

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DIE**

**2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

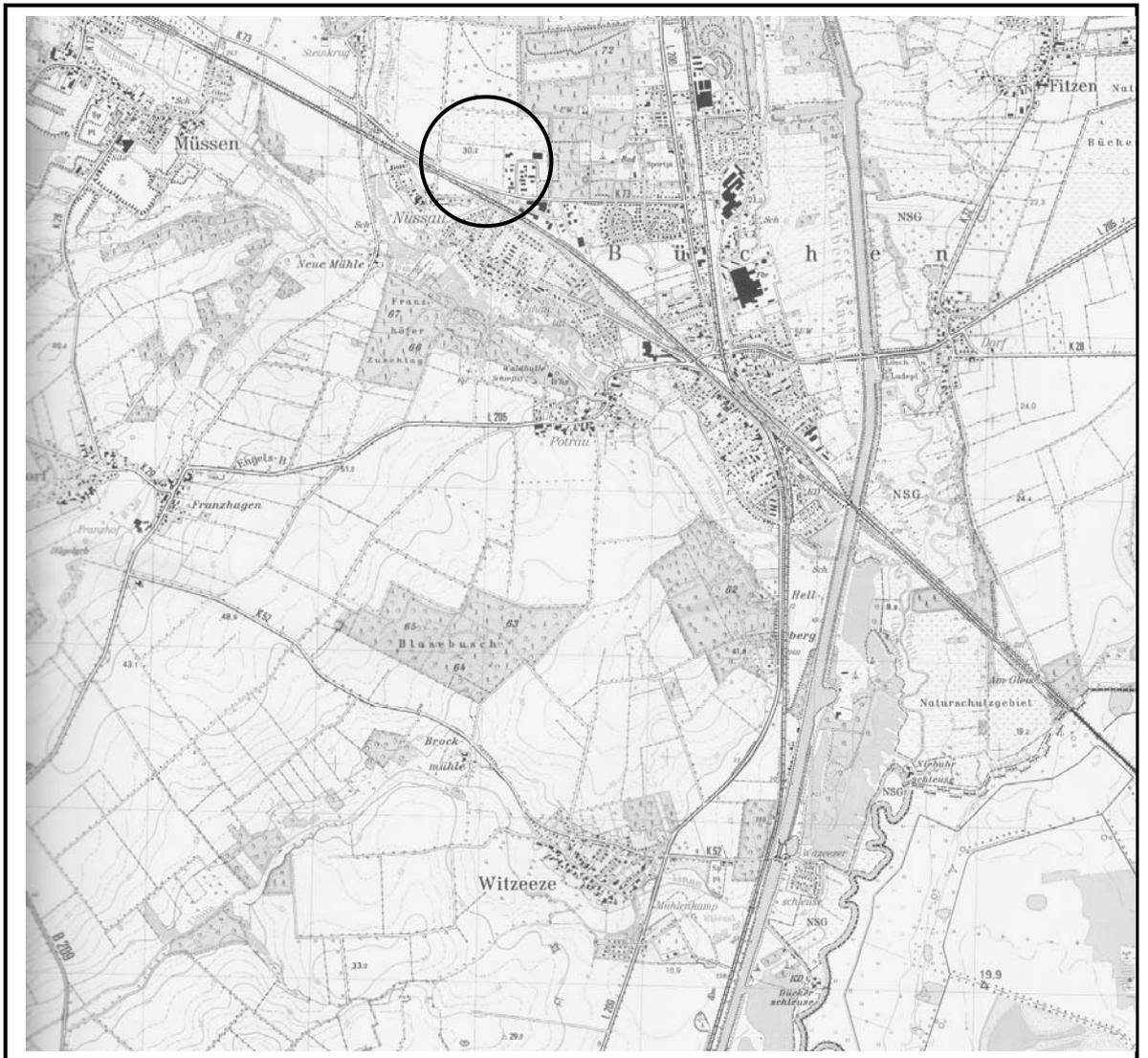
**DES**

**BEBAUUNGSPLANES Nr. 44**

**DER**

**Gemeinde Büchen**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



## Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg

### Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 07.09.2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen, Gültigkeit weiterer Bebauungspläne .....	1
2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung .....	1
3. Planungsziel.....	1
4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Landschaftspflege.....	2

### **1. Planungsgrundlagen, Gültigkeit weiterer Bebauungspläne**

Für das Gemeindegebiet von Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der das Areal „Hesterkamps Blöcken“ nördlich der Bahnlinie und der Kreisstraße 73 (Heideweg) in Verlängerung bereits ähnlich genutzter Bereiche an der Straße „Auf der Heide“ als Gewerbegebiet darstellt. Dem Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit sowohl für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 als auch für diese 2. vereinfachte Änderung Genüge getan.

Am 24.12.2009 ist der Bebauungsplan Nr. 44 rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich dieses ursprünglichen Bauleitplanes ist deckungsgleich mit dem der jetzigen 2. vereinfachten Änderung sowie dem der vor kurzem erlassenen, 1. vereinfachten Änderung. Die Planungen der beiden vorangegangenen Bauleitpläne werden durch diese 2. vereinfachte Änderung nur geringfügig modifiziert. Nach Erlangung der Rechtskraft treten die geänderten Regelungen sowohl des Ursprungsplanes als auch der 1. Änderung außer Kraft.

Da nur eine geringfügige Veränderung in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen wird, die die maximale Höhe der Gebäude nicht beeinflusst, kann ein vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Das bedeutet, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung und der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c BauGB und ein Ausgleich der Eingriffe entfallen können.

