

# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## 1. vereinfachte Änderung

## des Bebauungsplanes Nr. 55

„Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße,  
westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“

## Begründung



Bearbeitung:

Verfahrensstand nach BauGB

03.09.2018

§ 3(1)   § 4(1)   § 3(2)   § 4(2)   § 4a(3)   § 10



**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
eMail oldesloe@gsp-ig.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 .....</b>	<b>4</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage und Spielplatz“ .....	4
4.3 Örtliche Bauvorschriften .....	5
<b>5 Billigung .....</b>	<b>5</b>

## **Begründung**

### **1 Allgemeines**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Bebauungsplan Nr. 55 am 18.07.2017 als Satzung beschlossen hat, besteht aufgrund vermehrter Anfragen der Bedarf die Planungsinhalte, um die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben für das in Umsetzung befindliche Baugebiet zu ergänzen.

Gemäß § 13 BauGB erfolgt die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die ergänzenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, wird die Möglichkeit der Nutzungsdurchmischung innerhalb des Wohnquartiers erweitert ohne die eigentliche Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### **2 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Büchen sieht sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 wiederholt der Anfrage zur Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gegenüber.

Des Weiteren ist es beabsichtigt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von den privaten Grundstücksflächen abzugrenzen, um sie dauerhaft der Allgemeinheit zur Nutzung verfügbar machen zu können.

### **3 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die zulässigen Nutzungsarten innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Rahmen der Maßgaben des § 4 BauNVO zu erweitern und eine klare Gliederung zwischen den privaten Grundstücksflächen und den öffentlich zugänglichen Flächen zu definieren.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen werden entsprechend angepasst.

#### **4 Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 sind darauf ausgerichtet, dass sich die bauliche Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügt, ohne sie zu beeinträchtigen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO )

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.*

*Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.*

Die bislang innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 unzulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete künftig ausnahmsweise zulässig.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Aufgrund fehlender größerer Potenzialflächen im zentralen Bereich der Gemeinde und dem dringenden Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten, erfolgt die weitere Siedlungsentwicklung im Bereich des Vorhabengebietes.

Auf Grundlage des dringend benötigten Wohnraumes hatte die Gemeinde Büchen die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Im Rahmen der Umsetzung der Wohngebiete hat sich neben den zusätzlichen Wohneinheiten vermehrt der Bedarf von Flächen für eben diese Nutzungen herausgestellt. Die Nutzungen von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie nicht störenden Gewerbebetrieben sind auf Grundlage des § 4 BauNVO innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich. Durch die festgesetzte beschränkte Zulässigkeit unterliegt jede Ansiedlung eines nicht störenden Handwerksbetriebes sowie eines nicht störenden Gewerbebetriebes einer separaten Prüfung und erforderlichen Genehmigung. Der grundsätzliche städtebauliche Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes, welches sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, bleibt somit gewahrt.

Eine entsprechende Ergänzung des Nutzungsangebotes innerhalb des Quartiers kann zu einer zusätzlichen Belebung des Gebietes führen und die im weiteren Umfeld entlang der Pötrauer Straße befindlichen Nutzungen eines Frisörsalons und einer Physiopraxis insbesondere in Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand der Gemeinde stimmig ergänzen.

##### **4.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage und Spielplatz“**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Die zentrale öffentlich Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz) ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinflächig zulässig. Die gleichzeitige unterirdische Nutzung zur Versickerung ist ebenfalls zulässig.*

Die im zentralen Bereich des Quartiers festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als öffentliche Freifläche und Begegnungsstätte innerhalb des Wohngebietes. Zur Verdeutlichung der Nutzung wird entsprechend der textlichen Festsetzung Ziff. 9.5 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 55 die Zweckbestimmung „Parkanlage“ um den Zusatz „Spielplatz“ ergänzt. Eine Veränderung der Planungs- und Entwicklungsziel der öffentlichen Grünfläche ergibt sich durch die Ergänzung nicht.

#### **4.3 Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 Landesbauordnung)

*Die privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind zu der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz in einer Höhe von 1,20 m durch einen Zaun einzufrieden.*

Die zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen soll den Anwohnern des Quartiers sowie der umliegenden Wohngebiete ungehindert zur Verfügung stehen.

Durch die vorzusehende Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ohne direkten Zugang von der öffentlichen Freifläche wird sichergestellt, dass die Begegnungsstätte nicht ausschließlich von den unmittelbaren Anliegern genutzt wird. Durch ein möglicherweise uneingeschränktes Ausdehnen privater Nutzungen auf den öffentlichen Bereich wird der Nutzerkreis der Begegnungsstätte eingeschränkt. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass Kinder von dem Spielplatz nicht auf die privaten Grundstücke gelangen.

Die Zugänglichkeit zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird über die Planstraße C sowie eine fußläufige Anbindung von der Planstraße A dauerhaft und uneingeschränkt gewährleistet.

## **5 Billigung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in der Sitzung am ..... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)