BEGRÜNDUNG

zur Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen

für das Gebiet des B-Planes Nr. 20.1 (Ortszentrum) zwischen der Bahnlinie Hamburg - Berlin und der Straße „An der Bahn"

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 (Ortszentrum) ist seit Juli 1995 rechtsverbindlich.
Nach § 1 des Baugesetzbuches ist es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dieses Ziel wird für den Bereich westlich der Planstraße -C- auf absehbare Zeit nicht mehr realisiert werden können. Die hier getroffenen Ausweisungen für ein geplantes Regenrückhaltebecken sowie für ein geplantes Blockheizkraftwerk (Fläche für Versorgungsanlagen) nebst einem Bolzplatz sind aus den unten genannten Gründen nicht mehr gemeindliches Planungsziel, so daß es die Pflicht der Gemeinde Büchen ist, diese Festsetzungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder herauszunehmen.
Die ursprünglich dort verfolgten Planungsziele wurden bereits bzw. können noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert (werden).

- Auf der gemeindeeigenen Teilfläche (Flurstück 212/9) sollte das Regenrückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der neuen Verkehrsflächen errichtet werden. Aufgrund von gutachterlichen Bodenuntersuchungen wurde das Becken auf dieser Fläche nicht realisiert (zu hoher Grundwasserstand), sondern inzwischen auf eine Fläche an der Pötrauer Straße verlegt.
- Auf der anderen Teilfläche (Flurstück 210/8) sollte ein Blockheizkraftwerk(BHKW) sowie ein Bolzplatz, eingegrünt durch eine Grünanlage, entstehen. Das Heizwerk wurde aufgrund neuerer Erkenntnisse in die Nähe des Waldschwimmbades (Wasserwerksgelände) verlegt, um die anfallende Wärme aus dem BHKW im Sommer für das Beheizen des Waldschwimmbades zu nutzen.
- Auf die Anlage eines Bolzplatzes an der ursprünglich geplanten Stelle kann ebenfalls verzichtet werden, da am Rodelberg ein Bolzplatz besteht und sich zunächst aus der Ansiedlung im Ortszentrum zeigen muß, ob weiterer Bedarf hierfür besteht. Dieser ließe sich ggf. dann im nördlich anschließenden Planbereich des B-Planes Nr. 20.3 abdecken, der sich in Aufstellung befindet.

Eine Umwandlung des Bereichs für bauliche Zwecke (Wohnbauland) war wegen der Immissionsbelastung durch die westlich angrenzende Bahnlinie nicht zumutbar; hier wurden im Rahmen des von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Lärmschutzgutachtens bereits hohe Lärmpegelüberschreitungen festgestellt, die nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) aufgefangen werden konnten. Bei einem weiteren Heranrücken von Wohnbebauung wäre dieser höhere Pegel nicht mehr mit zumutbarem Aufwand zu mindern. Ebenso mußte eine Ausweisung als Gewerbefläche wegen der östlich angrenzenden Wohnbauflächen ausscheiden, um weitere Nutzungskonflikte zu vermeiden. Im weiteren bietet sich dieser Bereich an der Bahn als Ergänzung des nördlich angrenzenden Grünzuges entlang der Bahnlinie an, für den noch keine detaillierten Planaussagen getroffen wurden.
Somit blieb letztlich nur die Rückführung dieser Flächen in den Außenbereich als einzige städtebaulich vertretbare Lösung.

Eine Neubilanzierung der Ausgleichsflächen für den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20.1 ist nicht erforderlich, weil die unbebauten Flächen für das ursprünglich geplante Blockheizkraftwerk und das Regenrückhaltebecken nicht zum Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe beitragen, die durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 20.1 zu erwarten sind (s. Stellungnahme vom 26. 9. 97 der Landschaftsarchitekten Brien, Wessels & Werning). Die Ausgleichsflächen für den B-Plan Nr. 20.1 befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs; die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen, die durch die Teilaufhebung nun entfallen, tragen nicht zum Ausgleich bei. Die Reduzierung der Eingriffe durch die Herausnahme der B-Plan-Teilfläche bei gleichbleibender Größe und Nutzung der Ausgleichs-/Ersatzflächen gemäß dem Grünordnungsplan erhöht sogar den erbrachten Ausgleichsüberschuß und vergrößert das Ausgeichsverhältnis.

Gemeinde Büchen

Büchen, den 30.12.97

(Mund)
Bürgermeister

GEMEINDE BÜCHEN KREIS HERZOGTUM LAUENBURG