

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.3.1 Regionalplan	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	1
1.3.3 Bestehendes Planungsrecht	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	2
4. Planerfordernis/ Ziel und Zweck der Planung	2
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
5.1 Art der baulichen Nutzung	3
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	3
5.3 Zahl der zulässigen Wohnungen	3
5.4 Örtliche Bauvorschriften	3
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	4
6. Erschließung	4
6.1 Verkehrliche Erschließung	4
6.2 Versorgung	4
6.3 Entsorgung	4
6.3.1 Schmutzwasser	4
6.3.2 Regenwasser	4
7. Altlasten	5
8. Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung	5
8.1 Immissionsschutz	5
8.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	5
9. Umweltbericht	6
10. Beschluss über die Begründung	6

Anlage 1: Grünordnerischer Fachbeitrag

Anlage 2: Umweltbericht

1. Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG) am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 18. Juli 2003 (GVObI. Schl.-H. 2003 S. 339)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die vom Vermessungsbüro Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist die Gemeinde als Unterzentrum ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich liegt im Westen des Siedlungsgebietes.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Geltungsbereich dieser F-Planänderung als Wohnbaufläche (W) dar.

1.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahre 1976 setzt den hier überplanten Bereich als Kleinsiedlungsgebiet (SW) fest. Zulässig sind hier Gebäude mit einem

Vollgeschoss in offener Bauweise. Die Geschossflächenzahl (GFZ¹) beträgt 0,2. Eine GRZ² ist nicht festgesetzt. Dachneigungen sind zulässig von 25 bis 51°.

Im Jahre 1996 gab es eine 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6, die den südlich angrenzenden Bereich betrifft. So ist dort für das Grundstück Memelweg 14 ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des bebauungsplanes Nr. 6 liegt im Westen des Gemeindegebietes am Memelweg und umfasst die Grundstücke Memelweg 11, 12 und 13.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.380 m².

3. Beschreibung des Geltungsbereiches - Bestand

Die drei Grundstücke des Plangeltungsbereiches sind mit je einem Einfamilienhaus in eingeschossiger offener Bauweise bebaut. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden als Gärten genutzt. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und einer zulässigen Bebaubarkeit von 0,2 ist bei keinem der Grundstücke das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

Unmittelbar am Memelweg auf dem Grundstück Nr. 12 stehen zwei prägende Eichen mit einem Kronendurchmesser von 10 – 12m. Eine weitere ältere Eiche befindet sich am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden als Gartenflächen genutzt.

4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstückseigentümerin Memelweg 11 hat einen Antrag an die Gemeinde Büchen für eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteiles gestellt. Die Gemeinde steht diesem Antrag grundsätzlich positiv gegenüber, kann aber z.Zt. ihre Zustimmung nicht erteilen, da nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteiles nicht zulässig ist. Deshalb hat sie beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 zu ändern. Um auch den südlich angrenzenden Grundstücken eine Bebauung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen, wurden diese mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

¹ Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

² Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,2 und einem Baugrundstück von 1.000m² dürfen bis zu 200 m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)1990 lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der angrenzenden Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Zulässig ist weiterhin 1 Vollgeschoss und eine GRZ von 0,2. Unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)1990 erübrigt sich hierbei die Festsetzung einer GFZ. Zulässig ist die offene Bauweise³. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** wird zudem bestimmt, dass Garagen und Carports, die grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig sind, einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche von mindestens 5m einzuhalten haben. Dies geschieht zum einen unter Berücksichtigung des Bestandes und zum anderen aus Verkehrssicherheitsgründen.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen werden deutlich vergrößert, so dass einer Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nichts mehr entgegen steht. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Baugrenze am Memelweg um 2 m zurückgenommen, um den Wurzelbereich der vorhandenen Eichen zu schützen.

