abs. 2 BauGB  
zum Ausbau der Straße  
„Am Park“  
der  
Gemeinde Büchen

Aufgestellt:



Bad Oldesloe, 20. September 2019

Die Anliegerstraße „Am Park“ wurde erstmalig endgültig hergestellt.

Im Nachfolgenden erfolgt eine bebauungsplanersetzende Abwägung gem. § 125 Abs. 2 BauGB zum Nachweis der in § 1 Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen.

## **1. Darstellung der Baumaßnahme**

### **1.1 Planerische Beschreibung**

Die Gemeinde Büchen hat den Ausbau der Straße „Am Park“ durchgeführt.

Die Baumaßnahme liegt im Norden der Gemeinde Büchen und östlich der Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin, zwischen den beiden bereits ausgebauten Straßen „Parkstraße“ und „Ellernbruch“.

Büchen ist Knotenpunkt der Eisenbahnstrecken Lübeck-Lüneburg und Hamburg-Berlin. Der Bahnhof ist EuroCity-Halt der Linie Hamburg-Berlin-Prag. Die Anschlussstelle zur A 24 ist in ca. 10 Kilometer Entfernung.

Das Gelände der Maßnahme ist Richtung Süden geneigt und weist Höhenunterschiede von ca. 1,90 m auf.

Im Rahmen einer wohnbaulichen Nachverdichtung wurden westlich der Straße „Am Park“ 3 Mehrfamilienhäuser zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie im weiteren zu Gunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, zum Teil in barrierefreier Form, errichtet.

Die Schließung der bebauungsfähigen Lücke östlich der Straßenbaumaßnahme folgt dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und vermeidet somit eine weitergehende Inanspruchnahme unbebauter Flächen des Außenbereichs.

### **1.2 Straßenbauliche Beschreibung**

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Straßenbau inklusive Gehweg, die zentrale Trinkwasserversorgung, die Straßenbeleuchtung, die Parkflächen und die Bepflanzung erfolgt.

Die Straße „Am Park“ stellt eine Verbindungsstraße zwischen „Parkstraße“ und „Ellernbruch“ in der Gemarkung Nüssau, Flur 3, dar und umfasst die Flurstücke 61/10, 67/25 und 67/26.

Unmittelbar östlich grenzt eine Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz (Flur 3, Flurstück 106) an, in welcher sich ein Regenrückhaltebecken befindet. Im Kreuzungsbereich der „Parkstraße“ und Straße „Am Park“ besteht ein Wohngebäude, welches in südliche Richtung durch 3 Mehrfamilienhäuser im Rahmen einer wohnbaulichen Nachverdichtung ergänzt wurde.

Im Rahmen der Baumaßnahme der Mehrfamilienhäuser wurden die bislang auf dem Grundstück befindlichen öffentlichen Leitungen in dem Bereich der Straße „Am Park“ verlegt, um die Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung zu ermöglichen.

Auf westlicher Seite der Straße „Am Park“ bestand vor der Durchführung des Straßenausbaus bereits ein Gehweg mit Straßenbeleuchtung in einer Breite von ca. 1 m, welcher im Zuge der Maßnahme auf eine Breite von 1,80 m erweitert wurde. Östlich der Straße befanden sich öffentliche Parkplätze in Parallelaufstellung, die in Form einer Schrägaufstellung zur Erhöhung der Anzahl ergänzt wurden.

Die vorhandene Straßencharakteristik wurde nicht verändert.

### **1.3 Streckengestaltung**

Der bestehende Gehweg in der Breite von ca. 1 m wurde mit Blick auf die ergänzende wohnbauliche Nutzung, in zum Teil barrierefreier Form, auf eine Breite von 1,80 m erweitert. Durch die Anpassung der öffentlichen Parkplätze als Schrägaufstellung wurde die Situation des ruhenden Verkehrs verbessert.

Aufgrund der wohnbaulichen Nachverdichtung in Form von 3 Mehrfamilienhäusern zur Flüchtlingsunterbringung sowie zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ist mit einer Erhöhung der Anlieger, voraussichtlich insbesondere von Kindern, auszugehen. Um entsprechend der veränderten Wohnsituation eine Verbesserung der Verkehrssicherheit zu erzielen, ist eine Verbreiterung des Gehweges sowie eine Erhöhung der öffentlichen Parkplatzanzahl im Zuge der Straßenbaumaßnahme erfolgt.

