



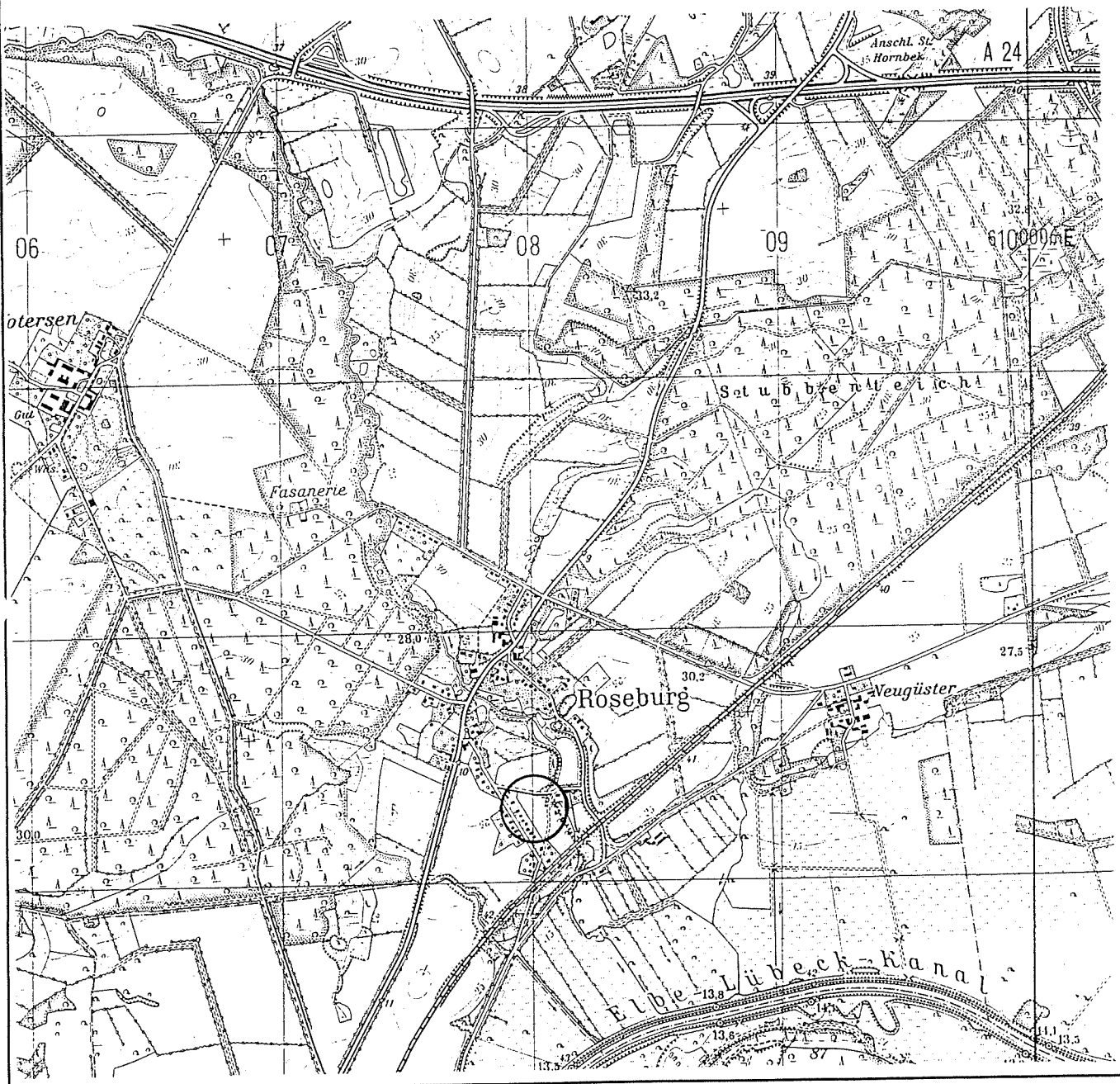
Kreis Herzogtum Lauenburg

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3  
der Gemeinde Roseburg

Für das Gebiet: "Müllerland" zwischen "Bahnhofstraße" und der Bahnlinie Büchen-Lübeck

