

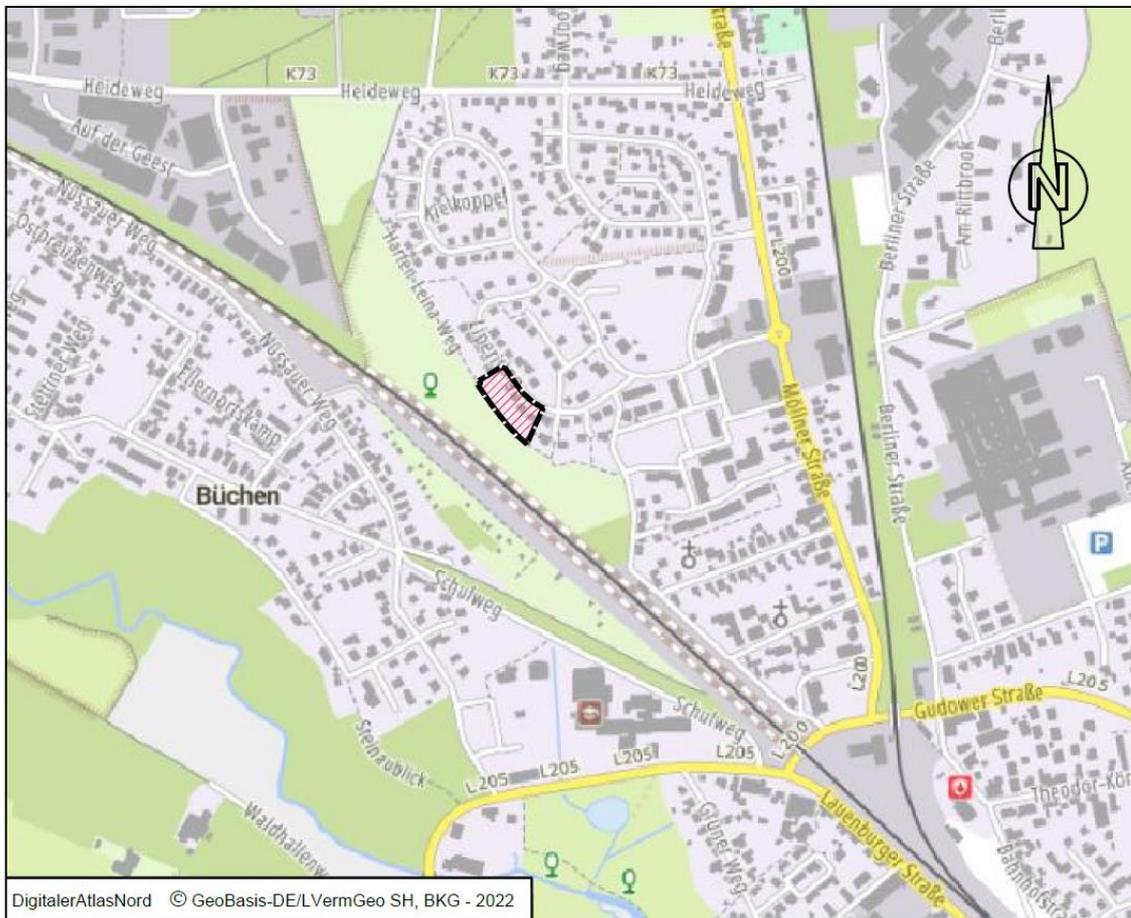
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3

„Nordöstlich des Harten-Leina-Wegs,  
südwestlich der Straße Liperiring,  
im Bereich der Hausnummern  
40, 42, 44, 46 und 48 Liperiring“

## Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(2)   § 4(2)   § 10



28.02.2023

Bearbeitung:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Ingenieurgesellschaft mbH

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 .....</b>	<b>4</b>
4.1	Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster .....	5
4.2	Örtliche Bauvorschrift .....	6
<b>5</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>7</b>