Der Ausbau der Straße erfolgte in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches mit abgesenktem Bord. Die Verkehrsfläche umfasst ein Pflaster, welches farblich von dem Gehbereich abgesetzt ist. Des Weiteren sind gegenüber der Gehwegfläche auf der östlichen Seite Parkflächen angeordnet worden.

Der Beginn der Straßenbaumaßnahme erfolgte nach der Errichtung der Mehrfamilienhäuser.

## **2. Begründung des Vorhabens**

### **2.1 Vorgeschichte der Planung, vorausgegangene Untersuchungen und Verfahren**

Der Straßenausbau der Straße „Am Park“ hat eine wohnbauliche Nachverdichtung in Form von 3 Mehrfamilienhäusern zu Gunsten der Flüchtlingsunterkunft sowie des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit ermöglicht. Somit ist die Gemeinde Büchen im Rahmen der Maßnahme den Zielen der Raumordnung nachgekommen.

In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen wurde am 12.11.2015 über die positive Bauvoranfrage zum Bau von Sozialwohnungen mit vorübergehender Nutzung als Flüchtlingsunterkunft in der Parkstraße 2, in Form von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Mietwohnungen, informiert. Zielgruppe in diesem Fall sind sozialschwache Menschen. Dazu zählen insbesondere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen. Von den 21 Wohnungen wurden 7 Wohnungen barrierefrei im Erdgeschoss gebaut.

Mit Beschluss vom 11.04.2016 hat der Bau-, Wege- und Umweltausschuss die geplante Errichtung befürwortet. In der Sitzung des Hauptausschusses am 25.04.2016 wurde über einen 10-jährigen Vertrag zur Anmietung von Wohnraum zur Flüchtlingsunterbringung in der Parkstraße informiert.

In der Sitzung des Werkausschusses der Gemeinde Büchen am 18.04.2016 wurde über eine Kanalsanierung in den Straßen „Ellernbruch“ und „Parkstraße“ beraten.

Der rechteckige Durchlass unter der westlich der Grundstücke „Am Park“ bestehenden Bahnlinie war in einem guten Zustand. Der im Anschluss folgende Kanal auf dem Grundstück Parkstraße 2 wies Risse und teilweise starke Verformungen auf. Teile des Kanals schienen verschoben zu sein. Statisch war dieser Kanal nicht mehr tragfähig. Dieser Zustand setzte sich bis

zum Einlauf in das Regenbecken fort. Für den Kanal auf dem Grundstück Parkstraße 2 war kein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Auch für den davor liegenden Durchlass unter der Bahn und die parallel zur Bahnstrecke verlaufende Haltung auf dem Grundstück Möllner Straße 126 waren keine Leitungsrechte vorhanden. Hinzu kommt, dass auch die Haltung, welche auf dem Grundstück Möllner Straße 126 parallel zur Bahntrasse verläuft, in einem sehr schlechten Zustand war und der Ablauf durch einwachsende Wurzeln der darüber wachsenden Bäume eingeschränkt wurde. Deshalb wurde eine neue Durchpressung in Verlängerung der Straße „Ellernbruch“ geplant.

Am 15.06.2016 wurden die vorliegenden Pläne zum Ausbau des Weges zwischen „Parkstraße“ und „Ellernbruch“ im Rahmen eines Abstimmungstermins mit Vertreten der Gemeinde und den Grundstückseigentümern westlich der Straße „Am Park“ erläutert und diskutiert. Gleichzeitig wurden die voraussichtlichen Baukosten und die daraus resultierenden Erschließungsbeiträge jeweils für Asphalt- und Pflasterbauweise aufgezeigt. Es wurde aufgezeigt, dass seitens der Anlieger 90 % und seitens der Gemeinde Büchen 10 % der Kosten zu tragen sind.

Im Rahmen des Abstimmungstermins wurde favorisiert die Straße mit Verbundpflaster auszubauen.

Entsprechende Gespräche wurden ebenfalls mit dem Grundstückseigentümer östlich der Straßenausbaumaßnahme geführt, um über das geplante Vorhaben zu informieren.

Vorbehaltlich der politischen Entscheidungen wurde entschieden die Straße „Am Park“ als verkehrsberuhigten Bereich herzustellen, um nur eine geringe Geschwindigkeit zuzulassen, um die Wohnqualität und Verkehrssicherheit zu steigern.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Gespräche wurde der entsprechende Entwurf der Straßenausbaumaßnahme erstellt.

