

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

**für die 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 33**

der Gemeinde Büchen

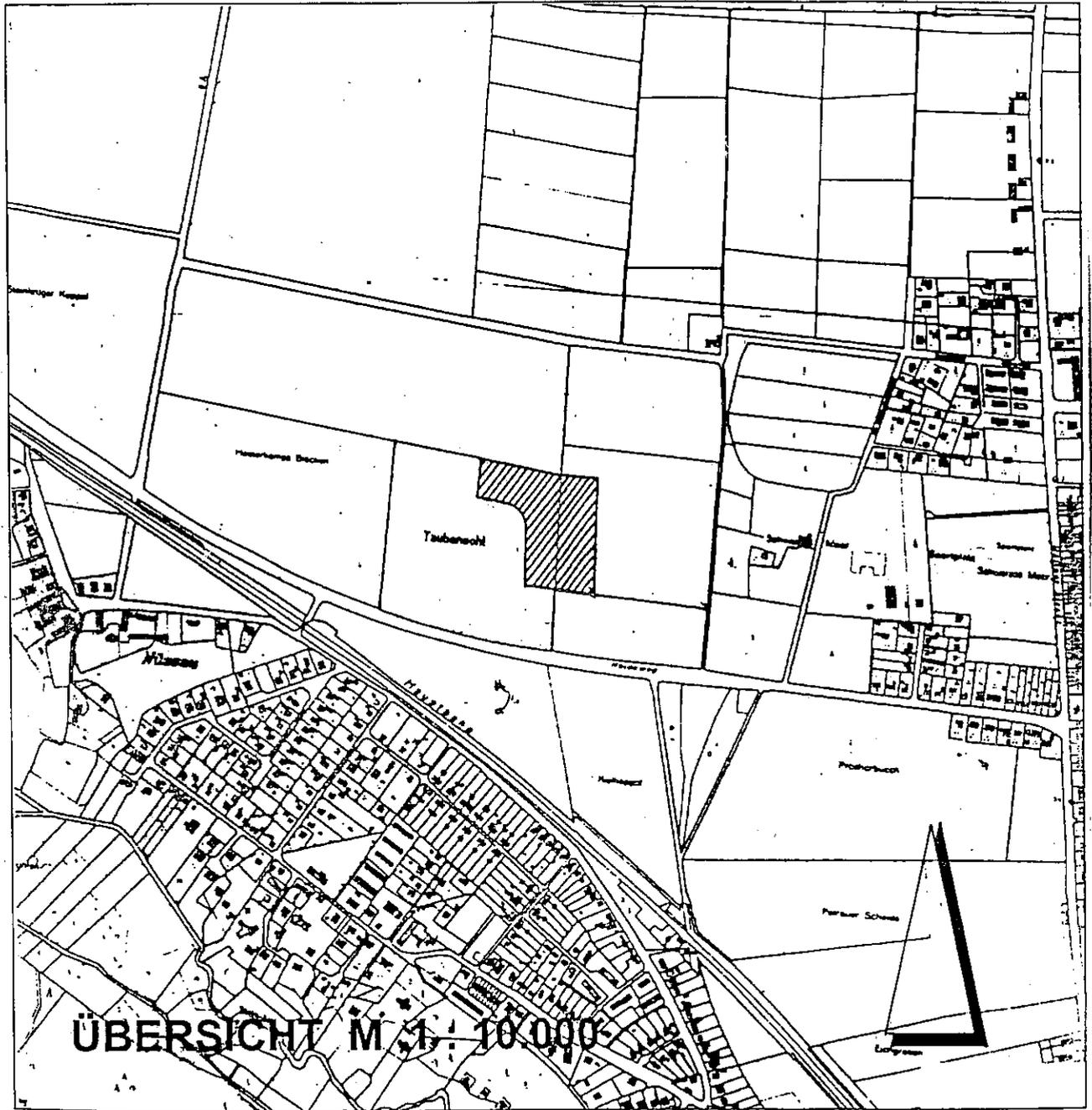
Gebiet:

Taubensohl / Auf der Heide

Stand: Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 10.000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Verkehrserschließung
 - 4.10 Innere und äußere Erschließung
 - 4.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 5.00 Grünordnerische Belange

- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf Grundstücken
 - 6.10 Nutzung der Grundstücke
 - 6.20 Bauliche Nutzung

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.30 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.40 Regenwasserentsorgung
 - 7.50 Stromversorgung
 - 7.60 Abfallbeseitigung

- 8.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

- 9.00 Realisierung der Planung

- 10.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 21.04.1999 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Beschluss, für das Gebiet:

Taubensohl / Auf der Heide

die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 aufzustellen.

