

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 KINDERTAGESSTÄTTE SCHULWEG

BESTEHEND AUS:

TEIL I:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:

UMWELTBELANGE

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**ZIELE,
GRUNDLAGEN
UND INHALTE**

**TEIL I
DER BEGRÜNDUNG**

ZUR

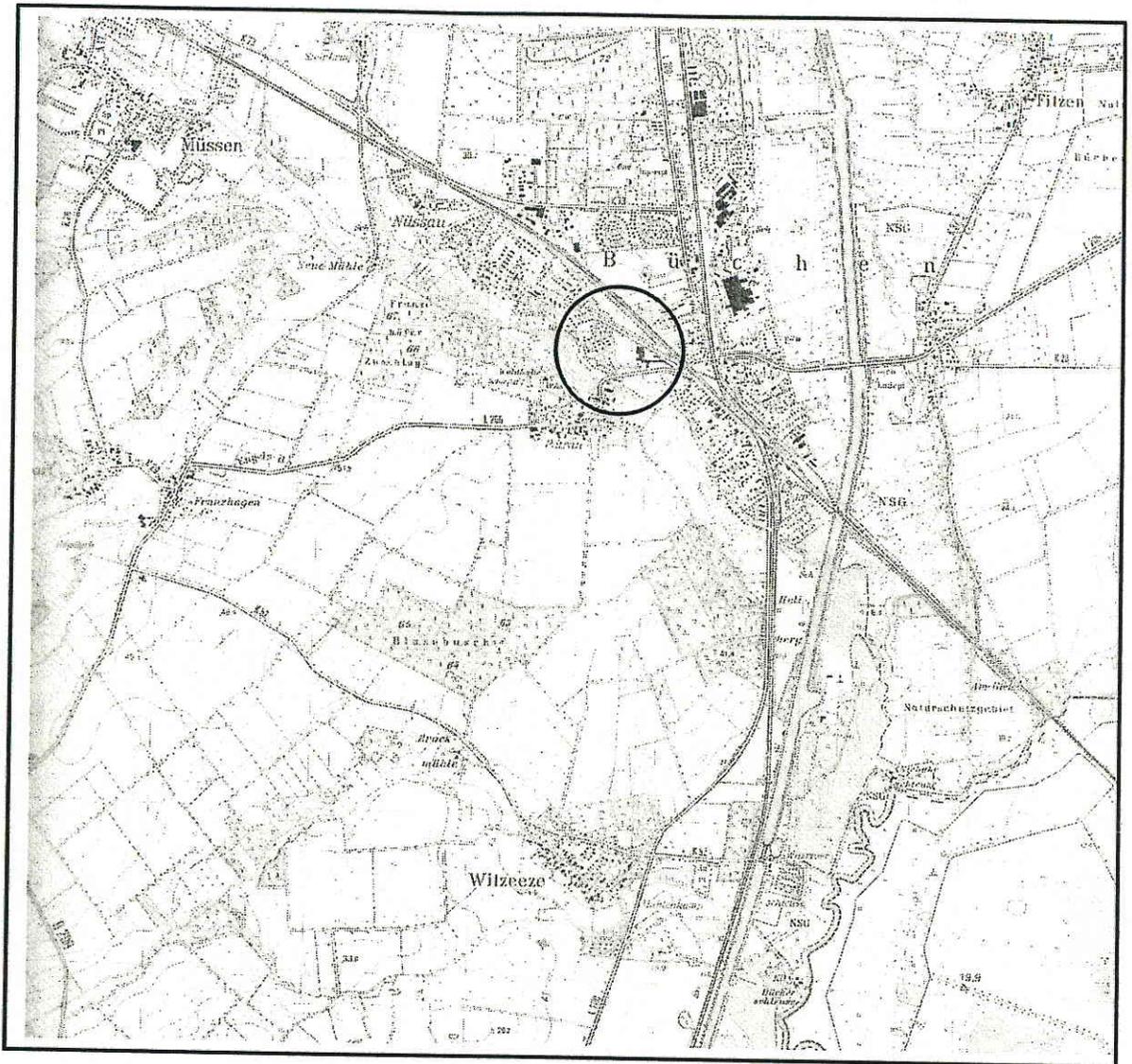
SATZUNG

ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46
KINDERTAGESSTÄTTE SCHULWEG**

