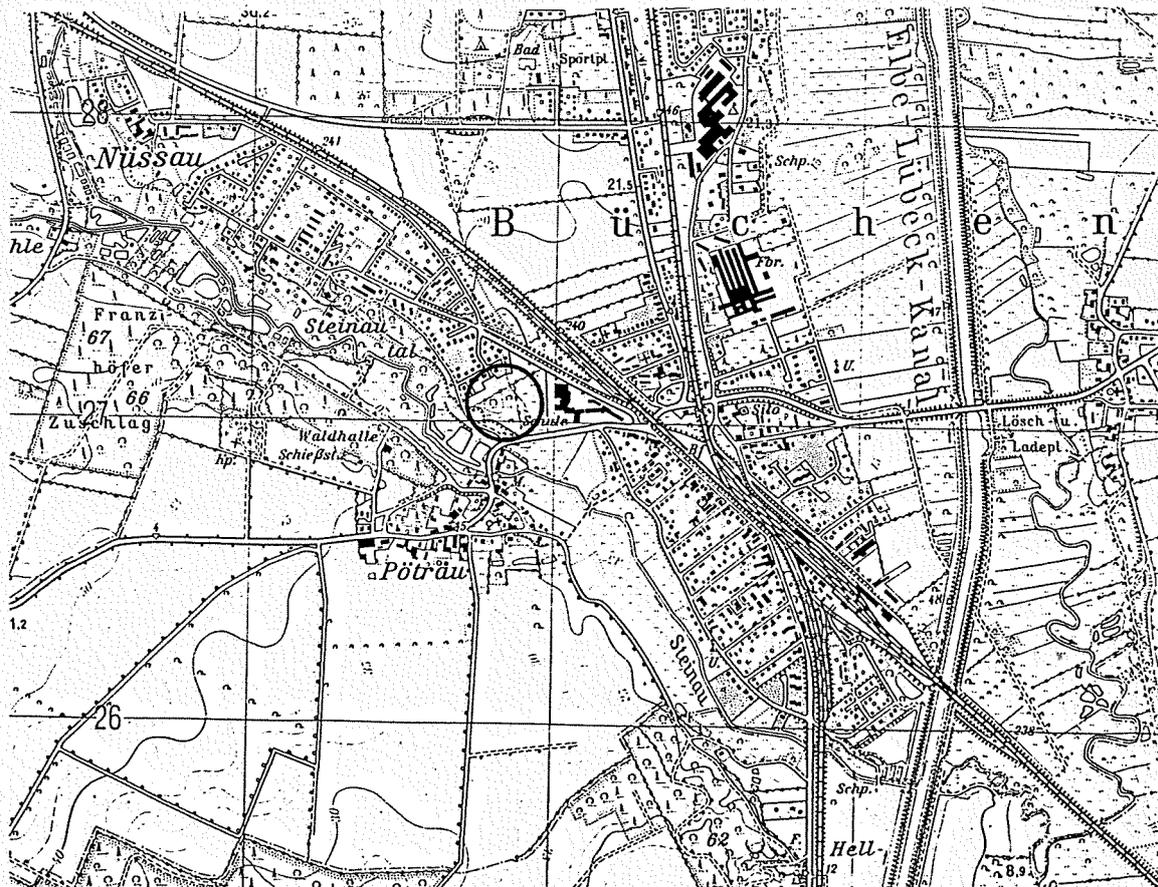


# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 23, Teil 2,  
für das Gebiet: Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23,  
Teil 1, in der Verlängerung der Straßen "Sandberg"  
und "Nüssauer Weg" bis zum vorhandenen Knick

Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000



Gemeinde Büchen  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Stand: 10.10.1996

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23, Teil 2,  
für das Gebiet: Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil 1,  
in der Verlängerung der Straßen "Sandberg" und "Nüssauer Weg"  
bis zum vorhandenen Knick

#### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Ratzeburg erstellt und beglaubigt wurde. Höhenlinien sind nicht dargestellt, da es sich um ein fast ebenes Gelände handelt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

##### Rechtsgrundlagen:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 24.04.1993 (BGBl. I, S. 5622),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. vom 21.07.1994, Nr. 12, Blatt 321) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 19.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

#### 2. Gründe für die Planaufstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet zwischen der Schule mit dem Grüngelände der Pötrauer Straße, der Straße "Steinaublick", dem Nüssauer Weg bis zur Grenze des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Büchen wurde am 13.05.1977 teilweise genehmigt. Diese Genehmigung wurde am 14.02.1978 bekanntgemacht, so daß dieser Teilabschnitt - Teil 1 - des Bebauungsplanes Nr. 23 Rechtskraft erlangte.

Der 2. Teilabschnitt ( Teil 2) dieses Bebauungsplanes wurde zwar am 10.07.1981 genehmigt, ist jedoch nicht bekanntgemacht worden und wurde somit nicht rechtskräftig.

Eine nachträgliche Bekanntmachung ist nicht möglich, da seit der Genehmigung mehr als 2 1/2 Jahre vergangen sind.

Aufgrund der Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen in diesem langen Zeitraum ist eine generelle Neuplanung erforderlich.

Da die Gemeinde Büchen z.Z. dringend Bauplätze für den Wohnungsbau benötigt, hat die Gemeinde beschlossen, dieses Verfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durchzuführen.

### **3. Lage, Geltungsbereich, Größe**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Büchen zwischen der Bahnlinie Hamburg-Berlin und der L 205 (im Bereich von Büchen, Pötrauer Straße).

