

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 36
der Gemeinde Büchen

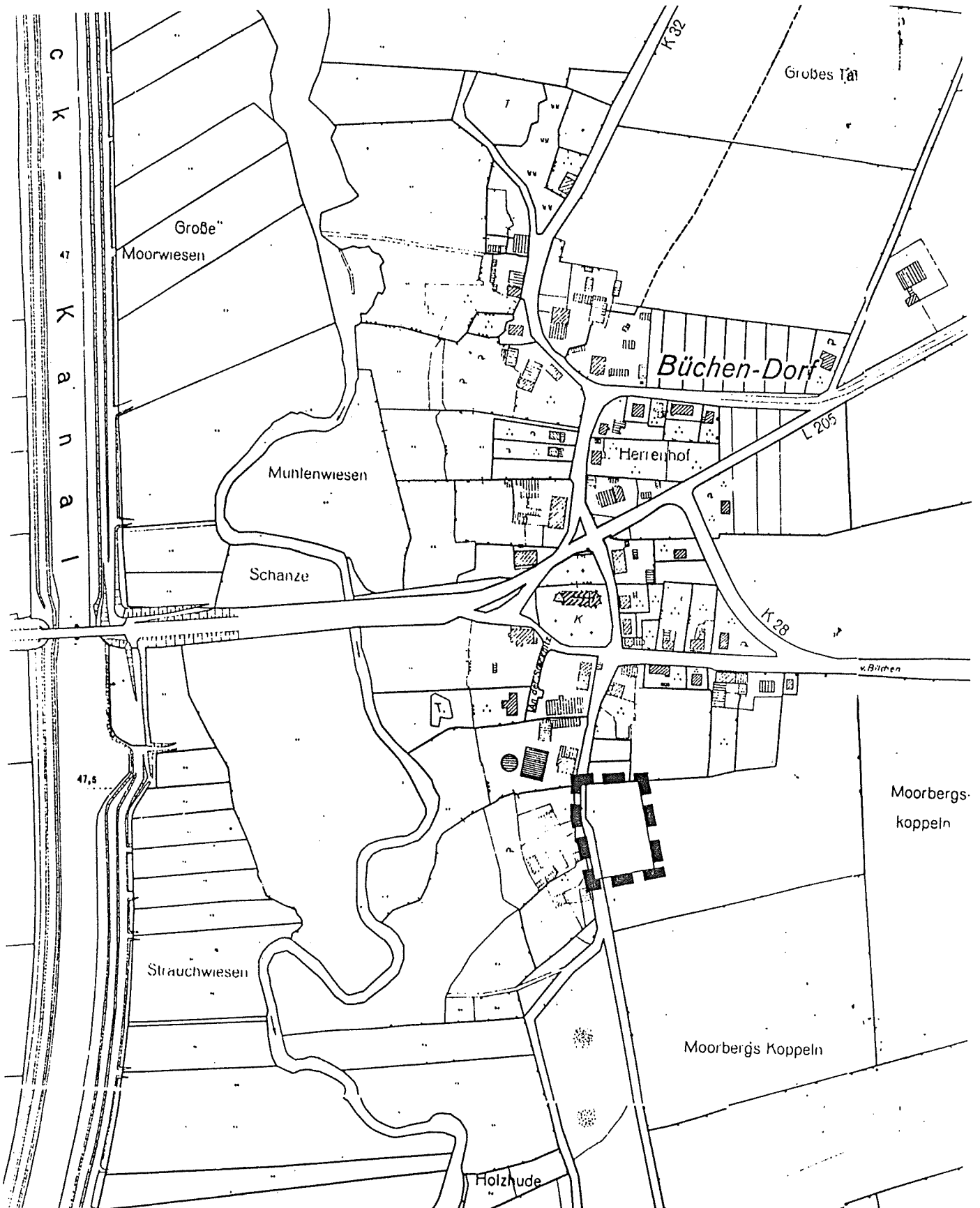
Gebiet:

"Ostwärts des Schwanheider Weges"

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



I n h a l t s ü b e r s i c h t

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöschrichtungen
 - 7.30 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.40 Regenwasserbeseitigung
 - 7.50 Energieversorgung
 - 7.60 Abfallbeseitigung

- 8.00 Geruchsmissionen

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Beschluß über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 13.10.1993 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Beschluß, für das Gebiet:

"Schwanheider Weg" (später umbenannt in "Ostwärts des Schwanheider Weges")

den Bebauungsplan Nr. 36 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Flurkarte Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes Ratzeburg verwandt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 36 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 - (GVBl. SH S. 321),

- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Büchen befindet sich im Süden des Gemeindegebietes, im Ortsteil Büchen-Dorf und auch hier im südlichen Bereich des Ortsteiles. Der Plangeltungsbereich liegt östlich der Straße "Schwanheider Weg".

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Westlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, nördlich angrenzend Wohnbebauung, östlich und südlich angrenzend Ackerfläche.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch eine Teilungslinie im Abstand von 92,00 bis 100,00 m von den südlichen Grenzen der Flurstücke 22/2 und 22/7.

Im Osten:

Durch eine Teilungslinie in 60,00 m Abstand zur östlichen Grenze des "Schwanheider Weges".

Im Norden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 22/2 und 22/7.

Im Westen:

Durch die Mitte des "Schwanheider Weges".