Übersichtsplan im Maßstab 1:25000



Amt für Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen . Planungs- und Entwicklungsabteilung  
des Kreises Herzogtum Lauenburg

**Begründung für den Bebauungsplan Nr. 3  
für das Gebiet „Müllerland“ (zwischen „Bahnhofstraße“ und der Bahnlinie  
Büchen - Lübeck)**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Ratzeburg erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61 S. 2141, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, 2903),
- 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 11.07.19994 (GVOBl. Schl.-H. vom 21. Juli 1994, Nr. 12 Bl. 321) sowie
- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und ist erst nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein bekannt zu machen.

Dieser Absatz ist vor Abschluß des Verfahrens noch einmal zu präzisieren.

2. Begründung der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat am 10.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen, um in diesem Bereich die Errichtung von Wohngebäuden und eines Kindergartens mit Spielplatz mit den dazugehörigen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen und festzusetzen.

### 3. Lage des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Bahnhofstraße hinter der vorhandenen Bebauung und wird zur gegenwärtigen Zeit als Weidefläche genutzt.

In Richtung Nordosten und Osten schließen sich ebenfalls Weideflächen an.

In Richtung Westen ist in einem Bereich ein Kinderspielplatz vorhanden, an den sich der Kindergarten anschließen soll und in den übrigen westlichen Flächen (entlang der Bahnhofstraße) ist eine Wohnbebauung vorhanden.

### 4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gebäude, die gem. § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bzw. der §§ 5 u. 6 DschG unter Schutz stehen.

Im angrenzenden Bereich am Mühlenteich (ca. 120 m entfernt) von der geplanten Bebauung in der Niederung befindet sich die Wassermühle von Roseburg (im Flächennutzungsplan dargestellt gem. § 5 DschG). Durch den Bebauungsplan und die Lage des Denkmals zu den Bauflächen kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes.

In südwestlicher Richtung befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches das Kulturdenkmal Bahnhofstr. 46, welches im Flächennutzungsplan gem. § 1 DSchG gekennzeichnet ist als K<sub>B</sub>. Auch dieses wird durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

### 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist teilweise über die vorhandenen Wege in Richtung Mühlenteich vorgesehen und teilweise über eine neu zu schaffende Verkehrsfläche mit Anbindung an diese auszubauenden Wege und indirekt an die Bahnhofstraße. Die genaue Lage sowie die Querschnitte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Büchen und die entsprechenden Wasserversorgungsleitungen, die im Geltungsbereich neu zu verlegen sind.

Die ehemalige Wasserversorgung erfolgte von dem Flurstück 21/25 aus. Die vorhandene Anlage und auch die Leitungen sollen als Wasserversorgung für die Gärten zum Gießen weiterhin genutzt werden. Die Gemeinde hat daher die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

### 7. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten der zentralen Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Roseburg, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten entsprechend einzuordnen sind.

8. Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die Kläranlage in Büchen, wohin das gesamte Abwasser gepumpt wird.

9. Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Des Weiteren sind alle zu befestigenden Flächen (Zufahrten zu Garagen, die Terrassen sowie die Erschließungsstraße) teilversiegelt herzustellen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, das dennoch abzuleiten ist, wird über eine vorhandene Leitung, die in dem Bereich des Kinderspielplatzes - außerhalb des Geltungsbereiches - verläuft, abgeleitet. Diese Leitung wird aufgenommen und neu dimensioniert. Das Niederschlagswasser wird in den Niederungsbereich nördlich des Bebauungsplanes eingeleitet, der in den Mühlenteich entwässert.

10. Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswag.

