BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

3. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 44

BESTEHEND AUS:

TEIL I:
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:
UMWELTBERICHT

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

3. ÄNDERUNG

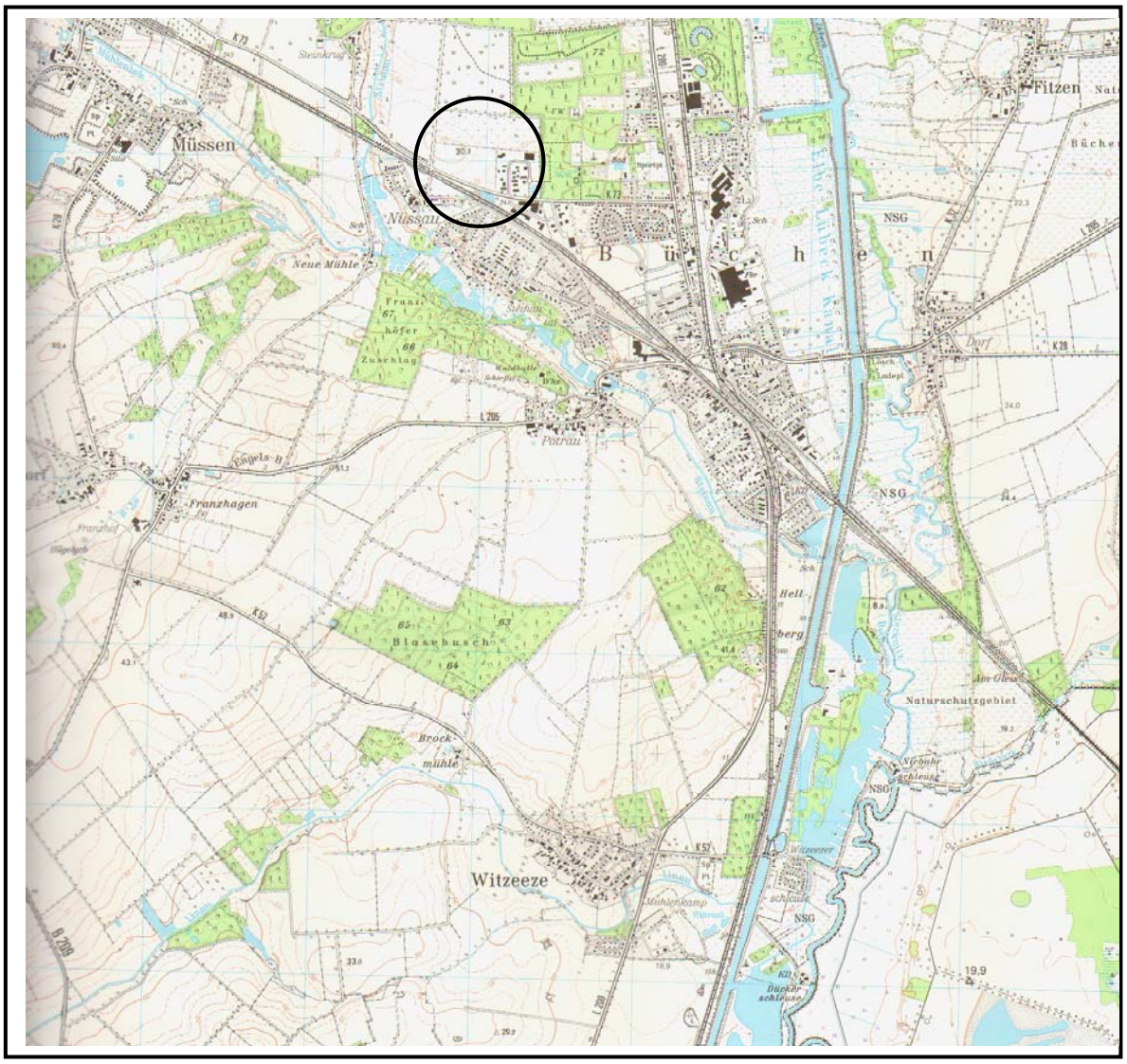
DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 44

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	○	○

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Stand: 04.10.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen 1
2. Hinweis 1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung 1
4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Landschaftspflege 1
   4.1 Abweichende Bauweise 1
   4.2 Veränderung der nördlichen Baugrenze 2
   4.3 Veränderung der zulässigen Gebäudehöhen 2
5. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung 3

1. Planungsgrundlagen

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 Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit sowohl für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 als auch für diese 3. Änderung Genüge getan.

