

GEMEINDE BÜCHEN



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

„Taubensohl auf der Heide“

für das Gebiet :“Gewerbegrundstücke nördlich der Straße Heideweg, südlich, östlich und westlich der der Straße Auf der Heide, Hausnummern 1 – 7“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich

Quelle: Google Earth

VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 33	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	4
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	4
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2.3 Bauweise	4
4.2.4 Gebäudehöhen	4
4.3 Erschließung	5
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.3.2 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Örtliche Bauvorschriften	5
5. Auswirkungen der Planung	6
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	6
5.2 Immissionsschutz	8
6. Beschluss über die Begründung	8

1. Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Gewähltes Verfahren

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies

gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen. Siehe hierzu Kapitel 7.3.1 dieser Begründung.

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

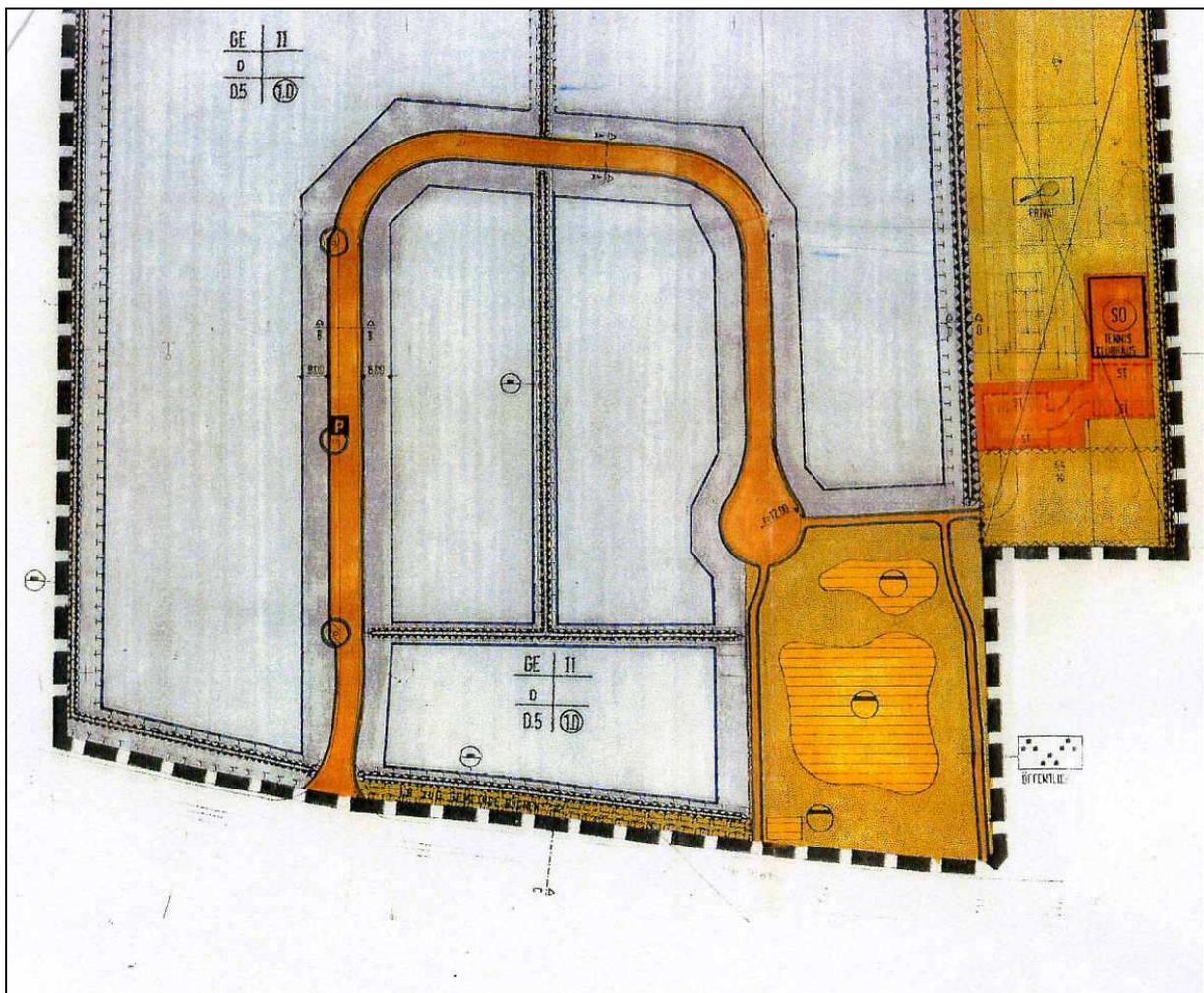
1.4 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 33, der seit dem 15.01.1992 rechtskräftig ist. Der jetzt zu überplanende Bereich wird durch die 1. und 2. Änderung des B-Planes 33 nicht betroffen. Ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 33 kann der folgenden Abbildung entnommen werden.