## **1 Allgemeines**

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am 12.09.2022 den Aufstellungsbeschluss der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Nordöstlich des Harten-Leina-Wegs, südwestlich der Straße Liperiring, im Bereich der Hausnummern 40, 42, 44, 46 und 48 Liperiring“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20.3 – Teilbereich West – für das Gebiet westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen – Hamburg, südlich des B-Plan-Gebietes Nr. 20.2 und nördlich des B-Plan-Gebietes Nr. 20.1 (Ortszentrum) getroffenen Festsetzungen ermöglichen innerhalb des Plangebietes nur eine bauliche Nutzung entlang der Erschließungsstraße. Die Gemeinde Büchen sieht im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 eine Optimierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vor, um den Anliegern innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Gemäß § 13 BauGB erfolgt die Aufstellung der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Da weder die Art der baulichen Nutzung, noch das Maß der baulichen Nutzung verändert wird, berührt die geringfügige Anpassung der Baufenster die Grundzüge der Planung nicht. Planerische Zielsetzung ist unverändert die Entwicklung von Wohnraum innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen ersetzt (Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022, GVOBl. S. 1002) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Durch das geplante Vorhaben werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20.3 Teilbereich West der Gemeinde Büchen nicht berührt, da ausschließlich eine Optimierung der festgesetzten Baufenster sowie der örtlichen Bauvorschriften erfolgt, sodass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im Rahmen des vereinfachten Verfahrens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der geringen Planungsinhalte sieht die Gemeinde Büchen im Zuge des geplanten Vorhabens von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Am 14.11.2022 wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Nordöstlich des Harten-Leina-Wegs, südwestlich der Straße Liperiring, im Bereich der Hausnummern 40, 42, 44, 46 und 48 Liperiring“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.01.2023 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich am 05.01.2023 über das Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 17.01.2023 bis 17.02.2023 abzugeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

## **2 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen sieht sich aufgrund der begrenzten Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) des Ursprungsbebauungsplanes Anfragen gegenüber, die Möglichkeit der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes zu erweitern. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Struktur ist mit dem geplanten Vorhaben nicht beabsichtigt.

## **3 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebietes der 4. vereinfachten Änderung durch eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung auf den bestehenden Grundstücksflächen an die Bedürfnisse der Anlieger anzupassen. In diesem Zusammenhang erfolgt zudem eine Anpassung der bislang festgesetzten örtlichen Bauvorschriften.

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist weder eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung noch des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

## **4 Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3**

---

Für den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Nordöstlich des Harten-Leina-Wegs, südwestlich der Straße Liperiring, im Bereich der Hausnummern 40, 42, 44, 46 und 48 Liperiring“ gelten die Festsetzungen des Kleinsiedlungsgebietes (WS) sowie die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20.3 Teilbereich West (Rechtskraft 23.06.2004) als auch die Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 (Rechtskraft 09.12.2020) unverändert fort.

Ausschließlich die örtliche Bauvorschrift zur Größenbeschränkung von Dachgauben wird im Zuge des Verfahrens zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 angepasst.

Zudem erfolgt eine Erweiterung der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 20.3 Teilbereich West festgesetzten Baugrenzen.

Die Festsetzungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 sind darauf ausgerichtet, die mögliche Bebaubarkeit der privaten Grundstücksflächen zu optimieren.

#### 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 20.3 (Rechtskraft 23.06.2004) setzt für die Fläche des Plangebietes ein grundstücksübergreifendes Baufenster fest, welches die künftigen baulichen Nutzungen entlang der Erschließungsstraße „Liperiring“ orientiert.

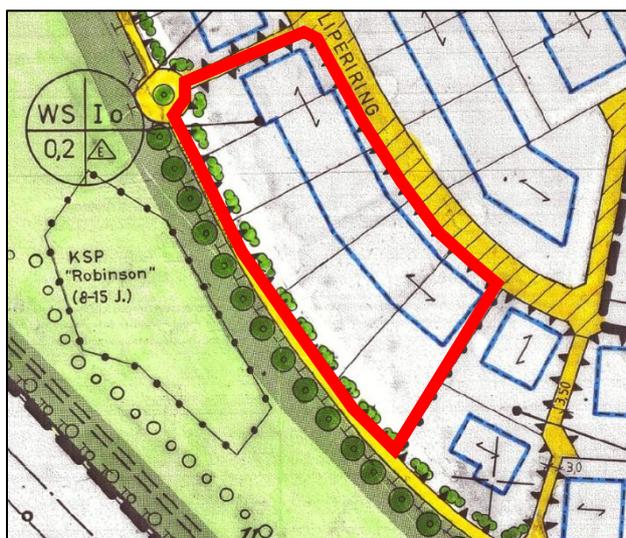


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 20.3 Gemeinde Büchen, Quelle: Amt Büchen