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Dorfgebiet MD	3.360 m ²	0,34 ha	=	52,30 %
Verkehrsfläche	590 m ²	0,06 ha	=	9,20 %
Private Grünfläche, Gartenland	1.020 m ²	0,10 ha	=	15,90 %
Brachland, Ausgleichs- fläche	1.450 m ²	0,15 ha	=	22,60 %
<hr/>				
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	6.420 m ²	0,64 ha	=	100,00 %

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36:

- Schaffung von 4 Baugrundstücken zur Erstellung von Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfes dienen, insbesondere für die Familie des Grundeigentümers.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Ortes Büchen-Dorf angleichen bzw. als Wohngebäude auch ein wenig unterordnen.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als 'Dorfgebiet' festgesetzt, entsprechend der umliegenden Festsetzungen und auch der umliegenden Nutzungen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Um die ortstypische Bauweise zu erhalten, wurde festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig,
entsprechend der umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin - Hamburg sowie über die Bahnstrecke Lübeck - Ratzeburg - Mölln - Büchen schienenmäßig und über die BAB A 24 Hamburg - Berlin erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die K 32 erschlossen.

Die innere Erschließung der Bauplätze erfolgt über den "Schwanheider Weg".

Die Straße "Schwanheider Weg" ist eine ausgebaute Straße mit asphaltierter Fahrgasse in 4,80 m Breite und einseitigem asphaltiertem Gehweg in 1,70 m Breite. Gegenüberliegend befindet sich ein unterschiedlich breiter grüner Randstreifen mit anschließendem Knick auf Wall.

6.00 Grünordnerische Belange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

Der Bestand stellt sich wie folgt dar:

Auf der Westseite des Plangebietes befindet sich die Verkehrsfläche des "Schwanheider Weges" an der keine Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Als Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Koppel befindet sich ein zwar lückenhafter, jedoch reiner erhaltenswerter Fliederknick.
Die restlichen Flächen sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen.

Zur Minimierung des Eingriffs wurden Grundstückszufahrten festgesetzt und in der Größenordnung begrenzt. Als Standorte für die doppelte Zufahrt wurde die vorhandene Ackerzufahrt und für die nördliche Zufahrt eine vorhandene Lücke im Knick genutzt. Weiter wurden nicht die gesamten Grundstücksflächen als Bauland ausgewiesen, sondern in den Randbereichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Privates Gartenland'.

Ein Eingriff erfolgt durch die Ausweisung von ca. 3.360 m² Bauland.
Erforderlicher Ausgleich gemäß gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 8.11.1994:

$$3.360 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.008 \text{ m}^2.$$

Der Ausgleich erfolgt durch Ausweisung einer Brachfläche in 10,00 m Breite mit max. jährlich einer Mahd auf der Ost- und Südseite der neuen Grundstücke gegenüber der freien Landschaft:

$$10,00 \text{ m} \times 145 \text{ m} = 1.450 \text{ m}^2.$$

Ein weiterer Eingriff erfolgt durch die Festsetzung einer neuen Zufahrt in 3,50 m Breite und Aufweitung der Ackerzufahrt um 2,00 m Breite zur Schaffung einer doppelten Zufahrt für zwei Grundstücke durch den vorhandenen Fliederknick.
Erforderlicher Ausgleich:

$$5,50 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 11,00 \text{ m}^2.$$

Der Ausgleich erfolgt durch Wiederherstellung des Fliederknicks (Lückenschließung) in 15,00 m Länge sowie durch die zusätzliche Neuanlage eines ortstypischen Eichen-/Birkenknicks, der gleichzeitig Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kompensieren soll, in einer Länge von 135,00 m.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen durch Hydranten. Weiterhin steht als Reserve das Waldschwimmbad zur Verfügung.

7.30 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz mit Anschluß an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen. (Zur Zeit wird die gemeindliche Kläranlage erweitert.)

7.40 Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung der öffentlichen Flächen erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Büchen. Das neu hinzukommende anfallende Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken ist auf den Privatgrundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

7.50 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG.

7.60 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Lauenburg vorgenommen.

8.00 Geruchsmissionen

Nordwestlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Nutztierhaltung (Rinder) deren Geruchseinwirkung Teile des Plangeltungsbereiches überlagert. Durch Ermittlung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein ergibt sich der für den Betrieb Franz Koch, Schwanheider Weg Nr. 4, eingetragene Immissionsschutzkreis. Der Abstand dient dem Immissionsschutz künftiger Anwohner und dem Bestands- und Entwicklungsschutz des Betriebes.

Im Text Teil B wird eine Ausnahme festgesetzt, die eine Bebauung dieser Bereiche mit Wohngebäuden bzw. Gebäuden die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nach Einstellung oder Reduzierung oder durch Verbesserung der technischen Vorkehrungen ermöglicht. Eine Verbesserung der Geruchsmissionssituation ist durch Einzelgutachten nachzuweisen.

Grundsätzlich ist dem landwirtschaftlichen Betrieb Vorrang einzuräumen. Verbesserungen der Geruchsmissionssituationen können nicht zu Lasten des landwirtschaftlichen Betriebes gehen.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Ausbau oder Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Büchen anfällt.

10.00 **Beschluß über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am
gebilligt.

Büchen, den 22.07 96

Bürgermeister