Verkleinerung der Planzeichnung des zurzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 33

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen nach Auskunft des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und umfasst die Gewerbegrundstücke Nr. 1 – 7 an der Straße „Auf der Heide“. Südlich der Straße „Heideweg“ schließt sich das Gewerbegebiet „Auf der Geest“ an.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird überwiegend gewerblich genutzt.

Im Plangebiet haben sich folgende Betriebe angesiedelt:

Auf der Heide 1	Gerüstbauer
Auf der Heide 2	Fitness-Studio
Auf der Heide 2A	Dachdecker
Auf der Heide 3	Pizzaservice
Auf der Heide 4	Fuhrunternehmen
Auf der Heide 5	Viehhandel (z. Zt. ungenutzt)
Auf der Heide 6	Zimmerei
Auf der Heide 7	Polsterei und Fitness-Studio

Auf den Grundtücken Nr. 2, 3 und 4 sowie im Dachgeschoss der Polsterei sind auch Wohnungen vorhanden.

Die meisten Gebäude mit Ausnahme der Wohngebäude verfügen über flachgeneigte Satteldächer bzw. Pultdächer.

Das Gewerbegebiet wird zum Heideweg durch einen dicht bewachsenen Knick abgeschirmt. Ein weiterer Knick mit weniger dichter Bepflanzung zieht sich von Norden nach Süden durch das Gewerbegebiet, endet aber südlich der Grundstücke Heideweg 6 bzw. Heideweg 3a.

Wie auch dem Luftbild auf dem Titelblatt zu entnehmen ist, gibt es im Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Knicks und der Anpflanzungen auf den Grundstücken Auf der Heide Nr. 6 und 7 kaum nennbare Gehölzbestände.

3. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und umfasst die Gewerbegrundstücke Nr. 1 – 7 an der Straße „Auf der Heide“. Südlich der Straße „Heideweg“ schließt sich das Gewerbegebiet „Auf der Geest“ an.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Auf dem Grundstück „Auf der Heide“ 1 wurde durch Baumaßnahmen nach Westen hin der einzuhaltende Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze deutlich unterschritten. Der Eigentümer hat deshalb bei der Gemeinde einen Antrag zur Erweiterung der überbaubaren Fläche gestellt. Die Gemeinde hat beschlossen, diesem Antrag zu folgen und will aus Gründen der Gleichbehandlung auch für die angrenzenden Grundstücke innerhalb der Erschließungsstraße „Auf der Heide“ einen auf 5m verringerten Abstand zur Straßenverkehrsfläche zulassen und gleichzeitig das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöhen.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Da im vorliegenden Fall eine Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen nicht erkennbar ist, wird auf eine besondere Beteiligungsform von Kindern und Jugendlichen verzichtet.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wie folgt zusammenfassen:

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten einer baulichen Verdichtung im Interesse einer besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird aus der dem Bebauungsplan Nr. 33 übernommen, jedoch präzisiert. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierdurch kann auch weiterhin eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden.

Wie bereits mit dem bestehenden B-Plan will die Gemeinde mit dieser Bebauungsplanänderung neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Gewerbegebiet einige Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 8 der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. auch im Hinblick auf die Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Büchen.

Durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes soll eine angemessene vorwiegend rein gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes weiterhin gesichert werden. Aus diesem Grunde sind z.B. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung in dem Gebiet unzulässig. Tankstellen werden in dem Gebiet ebenfalls ausgeschlossen. Auch für die ansonsten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für

kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke wird in dem Gebiet kein Bedarf gesehen. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO¹ sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die heute vorhandene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ohne die anrechenbaren Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht im Mittel einer GRZ² von ca. 0,24. Gemäß Festsetzung des bestehenden B-Planes Nr. 33 beträgt die zulässige GRZ heute 0,5, was für ein Gewerbegebiet eher niedrig ist. Um hier auch mittel- bis langfristig über ausreichende Reserven zu verfügen, wird die GRZ auf 0,8 erhöht.

