

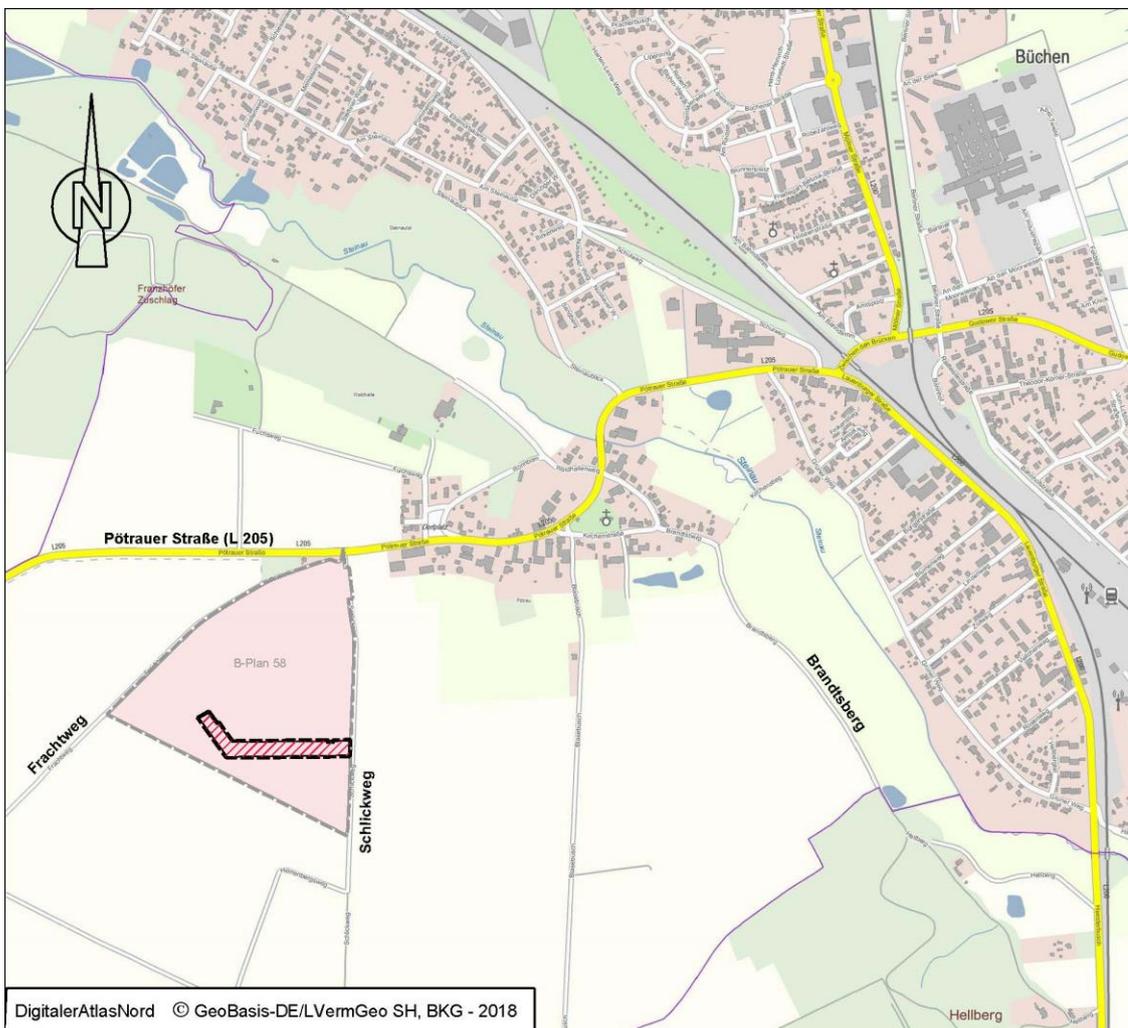
# Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

„Westlich der Straße Emmerwinkel und südlich der Straßen  
Emmerwinkel und Roggenschlag“

### Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

14.09.2021

§ 3(2)    § 4(2)    § 4a(3)    § 10



Bearbeitung:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58</b> .....	<b>4</b>
4.1    Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten .....	4
<b>5 Billigung</b> .....	<b>5</b>

## **Begründung**

### **1 Allgemeines**

---

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen hat in seiner Sitzung am .... den Aufstellungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westlich der Straße Emmerwinkel und südlich der Straßen Emmerwinkel und Roggenschlag“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Bebauungsplan Nr. 58 am 01.12.2020 als Satzung beschlossen hat, besteht aufgrund vermehrter Anfragen der Bedarf, die Planungsinhalte um die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhausscheibe für das in Umsetzung befindliche Baugebiet zu erweitern.