Am 24.12.2009 ist der Bebauungsplan Nr. 44 rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich dieses Bauleitplanes umfasst ein großes Areal nördlich des Heideweges und wesentlich mehr Flächen als die jetzige 3. Änderung.

Zu diesem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 wurden bereits eine 1. und 2. jeweils vereinfachte Änderung erstellt, deren Planbereiche das jetzige Änderungsgebiet nicht betreffen.

Alle drei eben genannten Bauleitpläne (B-Plan Nr. 44, 1. und 2. vereinfachte Änderung) treten für den jetzigen Geltungsbereich der 3. Änderung dann außer Kraft, sobald die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 rechtskräftig wird.

2. Hinweis

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 nur die Bauweise, die Gebäudehöhen und die nördliche Baugrenze neu geregelt werden, werden im Nachfolgenden ausschließlich diese Änderungen erläutert. Hinsichtlich der unverändert übernommenen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 kann auf dessen Begründung verwiesen werden.

Landschaftspflegerische Überlegungen fließen in den Teil II dieser Begründung, den der Umweltbericht bildet, ein.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst einen 27.985 m² großen Teilbereich des Flurstückes 37/1 der Flur 4, Gemarkung Nüssau, gelegen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nördlich der neuen Erschließungsstraße. Die genaue Lage des Geltungsbereiches kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt näher beschreiben:

> Nördlich der Straße „Am Hesterkamp, östlich des landwirtschaftlichen Weges auf dem Flurstück 108/1, südlich des Flurstückes 35 mit der Flurbezeichnung „auf dem Hesterkamp“ und westlich des Grundstückes „Auf der Heide 9“, (=Flurstück 59/7).

Das Areal liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und grenzt im Süden und Osten an weitere gewerbliche Baubereiche des neuen Gewerbegebietes nördlich der Kreisstraße 73, dem Heideweg, an. Nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes, also unmittelbar nördlich an das jetzige Planänderungsgebiet anschließend, liegt ein FFH-Gebiet. Hier beginnt die freie Landschaft. Das Plangebiet bildet also die neue Ortsgrenze des Bebauungszusammenhanges von Büchen.

Die überplanten Flächen werden zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Neubebauung soll allerdings kurzfristig umgesetzt werden und ist bereits in Planung. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird ebenfalls zurzeit hergestellt. Dazu kann wiederum auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 verwiesen werden, denn an der Erschließungssituation werden keine Veränderungen vorgenommen.

4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Landschaftspflege

4.1 Abweichende Bauweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 44 setzt für den gesamten nördlichen Baublock eine

offene Bauweise fest. Für die übrigen Gewerbegebietsgrundstücke des neuen Gewerbegebietes „Hesterkamps Blöcken“ ist eine abweichende Bauweise vorgegeben, bei der die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind, allerdings eine Gebäudelänge über 50 m entstehen darf.

In der Mitte des nördlichen Baublockes will sich nunmehr ein Gewerbebetrieb ansiedeln, der aus betriebwirtschaftlichen Gründen Hallen errichten muss, die ebenfalls eine Länge von 50 m übersteigen. Zunächst ist eine Hallenlänge von ca. 63 m geplant. Zukünftige Erweiterungsabsichten werden allerdings bis ca. 85 m reichen.

Um das ansonsten grundsätzlich in die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 44 passende Bauvorhaben des Gewerbebetriebes zu ermöglichen, wird für die westlichen Grundstücksflächen des nördlichen Baublocks, wie schon für die südlicheren Baubereiche, eine abweichende Bauweise zugelassen, so dass Gebäudelängen über 50 m errichtet werden können. Die maximale Gebäudelänge wird dabei durch die in dieser 3. Änderung vorgegebenen, mit Baugrenzen festgelegten, jeweiligen Baufenster festgeschrieben.