Der Beginn der Baumaßnahme erfolgte nach der Errichtung der Mehrfamilienhäuser.

## **2.2 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Vorhaben hat den Ausbau einer bereits in wassergebundener Bauweise bestehende Verbindungsstraße in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches umfasst.

Geschützte Biotope hatten sich hier inmitten des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes nicht entwickelt. Die östlich des Plangebietes bestehende Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz wurde durch den erfolgten Straßenausbau nicht beeinträchtigt.

Vielmehr konnte davon ausgegangen werden, dass die Brandgefahr zwischen der baulichen Nachverdichtung und der bestehenden Waldfläche durch den Ausbau der Straße „Am Park“ reduziert und die Errichtung der Mehrfamilienhäuser begünstigt wurde. Auf eine entsprechende Verringerung der Gefährdung wurde seitens des LLUR – Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 14.09.2015 hingewiesen. Einer Abstandsunterschreitung gem. § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz auf 20,0 m wurde zugestimmt.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind nicht betroffen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Büchen. Der Straßenendausbau erforderte somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen Ausgleich des erfolgten Eingriffes.

Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung konnte verzichtet werden.

## **2.3 Verkehrliche und raumordnerische Bedeutung des Vorhabens**

### **2.3.1 Ziele der Raumordnung/Landesplanung und Bauleitplanung**

Die Gemeinde Büchen hat gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum mit der zusätzlichen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Somit übernimmt die Gemeinde Büchen die Aufgabe der ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum für die Gemeinde Büchen und ihrer Umlandgemeinden.

*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 (3.6, 1G, Entwurf LEP 2018).*

Durch die Straßenbaumaßnahme wurde die Erschließung einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu Gunsten der Flüchtlingsunterbringung sowie des sozialen Wohnungsbaus im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen gesichert. Die Gemeinde Büchen ist somit ihrer Aufgabe zur Wohnungsversorgung sowie dem Grundsatz des sparsamen Grund und Bodens nachgekommen, indem eine erforderliche Versiegelung von Flächen im Außenbereich zur Umsetzung des entsprechenden Vorhabens vermieden wurde.

### **2.3.2 Bestehende und zu erwartende Verkehrsverhältnisse**

Die Straßenbaumaßnahme umfasste den Ausbau einer bereits bestehenden Verbindungsstraße in wassergebundener Bauweise. Die im Vorwege des Ausbaus errichteten 3 Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohnungen führten lediglich zu einer moderaten Steigerung des Verkehrsaufkommens.

### **2.3.3 Verbesserung der Verkehrssicherheit**

Die bislang bestehende Verbindung zwischen der „Parkstraße“ und „Ellerbruch“ umfasste eine wassergebundene Fahrbahn sowie einen ca. 1 m breiten Gehweg. Durch den Straßenausbau als verkehrsberuhigten Bereich in Verbindung mit einem farbig hervorgehobenen Bereich für Fußgänger in einer Breite von ca. 1,80 m wurde die Verkehrssicherheit deutlich erhöht. Insbesondere in Bezug auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Flüchtlingsunterbringung und des sozialen Wohnungsbaus, unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, ist mit einer höheren Anzahl von Kindern und mobilitätseingeschränkten Personen im Nahbereich der Maßnahme zu rechnen gewesen.

Durch den erfolgten Ausbau wurden die entsprechenden Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

### **2.3.4 Verringerung bestehender Umweltbeeinträchtigungen**

Der Straßenausbau der Straße „Am Park“ umfasste die bislang in wassergebundener Form bestehende Verkehrsfläche sowie die entsprechend angrenzenden Bereiche des Gehweges und öffentlicher Parkplätze.

Die zusätzliche Versiegelung führte zu keinen erheblichen negativen Umweltbeeinträchtigungen, sodass mögliche Verringerungen unter Gewährleistung eines verkehrssicheren Ausbaus nicht bekannt waren.

### **2.3.5 Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses**

Der Ausbau stand in Zusammenhang mit einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen und ist somit dem dringenden Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nachgekommen. Durch den Straßenausbau und die in diesem Zusammenhang durchgeführte Leitungsverlegung wurde eine wohnbauliche Entwicklung der Grundstücke westlich der Straße „Am Park“ begünstigt.

