

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

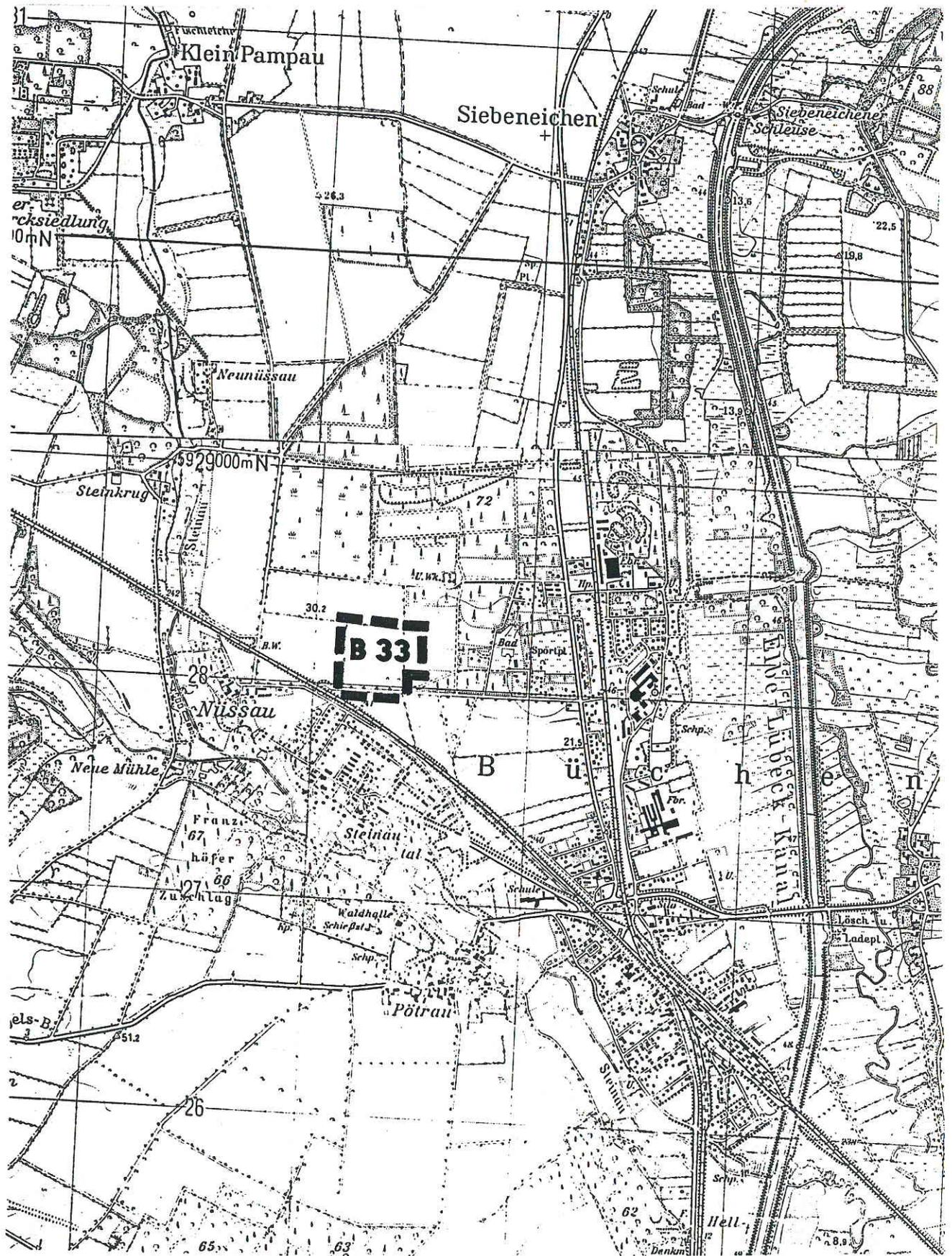
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 33
der Gemeinde Büchen

Gebiet:

'Taubensohl'
und Teilbereiche aus der Flur-
bezeichnung 'Außenschläge' nörd-
lich des Heideweges

Stand : Originalausfertigung



ÜBERSICHT M 1 : 25 000.