DER

**GEMEINDE BÜCHEN
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**



**Bebauungsplan Nr. 46
 Kindertagesstätte Schulweg
 der Gemeinde Büchen
 Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§3(2)

§4(2)

§4a(3)

§10



Stand: 17.11.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Beschleunigtes Verfahren.....	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
4. Allgemeines Planungsziel.....	2
5. Einzelheiten der Planung.....	2
5.1 Art der baulichen Nutzung	2
5.2 Maß der baulichen Nutzung	3
5.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	3
5.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen	3
5.5 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Schulnutzung“	4
5.6 Wasserfläche.....	4
5.7 Immissionsschutz	4
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	5

1. Planungsgrundlagen

Für das Gemeindegebiet von Büchen gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der das jetzige Planungsareal als Parkfläche ausweist. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Änderung der Flächennutzungsplanausweisungen wird notwendig. Sie wird allerdings nicht in einem gesonderten Verfahren, sondern nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan in Form einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, weil ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB abgewickelt wird (vergleiche Ziffer 2 dieser Begründung). So wird dann letztendlich doch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Einen Bebauungsplan gibt es für das jetzige Plangelände nicht.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büchen aus dem Jahre 2003 sieht das Plangelände als Entwicklungsflächen für Wohnungsbau und für Mischbebauung vor. Damit folgt dieser Bebauungsplan auch den Vorgaben des Landschaftsplanes nicht unmittelbar. Tatsächlich wird aber doch eine Baufläche, allerdings eine Gemeinbedarfsfläche, ausgewiesen. Die landschaftspflegerische Grundintension der Bebauung der Fläche wird damit aufgegriffen und weitergeführt. Grundsätzlich stehen daher landschaftspflegerische Überlegungen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht entgegen. Nähere Ausführungen dazu enthält Teil

II dieser Begründung mit dem Titel „Umweltbelange“. Darauf wird verwiesen.

Büchen ist landesplanerisch und raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft, dem Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsfunktionen des täglichen Bedarfs zugeordnet wurden.

2. Beschleunigtes Verfahren

Das Plangelände dieses Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an das intensiv genutzte Schulgelände mit mehreren großen Schulgebäuden an und bildet auch den Übergang zu weiteren Bauflächen im Ortsteil Nüssau. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Innenverdichtung der bebauten Ortslage der Gemeinde Büchen vorgenommen, so dass von einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gesprochen werden kann. Dadurch ist die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB möglich.

Die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht notwendig. Zur ordnungsgemäßen Erarbeitung der landschaftspflegerischen Belange wurde aber ein Teil II der Begründung mit dem Titel „Umweltbelange“ erstellt, durch den die zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Die Gemeinde hat 5.500 Einwohner und gilt als ruhige Wohngegend. Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule mit Förderzentrumsteil. Das Umland von Büchen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Lage des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kann der dieser Begründung vorausgehenden Übersichtskarte entnommen werden. Er lässt sich wie folgt genauer beschreiben:

Im Süden durch die Pötrauer Straße (L 205), im Osten durch das Schulgrundstück, im Norden durch das Schulwegflurstück 36/2 und dem nördlichen Rand des vorhandenen

Knicks sowie im Westen durch die Grünfläche östlich der Grundstücke entlang des Nüssauer Weges.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteil Nüssau und seiner Wohnbebauung um den Nüssauer Weg sowie dem Schulgelände im Ortskern Büchen zwischen den beiden Straßen Schulweg und Pötrauer Straße, die die Landesstraße 205 ist.

Das langgezogene, große Flurstück des Plangeltungsbereiches (Flurstück 37/2, Flur 1) wird zurzeit als Pferdeweide genutzt. Im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt eine Streuobstwiese, die durch einen Knick von der Weide abgetrennt wird. Im Osten fließt ein Entwässerungsgraben entlang, der zum Vorflutsystem von Büchen gehört. Westlich des Plangeländes grenzen weitere Weidebereiche an, bevor das Wohngebiet in Nüssau um den Nüssauer Weg, den Sandberg und den Steinaublick beginnt.

