

**ZIELE,
GRUNDLAGEN
UND INHALTE**

**TEIL I
DER BEGRÜNDUNG**

ZUR

SATZUNG

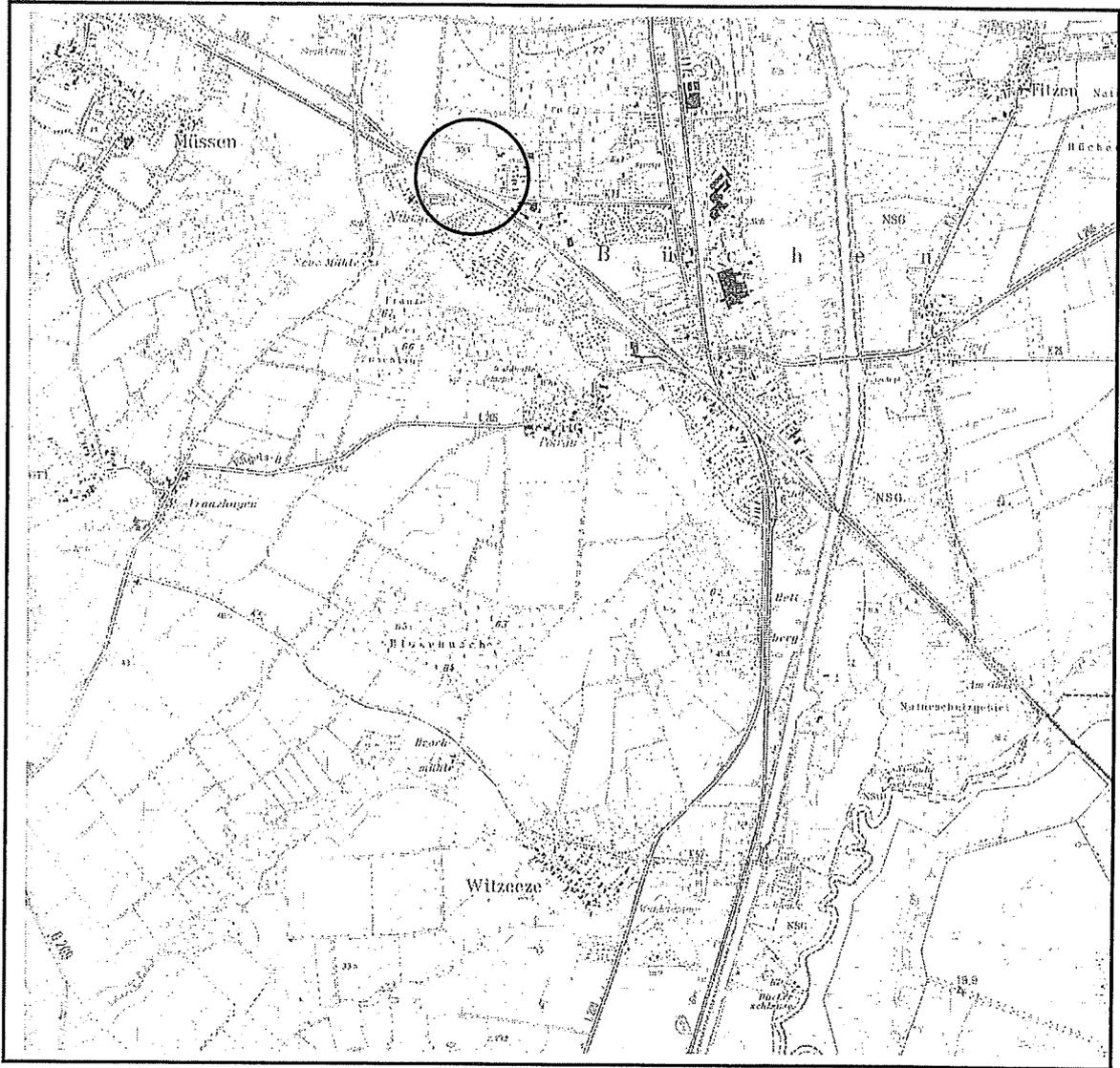
ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 44
„HESTERKAMPS BLÖCKEN“**