Am 09.05.2000 wurde die Fortführung des Verfahrens beschlossen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke, wurde eine vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Agnar Boysen/ Schwarzenbek, erstellte Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. 213),

- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen befindet sich im Nordwesten der Gemeinde, westlich der Möllner Straße.

Das Gebiet liegt nördlich der Bahnstrecke Berlin-Hamburg am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Plangebiet wurde bis Ende 1999 als Baumschule genutzt. Der Bewuchs bestand überwiegend aus Nadelhölzern/ Weihnachtsbäumen. Im Umfeld befinden sich weitere Gewerbeflächen, ein Regenrückhaltebecken und Wald.

2.30 Grenzen des Plangebietes

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 60/1 bis zum Wendekreis von der Straße 'Auf der Heide'.

Im Osten:

Durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 64/8 und 64/9.

Im Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 59/8 und 64/7.

Im Westen:

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 59/7, sowie die nördliche und östliche Grenze der ostseitig verlaufenden Straße 'Auf der Heide'.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Gewerbe	21.100 m ² =	2,11 ha	81,15 %
Verkehrsfläche	2.600 m ² =	0,26 ha	10,00 %
Sonderbaufläche	900 m ² =	0,09 ha	3,46 %
Grünfläche	1.400 m ² =	0,14 ha	5,39 %
<hr/>			
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	26.000 m ² =	2,60 ha	100,00 %

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33:

Nachdem nun doch eine Möglichkeit gefunden wurde ein Clubhaus im Ort bei der bestehenden Tennisanlage zu errichten, wird auf die Auslagerung der gesamten Tennisanlage an dem vorgesehenen Standort im Bebauungsplan Nr. 33 verzichtet, sodass die Möglichkeit einer anderen Nutzung für diesen Bereich besteht.

Es besteht ein dringender Bedarf für den Bau eines Tierasyls, somit soll eine Teilfläche aus dem Flurstück 64/10 als Sondergebietsfläche ausgewiesen werden. Es handelt sich beim Tierasyl in erster Linie um Fundtiere für eine vorübergehende kurzfristige Unterbringung. Es handelt sich hauptsächlich um Unterbringungsmöglichkeiten für Katzen, die Unterbringung von Hunden ist untergeordnet.

Die restlichen Flächen sollen einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden entsprechen der Ausweisungen des Ursprungsplanes.

Nach dem nunmehr die Grundstücke im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 verkauft sind, fehlen der Gemeinde Gewerbeflächen, die sie ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden anbieten kann. Es soll eine dosierte Weiterentwicklung der Gemeinde Büchen auch im gewerblichen Bereich gewährleistet sein.

4.00 Verkehrserschließung

4.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin - Hamburg sowie über die Bahnstrecke Lübeck - Ratzeburg - Mölln - Büchen schienenmäßig und über die BAB A 24 Hamburg - Berlin erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die Straße 'Auf der Heide' erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über:

- Dem Bebauungsplan Nr. 33 und
- einer neu anzulegenden Straße, von der Wendeanlage beim Regenrückhaltebecken aus, in 6,50 m Breite mit einseitigem Gehweg in 1,50 m Breite sowie im östlichen Bereich mit einem LKW-Parkstreifen von 2,50 m Breite.

4.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Im Plangebiet sind LKW-Parkspuren ausgewiesen, die zur Deckung des Bedarfs ausreichend sind. Aufgrund von Forderungen der UNB dürfen diese LKW-Spuren nur wasserdurchlässig in wassergebundener Decke angelegt werden.

