

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Büchen

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist entwickelt aus der in der Sitzung der Gemeindevertretung Büchen vom 22. 3. 1978 beschlossenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Als Planunterlage diente ein Ausschnitt der Karte der Flur 6, Gemarkung Büchen. Durch örtliche Bestandsaufnahme wurde sie ergänzt.

Die zeitliche Begrenzung und Durchführung des B-Planes Nr 18 ist gekennzeichnet durch die dick gestrichelte Linie und sie teilt das Plangebiet in einen 1. und 2. Bauabschnitt.

### 2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Bereich Büchen-Dorf zwischen der Niederung Elbe - Lübeck - Kanal und der offenen Feldmark im Süden. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gem. §5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die Begrenzungslinie zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt verläuft in nord-südlicher Richtung, beginnend im nördlichen Straßenbereich auf der Höhe des Flurstücks 189/12, in Richtung Süden auf der westlichen Grenze des Flurstücks 20/3 bis an die nördliche Begrenzungslinie der geplanten Straße, dann in westlicher Richtung entlang dieser Straßenbegrenzungslinie bis zum Auftreffen auf die Grenzverlängerung der Flurstücke 25 und 22/2 aus Süden kommend.

#### 2.1 Topographie

Das Plangebiet wird durch zwei besonders hervorragende Merkmale geprägt:

Zum einen durch das angrenzende Urstromtal der Stecknitz, welches von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, zum anderen durch das angrenzende Grundstück der Kirche mit seiner historischen Umgebung.

#### 2.2 Vorhandene Bebauung und Erschließungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Gebäude und Einfamilienhäuser z.T. mit Belegenheit von der historischen Straße, die das Kirchengrundstück umgrenzt.

Im westlichen Planbereich ist die ca. 60 m lange Stichstraße mit Wendemöglichkeit bereits fertiggestellt. Der Erschließungsanteil wurde durch Erschließungsvertrag auf die Grundstückeigentümer übertragen.

### 3. Städtebaulicher Leitgedanken

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Büchen ist es daher, den gewachsenen Ortskern zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Unter dem Gesichtspunkt wird die bauliche Entwicklung durch die Ausweisung geringer Geschosßflächenzahlen und durch die Beschränkung auf 1 freistehendes Einzelhaus je ausgewiesener Grundstücksfläche eingeschränkt.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen die ortstypischen Gestaltungsmerkmale auf die denkmalpflegerischen Belange abgestimmt und festgesetzt.

### 4. Verkehrsmäßige Erschließung

Im südlichen Planbereich in den Flurstücken 22/2, 22/4, 192/19, 79/21, 21/2, wird eine Stichstraße von rund 215 m Länge erschlossen, die die öffentlichen Parkplätze aufnimmt, in einem Wendeplatz endet, zusätzlich aber eine Anbindung an die L.II.O. Nr. 28 erhält.

### 5. Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die örtliche Trinkwasserversorgungsanlage.

#### Abwasserbeseitigung

##### 1. Bauabschnitt

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluß an die gemeindliche Kläranlage durch Einzelkläranlagen mit anschließender Untergrundverrieselung. Die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand lassen eine Verrieselung zu, die ausgewiesenen Baugrundstücke weisen sämtlichst eine Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> auf. Eine Gefährdung von Brunnenanlagen ist nicht zu befürchten (§17 Abs. 6 der BDVO). Die Mehrkammerfaulgruben und die Untergrundverrieselung müssen gem. DIN 4261 bemessen, ausgeführt, betrieben und gewartet werden, die schadlose Beseitigung des Schlammes aus den Mehrkammerfaulgruben muß gewährleistet sein.

Die Arbeiten zur Herstellung der gemeindlichen Kläranlage sind 1977 begonnen. Die Druckrohrleitung ist bereits im Fußweg Büchen/Büchen - Dorf verlegt, der Gesamtfertigstellungstermin ist noch ungewiß, der Drücker unter dem Kanal ist noch herzustellen.

Die Abwasseranlage ist in der Erschließungsstraße An der Stecknitz gleich mitverlegt. Die Regenabwässer versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Bodens ist gut.

## 2. Bauabschnitt

Teil 2 des Bebauungsplangebietes wird erst dann erschlossen und entwässert, wenn die gemeindliche zentrale Kläranlage im Planbereich verlegt und betriebsfertig ist.

## Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromversorgungsnetz.

## 6. Grünflächen und Spielplätze

Die Grundstücke im 1. Bauabschnitt sind ausreichend groß, sodaß erst für den 2. Bauabschnitt ein Spielplatz vorgesehen ist. Der Bedarf an Grün- und Spielflächen wird z.Zt. durch die ca. 130 m entfernt liegenden, für den Zweck im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen gedeckt.

## 7. Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf steht bereits das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Büchen - Dorf.

## 8. Kosten der Erschließung

Ein Ausbau der bestehenden Strassen Schwanheider Weg und Alte Dorfstrasse ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen, da die vorhandenen Gegebenheiten dieses z.Zt. nicht erforderlich machen.

Für den ersten B.A. entstehen somit vorerst keine weiteren Erschließungskosten.

9. Bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein. Kommen freie Vereinbarungen <sup>nicht</sup> zustande, \* wird das Grenzregelungsverfahren gem. §80 ff des Bundesbaugesetzes angewendet.

10. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in dem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen im Sinne des §13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 269) und der zugehörigen Verwaltungsvorschrift (Amtsbl. Schl.-H. 1970 S. 612). Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

Büchen, den 15.04.1983



Der Bürgermeister

*Mund*