

# Gemeinde Büchen

## Beschlussvorlage

### Bearbeiter/in:

Linda Reinke

### Beratungsreihenfolge:

#### **Gremium**

Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Büchen

#### **Datum**

07.09.2009

### Beratung:

#### **Bebauungsplan 40 - ehemals Tankstelle Bantin - Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Ansiedlungswünsche weiterer Firmen führten zu Gesprächen des Vorhabenträgers mit der Gemeindeverwaltung (u.a. dem Bürgermeister), als Ergebnis dieser Gespräche ist der Bebauungsplan zu ergänzen, hierzu die nachstehenden Veränderungen:

- 1) Die Planfläche wird in drei Sondergebiete (SO 1, SO 2 und SO 3) eingeteilt
- 2) Sondergebiet **SO 1**  
-die Festsetzungen bleiben wie im ursprünglichen Plan unverändert
- 3) Sondergebiet **SO 2**  
-die Geschossfläche wird von 2.400 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> und die Geschossigkeit von II auf I reduziert  
-die Gesamtgebäudehöhe wird mit 11,00 m festgesetzt  
-zugelassen sind für Shops und Läden eine maximale Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>
- 4) Sondergebiet **SO 3**  
-hier wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einer Geschossfläche von 900 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgebäudehöhe von 15,00 m  
-zusätzlich wird eine Vergnügungsstätte als Spielhalle mit max. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugelassen

Weitere grundlegende Festsetzungen sind innerhalb des Beschlusses unter 2. aufgeführt.

### Beschlussempfehlung:

1. Der Bau- und Wegeausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Büchen den Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2009 aufzuheben und den nachfolgenden Beschluss zu fassen:
2. Für das Gebiet südlich des Kirchensteiges und westlich der Lauenburger Straße

(L 200) Straße wird der Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellt.

Es werden für das Gebiet folgende Planungsziele verfolgt:

Für das Planungsgebiet werden drei Sondergebiete (SO 1, SO 2 und SO 3) festgesetzt, zur jeweiligen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie den Bereichen des Unterzentrums Büchen gemäß Regionalplan.

### **Sonstiges Sondergebiet 1**

Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung" dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie den Bereichen des Unterzentrums Büchen gemäß Regionalplan I.

In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:  
Die Verkaufsfläche eines einzelnen Marktes darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **Sonstiges Sondergebiet 2**

Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung"

- Shops und Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 900 m<sup>2</sup>

Für Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig: Einzelhandel mit dem Warensortiment - Lebensmittel - als Hauptsortiment.

### **Sonstiges Sondergebiet 3**

Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung und Vergnügungsstätten

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistung und Vergnügungsstätten"

In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:

- Shops und Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>

- Vergnügungsstätte als Spielhalle mit max. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Für Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig: Einzelhandel mit dem Warensortiment - Lebensmittel - als Hauptsortiment.

Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle von den Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich der Flächen innerhalb der Einzelläden.

Die Gastronomiebereiche und auch Flächen für freie Berufe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sind keine Verkaufsflächen.

Da Bebauungspläne der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Abgrenzung. Daher unterscheidet der § 13a (1) Satz 2 BauGB Bebauungspläne von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und Bebauungspläne mit einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> Fläche des Plangeltungsbereiches.

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung, gemäß § 13a Baugesetzbuch, durchgeführt.  
Die Grundvoraussetzung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt vor, da die Fläche des Plangeltungsbereiches kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

Auf eine notwendige parallele Flächennutzungsplanänderung wird verzichtet, da gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Abweichung des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan zugelassen wird, wenn dadurch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, dies ist mit diesem Bebauungsplan der Fall.

Deshalb ist die vorhergehende oder parallele Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich, er wird, weil insoweit vom Bebauungsplan überholt, berichtigt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB soll schließlich der Investitionsbedarf in den Bereichen Arbeitsplätzen, Wohnen und Infrastruktur in der Abwägung in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt unverzüglich nach Abschluss dieses Planverfahrens.

Die Voraussetzungen des § 1a (3) Satz 5 BauGB sind für bestandsorientierte Bebauungsplanungen gegeben. Dies bedeutet, dass gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne nach § 1a (3) Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Wegen dieser Fiktion sind zu erwartende Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

3. Mit der Ausarbeitung des Planes, mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung wird das Ingenieurbüro BSK Bau + Stadtplanerkontor, Mühlenplatz 1, in 23879 Mölln, beauftragt.

4. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gem. § 13 Absatz 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Da das Planverfahren ein beschleunigtes Verfahren ist, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

5. Mit dem Investor wird gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Die Entwürfe sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die nach

§ 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.  
Sie sind aufzufordern, ihre Stellungnahme, in einer angemessenen Frist, möglichst während der Auslegungsfrist abzugeben.

7. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder:

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO war folgender Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; er war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Im Auftrag

Reinke