5.00 Grünordnerische Belange

Für den Bebauungsplan Nr. 33 wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind überwiegend bereits in der Örtlichkeit umgesetzt worden. Die erste Änderung übernimmt die Aussagen des Grünordnungsplanes des Ursprungsplanes. Zusätzlich wurde auf Anforderung der UNB ein erneuter landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Büchen, 1. Änderung und Ergänzung, erstellt. Die Aussagen des erneuten landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind, soweit möglich, in Teil A Planzeichnung und Teil B Text eingeflossen. Die nicht städtebaulich relevanten Belange des Fachbeitrages werden in die Kaufverträge übernommen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Büchen, 1. Änd. und Ergänzung, ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

Hinweis :

Baulich nicht genutzte Flächen sollen nicht gärtnerisch gestaltet werden, sie sind der Entwicklung von Trocken- und Magerrasen zu überlassen. Die Nester der roten Waldameisen sind umzusiedeln. Die Umsiedlung hat unter Beteiligung eines Fachmannes vor Ort zu erfolgen.

Während der Bauphase sind die vorhandenen Knicks durch entsprechende Einzäunung zu schützen.

6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Nutzung der Grundstücke

15 % der überbaubaren Flächen sind unversiegelt zu belassen, damit anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.

Bei der Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen der Gewerbegrundstücke ist die Verwendung von Pestiziden und Fungiziden unzulässig, zum Schutze des Grundwassers.

Zum Schutze des Grundwassers werden auch Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden, herstellen, umschlagen, lagern oder bei denen derartige Stoffe anfallen, ausgeschlossen.

Ausnahmen zu den beiden vg. Punkten dürfen nur mit Zustimmung des Gewerbeaufsichtsamtes zugelassen werden, wenn eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu befürchten ist oder durch Schutzvorkehrungen vermindert werden kann und das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

6.20 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung der Baugrundstücke und die Verpflichtung zum Bau gewerblicher Anlagen werden zwischen der Gemeinde Büchen und dem Grundeigentümer vertraglich geregelt. Die Gemeinde Büchen ist noch Grundeigentümer dieser Flächen und wird in den Kaufverträgen entsprechende Maßgaben vornehmen. Zusätzlich wird die Errichtung und Unterhaltung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Gewerbeflächen ausgeschlossen, um eine städtebauliche nachteilige Entwicklung für den Ortskern von Büchen durch mögliche, nicht gewünschte Einzelhandelsansiedlungen im neuen Gewerbegebiet zu verhindern. Die Einzelhandelsansiedlungen sollen im künftigen Ortszentrum an der Möllner Straße erfolgen.

Um ein sonstiges Wohnen im Gewerbegebiet weitmöglichst einzugrenzen wurde festgesetzt, dass Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal nur 30% der erstellten Gesamtnutzflächen beinhalten dürfen. Um den zukünftigen Gewerbebetreibenden weitere bauliche Freiheiten zu ermöglichen, wurden Hallenlängen größer als 50 m zugelassen.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über vorhandenen Hydranten mit Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

7.30 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen.

7.40 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen erfolgt über das südlich, unterhalb des Plangeltungsbereiches, liegende Regenwasser-rückhaltebecken. Das nördliche kleinere Becken dient als Vorklärbecken, insbesondere zur Absetzung von Schwebestoffen. Im großen Becken erfolgt dann die Rückhaltung. Das Regenwasser wird dann über die ausgewiesene Pumpstation und eine Druckrohrleitung in den Vorfluter Steinau eingeleitet.

7.50 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG.

7.60 Abfallbeseitigung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

8.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abführen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung-VAwS GVOBl. SH 29.4.1996 S. 448) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift vom 9.10.1996 (Amtsbl. SH 1996 S. 664) ist zu beachten.

9.00 Realisierung der Planung

Gemäß § 127 Abs.1 BauGB hat die Gemeinde Büchen vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand einen Anteil von mindestens 10 % zu tragen.

Die Gesamtkosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 128 BauGB für Erwerb und Freimachen der Flächen, Herstellen der Erschließungsmaßnahmen und der Straßenbeleuchtung betragen ca. 240 000,- DM. Die Grundeigentümer haben von diesen Kosten einen Anteil von 90% und die Gemeinde Büchen einen Anteil von 10% zu tragen.

10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 13.05.2003 gebilligt.

Büchen, den 15.05.2003



Bürgermeister