Nördlich des Schulweges beginnen die Bahnflächen mit dem so genannten alten Bahndamm und den dahinter liegenden Bahngleisen. Die Bereiche südlich der Pötrauer Straße sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

4. Allgemeines Planungsziel

Im Amtsbezirk Büchen gibt es noch aktuellen Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen für ca. 85 Kinder. Gemäß § 7 Kindertagesstättengesetz hat der Kreis Herzogtum Lauenburg als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe den Bedarf und das bedarfsgerechte Angebot an Kindertagesstättenplätzen nach Zahl, Art und Ausgestaltung abschließend in einem Bedarfsplan festzulegen. Dies gilt insbesondere auch für einen unvorhergesehenen Bedarf. Der Jugendhilfeausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 über die Erforderlichkeit von 50 zusätzlichen Krippenplätzen für das Amt Büchen und 35 Regelplätzen für die Gemeinde Büchen abschließend beraten und beschlossen einer Aufnahme in den Bedarfsplan IV zuzustimmen.

Zur Deckung dieser zusätzlichen Kinderbetreuungsplätze muss nun in Büchen an einer zentralen Stelle eine entsprechende Kindertagesstätteneinrichtung neu geschaffen werden. Die Gemeinde Büchen hat zunächst mehrere Alternativen, z.B. auch die Umnutzung bestehender Gebäude, ermittelt und geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass es

kostengünstiger und wirtschaftlicher ist, ein neues Kindertagesstättengebäude zu errichten, als alte Häuser umzunutzen oder zu modernisieren bzw. auszubauen.

Für einen entsprechenden Neubau bot sich das Grundstück des jetzigen Plangeltungsbereiches städtebaulich an, da eine Erschließung über das Schulgrundstück möglich ist und die Kinderbetreuungseinrichtungen Kindergarten und Schule damit kombiniert und zusammengefasst werden können. Die Grundstückseigentümer haben sich auch bereits mit der Errichtung einer Kindertagesstätte einverstanden erklärt.

Durch die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte, die langfristig den Bedarf und die Bedürfnisse der Büchener Familien nach frühkindlicher Betreuung sichert, wird der Wohnstandort Büchen aufgewertet. Dadurch, dass die neue Kindertagesstätte unmittelbar neben einem bestehenden Schulgelände errichtet wird, ist zum einen ein positiver Standorteffekt für die Kinder gegeben, die dann bei der Einschulung nur ins Nachbargebäude wechseln müssen und damit im vertrauten Umfeld verbleiben können.

Und zum anderen ist eine eventuelle Störwirkung der Kindertagesstätte auf umgebende Wohnnutzung schon deshalb abgemildert, weil sie an das Schulgelände angegliedert wird, das bereits seit vielen Jahren vorhanden ist, und auf das sich die ohnehin nicht unmittelbar angrenzende Wohnbebauung bereits eingestellt hat. Eine zusätzliche Störwirkung auf die Wohn- und Erholungsnutzung tritt daher durch das neue Kindergartengelände nicht ein.

Auch die Verkehrswege werden nicht erheblich zusätzlich belastet, da manche Eltern dann gleich ihre Kinder sowohl in die Schule als auch in die Kindertagesstätte bringen können. Außerdem ist die Kindertagesstätte zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen, da ein kombinierter Geh- und Radweg am Schulweg entlangführt.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte bebaubare Bereich des Plangrundstückes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen. Dadurch wird ermöglicht, dass ein entsprechendes Gebäude für die Kinderbetreuung, sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und eventuelle Materiallagergebäude

oder Gymnastikhallen für den Sportbetrieb der Kindertagesstätte errichtet werden können.

