

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 33

„TAUBENSOHL“

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

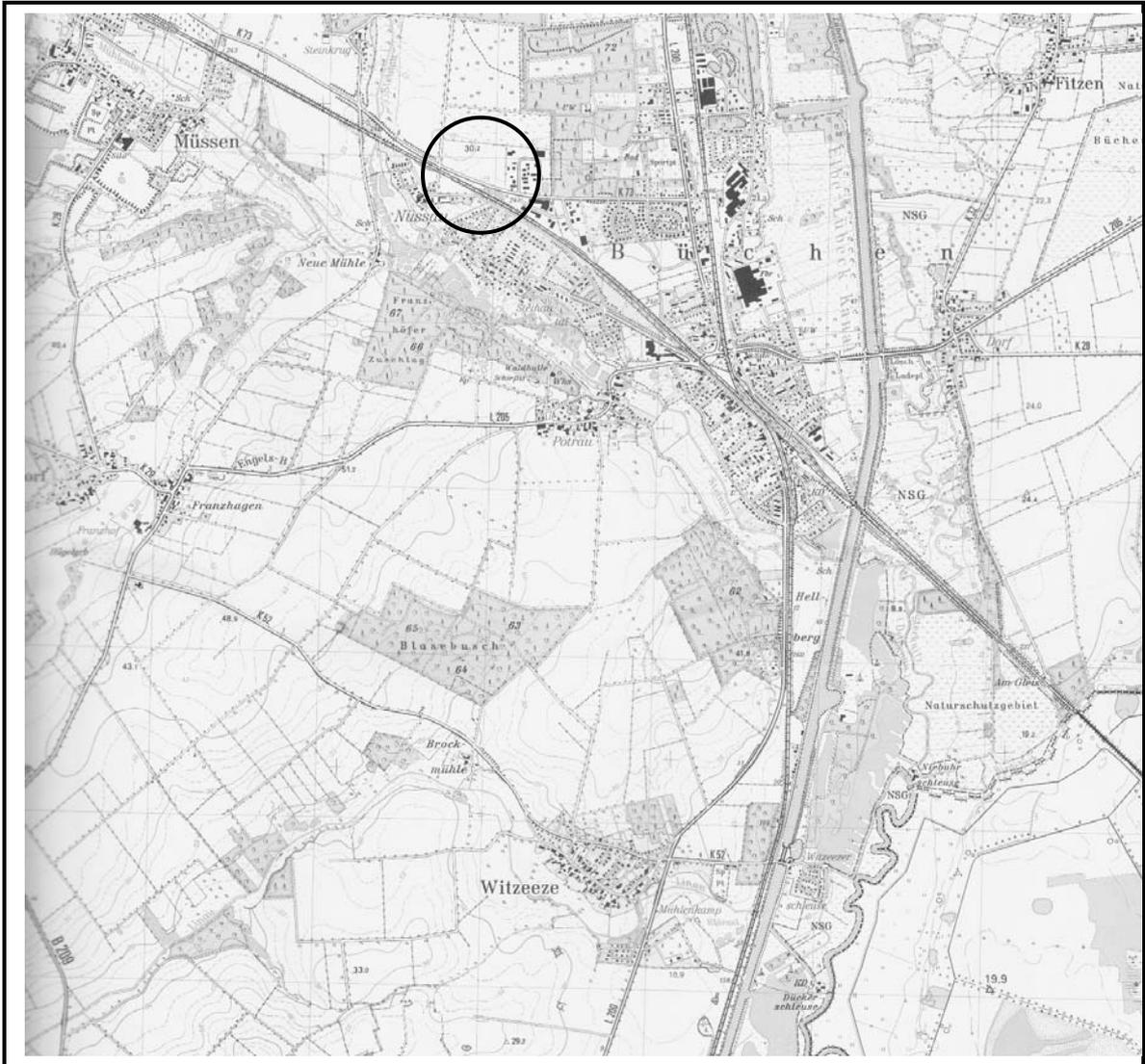
2. ÄNDERUNG

DES

**BEBAUUNGSPLANES NR. 33
„TAUBENSOHL“**

DER

**GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



**Satzung über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33 „Taubensohl“
der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	○	○

Inhaltsverzeichnis

Stand: 10.01.2012

1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung	1
3. Planungsanlass	1
4. Einzelheiten der Planung.....	2
4.1 Vorbemerkung.....	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung	2
4.3 Höhe der baulichen Anlagen	2
4.4 Baugrenzenerweiterung u. Knickentfernung	2
4.5 Verkehrserschließung	3
5. Ver- und Entsorgung.....	3
6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung .	3

1. Planungsgrundlagen

Für das Gemeindegebiet von Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der das Planungsareal als gewerbliche Bauflächen ausweist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird also Genüge getan. Auch der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Büchen verzeichnet das Plangelände als Bauflächen für gewerbliche Nutzung, so dass auch aus den landschaftspflegerischen Vorgaben grundsätzlich keine Bedenken gegen diese Planung erwachsen.