## **3. Vergleich der Varianten und Wahl der Linie**

Die Straßenbaumaßnahme umfasste zwecks Wohnraumentwicklung den Endausbau der Verbindungsstraße „Am Park“ zwischen „Parkstraße“ und „Ellernbruch“.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheit, einer bereits in wassergebundener Bauweise bestehenden Verbindungsstraße mit Gehweg, waren unterschiedliche Varianten in der Linienführung nicht möglich.

## **4. Technische Gestaltung der Baumaßnahme**

### **4.1 Ausbaustandard**

#### **4.1.1 Entwurfs- und Betriebsmerkmale**

Die zur Verfügung stehende Gesamtbreite der Planstraßen beträgt einschließlich der Randbereiche 11,20 m. Das Straßenprofil innerhalb des Plangebietes ermöglicht eine 5,00 m breite

Fahrbahn mit einem 1,80 m breiten auf der westlichen Fahrbahnseite angeordneten Gehweg. An der östlichen Fahrbahnseite wurden 12 öffentliche PKW-Parkplätze vorgesehen, davon 7 in Schrägaufstellung und 5 in Längsaufstellung. An den Seiten wurden Grünstreifen bis zur Grundstücksgrenze angelegt. Die Seitenbreite hinter dem Gehweg beträgt 0,25 m, auf der gegenüberliegenden Seite wurde der Grünstreifen in unterschiedlichen Breiten hergestellt. Als Fahrbahneinfassung wurde ein Beton-Tiefbord eingebaut, sodass die Lage der Grundstückszufahrten flexibel wählbar war.

Das Vorhaben umfasst eine gerade Erschließungsstraße mit einer Gesamtlänge von rd. 120 m. PKW-Parkplätze auf der östlichen Fahrbahnseite decken den Bedarf für den ruhenden Verkehr ab.

Die Fahrbahn wurde der Belastungsklasse Bk 1,0 gemäß RStO 12 (Quartier- und Sammelstraßen), ehemals Bauklasse IV gemäß RStO 01, zugeordnet und mit einem frostsicheren Oberbau von ca. 60 cm hergestellt.

Die Fahrbahn wurde mit einer Befestigung aus Betonrechteckpflaster 10/201/8 im Farbton grau hergestellt. Die Einfassung der Fahrbahn ist auf der einen Seite durch einen Betontiefbordstein erfolgt und wurde auf der Tiefpunktseite mit einer 30 cm breiten Entwässerungsrinne aus Betonrechtecksteinen 10/20/8 (3-reihig) ausgebaut. Die gegenüberliegende Seite wurde im Bereich der PKW-Parkplätze sowie der beiden vorhandenen Zufahrten mit Betonrundbordsteinen und an den begrüneten Flächen mit Betonhochbordsteinen ausgebaut. Die Querneigung der Fahrbahn wurde mit einem Einseitgefälle mit 2,5 % hergestellt. Die angeordneten Parkflächen wurden ebenfalls mit einem Einseitgefälle mit 2,5 % hergestellt. Das Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe (300/500) in der Entwässerungsrinne dem neu hergestellten Regenwasserkanal zugeführt und wird anschließend vor Ort versickert. Im Bereich der PKW-Parkplätze wurde eine ca. 35 m lange Absturzsicherung aus Stahlschutzplanken hergestellt.

Der Gehweg wurde mit einem Betonrechteckpflaster 10/20/8 cm (Farbton: rot) hergestellt. Die hintere Einfassung zu den Baugrundstücken erfolgt mittels Betontiefborden 10/25/100 cm. Die PKW-Parkplätze sind mit einer Befestigung aus Betonrechteckpflaster (Farbton: anthrazit) vorgesehen. Die hintere Einfassung erfolgt mittels Betonhochbordsteinen.

#### **4.1.2 Vorgesehene Verkehrsqualität**

Aufgrund der Funktion als Verbindungsstraße und dem beabsichtigten Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich ist die Fahrbahnbreite von 5,00 m zuzüglich 1,80 m Gehweg für die vorhandene und zu erwartende Verkehrsbelastung ausreichend bemessen. Durch die Anlage der öffentlichen Parkplätze an der östlichen Fahrbahnseite wird die Qualität des ruhenden Verkehrs ausreichend bemessen.