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 16.2.1989 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Beschluß, für das Gebiet: 'Taubensohl' und Teilbereiche aus der Flurbezeichnung 'Außenschläge' nördlich des Heideweges, den Bebauungsplan Nr. 33 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

In der rechtsgültigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen sind die ca. 7,5 ha Gewerbeflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit für den Bereich der ausgewiesenen Gewerbeflächen aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

In der zur Zeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen sind die östlich belegenen Sportflächen enthalten. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde nach dem Aufstellungsbeschluß bereits die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Fläche ist entsprechend der Forderung der Landschaftspflege in Nord-Süd-Richtung zu verlegen. Für diesen Bereich ist der Bebauungsplan bisher noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Begleitende Planungen und technische Grundlagen

Die Gemeinde Büchen hat die Landschaftsarchitekten Brien und Wessels/Ahrensburg beauftragt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan zu erstellen. Der Grünordnungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung. Zur Abgrenzung des neuen Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft wurde ein 10,00 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Weiter wurden Pflanzgebote zur Aufgliederung der Gewerbeflächen festgesetzt sowie weitere grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text. Zur Vernetzung der östlich angrenzenden Waldflächen wurde die Tennisanlage nicht wie geplant in Ost-West-Richtung, sondern in Nord-Süd-Richtung entlang der Gewerbeflächen ausgewiesen. Die von der Gemeinde bereits angekauften Flächen müssen getauscht werden.

Die Gemeinde Büchen hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß das Ing.-Büro Weise/Lübeck mit der Planung der Erschließungsanlagen beauftragt. Der Nachweis des Oberflächen- und Schmutzwasserabflusses für das Gebiet des Bebauungsplanes wird gleichzeitig vom Ing.-Büro Weise/Lübeck erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage Maßstab 1:1000, erstellt von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Bauer und Lüscher/Lübeck, verwandt.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen befindet sich im Nordwesten der Gemeinde.

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

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden um 1,5 bis 2,0 m auf. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Senke, die zur Anlegung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens ausgenutzt werden soll.

2.20 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Baumschule genutzt. Der Bestand besteht überwiegend aus Nadelhölzern. In der Um-

gebung befinden sich südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Gewerbegebiet 'Auf der Geest', westlich landwirtschaftliche Flächen, nördlich das Bundesgrenzschutzübungs Gelände, östlich weitere Teile der Baumschule, der Schulwald, dahinterliegend der Campingplatz und dann die Wohngebiete von Büchen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet 'Taubensohl' und Teilbereiche aus der Flurbezeichnung 'Außenschläge' nördlich des Heideweges wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden : Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 35 und 64/2.
- Im Osten : Durch eine Linie ca. 60 m östlich der östlichen Grenze des Flurstückes 59/1.
- Im Süden : Durch die nördliche Grenze des Heideweges.
- Im Westen : Durch die östliche Grenze des Flurstückes 37/1.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende neu ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

- Gewerbe	:	62.300 m ²	=	73,5 %
- Sonderbaufläche	:	1.600 m ²	=	1,9 %
- Versorgungsflächen	:	2.450 m ²	=	2,9 %
- Verkehrsflächen	:	5.500 m ²	=	6,5 %
- Private Grünflächen / Tennis	:	9.500 m ²	=	11,2 %
- Öffentliche Grünflächen/Parkanlage	:	3.350 m ²	=	4,0 %
<hr/>				
Gesamtfläche Neuausweisungen	:	84.700 m ² 8,47 ha	=	100,0 %

3.00 Begründung für die Aufstellung und Ziele 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 des Bebauungsplanes Nr. 33:

- Nach dem nunmehr die Grundstücke im Gewerbegebiet 'Auf der Geest' 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.
- Eine Teilfläche aus dem Flurstück 'Außenschläge' soll als Bevorratungsfläche für den Sportbetrieb ausgewiesen werden, um eine Auslagerung des örtlichen Tennisclubs zu ermöglichen.

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 Berlin - Hamburg erschlossen. Die direkte Erschließung erfolgt über den Heideweg.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neu anzulegende 6,50 m breite Straße. Die geplante Straße besitzt beidseitig befestigte Gehwege und teilweise Lkw-Parkstreifen mit Grüninseln zum Pflanzen von Straßenbäumen. Im Einmündungsbereich der Planstraße ist eine Vorfahrtsregelung zugunsten des Heideweges verkehrsordnungsrechtlich festzulegen.

Die Zufahrt zur geplanten Tennisanlage soll über das Gewerbegebiet erfolgen. Die Zufahrt sollte nur in 3,00 m Breite gepflastert ausgebaut werden und kann als Fuß- und Radweg sowie als Servicetrasse für Pflegefahrzeuge der Entsorgungsunternehmen mit genutzt werden.

Um das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist ein 3,00 m breiter Weg ausgewiesen, der zur Unterhaltung der Regenwasserrückhaltebecken dienen soll. Dieser Weg sowie die

Zufahrt zu den Tennisplätzen soll auch für den öffentlichen Rad- und Fußwegeverkehr von den östlichen Wohngebieten Büchens zu ihren neuen Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet und auch zu den Tennisplätzen dienen.