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 44
„Hesterkamps Blöcke“
der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

Stand: 01.12.2009

1. Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung.....	1
3. Planungsanlass u. allgemeines Planungsziel....	1
4. Einzelheiten der Planung	1
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	1
4.2 Erschließung.....	2
4.3 Landschaftspflegerische Ausweisungen.....	3
4.4 Immissionsschutzüberlegungen.....	3
5. Hochwasserschutz.....	3
6. Ver- und Entsorgung.....	3
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung..	5

1. Planungsgrundlagen

Für die Gemeinde Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der die Fläche „Hesterkamps Blöcken“ nördlich der Bahnlinie und der Kreisstraße 73 in Verlängerung bereits ähnlich genutzter Bereiche als Gewerbegebiet darstellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 44 Genüge getan.

Für das Plangebiet gibt es keinen weiteren Bauleitplan. Es handelt sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büchen weist das Planungsareal ebenfalls als gewerbliche Baufläche aus, so dass dieser Bauleitplanung grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Bedenken entgegenstehen.

2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich wie folgt genauer beschreiben:

Nördlich der Kreisstraße 73 (Heideweg), östlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau (Verlängerung der Kattenkoppel) und westlich der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Auf der Heide 9 – 14, in einer Tiefe, von der Kreisstraße aus gesehen, von ca. 150 m bis ca. 260 m. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 37/1 der Flur 4 Gemarkung Nüssau.

Das Planareal liegt im Nordwesten der Gemeinde Büchen und grenzt im Süden und Osten an den Bebauungszusammenhang des Ortes an. Die gesamte Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie liegt nördlich der Kreisstraße 73 und der daran unmittelbar südlich entlangführenden Bahnlinie. Im Osten grenzen gewerblich genutzte Baubereiche um die Straße „Auf der Heide“ an. Nördlich und

westlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft. Im Norden liegt ein FFH-Gebiet. Weit im Süden noch südlich der Bahnstrecke beginnen um den Nüssauer und Glogauer Weg die Wohnbereiche der Gemeinde Büchen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 8,26 ha, die sich in 7,18 ha Baufläche, 0,55 ha Verkehrsfläche, 0,41 ha Versorgungsfläche und 0,12 ha öffentliche Grünfläche aufteilen.

3. Planungsanlass u. allgemeines Planungsziel

In der Gemeinde Büchen stehen zurzeit keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. In den angrenzenden Gewerbegebieten sind alle entsprechend nutzbaren Grundstücke veräußert und größtenteils bebaut worden. Die Anfrage eines Gewerbebetriebes nach neuen gewerblichen Bauflächen musste bereits negativ beantwortet werden. Aus diesem Grunde ergibt sich nun für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 ein aktuelles Planungserfordernis und die bereits durch die Flächennutzungsplanung vorgegebene Städtebauplanung für Gewerbeflächen muss umgesetzt werden, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Büchen decken zu können. Die Gemeinde ist sehr daran interessiert weitere Gewerbeflächen für zusätzliche Gewerbetreibende auszuweisen, um die Wirtschaftskraft des Ortes zu erhalten und damit Steuereinnahmen und Arbeitsplätze zu sichern.