5.3 Zahl der zulässigen Wohnungen

Die Gemeinde hat beschlossen, für das allgemeine Wohngebiet maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zuzulassen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2**. Die Gemeinde will hiermit sicherstellen, dass in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen eher kleinteiligen Bebauung an der Westseite des Memelweges keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Charakter und die Struktur der vorhandenen Bebauung soll beibehalten und nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Gewährleistung einer besseren Anpassung an die vorhandene Bebauung hat die Gemeinde einige rahmensetzende gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften in diese Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese beziehen sich auf die Dachformen, die Dachneigungen und die Sockelhöhe. Die Festsetzung der Dachneigung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

³ In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die Festsetzung der Sockelhöhe von max. 0,6 über Straßenniveau orientiert sich an den Sockelhöhen der vorhandenen Gebäude zwischen ca. 0,4m und 0,8m und soll zu hohe Kellergeschosse ausschließen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung von versiegelten Flächen wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** bestimmt, dass Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit hohem Fugenanteil von mind. 25%, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen sind.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

Als weitere Maßnahmen Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich ist pro Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wenn das zusätzliche Baurecht in Anspruch genommen wird. Auf Empfehlung des grünordnerischen Fachbeitrages (siehe Anlage 1) wurde eine entsprechende Regelung als **textliche Festsetzung Nr. 4** aufgenommen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch den Memelweg voll erschlossen. Auch ein Anschluss der rückwärtigen Grundstücksteile an den Memelweg ist grundsätzlich möglich.

6.2 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist über vorhandene Leitungen gewährleistet.

6.3 Entsorgung

6.3.1 Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich dieser B-Planänderung anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

6.3.2 Regenwasser

Es wird empfohlen, Regenwasser z.B. über Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden bzw. auf den Grundstücken zu versickern.

7. Alllasten

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weist der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg darauf hin, dass es erforderlich ist, bei Tiefbauarbeiten im Plangeltungsbereich auf Bodenverunreinigungen zu achten, da der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 6 im Alllastenkataster als Alllastenverdachtsfläche erfasst ist. Hierauf hatte der Kreis bereits im Rahmen seiner Stellungnahme vom 27.01.1995 zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 hingewiesen. Des Weiteren teilte die zuständige Fachabteilung damals mit:

„Bodenuntersuchungen wurden bereits durchgeführt.

Die hierbei festgestellten hochbelasteten Bereiche sind ausgekoffert und entsorgt worden.

Die Sanierung der Fläche kann nach derzeitigem Kenntnisstand als abgeschlossen betrachtet werden.

Es ist jedoch nicht völlig auszuschließen, dass kleinräumig noch stärkere Bodenverunreinigungen auftreten können.“

Bei festgestellten Verunreinigungen sind deshalb Probenahmen und Analytik in Abstimmung mit dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg durchzuführen.

8. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

8.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

8.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft⁴ zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zum Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes nicht erhöht, so dass zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind. Hierfür ist nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff (unter Berücksichtigung der zulässigen Flächenversiegelung) grundsätzlich bereits vor der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zulässig wäre. Aus diesem Grunde wird auch auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

⁴ Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Hierzu wird auch verwiesen auf den grünordnerischen Fachbeitrag der Planwerkstatt Holzer aus Lüneburg, der dieser Begründung als **Anlage 1** beigelegt ist.

Den Vorschlägen zur Übernahme der Hinweise des grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan wird gefolgt. Lediglich auf die vorgeschlagene Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Eichen am Memelweg und im Süden des Plangeltungsbereiches wird verzichtet, da diese vorhandenen Bäume bereits durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind.

9. Umweltbericht

Aufgrund der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches im Zusammenhang mit der Anpassung an EU-Richtlinien ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, einen Umweltbericht zu erstellen. Dessen Aufgabe ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bebauungsplanänderung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde Büchen hat die Planwerkstatt Holzer aus Lüneburg beauftragt, einen Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist Bestandteil der Begründung und als **Anlage 2** beigelegt.

10. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.04.2006.

Büchen, den 02.05.2006

.....
 1. stellvertretender Bürgermeister
 (Johannes Wulff)



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
 Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 - 890 277
 Fax: 04158 - 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

Aufgestellt am: 14.11.2005
 Überarbeitet am: 24.11.2005
 Überarbeitet am: 19.01.2006
 Überarbeitet am: 06.02.2006

Güster, den 02.05.2006 Der Planverfasser: J. S. Heindrichs