Da mit Ausnahme der Festsetzung der Geschossigkeit alle übrigen Ausweisungen unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 übernommen worden

sind, werden in dieser Begründung nur Ausführungen zu den Änderungen gemacht. Hinsichtlich der übrigen Festsetzungen kann auf die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 verwiesen werden.

### **2. Geltungsbereich u. Bestandsbe- schreibung**

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 in der Gemeinde Büchen kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Die konkrete Umgrenzung des Plangebietes lässt sich wie folgt genauer beschreiben:

nördlich der Kreisstraße 73 (Heideweg), östlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau (Verlängerung der Katenkoppel) und westlich der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Auf der Heide 9 – 14, in einer Tiefe, von der Kreisstraße aus gesehen, von ca. 150 m bis ca. 260 m. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 37/1 der Flur 4 Gemarkung Nüssau.

Das Plangrundstück liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und grenzt im Süden und Osten an den Bebauungszusammenhang des Ortes an. Im Süden befindet sich die breite Bahnlinie und die nördlich daran anschließende Kreisstraße 73, die das Plangebiet dadurch mit einer breiten Trennungslinie von der südlichen Bebauung absetzt.

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung als Gewerbegebiet steht aber unmittelbar bevor. Erste Erschließungsplanungen auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 44 werden zurzeit erstellt.

Die im Osten angrenzenden Baubereiche entlang der Straße „Auf der Heide“ haben ebenfalls Gewerbegebietscharakter. Nördlich und westlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft. Im Norden liegt ein FFH-Gebiet. Südlich der Bahnstrecke beginnen um den Nüssauer und Glogauer Weg die Wohnbaubereiche der Gemeinde Büchen.

Das Planungsareal hat eine Gesamtgröße von 8,26 ha, die sich in 7,18 ha Baufläche, 0,55 ha Verkehrsfläche, 0,41 ha Versorgungsfläche und 0,12 ha öffentliche Grünfläche aufteilen.

### **3. Planungsziel**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 setzt für alle Baubereiche maximale Firsthöhen fest.

Sie sind Richtung Norden, also zum FFH-Gebiet hin, abgestaffelt ausgewiesen worden. Für den im Süden liegenden, mittleren Plangebietsteil der im Norden und Osten von der Erschließungsstraße begrenzt wird, gilt eine maximale Firsthöhe von 12 m über der Höhe des angrenzenden Erschließungsstraßenabschnittes.

An diesem maximalen Firsthöhenmaß hat auch die 1. vereinfachte Änderung keine Veränderung vorgenommen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 44 beinhaltet darüber hinaus aber keine Festsetzungen zur Geschossigkeit. Die Gebäudehöhe wurde nur über eine maximal festgelegte Firsthöhe geregelt. In die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde diese maximal 12 m hohe Firsthöhe unverändert übernommen. Es wurde jedoch nun eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen zusätzlich festgesetzt. Die Aufnahme der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wurde notwendig, da die Gemeinde eine Beitragsatzung hat, deren Bemessung der Beitragsätze für Wasser und Abwasser eine festgesetzte Zahl der Vollgeschosse fordert. Deshalb konnte eine rechtssichere Einforderung der Beiträge nur dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festlegt. Aus diesem Grund wurde die 1. vereinfachte Änderung aufgestellt.

Weil zukünftige Planungen der neuen Grundstückseigentümer noch nicht bekannt waren, wurde zunächst eine übliche Zweigeschossigkeit vorgegeben.

Im Zuge der nun konkreter werdenden Bauplanungen der neuen Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet, hat sich herausgestellt, dass für die Errichtung der Gebäudeteile, in denen die Verwaltungseinheiten untergebracht werden, eine Dreigeschossigkeit benötigt wird. Aus diesem Grund werden jetzt für den mittleren großen Grundstücksteil des Plangebietes zwischen der Kreisstraße 73 und der Erschließungsstraße maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Da die Firsthöhenvorgabe bei 12 m verbleibt, findet keine Veränderung der maximalen Gebäudehöhen statt. Eine Auswirkung auf die Nachbarbebauung oder die freie Landschaft hat diese Änderung in den Bebauungsplanfestsetzungen daher nicht. Bei einer Firsthöhenvorgabe von 12 m wäre auch ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, wie dies im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 geschehen war, bereits die Errichtung eines

dreigeschossigen Gebäudes ohne Probleme möglich gewesen. Die Städtebauplanungen haben diese Überlegungen daher schon immer impliziert. Sie werden jetzt durch die Vorgabe der Anzahl der Vollgeschosse nur noch einmal konkretisiert.

Da aus den vorgenannten Gründen an der tatsächlich möglichen Bebauung keine Veränderung vorgenommen wird, ist die Durchführung dieses Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es bei der vorgegebenen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude verbleibt.

#### **4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Landschaftspflege**

Die 2. vereinfachte Änderung löst keine veränderte Ver- und Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 aus. Auch dazu kann auf die Begründung dieses Bebauungsplanes verwiesen werden.

Auch bodenordnende Maßnahmen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

Laut Erlass des Innenministerium vom 24. August 1999 – IV 334 – 166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Kommen weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung, müssen 192 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereit gehalten werden.

Jeweils vor Errichtung von gewerblichen Bauvorhaben ist eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Nüssauer Heide“ für das konkrete Vorhaben noch nachzuweisen.

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

Büchen, den .....

.....  
Bürgermeister