Auf die Lagegunst des Plangebietes wird noch einmal gesondert hingewiesen, denn als gewerblicher Baubereich profitieren die Grundstücke vom Anschluss an die Kreisstraße aber insbesondere auch von der vorhandenen Bahnstrecke, die unmittelbar im Süden des Plangebietes entlangführt.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den unter Ziffer 3 der Begründung genannten allgemeinen Planungszielen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch können interessierte Gewerbetreibende kurzfristig befriedigt werden und es verbleiben ausreichend Flächen, um auch mittelfristig den Bedarf an gewerblichen Baubereichen decken zu können. Es ist sinnvoll, jetzt das gesamte Gebiet zwischen der Kreisstraße 73 bzw. der Bahnstrecke, dem Verbindungsweg zur Gemeinde Klein Pampau und den westlichsten Grundstücken der Straße „Auf der Heide“ insgesamt als Gewerbegebiet auszuweisen, da dann die Erschließung des Gesamtgebietes in

einem Zuge und durch eine Erschließungsstraße erfolgen kann.

Da Immissionsschutzprobleme mit angrenzenden Baugebieten nicht zu befürchten sind, weil die nächstgelegene Wohnbebauung ausreichend weit entfernt ist, ist die Ausweisung uneingeschränkter Gewerbeflächen möglich, was die Attraktivität des gesamten Gewerbegebietes noch steigert.

Allerdings wird die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen, mit Ausnahme solcher unmittelbar zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb gehörender Geschäftseinrichtungen, ausgeschlossen, denn die Gemeinde Büchen möchte in ihrem Gewerbegebiet die Entstehung eines Einzelhandelszentrums „auf der grünen Wiese“ zum Schutz der in der Gemeinde schon vorhandenen Einkaufseinrichtungen verhindern. Deshalb wird für das Gewerbegebiet, das keinen Bezug zum Ortszentrum hat, diese Ausschlussregelung für Einzelhandel mit Lebensmitteln und zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Zur Förderung einer „normalen“ Gewerbestruktur des Plangebietes werden auch die Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Sie sind in einem Ort wie Büchen ohnehin nicht erwünscht.

Zum Schutz des Wohnens im Plangebiet selbst ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass nur je eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter pro Gewerbebetrieb errichtet werden darf. So können der Betriebsinhaber und z.B. ein Hausmeister oder Werksleiter auf dem Gelände wohnen. Weiteres Wohnen wird aber verhindert, damit die Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes nicht unterlaufen werden kann. Aus diesem Grunde wird die Wohnnutzung auch flächenmäßig anteilig beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit zwei unterschiedlichen Grundflächenzahlen angegeben. Im mittleren Südtail des Geltungsbereiches, anschließend an bereits gewerblich genutzte Baubereiche, wird eine höhere Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die nach Westen, Norden und Osten hin, dort wo das Plangebiet an die freie Landschaft und das FFH-Gebiet oder an bereits bebaute Bereiche angrenzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 abgestuft wird. Dadurch wird die größtmögliche Bebauung sozusagen in die Mitte des Plangebietes gelegt. Die Ränder des Neubaugebietes werden baurechtlich abgestuft. Größere Bauvorhaben von Gewerbebetrieben können problemlos auf dem großen Grundstücksteil mit der höheren Grundflächenzahl umgesetzt werden. Auf der anderen Seite wird durch die Abstufung der Grundflächenzahl Rücksicht auf landschaftspflegerische Belange genommen.

Im südlichen und östlichen Bereich wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen, die dort die Errichtung größerer Gewerbegebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässt. Ansonsten sind aber auch hier die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Da diese Bereiche nicht an die freie Landschaft grenzen, ist es hier landschaftspflegerisch und städtebaulich unschädlich, die für Gewerbebaubereiche typischen größeren Hallen zuzulassen.

Im übrigen Teil, also im Norden und Westen, wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine etwas aufgelockerte und wegen der geringeren Grundflächenzahl auch kleinere Bebauung als Übergang zur freien Landschaft zu erhalten. Angrenzend an das FFH-Gebiet im Norden wird zum Schutz dieses Bereiches auch die maximale Höhenentwicklung der Gebäude noch herabgestuft und die Firsthöhe auf maximal 10 m begrenzt. Hier entsteht in Zukunft der neue Ortsrand der Gemeinde Büchen.