Die rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind von einer baulichen Nutzung ausgenommen.

Südlich an das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung grenzen weitere Baugrundstücke des Ursprungsbebauungsplanes, deren Bebaubarkeit durch einzelne Baufenster definiert ist. Die Abgrenzung der festgesetzten Baufenster ermöglicht eine rückwärtige Bebauung der betreffenden Flächen, sodass durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen im Zuge des geplanten Vorhabens keine erstmalige Bebaubarkeit der rückwärtigen Flächen erfolgt.

Die Gemeinde Büchen sieht sich Anfragen gegenüber, die Bebaubarkeit des Plangebietes durch eine Erweiterung der Baufenster flexibler zu gestalten. Da mit der Optimierung der festgesetzten Baufenster keine Änderung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung verbunden ist, möchte die Gemeinde Büchen den entsprechenden Anfragen nachkommen.

Eine Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist mit dem Vorhaben der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 nicht verbunden. Die Fläche des Vorhabengebietes wird im Ursprungsbebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, welche unverändert in die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 übernommen wird.

Im Zuge der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 erfolgt ausschließlich eine Erweiterung der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in südwestliche Richtung, um den Anliegern eine größere Flexibilität in der Gestaltung ihrer Grundstücksflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt durch die v.g. Anpassung eine Optimierung der städtebaulichen Struktur, da die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eine bauliche Anpassung an die rückwärtigen Baugrundstücke im Bereich des Wilhelm-Hauff-Wegs schaffen.

Das künftige grundstücksübergreifende Baufenster innerhalb des Plangebietes weist einen Abstand von 13,0 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf, um die in diesem Bereich über den Ursprungs-

bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen durch ausreichende Abstände vor einer Beeinträchtigung zu schützen.

Auf eine Vergrößerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird im Zuge der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 seitens der Gemeinde Büchen bewusst verzichtet, um die grundsätzliche Struktur des bereits bestehenden Quartiers beizubehalten. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete ist durch die getroffene Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche nicht zu erwarten und somit städtebaulich vertretbar.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschrift**

(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

##### Dachgauben

*Dachgauben dürfen eine Breite von 9,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand haben.*

Durch die Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ergeben sich neue Möglichkeiten in der Gestaltung der bestehenden sowie künftigen baulichen Anlagen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 20.3 (2004) umfasst eine Beschränkung der Dachgaubenbreite auf 2,0 m. Im Zuge der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 sieht die Gemeinde Büchen eine erweiterte Zulässigkeit auf eine Gaubenbreite von bis zu 9,0m vor, sofern sie einen Abstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Die Anpassung der ursprünglichen örtlichen Bauvorschrift stellt eine Ergänzung durch grundsätzliche Optimierung der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes sowie eine Verbesserung der gestalterischen Flexibilität für die Anlieger dar.

#### **4.3 Immissionen**

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Bahnanlage der DB (Bahnlinie Büchen – Hamburg). Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die ein Heranrücken der Bebauung über den bereits angrenzenden Bestand hinaus ermöglichen. Seitens der Gemeinde Büchen wird somit von einer verträglichen wohnbaulichen Anpassung im Zuge des geplanten Vorhabens ausgegangen.

## **5 Hinweise für die bauliche Umsetzung**

---

### Kampfmittel

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

## 6 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 in der Sitzung am 25.04.2023 gebilligt.

Büchen, den 13.06.2023

Aufgestellt durch:

  
Uwe Möller  
Bürgermeister



**GSP**  
GOSCH & PRIEWE