#### **4.1.3 Gewährleistung der Verkehrssicherheit**

Die Verbindungsstraße „Am Park“ umfasst die verkehrsrechtliche Anordnung einer Spielstraße.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,00 m entspricht der im Vorwege vorhandenen Fahrbahnbreite der wassergebundenen Wegeführung und gewährleistet den Begegnungsfall Lkw/Pkw.

## **4.2 Nutzung/Änderung des umliegenden Straßen- bzw. Wegenetzes**

Während der Baudurchführung waren keine weitergehenden Sperrungen der umliegenden Straßen erforderlich. Die umliegenden Wohngebiete konnten fortlaufend über die „Parkstraße“, „Berliner Straße“ und „Ellernbruch“ erschlossen werden.

### **4.2.1 Zwangspunkte**

Im Einzelnen wurde die Linienführung im Grundriss unter Einhaltung folgender Zwangspunkte festgelegt:

- Lage der vorh. Fahrbahn am Beginn der Baumaßnahme,
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur westlichen Wohnbebauung sowie zu der östlich bestehenden Waldfläche,
- Lage der vorh. Fahrbahn am Ende der Baumaßnahme,

Für die Festlegung der Linienführung im Aufriss (Gradiente) sind Zwangspunkte die vorhandenen Anschlusshöhen am Beginn und Ende der Ausbaustrecke, die Höhe der vorhandenen Einfriedigungen bzw. Randhöhen in den angebauten Bereichen sowie auf der freien Strecke die Höhenlage der vorhandenen Zufahrten.

Die Trassierung der Straße „Am Park“ gewährleistet sowohl im Grundriss als auch im Aufriss die Einhaltung der erforderlichen Haltesichtseite gemäß RAL.

## **4.3 Knotenpunkte, Wegeanschlüsse und Zufahrten**

### **4.3.1 Ausbau von Knotenpunkten**

Im Zuge des Straßenausbaus erfolgte eine Ausgestaltung der Einmündung in die „Parkstraße“ sowie des Übergangs in die Straße „Ellernbruch“  
Weitere Kreuzungen und Einmündungen waren im Ausbaubereich nicht vorhanden oder geplant.

## **4.4 Besondere Anlagen**

Die auf der Ostseite der Straße „Am Park“ bestehenden Parkplätze in Längsaufstellung wurden um 7 Parkplätze in Schrägaufstellung ergänzt.

## **4.5 Ingenieurbauwerke**

Ingenieurbauwerke waren im Bereich der Baumaßnahme nicht vorhanden und nicht geplant.

## **4.6 Lärmschutzanlagen**

Lärmschutzanlagen waren im Bereich der Baumaßnahme nicht vorhanden und nicht erforderlich.

#### **4.7 Öffentliche Verkehrsanlagen**

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle „Büchen Sportplatz“ befindet sich entlang der Möllner Straße in ca. 250 m Entfernung.

#### **4.8 Leitungen**

Vor Beginn der Straßenbaumaßnahme ist eine Verlegung des Regenwasserkanals von den privaten Grundstücksflächen in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Park“ erfolgt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Trinkwasserleitung im Bützower Ring sowie der Parkstraße. Durch den entsprechenden Anschluss erfolgt ein Ringschluss an die ehemalige „Endhaltung“ im Bützower Ring, wodurch wiederum die Gefahr von stehendem Wasser verringert und die Versorgungssicherheit erhöht worden ist.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss der neuen Wohnhäuser an den Schmutzwasserkanal Ellernbruch erfolgt.

#### **4.9 Baugrund / Erdarbeiten**

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt, weist jedoch keine Aussage bezüglich der Zuordnungsklasse Z nach LAGA aus. Bei der Verlegung der Regenwasserleitung wurde im Plangebiet nicht wiedereinbaufähiger Boden vorgefunden. Die vorgefundenen Böden waren mit Mutterboden sowie Stein- und Betonbrocken durchmengt und sind nicht für den Wiedereinbau geeignet. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass das vorliegende Baugrundgutachten vom 25.07.2016 keine Angaben zur Zuordnungsklasse TR Boden der LAGAM20 beinhaltet. Für den Straßenbau ist dieses jedoch erforderlich, da bei einem frostsicherem Ausbau von 60 cm Auskoffertiefe entsprechender Boden angetroffen und fachgerecht entsorgt werden muss. Mit Grundwasser war nicht zu rechnen.

#### **4.10 Entwässerung**

##### Vorhandene Entwässerungseinrichtungen:

Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist bereits vorhanden. Das Plangebiet wird wie auch im übrigen Ortsgebiet im Trennsystem entwässert.