Auf den übrigen Grundstücken wird eine maximale Firsthöhe von 12 m vorgegeben. Damit ist die Höhenentwicklung der Gebäude klar begrenzt. Somit kann auf eine Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit von Gebäuden verzichtet werden, womit eine große Flexibilität für die Grundstückseigentümer entsteht. Es können Gewerbehallen errichtet werden, aber auch mehrgeschossige Verwaltungseinheiten.

Die Baufelder werden durch Baugrenzen großzügig ausgewiesen, damit eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken möglich wird, denn es gibt keine städtebauliche Notwendigkeit bestimmte Baustellungen oder Ausrichtungen der Gebäudekörper vorzuschreiben.

4.2 Erschließung,

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit einem für Sattelzüge ausreichenden Wendehammer erschlossen. Diese Planstraße zweigt von der Kreisstraße 73, dem Heideweg, ab. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze dieser Kreisstraße, weshalb die entsprechende Anbauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen werden musste. Sie wird von jeglicher Bebauung freigehalten, die Baugrenzen beginnen erst hinter der Anbauverbotszone. Private Grundstückszufahrten zur Kreisstraße sind nicht vorgesehen.

Der Heideweg ist ausreichend ausgebaut, um die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auch in Form von größeren Lastkraftwagen aufzunehmen. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den

Heideweg wird natürlich entsprechend verkehrsgerecht ausgebaut.

Vom Wendehammer des Plangebietes führt ein Versorgungsweg auf den im Westen des Geltungsbereiches verlaufenden Verbindungsweg zur Gemeinde Klein Pampau, der dafür gedacht ist, bei evtl. Störungen in der Erschließungsstraße, das Gewerbegebiet auch von Westen her zu erreichen. Des Weiteren werden in diesem Bereich auch Versorgungsleitungen verlegt. Zusätzlich kann er als Fußweg genutzt werden, so dass eine attraktive fußläufige Verbindung durch das Gewerbegebiet entsteht, die das entsprechende Wegenetz der Gemeinde Büchen komplettiert.

Öffentliche Parkbereiche werden in Längsaufstellung entlang der Erschließungsstraße ausgebaut, so dass ausreichende Abstellflächen zur Verfügung stehen. Der auf der Planzeichnung dargestellte Straßenquerschnitt macht dies deutlich.

Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, so dass die erforderlichen privaten Stellplätze auf eigenem Grund und Boden untergebracht werden können. Sie werden, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken, nicht gesondert festgesetzt.

4.3 Landschaftspflegerische Ausweisungen

Hierzu kann auf den Grünordnungsplan verwiesen werden. Der Bebauungsplan enthält landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen insbesondere durch eine landschaftspflegerische Grünabgrenzung des Plangebietes durch die Errichtung von Knicks mit Knickschutzstreifen. Der Nachweis der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht. Geplant sind Flächen in der Gemarkung Pörau sowie Lehmrade, die dann vertraglich gesichert werden sollen. Zur Vermeidung von Wiederholungen werden hier keine zusätzlichen Ausführungen zur Landschaftspflege aufgenommen.

Wegen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes wurde von der Brien-Wessels-Werning GmbH aus Lübeck wurde eine neue Verträglichkeitsstudie erstellt. Sie kann bei der Gemeinde Büchen eingesehen bzw. in Kopie angefordert werden. Sie ist in den Umweltbericht ebenfalls mit eingeflossen. Der Artenschutz wurde in den Kapiteln 3.2.2 und 3.3.2 des Umweltberichtes sowie in der FFH-Verträglichkeitsstudie abgearbeitet.

4.4 Immissionsschutzüberlegungen

Da die ersten Wohnbaubereiche der Gemeinde Büchen ausreichend weit vom neuen Gewerbegebiet entfernt sind und im Osten nur gleichartige Gewerbeflächen angrenzen, entstehen zwischen

der neuen gewerblichen Nutzung und den Wohnbaubereichen bzw. Wohngebäuden im angrenzenden Gewerbegebiet keine relevanten Lärmschutzprobleme. Immissionsschutzmaßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet sind nicht erforderlich.