Gemäß § 13 BauGB erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die Erweiterung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhausscheibe, wird der Umfang der planungsrechtlich zulässigen Wohneinheiten innerhalb des Wohngebietes erhöht ohne die Struktur des künftigen Quartiers zu beeinträchtigen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), 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. 58 wiederholt der Anfrage zur Erweiterung der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhausscheibe gegenüber. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Struktur ist mit dem geplanten Vorhaben nicht beabsichtigt.

### **3 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhausscheibe auf einer Teilfläche des Gesamtquartiers zu erweitern. Die bislang für das Quartier getroffene Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude bleibt für die weiteren Teilflächen von dieser Änderung unberührt.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen wird für den Geltungsbereich durch die Aufnahme eines Allgemeinen Wohngebietes 6 (WA 6) entsprechend angepasst.

#### **4 Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58**

Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind darauf ausgerichtet, die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Doppelhausscheibe zu erweitern. Um die entsprechende Regelung zu treffen und die Fläche des Änderungsbereiches gleichzeitig weiterhin in die Gesamtkonzeption des Quartiers aufzunehmen, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes 6 (WA 6).

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 gelten die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sowie die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 58 (Satzungsbeschluss 01.12.2020). Ausgenommen von den textlichen Festsetzungen ist die nachstehend aufgeführte Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhausscheibe.

##### **4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB))**

*In dem Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Doppelhausscheibe zulässig.*

Die Gemeinde Büchen sieht sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Nachfrage nach einer verdichteten Bauform in Form von kleineren Wohneinheiten gegenüber. Insbesondere besteht der Bedarf einer Umsetzung von mehr als einer Wohnung pro Doppelhausscheibe innerhalb des Plangebietes.

Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aus diesem Grund eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohnungen pro Doppelhausscheibe. Die grundsätzliche Struktur der differenzierten Gebäudeformen wird unverändert beibehalten. Beabsichtigt ist die Umsetzung von kleineren Wohneinheiten als verdichtete Wohnform innerhalb des Quartiers. Die im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes getroffene Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird unverändert entsprechend des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 58 für die Fläche des Änderungsbereiches übernommen. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist somit mit der Erweiterung der zulässigen Wohnungen pro Doppelhausscheibe nicht verbunden.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 6 (WA 6) bildet den südlichen Rand des künftigen Quartiers im Übergang zu den großflächig festgesetzten Ausgleichsflächen des Vorhabens. Durch die klare Abgrenzung des Änderungsbereiches erfolgt eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten ausschließlich am südlichen Rand des Quartiers. Der Ursprungsbebauungsplan sieht in den am Rand gelegenen Allgemeinen Wohngebieten eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Dementgegen ist das Maß der zulässigen Versiegelung im zentral gelegenen Bereich für die Allgemeinen Wohngebiete auf 0,3 begrenzt. Somit bieten sich die Randbereiche aufgrund der ohnehin höheren baulichen Ausnutzung gleichzeitig für eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten an. Eine Umsetzung der erforderlichen 15 m<sup>2</sup> großen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen pro Wohneinheit auf dem Privatgrundstück ist somit ebenfalls möglich und wird entsprechend für die Fläche der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 übernommen.

Auf die Anpassung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Zahl der Wohnungen pro Doppelhausscheibe in allen Randbereichen wird verzichtet, um die grundsätzliche Struktur des geplanten Quartiers nicht zu beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete durch die getroffene Erweiterung der zulässigen Bebauungsdichte ist nicht zu erwarten und somit städtebaulich vertretbar.

## **5 Billigung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 in der Sitzung am .... gebilligt.

Büchen, den .....

Aufgestellt durch:



Uwe Möller  
Bürgermeister

Siegel