Für das Gewerbegebiet um die Straße „Auf der Heide“ wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 33 erstellt. Zu ihm wurde bereits eine 1. Änderung und Ergänzung erlassen, die als unmittelbare Planungsgrundlage für den jetzigen Geltungsbereich heranzuziehen ist. Soweit die jetzige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 flächenmäßig gilt, treten die Festsetzungen sowohl des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 33 als auch seiner 1. Änderung und Ergänzung nach Rechtswirksamkeit der 2. Änderung außer Kraft. Für das jetzige Plangebiet gilt dann nur noch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als verbindliche Bauleitplanung.

Büchen ist landesplanerisch und raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft, dem Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsfunktionen des täglichen Bedarfs zugeordnet wurden.

2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich genauer wie folgt beschreiben:

Straßenfläche Auf der Heide, Teilstück der Ostgrenze des Grundstückes Auf der Heide 8 (Flurstück 59/8), Nordgrenze des Grundstückes Auf der Heide 7b (Flurstück 132), Ostgrenze der Flurstücke 64/14 und 64/15, Nordgrenze der Flurstücke 64/15 und 59/8 (Auf der Heide 8), Westgrenze des Grundstückes Auf der Heide 8

(Flurstück 59/8). Alle Flurstücke gelegen in der Flur 4 Gemarkung Nüssau.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 59/8, 64/14 und 64/15 der Flur 4 Gemarkung Nüssau. Die letzten Beiden sind unbebaut, auf dem Erstgenannten befindet sich ein Gewerbebetrieb mit entsprechenden Gebäuden und Außenflächen.

Das Planungsareal hat eine Gesamtgröße von 2,02 ha und ist von weiteren Gewerbegrundstücken umgeben. Nördlich angrenzend beginnt die freie Landschaft. Das Gelände bildet also im Norden den Ortsrand der Gemeinde Büchen.

3. Planungsanlass

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 ermöglichte durch die Verlängerung der Straße Auf der Heide die gewerbliche Bebauung auch der Flurstücke 64/14 und 64/15. Bis heute ist eine entsprechende Nutzung dieser Flächen allerdings nicht erfolgt.

Die Gemeinde Büchen hat jetzt das Flurstück 64/15 an den Gewerbetreibenden und Eigentümer des benachbarten Flurstückes 59/8 (Auf der Heide 8) verkauft und dabei auch eine Bauverpflichtung ausgesprochen. Diese vertragliche Verpflichtung und ebenso eine wirtschaftlich sinnvolle Expansion und Nutzung des neuerworbenen Grundstückes kann der Gewerbetreibende aber nur erfüllen, wenn der zwischen den beiden Grundstücken verlaufende Knick größtenteils entfernt wird und die Baugrenzen aller drei Flurstücke zusammengelegt werden. Aus betriebstechnischen Gründen (Verbringung von Produktteilen im Trockenen) müssen größere Gebäude, die über alle Flurstücke reichen, errichtet werden. Der breite vorhandene Knick verhindert zurzeit eine gemeinsame Nutzung der betroffenen Flurstücke. Sie werden durch ihn voneinander getrennt.

Deshalb wird nunmehr eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 aufgestellt, die die Knickentfernung auf einer Länge von ca. 67 m zulässt und durch Verbindung der Baugrenzen ein großes Baufenster über alle Flurstücke schafft.

Landschaftspflegerische Aspekte und die Ermittlungen der notwendigen Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes in Teil II dieser Begründung abgearbeitet. Auf die dortigen Ausführungen wird zu diesen Themenkreisen verwiesen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Vorbemerkung

Einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 bzw. der 1. Änderung und Ergänzung werden unverändert in diese 2. Änderung übernommen. Dies gilt z.B. für die Art der Nutzung als Gewerbegebiet. Die unverändert übernommenen Festsetzungen werden in dieser Begründung nicht noch einmal erläutert. Dazu wird auf die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 33 und zur 1. Änderung und Ergänzung verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 33 setzte das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei einer offenen zweigeschossigen Bauweise fest. Um jetzt wirtschaftlich und betriebstechnisch einwandfreie Erweiterungsbauten errichten zu können, wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 vorgenommen. Die Geschossflächenzahl verbleibt aber bei 1,0.