Da im Teil II dieser Begründung, dem Umweltbericht, nachgewiesen werden konnte, dass eine wesentliche Gefährdung des nördlich angrenzenden FFH - Gebietes durch die längere Neubebauung nicht gegeben sein wird, kann die Veränderung der Bauweise von offener in abweichende Bauweise ohne größere landschaftspflegerische Bedenken vorgenommen werden. Für die östlich angrenzenden Baubereiche des nördlichen Baublockes verbleibt es aber zur Auflockerung der Gesamtbebauung bei einer offenen Bauweise. Dadurch wird die Beeinträchtigung der angrenzenden FFH-Flächen ebenfalls weiter minimiert.

4.2 Veränderung der nördlichen Baugrenze

Zur Kompensierung der veränderten, nun abweichenden Bauweise und damit erhöhter Gebäudelängen wird die nördliche Baugrenze für den mittleren, größeren Baublock um 2,0 m so eingezogen, dass nunmehr ein Gesamtabstand von 13 m zum nördlichen Knickschutzstreifen und damit ca. 18 m zur südlichen Grenze des angrenzenden FFH – Gebietes entsteht. Dadurch werden die eventuellen negativen Auswirkungen längerer Gebäude kompensiert, da sie einen größeren Abstand zu den FFH - Flächen halten müssen. Der im Norden vorhandene Knick wird dadurch ebenfalls besser geschützt.

Da das westliche Baufenster im Norden kürzer ist, so dass auch keine ganz so langen Gebäude entstehen können, und für das östliche Baufenster weiterhin eine offene Bauweise festgelegt ist, kann für diese beiden Bereiche auf eine Verringerung des Abstandes der nördlichen Baugrenze zum Knickschutzstreifen verzichtet werden. Hier bleibt es bei der bereits vorgenommen Regelung des 10 m Abstandes.

4.3 Veränderung der zulässigen Gebäudehöhen

Ursprünglich war für alle Bauflächen im Norden eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bei einer zweigeschossigen Bauweise zugelassen worden, um eine Beschattung für das nördlich angrenzende FFH – Gebiet so gering wie möglich zu halten und um aus städtebaulichen Gründen das Erscheinungsbild der Bebauung am zukünftigen Ortsrand zu regeln.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen benötigt der neue Grundstückseigentümer des mittleren, nördlichen Baublocks aber auf einer Länge von 50 m eine maximale Gebäudehöhe von 11 m, um auch technische Aufbauten etc. unterbringen zu können. Das neue Gebäude wird zum teil evt. auch dreigeschossig werden.

Für diesen Bereich wird deshalb die zulässige Gebäudehöhe um 1 m auf max. 11m herauf gesetzt. Da es sich nur um eine kurze, geringfügige Erhöhung handelt, ist sie für die Einhaltung der beiden o.g. Zielsetzungen unschädlich.

Außerdem wird eine Dreigeschossigkeit für diesen Baublock ermöglicht, da es wegen der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen auf 10 m bzw. 11 m städtebaulich und landschaftspflegerisch unschädlich ist, wie viele Geschosse innerhalb der Gesamthöhe eines Gebäudes untergebracht werden. Den betriebswirtschaftlichen Bedürfnissen des Bauherrn kann deshalb ohne negative Auswirkungen für die Gesamtplanungen oder die angrenzenden Grundstücke entgegen gekommen werden.

Für die übrigen Grundstücke des Plangebietes verbleibt es bei einer max. 10 m hohen Zweigeschossigkeit.

5. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die 3. Änderung löst keine veränderte Ver- und Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 aus. Auch dazu kann auf die Begründung dieses Bebauungsplanes verwiesen werden.

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht notwendig. Es erfolgt privater Grunderwerb.

Die Finanzierungskosten zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Gemeinde Büchen vom Investor von der Hand gehalten, so dass keine neuen Finanzierungskosten auf die Gemeinde zukommen.

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

Büchen, den ……

……..

Bürgermeister