Um die Auswirkungen des Verkehrslärms der K 73 und der Bahnstrecke auf das eingeschränkte Wohnen und das Arbeiten im Gewerbegebiet zu überprüfen, wurde durch die Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im April 2009 eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann. Es wurde festgestellt, dass der Bahnlärm der DBAG-Strecke 6100 im Abschnitt Müssen-Büchen nachts pegelbestimmend ist und dadurch Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu wahren, wurden die sich aus der Berechnung ergebenden lärmschutztechnischen Regelungen in Form von Lärmpegelbereichen für nachts in die Planzeichnung und entsprechende textliche Festsetzungen im Textteil B in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist sichergestellt, dass die Grundstückseigentümer und Bauherren entsprechende immissionsschutztechnische Einrichtungen zum Abschirmen des Bahnlärmes selbst herstellen müssen.

Der DB Netz AG entstehen durch die Planungen keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen, da das Plangebiet nicht unmittelbar an die Bahnstrecke grenzt. Insofern kann die planfestgestellte Bahntrasse auch nicht mit in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Zwischen Bahntrasse und Plangebiet liegen die Kreisstraße 73 (Heideweg) und breite Grünbereiche. Mit nachteiligen Auswirkungen der elektrifizierten Bahnstrecke im Plangebiet ist daher nicht zu rechnen. Trotzdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten in der Nähe von elektrifizierten Bahnanlagen zu rechnen ist.

5. Hochwasserschutz

Da das Plangebiet in keinem hochwassergefährdeten Bereich liegt, sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes muss vollkommen neu hergestellt werden. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Heide-

weg (K 73) und der Straße nach Neu Nüssau bzw. des vorhandenen Gewerbegebiets „Auf der Heide“ können entsprechend verlängert und genutzt werden.

Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation vom 25. November 1992 und 15. April 2002. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Ausgabe April 2005. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, Seite 14.

Der Plangeltungsbereich liegt im Gewässerunterhaltungsverband Steinau / Büchen. Dieser ist Mitglied des Gewässer- und Landschaftsverbandes.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen sowie der privaten Grundstücksflächen wird gefasst und über neu herzustellende Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen zum neu herzustellenden Regenwasserklär-/ -retentions-/ -versickerungsbecken im Südosten des Bebauungsplanes abgeleitet. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert und zeitversetzt mit einer gedrosselten Ablaufmenge abgegeben. Im weiteren Verlauf wird das anfallende Oberflächenwasser dem vorhandenen Regenrückhaltebecken „Taubensohl“, südlich der Straße „Auf der Heide“ zugeführt. Von hier aus erfolgt die Ableitung über ein Regenwasserpumpwerk und Regenwasserdruckrohrleitungen in Richtung Westen mit Einleitung in die Steinau.

Grundsätzlich gilt, dass die erlaubte Einleitungs- menge von 10 l/s aus dem Regenrückhaltebecken Taubensohl in die Steinau nicht überschritten werden darf. Bei der zusätzlichen Einleitung aus dem neu geplanten Rückhaltebecken in das vorhandene Becken ist zu berücksichtigen, dass Kapazitäten für das vorhandene Gewerbegebiet freigehalten werden, da hier unter anderem noch eine Überprüfung der Entwässerungssituation der einzelnen Grundstücke erfolgen wird. Hieraus könnte sich evtl. ein Anschlussbedarf ergeben. Außerdem leitet das Wasserwerk ebenfalls eine ständige Wassermenge ein.

Das anfallende Oberflächenwasser privater Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 44 kann

in Einzelfällen auf den jeweiligen Grundstücken, sofern es als normal verschmutzt einzustufen ist, in geeigneter Weise zur Versickerung gebracht werden. bestehen meinerseits keine Bedenken. Normal verschmutztes Oberflächenwasser bedarf vor der Versickerung einer Behandlung! Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis über die Gemeinde beim Kreis zu beantragen.