Außerdem muss eine abweichende Bauweise festgesetzt, denn es werden Gebäudelängen über 50 m entstehen, da aus betriebstechnischen Produktionsablaufgründen unmittelbar an die vorhandene Halle angebaut werden muss. Grenzabstände wie in der offenen Bauweise sind trotzdem weiterhin einzuhalten.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 wird die Möglichkeit gegeben eine ausreichend große Fläche zu versiegeln. Dabei reicht diese Regelung auch für eine Versiegelung der Stellplatzanlagen und Zufahrtsbereiche. Eine Erhöhung der versiegelten Fläche für Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist daher nicht notwendig.

Durch textliche Festsetzung wird aus landschaftspflegerischen Gründen geregelt, dass 15 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen. Auf diese Regelung nimmt auch das durch Baugrenzen festgelegte Baufeld Bezug. Es werden in vielen Bereichen bewusst mehr als 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen vorgeschrieben, um dieser versiegelungstechnischen Freihalteregelung Genüge tun zu können.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Es verbleibt bei einer überwiegend maximal zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit. Nur für Gebäude mit Wohn- oder Verwaltungsnutzungen ist eine Dreigeschossigkeit erlaubt.

Zum Schutz des nördlichen Knicks und des angrenzenden Magerrasens und Zauneidechsenhabitats wird durch textliche Festsetzung eine maximale Gebäudehöhe von 12 m vorgegeben. Bei Flachdachgebäuden ist von 10 m Maximalhöhe, in diesem Fall also Traufhöhe, auszugehen. So kann verhindert werden, dass eine Verschattung der im Norden der zukünftigen Gebäude liegenden Biotopflächen im größeren Ausmaß erfolgt. Sowohl der dort befindliche Mager- und Trockenrasen als auch die Zauneidechse können so besser geschützt werden.

Auch aus städtebaulichen Gründen soll der Ortsrand nicht zu hoch bebaut werden, da sich das nicht in die Bebauungstypik von Büchen einfügen würde.

Eine Ausnahme ist der Baubereich im Nordosten angrenzend an den Magerrasenstandort. Dort ist maximal eine Bebauung mit 6 m Firsthöhe zugelassen, damit die dort vorkommenden Zauneidechsen ausreichend Sonne erhalten und eine extreme Beschattung der Magerrasenflächen verhindert wird. Vergl. auch die Ausführungen hierzu im Umweltbericht.

4.4 Baugrenzenerweiterung u. Knickentfernung

Wie bereits ausgeführt, ist es aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig, die Firmengebäude zu erweitern. Dabei ist ein unmittelbarer direkter Anbau an die vorhandene Halle notwendig, so dass sich die Neubauten auch über den vorhandenen Knick erstrecken müssen. Eine Knickentfernung ist daher unumgänglich. Sie wird im Bebauungsplan entsprechend dargestellt und die Baugrenzen so erweitert, dass nunmehr die gesamten Flurstücksbereiche des jetzigen Plangebietes einheitlich flurstücksübergreifend bebaubar sind.

Da die im Plangebiet ansässige Firma überregionale Bedeutung hat und viele Arbeitsplätze in der Gemeinde Büchen geschaffen hat sowie ein großes Potenzial der Wirtschaftskraft von Büchen darstellt, steht auch ein öffentliches Interesse an dieser Knickbeseitigung, damit die Firma wirtschaftlich erweitern und ihre Marktposition behalten und verbessern kann. Ohne Erweiterung der Betriebshallen droht eine Abwanderung des gesamten Betriebes in Nachbargemeinden, wo bereits weitere Betriebszweige vorhanden sind. Dies muss, um den Verlust der Arbeitsplätze und der Wirtschaftskraft für Büchen zu verhindern, durch entsprechende Städtebauplanung unbedingt vermieden werden.

Zur Knickbeseitigung und zu den zu erhaltenden Biotop- und Knickstrukturen rund um die bebaubaren Flächen wird auf detaillierte Ausführungen im Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung verwiesen.

4.5 Verkehrserschließung

An der Erschließung des Betriebsgrundstückes werden keine Veränderungen vorgenommen. Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Verkehrsfläche der Straße Auf der Heide so verlängert worden, dass auch eine Erschließung der östlichen Flurstücke mit größeren Lastkraftwagen möglich ist. Auch die dort vorgesehenen öffentlichen Parkflächen sind wieder festgesetzt worden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vollständig geregelt. Eine Veränderung an den Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht notwendig. Ein Anschluss der möglichen neuen Gebäude an die vorhandenen Anlagensysteme ist problemlos möglich.

6. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht mehr notwendig. Die Flurstücke im Plangebiet stehen alle im Eigentum des Firmenbetreibers.

Die Kosten der Planaufstellung werden der Gemeinde Büchen vom Gewerbebetrieb von der Hand gehalten, da sie durch dessen Erweiterungsmaßnahmen ausgelöst wurden. Finanzierungskosten kommen auf die Gemeinde daher nicht zu.