##### Geplante Entwässerungseinrichtungen:

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, von den öffentlichen Verkehrsflächen, erfolgt über einen neu verlegten Freigefällekanal mit Durchmesser DN 150 mm auf einer Gesamtlänge von rd. 50 m. Das Rohrleitungsgefälle beträgt ca. 5,5 % bei einer Tiefenlage zwischen 0,50 bis 0,75 m. Der Regenwasserkanal verläuft im Plangebiet über einen Entwässerungsstrang und mündet in das unbebaute tiefer liegende Flurstück-Nr. 106, um dort zu versickern. Der Regenwasserkanal wurde neben der Fahrbahn in einer Einzelbaugrube verlegt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes erfolgt über 4 Straßenabläufe aus PP DN 400 mm und einem Aufsatz Klasse D 400 Multitop 300 x

500 mm in Pultform. Die Anschlussleitungen werden aus Kanalrohren aus PP mit einer Nennweite von DN 150 mm hergestellt und über Abzweiger an den Hauptkanal angeschlossen.

#### **4.11 Straßenausstattung**

Für die Straße „Am Park“ ist eine verkehrsrechtliche Anordnung als Spielstraße erfolgt.

Die Beschilderung und Markierung erfolgt nach den örtlichen Erfordernissen sowie im Einverständnis mit der Verkehrsaufsichtsbehörde und der Polizei.

### **5. Angaben zu den Umweltauswirkungen**

Die Verbindungsstraße zwischen der „Parkstraße“ und „Ellernbruch“ umfasste im Vorwege des Endausbaus bereits eine wassergebundene Verkehrsfläche mit Gehweg. Der Gehweg wurde im Rahmen der geplanten Maßnahme von 1,00 m auf 1,80 m Breite vergrößert. Somit erfolgte auf einer Länge von ca. 120 m eine zusätzliche Versiegelung von ca. 96 m<sup>2</sup>.

Der Endausbau der Straße erfolgte im Bereich der Verkehrsfläche in der bislang in Nutzung befindlichen Breite.

Die Maßnahme hat nur zu einer geringfügigen Erhöhung der versiegelten Flächen in dem entsprechenden Bereich geführt.

### **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen nach den Fachgesetzen**

#### **6.1 Lärmschutzmaßnahmen**

Der Endausbau der Straße „Am Park“ ist ausschließlich auf vorhandener Trasse erfolgt, sodass es sich um keinen Neubau oder eine wesentliche Änderung einer bestehenden Straße gem. 16. BImSchV handelte und keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

#### **6.2 Sonstige Immissionsschutzmaßnahmen**

Sonstige Immissionsschutzmaßnahmen waren nicht erforderlich.

#### **6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen wurden nicht ermittelt.

#### **6.4 Maßnahmen zur Einpassung in bebaute Gebiete**

Im Vorwege der Straßenbaumaßnahmen wurden westlich der Straße „Am Park“ 3 Mehrfamilienhäuser errichtet.

Die vorhandenen Zufahrten wurden in der Höhe an das neue Straßenniveau angeglichen.

Weitere besondere Maßnahmen waren nicht erforderlich.

### **7. Kosten**

Die voraussichtlichen Kosten für den Endausbau der Fahrbahn der Straße „Am Park“ betragen gemäß Kostenermittlung, rd. 200.000 €

Kostenträger der Maßnahme ist die Gemeinde Büchen.

**8. Verfahren**

Auf die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens wurde verzichtet.

Die Regelung der öffentlich rechtlichen Beziehungen wurde im Vorwege mit den maßgebenden Beteiligten herbeigeführt.

**9. Abwägungsentscheidung**

Der Ausbau der Straße „Am Park“ sichert die Erschließung für eine wohnbauliche Nachverdichtung mit 3 Mehrfamilienhäusern zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus südlich der Parkstraße in der Gemeinde Büchen.

Gemäß § 125 Abs. 2 BauGB dürfen Erschließungsanlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.

### **§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

#### ***(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen***

Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugewiesen. Durch die geplante Straßenbaumaßnahme wurde die Erschließung einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu Gunsten der Flüchtlingsunterbringung sowie des sozialen Wohnungsbaus im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen gesichert. Die Gemeinde Büchen kommt somit ihrer Aufgabe zur Wohnungsversorgung sowie dem Grundsatz des sparsamen Grund und Bodens nach, indem eine erforderliche Versiegelung von Flächen im Außenbereich zur Umsetzung des entsprechenden Vorhabens vermieden wurde.

