

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DIE**

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

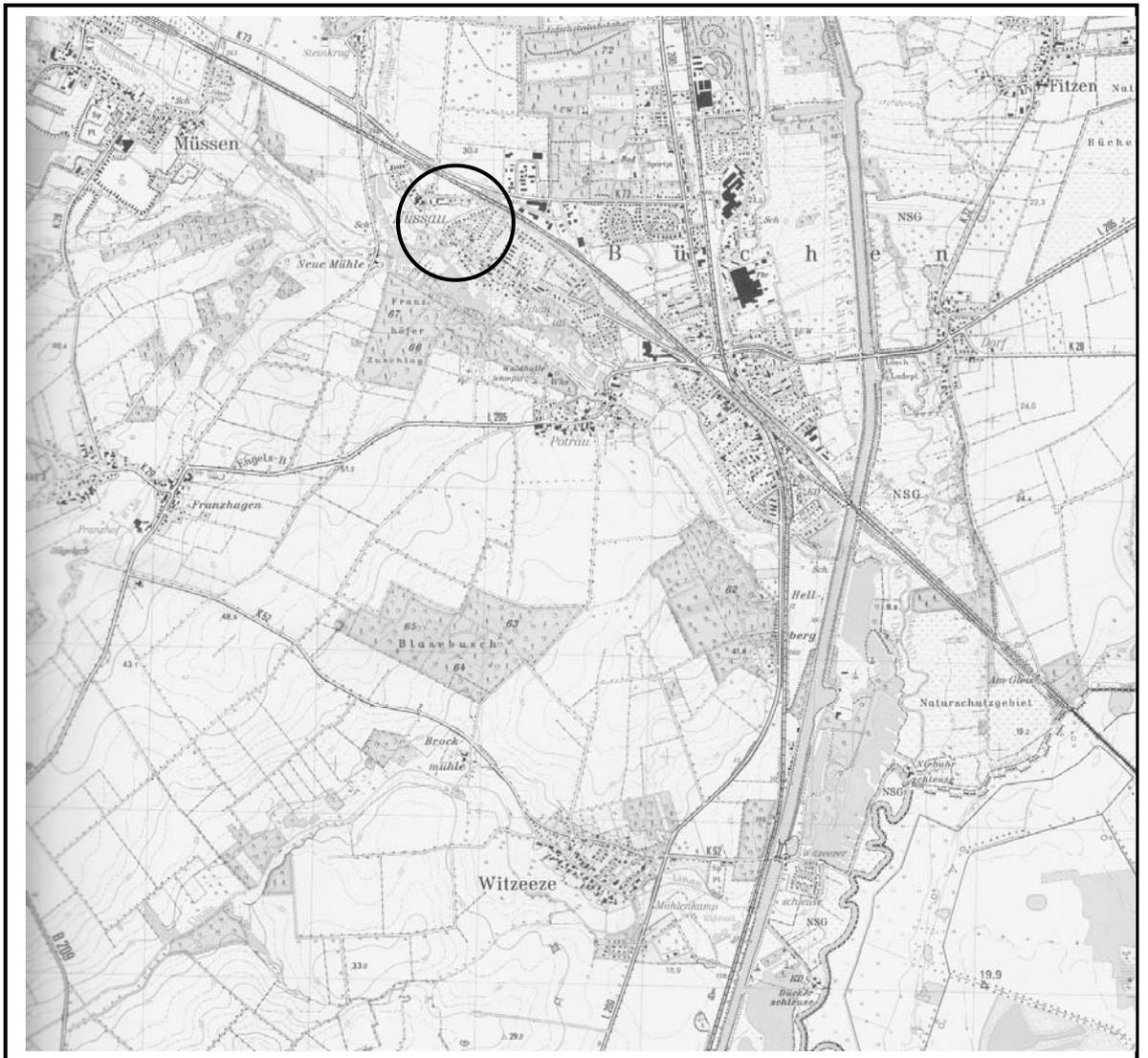
**DES**

**BEBAUUNGSPLANES Nr. 44**

**DER**

**Gemeinde Büchen**

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



## Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg

### Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



## Inhaltsverzeichnis

Stand: 29.04.2010

1. Planungsgrundlagen und Verfahren, Bebauungsplanbestandteile .....	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	1
3. Planungsziel.....	1
3.1 Zahl der Vollgeschosse .....	1
4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen.....	2

### **1. Planungsgrundlagen und Verfahren, Bebauungsplanbestandteile**

Für die Gemeinde Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der die Fläche „Hesterkamps Blöcken“ nördlich der Bahnlinie und der Kreisstraße 73 in Verlängerung bereits ähnlich genutzter Bereiche als Gewerbegebiet darstellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 44 Genüge getan.

Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 44, der am 24.12.2009 rechtskräftig geworden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 ist deckungsgleich mit dem der jetzigen 1. vereinfachten Änderung, die damalige Planung wird also durch die neue Bauleitplanung inhaltlich abgewandelt. Die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplanes bleiben bestehen und gelten weiterhin, sofern sie nicht durch diese 1. vereinfachte Änderung geändert oder ergänzt werden.

Da nur eine geringfügige Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen wird, kann ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB, also ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, die Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe können somit entfallen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 beinhaltet nur textliche Festsetzungen. Es gibt keine Planzeichnung.

### **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich wie folgt genauer beschreiben:

Nördlich der Kreisstraße 73 (Heideweg), östlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau (Verlängerung der Kattenkoppel) 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 Planareal liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und grenzt im Süden und Osten an den Bebauungszusammenhang des Ortes an. Die gesamte Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie liegt nördlich der Kreisstraße 73 und der daran unmittelbar südlich entlang führenden Bahnlinie. Im Osten grenzen gewerblich genutzte Baubereiche um die Straße „Auf der Heide“ an. Nördlich und westlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft. Im Norden liegt ein FFH-Gebiet. Weit im Süden noch südlich der Bahnstrecke beginnen um den Nüssauer und Glogauer Weg die Wohnbereiche der Gemeinde Büchen.

Das Plangebiet 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**

#### **3.1 Zahl der Vollgeschosse**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für ein Maß der baulichen Nutzung eine Firsthöhe festgesetzt. Dieses Maß würde auch ausreichen, um die Höhe der geplanten Baukörper zu regulieren.

Da aber die Gemeinde eine Beitragssatzung hat, deren Veranlagung zur Bemessung der Beitragssätze für Wasser/Abwasser die Zahl der Vollgeschosse fordert, wird diese vereinfachte Änderung erforderlich.

Daher wird die Zahl der Vollgeschosse auf II geändert, um die Forderung der Beiträge rechtssicher zu machen. Auf die Fest-

setzungen im Bebauungsplan, in Bezug auf die Ausnutzbarkeit des Grundstückes, hat diese Ergänzung keinen Einfluss, da bei einer Firsthöhe von mind. 10,00 m eine II-Geschossigkeit ohnehin schon möglich war.

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

Veränderte Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 nicht hervorgerufen.

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 ebenfalls nicht notwendig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

.....

Bürgermeister