Es umfaßt Teile der Gemeinde Büchen vom "Sandberg" und "Scheunenhorst" und wird im Süden durch den vorhandenen Knick begrenzt.

Im Westen wird das Plangebiet durch das Steinau-Tal und im Osten durch eine Grünfläche der Schule begrenzt.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,2 ha.

### **4. Planungsgrundlage**

In dem am 23.09.1992 durch Erlaß des Innenministers - Az.: IV 811 a/512.111/53.20 - genehmigten Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### **5. Städtebauliche Situation**

#### **5.1 Jetzige Nutzung des Plangebietes**

Der Bereich, für den dieser Bebauungsplan erstellt wird (nördlich des Knickes), ist z.Z. in keiner Nutzung. Es haben sich unterschiedliche Gras- und Krautfluren entwickelt.

Südlich des Knickes sind Vegetationsbestände vorhanden, die gem. §§ 15 a und 24 LNatSchG geschützt sind. Daher verzichtet die Gemeinde auf eine Überplanung dieser ökologisch wertvollen Flächen zur Schaffung von Wohnbauland, obwohl sie im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind und ein Bebauungsplan (alt) als solche festgesetzt waren.

## 5.2 Benachbarte Flächen

Im nördlichen Bereich schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung an (vorhandener Bebauungsplan Nr. 23, Teil 1). Die südliche Begrenzung erfolgt durch den vorhandenen Knick.

## 6. Bebauung

Die Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO), da die Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden weitergeführt werden soll, bis an die vorhandene natürliche Abgrenzung, den Knick.

Hieraus ergibt sich, daß max. 6 Grundstücke entstehen können.

Die gestalterischen Festsetzungen sind im Teil B Text enthalten.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung der Gebäude werden die bereits vorhandenen Straßen weitergeführt.

Die Straße "Sandberg" endet in einer Sackgasse mit einem Wendehammer. Die bereits begonnenen Stellplätze für die PKW sind bis zum Wendehammer weiter festgesetzt.

Der "Nüssauer Weg" wird bis an den vorhandenen Knick weitergeführt und durch den festgesetzten Wendehammer eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Für die Ausbildung der Straßen und Gehwege sind auf der Planzeichnung Querschnitte angegeben und diese als Detail gezeichnet.

Die Weiterführung des "Nüssauer Weges" an die "Pötrauer Straße" ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Anbindung ist von der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht aufgegeben worden. Untersuchungen (Verkehrszählungen, landschaftliche Bestandaufnahmen) und deren Auswertungen werden Inhalt einer späteren Planung und Entscheidung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, daß in der angedachten Trasse der Straße die Entwässerungsleitungen bereits vor Jahren verlegt worden sind. Um diese warten zu können, muß der Bereich befahrbar bleiben, und die Leitungen können nicht überpflanzt werden.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene gemeindliche Netz.

### 8.2 Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswag.

### 8.3 Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Telekom AG.

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Leider stehen zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so daß zur Durchführung der Verkabelungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit der

Niederlassung 5  
Dienststellen PEL, Tel. (040) 7668-8530  
Postfach 90 50 00  
21071 Hamburg

so früh wie möglich, mindestens jedoch 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 8.4 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Gemeinschaftskläranlage der Gemeinde Büchen.

#### 8.5. Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (von den Wohngebäuden und den Nebenanlagen) ist auf den Grundstücken zu versickern.

Auch die Zufahrten auf den Grundstücken sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Dieses trifft auch für die übrigen Grün- und Freiflächen auf den privaten Flächen zu. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen, Fußwege und Parkflächen erfolgt über einen Anschluß an die vorhandene Entsorgungsleitung.

#### 8.6. Müll

Die Müllabfuhr wird entsprechend der Satzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt.

#### 8.7. Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

#### 9. Landschaftspflege

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag zur Grünordnung erarbeitet worden, der Aussagen zum Eingriff sowie zum Ausgleich trifft.

Dieser liegt der Begründung als Anlage bei und durchläuft das Verfahren mit dem Bebauungsplan.

Die geeigneten Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### 10. Flächennutzung

Durch den Bebauungsplan werden die Größen und der Anteil der einzelnen Flächen im Plangebiet folgendermaßen festgesetzt:

<u>Nutzung</u>	<u>ha</u>	<u>%</u>
Baufläche	0,716	61,4
Verkehrsflächen	0,147	12,6
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	0,104	8,9
Öffentliches Grün	0,058	5,0
Vorhandener Knick	0,088	7,5
Geplante Strauchpflanzung	0,054	4,6
<b>Gesamt</b>	<b>1,167</b>	<b>100,0</b>
=====		

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht in die Grundstücke einzubeziehen, da die Entwicklung als Sukzessionsfläche und die Knickpflege gem. § 15 b LNatSchG nicht gewährleistet ist. Die Maßnahmen sind auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

**11. Kosten**

Kosten entstehen für Straßenbau, die Straßenbeleuchtung, die Bepflanzung und die Planungskosten für den Fachbeitrag für die Grünordnung und den Bebauungsplan:

**Kosten:**

Straßenbau ca.	111.400,--	DM
Straßenbeleuchtung ca.	14.300,--	DM
Bepflanzung ca.	14.650,--	DM

Planungskosten:		
- Fachbeitrag Grünordnung rd.	12.200,--	DM
- Bebauungsplan	4.000,--	DM

**Gesamtkosten:** 156.550,-- DM  
=====

Büchen, den 05.12.1996

LS  
Bürgermeister  
gez. Ueberrohnert