Das Einleiten in Regenwassernutzungsanlagen ist ebenfalls zulässig. Hierzu sind entsprechende Befreiungsanträge bei der Gemeinde Büchen zu stellen. Die Sickerfähigkeit ist im Einzelfall nachzuweisen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Die Löschwassergrundversorgung wird in ausreichendem Umfang aus dem neu herzustellenden öffentlichen Netz sichergestellt. Löschwasserbedarfe aus erhöhten Objektschutzanforderungen werden für jeden Einzelfall von der zuständigen Behörde festgesetzt und sind separat durch die jeweiligen Nutzer vorzuhalten. In Ergänzung hierzu stehen das Volumen des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens „Taubensohl“ sowie das Volumen des Regenwasserrückhaltebeckens des Gewerbegebiets „Auf der Geest“ zur erweiterten Brandbekämpfung zur Verfügung. Die Gemeinde geht zunächst davon aus, dass das Regenrückhaltebecken weiter als abgedichtetes Becken und damit auch als Feuerlöschreservoir genutzt wird.

Die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen dürfen die bestehende Schmutzwasserkanalisation nicht überlasten. Die Dimensionierung der bestehenden Kanalisation muss dem Arbeitsblatt DWA-A 118 (Ausgabe 03/06) entsprechen. Aber eine geregelte, ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist möglich. Die entsprechenden technischen Anlagen der Gemeinde Büchen sind ausreichend dimensioniert.

7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen jeglicher Ausprägung denkbar. Die Gemeinde Büchen setzt aber auf privaten Grunderwerb, was auch für die zukünftigen Straßenflächen gilt.

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Herstellung der Erschließung ergeben sich aus dem Haushaltsplan bzw. der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde Büchen. Es ist mit Kosten für die Erschließung in einer ungefähren Höhe von ca. brutto 1,1 Mio. € zu rechnen.

Die Gemeinde wird zur Deckung der anfallenden Kosten von den zukünftigen Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden alle rechtlich möglichen Abgaben nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Ortsrecht einfordern.

Hinzu kommt, dass Fördergelder über das Zukunftsprogramm Wirtschaft (EU-EFRE) für das gesamte Gewerbegebiet in Aussicht gestellt wurden, die kurzfristig genutzt werden sollen und können.

Festzustellen ist, dass der Haushaltsplan 2008 der Gemeinde Büchen unausgeglichen war. Dementsprechend ist der Gesamtbetrag der Kredite sowohl im lfd. Haushaltsjahr als auch 2010 seitens der Kommunalaufsichtsbehörde genehmigungspflichtig. Im Haushalt 2009 konnte nur ein Teil des Fehlbetrages aus 2008 gedeckt werden. Der restliche Fehlbetrag ist 2010 auszuweisen.

Die Gemeinde Büchen ist sich darüber im Klaren, dass die Herstellung der Erschließung und somit die Begleichung der anteiligen Gemeindegeldern erst dann durchführbar sein wird, wenn die Gemeinde in der Lage ist, ihren Anteil zu begleichen. Es ist aber denkbar, dass sich ein Investor findet, der die Erschließungsstraße zu 100 % auf eigene Rechnung erstellt, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen. Aus diesem Grunde soll die Bauleitplanung fortgeführt werden, um aktuelles Baurecht schaffen zu können. Erst dann wird es möglich sein, entsprechende Verhandlungen mit Investoren zu führen.

Außerdem kann auf Ziffer 3 der Begründung hingewiesen werden, in dem das aktuelle Planungserfordernis für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dargelegt wird. Wenn die Gemeinde Büchen kein entsprechendes Baurecht kurzfristig schafft, wird eine Abwanderung der Gewerbebetriebe anstehen und damit die Finanzlage der Gemeinde noch desolater werden. Auch aus diesem Grunde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend notwendig.