Gleichzeitig ist ausgeschlossen, dass dieses Grundstück neben dem Schulgelände für anderweitige Nutzung zur Verfügung steht. Da es isoliert an das Schulgelände angrenzt und ansonsten durch Grünbereiche von den Wohnbauflächen abgerückt ist, soll hier keine Wohnbebauung oder eine ähnliche Nutzungsart entstehen. Auch die Lärmkonflikte mit der angrenzenden Schule wären für unmittelbar angrenzende Wohnnutzung zu groß.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um ein ausreichend großes Gebäude für Kinderbetreuung mit 50 Krippenplätzen und 35 Regelplätzen, sowie den dazugehörigen Neben- und Sanitärräumen, sowie einem Sportraum oder einer Gymnastikhalle errichten zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Zweigeschossigkeit mit offener Bauweise festgesetzt. Da das dazugehörige Flurstück relativ groß ist, ist so gewährleistet, dass das neue Gebäude dem erforderlichen Platzbedarf entsprechend errichtet werden kann und auch Erweiterungsoptionen für zukünftige Planungen möglich sind.

Um aber zu verhindern, dass ein überdimensioniert hohes Gebäude entsteht, wird die Firsthöhe auf maximal 26.00 m über NN beschränkt, was einer maximalen Höhe von 10 m über Gelände entspricht. Damit ist ein Ausbau des Dachgeschosses als Nicht - Vollgeschoss möglich aber der Neubau passt sich den angrenzenden Schulgebäuden an und ist auch gegenüber den im Westen liegenden Einfamilienhäusern, die zusätzlich noch durch eine breite Grünfläche vom zukünftigen Kindergarten getrennt sind, nicht überdimensional zu hoch.

5.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Schulstraße verbindet den Ortsteil Nüssau mit dem Zentrum der Gemeinde Büchen und ist eine bedeutsame Verkehrsachse sowohl für Fahrzeuge als auch für Radfahrer und Fußgänger. Sie ist eine „30 km/h - Zone“ und weist mäßige Belastungsspitzen morgens und mittags durch den Schulbetrieb und zu Zeiten von Veranstaltungen auf dem Schulgelände auf. Diese Verkehrssituation wird durch die Mitarbeiter und Eltern der Kinder in der Kindertagesstätte nicht über Gebühr zusätzlich

belastet. Der Schulweg ist in der Lage, diese hinzukommenden Verkehrsströme ordnungsgemäß mit abzuwickeln.

Das Kindertagesstättengrundstück erhält eine Zufahrt über das Schulgrundstück, so dass die Verkehrsströme mit denen zum angrenzenden Schulgelände kombiniert werden können und eine Beeinträchtigung der Lindenallee des Schulweges durch eine zusätzliche Zufahrt verhindert wird. Die Nutzung der vorhandenen Feldzufahrt ist zur Regelung des Verkehrs eines Gemeinbedarfsgrundstückes nicht ausreichend. Eine Zufahrt von der Pötrauer Straße ist nicht möglich, da dadurch die dort im Süden des Grundstückes verbleibende Grünfläche über Gebühr zerstückelt würde.

Die Zufahrt wird in der Nordostecke des Geltungsbereiches über den Graben hinweg zum Schulgrundstück verbindlich festgesetzt, damit sie die Lindenbäume der Allee entlang des Schulweges nicht tangiert und alle Bäume erhalten werden können. Die Zufahrt muss auch schon deshalb in der Nordostecke des Grundstückes angelegt werden, damit der im westlichen Grundstücksteil vorhandene Knick erhalten bleiben kann und nicht durchschnitten werden muss.

Auf dem Grundstück wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen errichtet werden, für die eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan vorgesehen ist, so dass neben den Stellplätzen für die Fahrzeuge der Mitarbeiter der Kindertagesstätte auch ausreichend Verkehrsraum zum Anhalten mit PKW vorhanden sein wird. Es muss damit gerechnet werden, dass die Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kindertagesstätte bringen. Die Stellplatzfläche ist deshalb so groß bemessen worden, damit eine kleine „Wendeanlage“ auf dem Grundstück der Kindertagesstätte hergestellt werden kann, so dass die Fahrzeuge das Grundstück auch vorwärts wieder verlassen können und nicht rückwärts auf das Schulgrundstück zurück setzen müssen, um das Grundstück zu verlassen. Diese Wendemöglichkeit erhöht die Verkehrssicherheit erheblich.

5.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen

An der Westseite des Plangebietes wird zur Abgrenzung des Kindergartengrundstückes gegenüber der angrenzenden Weidefläche ein Knick mit entsprechendem Schutzstreifen festgesetzt, der den im Norden des Grundstückes vorhandenen und als zu erhalten

dargestellten Knick und dessen Knickschutzstreifen ergänzt.