Im Hinblick auf den oftmals erforderlichen hohen Versiegelungsgrad in Gewerbegebieten wird bestimmt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ unter Einbeziehung der Stellplätze und ihrer Zufahrten für gewerblich genutzte Freiflächennutzung bis zu 0,9 zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**).

Die Geschossflächenzahl³ (GFZ) wird ebenfalls angehoben, und zwar von bisher 1,0 auf 1,2.

Generell zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei wie im bestehenden Plan eine Ausnahme zugunsten von Wohn- und Büronutzungen für drei Vollgeschosse möglich ist. Bedingung hierfür ist die Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 12 m, bei geneigten Dächern bzw. bei Flachdächern eine Gebäudehöhe von max. 10 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche. Diese Regelung ist auch bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet um 3 m erweitert, so dass sich der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze von bisher 8 m auf 5 m verringert. Durch die Festsetzung Nr. 3.2 wird hierbei geregelt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig sind.

¹ Hierzu gehören Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

² Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,6 und einem Baugrundstück von 2.000m² dürfen bis zu 1.200m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen. Im Bebauungsplan können hierzu abweichende Regelungen aufgenommen werden.

³ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

4.2.3 Bauweise

Wie im bisherigen B-Plan wird eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt.

4.2.4 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straße „Auf der Heide“ erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Ver-, bzw. Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung wird mit Ausnahme einer Vorgabe für Werbeanlagen verzichtet.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderung enthält auch grünordnerische Festsetzung zugunsten einer Durchgrünung des Gewerbegebietes. Die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** beispielsweise betrifft sinngemäß Regelungen für Anpflanzungen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, die bisher überwiegend nur unzureichend realisiert wurden.

Zugunsten von zwei neuanzulegenden Knicks werden auf der nördlichen sowie auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 59/28 und auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 59/16 4 m breite Flächen für Anpflanzungen in die Planzeichnung übernommen. Die **textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und Nr. 5.3** enthalten hierfür detaillierte Regelungen zur Anlegung und Bepflanzung der Knicks.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.4** bestimmt, dass alle Anpflanzungen auf Dauer zu sichern und zu erhalten sind.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen.

So dienen die im **Text Teil B** unter Ziffer 5.00 des geltenden Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen ausdrücklich auch als Ausgleichsmaßnahmen. Ein erheblicher Teil dieser Maßnahmen wurde jedoch innerhalb des Plangebietes bisher nicht realisiert. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll zumindest ein Teil dieser ursprünglichen Regelungen erneut aufgenommen werden. So werden z.B. die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen entlang der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 15 m erneut festgesetzt. Eine entsprechende Anpflanzung kann zumindest ein Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild sein und ist auch nachträglich noch realisierbar.

Für die jetzt „überplanten“ Ausgleichsflächen ist ein Ausgleich zu schaffen. Dies gilt z.B für die überwiegend nicht hergestellten Flächen zur Anpflanzung zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie⁴, die durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen von **8 m** auf **5 m** reduziert wurden.

Für die nach Maßgabe des bestehenden B-Planes nicht angelegten bzw. nicht mehr vorhandenen Knicks als geschützte Biotope i.S. von § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG ist eine Neuanlage im Gebiet vorgesehen. Somit kann eine Vernetzung von Norden nach Süden gewährleistet werden.

Der hierfür erforderliche Ausgleichsbedarf wurde von dem Büro BBS ermittelt und beträgt (**Wird im Laufe des weiteren Verfahrens noch ergänzt!**)

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lediglich geringfügig erweitert, ohne sensible Grünstrukturen zu beeinträchtigen. Somit sind Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes, die nicht ausgleichbar wären, nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der noch umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen.

⁴ Nach Maßgabe des ursprünglichen B-Planes Nr. 33 waren mindestens 50 % dieser ursprünglich **8 m** breiten Flächen als Pflanzflächen gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes herzustellen.

5.2 Immissionsschutz

Gewerbetreibende müssen auf Basis der TA-Lärm im Rahmen der Baugenehmigung nachweisen, dass es nicht zu wesentlichen Störungen schützenswerter Nutzungen kommt. Die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm ist deshalb im Zusammenhang mit dieser B-Planänderung nicht erforderlich.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am gebilligt.

Büchen, den

.....

(Möller)
Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

In Abstimmung mit dem Büro:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel
www.BBS-Umwelt.de
Tel.: 0431 698845 Fax: 698533
Mobil: 0171 4160840

Stand: 22.01.2014