

## **1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44**

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.

## **2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche, abendliche Informationsveranstaltung am 09.02.2009 statt. Über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurde in den gemeindlichen Gremien ausführlich beraten.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde schriftlich durchgeführt, wobei die Fachbehörden durch Schreiben vom 15.01.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bauleitplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.04.2009 bis 29.05.2009 vorgestellt. Dazu wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 10.03.2009 gefasst.

Im Rahmen dieser Planungsphase gingen einige abwägungs- und planrelevanten Stellungnahmen von Bürgern oder Fachbehörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Sie wurden ausführlich beraten und soweit möglich in die Städtebauplanung aufgenommen.

So wurden besonders die Hinweise der jeweiligen Fachbehörden zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Planbereiches und zur Erschließung der Flächen in den Bebauungsplan eingearbeitet oder an den Investor weitergeleitet, wenn eine Übernahm rechtlich nicht möglich war.

Auch die wegen des von der Bahntrasse ausgehenden Lärms auftretende Immissionsschutzproblematik für die ausnahmsweise Wohnnutzung im Gewerbegebiet wurde dadurch gelöst, dass durch ein Lärmschutzgutachten Maßnahmen ermittelt wurden, die dann weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. So können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend gewerbegebietsmäßiger Lärmrichtwerte im Plangebiet gewährleistet werden. Die sich aus der Immissionsschutzberechnung ergebenden lärmschutztechnischen Regelungen wurden in Form von Lärmpegelbereichen, die für die Nacht gelten, in der Planzeichnung und entsprechend durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist sichergestellt, dass die Grundstückseigentümer und Bauherren entsprechende immissionsschutztechnische Einrichtungen zum Abschirmen des Bahnlärmes selbst herstellen müssen.