Nach Süden hin wird das Grundstück der Kindertagesstätte gegenüber der dortigen öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit Schulnutzung“ durch einen 3 m breiten Gehölzstreifen abgegrenzt, dessen Bepflanzung durch textliche Festsetzung genauer geregelt ist.

Die festgesetzten Abstandsvorgaben sowie die Sicherstellung von Knick und Knickschutzstreifen, der Schutz der Lindenallee durch die Ausweisung der verbindlichen Zufahrt zum Schulgrundstück und die Erhaltung der Grünflächen im Süden des Grundstückes sind zwingende Minimierungsvorgaben, wie sie auch im Teil II „Umweltbelange“ dieser Begründung noch einmal dargelegt und begründet sind.

Hinsichtlich weiterer Umweltbelange kann ebenfalls auf Teil II dieser Begründung verwiesen werden.

5.5 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Schulnutzung“

Da der südliche Teil des Grundstückes zwischen Schulweg und Pötrauer Straße für die Kindertagesstätte nicht genutzt werden muss, ist dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Schulnutzung“ vorgesehen.

Die Kinder der Kindertagesstätte nutzen diesen öffentlichen Parkbereich nicht, denn es werden ausreichend Außenspielflächen auf dem Kindergartengrundstück selbst errichtet werden. So sind z.B. Spielflächen für die Krippenkinder, aber auch größere Spielbereiche für die älteren Kinder vorgesehen. Sie werden allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da das Grundstück nach Errichtung des Gebäudes entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für die Kindernutzung eingerichtet werden soll.

5.6 Wasserfläche

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein offener Graben, der im Gemeindeeigentum steht und zum Vorflutsystem der Gemeinde Büchen gehört und deshalb im vorhandenen Ausbauzustand verbleiben muss. Der Graben dient als Vorfluter der angrenzenden und nördlich liegender Flächen. Er wird intensiv unterhalten und weist

keine naturnahen Bereiche oder Vegetationen auf.

An seiner westlichen Seite ist der benötigte Gewässerunterhaltungstreifen durch textliche Festsetzung berücksichtigt worden. Bauliche Anlagen oder Kinderspieleinrichtungen dürfen in einem Streifen von 5 m Breite entlang des Westufers des Grabens nicht errichtet werden.

Das Kindergartengrundstück muss mit einem Zaun so vom Graben abgetrennt werden, dass eine Gefährdung der Kinder ausgeschlossen ist. Dies wird durch textliche Festsetzung verbindlich vorgegeben.

5.7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme zwischen der Kindertagesstätte und vorhandener oder neuer Wohnbebauung werden nicht auftreten, da die nächst gelegenen Wohngebäude durch breite, landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Kindergarten abgerückt sind. Außerdem besteht bereits das größere Schulzentrum, so dass die zusätzliche Gemeinbedarfs-einrichtung „Kindertagesstätte“ keinen zusätzlichen Lärm verursacht, der zu einer unzumutbaren erheblichen Immissionsbelastung der Wohnbebauung führen wird.

6. Ver- und Entsorgung, Bahnanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Kindertagesstättengebäudes muss vollständig neu hergerichtet werden. Ein Anschluss aller neuen Ver- und Entsorgungsleitungen an ein entsprechendes Ver- und Entsorgungsleitungsnetz in der Straße Schulweg ist möglich. Die Leitungen dort sind ausreichend dimensioniert, um ein zusätzliches Gebäude anschließen zu können. Die Gemeinde Büchen wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr von Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt dem Eigentümer für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verwirklichen, wird die Gemeinde Büchen das Grundstück pachten. Entsprechende Gespräche sind mit dem jetzigen Grundstückseigentümer bereits geführt worden. Die Gemeinde Büchen setzt evt. aber auch auf privatrechtlichen Grunderwerb.

Die Kosten zur Finanzierung des Kindertagesstättenbaus können aus dem Haushaltsplan der Gemeinde Büchen entnommen werden. Gemeinde Zuschüsse zum Bau.