***(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.***

Die Maßnahme umfasste den Straßenausbau einer innergemeindlichen Straße zur Erschließung einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu Gunsten der Flüchtlingsunterbringung sowie des sozialen Wohnungsbaus im nördlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen. Durch den somit ermöglichten Wohnungsbau ist die Gemeinde Büchen der entsprechenden Nachfrage nach zusätzlichen Wohnraum nachgekommen und hat zudem bestehenden Freiflächen innerhalb des Gemeindegebietes vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

***(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:***

#### ***1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung***

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch das geplante Vorhaben nicht erkennbar beeinträchtigt. Die Verkehrssicherheit wurde durch die Straßenbaumaßnahme erhöht.

#### ***2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung***

Die Straßenausbaumaßnahme der Straße „Am Park“ sichert die Erschließung von 3 Mehrfamilienhäusern zu Gunsten der Flüchtlingsunterbringung sowie des sozialen Wohnungsbaus. Die Belange von Familien mit mehreren Kindern wurden im Rahmen der Straßengestaltung durch die Errichtung eines Gehbereiches mit 1,80 Breite sowie durch die Verbesserung des ruhenden Verkehrs berücksichtigt.

Eine Schaffung von Wohnungseigentum ist mit der wohnbaulichen Entwicklung nicht verbunden.

**3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Die errichteten Mietwohnungen umfassen in der Erdgeschossenebene 7 barrierefreie Wohnungen. Der Straßenausbau berücksichtigt eine entsprechend barrierefreie Gestaltung und stellt gleichzeitig die Erschließung für die betreffenden Flächen sicher.

**4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Straßenbaumaßnahme hat die Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Ortsteiles der Gemeinde Büchen geschaffen.

**5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere**

**a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Die Verbindungsstraße zwischen der „Parkstraße“ und „Ellernbruch“ umfasste im Vorwege des Endausbaus bereits eine wassergebundene Verkehrsfläche mit Gehweg. Die Maßnahme führte nur zu einer geringfügigen Erhöhung der versiegelten Flächen in dem entsprechenden Bereich.

**b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die entsprechenden Belange waren durch die geplante Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur und Sachgüter sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde ein stark beschädigter Regenwasserkanal von einem privaten Grundstück in die Fahrbahn der Straße „Am Park“ verlegt. Durch einen Anschluss von Teilen des Umgebungsbereiches hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wurde die Entsorgung entsprechend verbessert und dauerhaft sichergestellt.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Straße „Am Park“ ist in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen bereits als Verbindungsstraße zwischen der „Parkstraße“ und der Straße „Ellernbruch“ dargestellt. Der Bereich der wohnbaulichen Nachverdichtung wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die weiteren Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**8. die Belange**

**a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**b) der Land- und Forstwirtschaft,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

**d) des Post- und Telekommunikationswesens,**

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

***e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,***

Im Rahmen des Straßenendausbaus der Straße „Am Park“ erfolgte eine Verlegung, Instandsetzung und Ausbau des Versorgungsnetzes von Trinkwasser. Das Vorhaben stellt die Erschließung des entsprechend umliegenden Gebietes sicher.

***f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,***

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

***9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,***

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

***10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,***

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

***11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,***

Die Straßenausbaumaßnahme ist mit den Entwicklungszielen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen vereinbar gewesen und hat eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde ermöglicht.

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

***12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,***

Die entsprechenden Belange waren durch die Straßenbaumaßnahme nicht erkennbar betroffen.

***13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.***

Durch den Straßenausbau der Straße „Am Park“ wurde die Erschließung für eine wohnbauliche Entwicklung in Form von 3 Mehrfamilienhäusern zur Flüchtlingsunterbringung sowie zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus gesichert.

***(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.***

Die betroffenen Grundstückseigentümer sind im Rahmen von Abstimmungsgesprächen an den Planungen des Straßenausbaus hinsichtlich der Gestaltung beteiligt worden.

Die Gemeinde Büchen hat den Endausbau der Straße „Am Park“ durchgeführt.

Im Zuge der entsprechenden Planungen sind die in den § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB aufgeführten Belange abgearbeitet und entsprechend berücksichtigt worden.