4.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

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

Im Bereich der geplanten Tennisanlage ist eine Fläche für 28 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze reichen nach Landesbauordnung für 7 Tennisplätze aus.

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 120 lfdm Lkw-Parkspuren ausgewiesen, die zur Deckung des Bedarfs ausreichend sind.

5.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

5.10 Grünordnerische Belange

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Als Abgrenzung zur freien Landschaft und zur Unterteilung der einzelnen Gewerbeflächen wurden in der Planzeichnung Knickwälle festgesetzt. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind zu beachten. Diese Flächen können nicht gewerblich genutzt werden. Sie sind nur anrechenbar auf die Grund- und Geschoßfläche.

5.20 Nutzung der Grundstücke

Zwischen Wendeanlage der Planstraße und dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken sind Leitungsrechte ausgewiesen, damit das natürliche Gefälle für die Regen- und Schmutzwasserentwässerung ausgenutzt werden kann. Diese Flächen dürfen auch mit Nebenanlagen nicht überbaut

werden und sind jederzeit zugänglich zu halten für die Gemeinde Büchen und die Ver- und Versorgungsunternehmen.

Die das Plangebiet überspannenden 30 kv Freileitungen werden im Einvernehmen mit der Schleswig verkabelt, so daß keine Nutzungsbeschränkungen für die betroffenen Grundstücksteile entstehen.

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 synthetischer Pflanzenschutzmittel (Pestizide) 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 v.g. Punkten dürfen nur mit Zustimmung des Gewerbeaufsichtsamtes und der Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg bzw. dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck 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.

5.30 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung der Baugrundstücke und die Verpflichtung zum Bau gewerblicher Anlagen werden zwischen der Gemeinde Büchen und dem Grundeigentümer vertraglich geregelt. 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 Gesamtnutzfläche beinhalten dürfen.

Um den zukünftigen Gewerbetreibenden weitere bauliche Freiheiten zu ermöglichen, wurden Gebäudelängen größer als 50,0 m zugelassen.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

6.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über neu zu schaffenden Hydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Gemeinde Büchen.

6.30 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen. Mit der Ausarbeitung der Erschließungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung wurde das Ing.-Büro Weise/Lübeck beauftragt.

6.40 Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über die im Plangebiet ausgewiesenen Regenwasserrückhaltebecken. 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. Mit der Ausarbeitung und Bemessung der Regenwasserbeseitigungsanlagen wurde das Ing. Büro Weise/Lübeck beauftragt.

6.50 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über ausreichend dimensionierte Anlagen der Schleswig. Die das Gebiet überspannenden Freileitungen werden im Einvernehmen mit der Schleswig verkabelt.

6.60 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

7.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abführen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung - VAWS GVOBl. Schl.-H. 24.6.1986 S. 153) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift vom 26.6.1986 (Amtsbl. Schl.-H. 1986 S. 295) ist zu beachten.

8.00 Umweltschutz

Die durch Bewirtschaftung und Verkehre verursachten Immissionen sind unerheblich und können vernachlässigt werden.

Um eventuellen Immissionen durch die Tennisanlage vorzubeugen, werden Lärmschutzfestsetzungen für Büroräume und eventuelle Wohnungen von Betriebsinhabern und Aufsichtspersonal festgesetzt.

Entlang der Tennisanlage wird auf der Gewerbefläche ein 2,00 m hoher Lärmschutzwall (Fußbreite ca. 5,00 m) ausgewiesen. Zum Schutz der Obergeschosse werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

9.00 Realisierung der Planung

Die Planungsabsichten sollen sobald die Finanzierung geregelt und gesichert ist durchgeführt werden. Die Finanzierung erfolgt über Darlehen aus dem Investitionsfond und Zuschüsse aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgaben bzw. aus Landesmitteln.

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 Freilegung der Flächen, Herstellen der Erschließungsmaßnahmen und der Straßenbeleuchtung betragen ca. 750.000,-- DM. Die Grundeigentümer haben von diesen Kosten einen Anteil von 90 % und die Gemeinde Büchen einen Anteil von 10 % zu tragen.

Die Kosten für die Entwässerungsanlagen betragen etwa 420.000,-- DM.

10.00 Beschlußfassung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am _____ gebilligt.

Büchen, den 12.02.91


Bürgermeister 

Aufgestellt:


G. Conrad
Dipl.-Ing., Architekt BDA