11. Gasversorgung

Die Gasversorgung in der Gemeinde Roseburg erfolgt durch die Hamburger Gaswerke Heingas.

12. Fernmeldeanlagen

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen erfolgt durch einen Anbieter in dem Bereich der Telekommunikation.

13. Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mit Immissionen zu rechnen.

14. Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bei der Kreisverwaltung in Ratzeburg „Amt für Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen, Umweltabteilung, keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

15. Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfällen ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) als beauftragte Dritte des Kreises wahrgenommen. Der Kreis ist jedoch öffentlicher Entsorgungsträger.

## 16. Landschaftspflege

Die Gemeinde Roseburg besitzt einen festgestellten Landschaftsplan.

In dem Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungserweiterungsfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen sollen für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden.

Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird gem. Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 über „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (AZ: IV 63 - X 33 - 5120 -) wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der gem. § 6 Abs. 2 u. 3 LNatSchG das vorgeschriebene Verfahren durchlaufen hat und als festgestellt gilt. Dieser Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die geeigneten Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Folgende Maßnahmen als Kompensation sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehen:

Im Bereich des Straßenraumes (Straße C - C und Straße B - B) sind zur Durchgrünung straßenbegleitend auf der Südseite bzw. auf der Westseite Bäume festgesetzt. Über die Arten und die Pflanzung werden im Grünordnungsplan Aussagen getroffen.

Im nordwestlichen Bereich ist im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Kindergarten ein Spielplatz geplant. Dieser ist im nördlichen und im östlichen Bereich abzugrenzen. Eine Einzäunung dieser Fläche aus Sicherheitsgründen ist grundsätzlich erforderlich. Eine Integration des Zaunes in die Pflanzung ist somit gut möglich. Des weiteren bildet die Pflanzung auf dem Spielplatz gleichzeitig einen Windschutz.

Die an die nördliche Baufläche angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll extensiv als Grünland genutzt werden und stellt einen Puffer zwischen den bebauten Flächen und dem empfindlichen Teil der Mühlenbach-Niederung dar.

Ebenso verhält es sich mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2. Hier soll eine Streuobstwiese entwickelt werden, die den angrenzenden Grundstücken das Gefühl einer größeren Grundstückstiefe vermittelt, jedoch als Puffer den Übergang zu dem landschaftlichen Bereich der Niederung des Mühlenteiches und des Mühlenbaches wirkt. Auch die weiteren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 und M 4 erfüllen diese Funktion und bilden somit einen guten Ausgleich und einen harmonischen Übergang der Bauflächen in dem empfindlichen und schützenswürdigen Bereich der Niederung des Mühlenteiches und des Mühlenbaches.

Bei dem Ausbau der vorhandenen Wege und ihrer verkehrstechnischen Anbindung an die Bahnhofstraße ist auf die zwei großen Linden Rücksicht zu nehmen, die im Grünordnungsplan dargestellt sind, sich jedoch nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Sie besitzen für das Ortsbild in der Bahnhofstraße eine große Bedeutung und sollten daher unbedingt erhalten werden.

### 17. Kostenschätzung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden die Kosten der Erschließung der Begrünung und der Planung wie folgt geschätzt:

Erschließungskosten ca.	916 800,00 DM
Begrünungskosten ca.	35 000,00 DM
Planungskosten	
- Bebauungsplan ca.	24 700,00 DM
- Grünordnungsplan ca.	6 500,00 DM
<u>Gesamtkosten</u>	<u>983 000,00 DM</u>

### 18. Flächennutzung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Größen und die Anteile der einzelnen Flächen im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

<u>Flächennutzung</u>	<u>ha</u>	<u>%</u>
Bauflächen - Allgemeines Wohngebiet	1,956	48,49
Grünflächen - Spielplatz	0,145	3,59
Flächen für die Landwirtschaft	0,052	1,29
Verkehrsflächen	0,402	9,96
Anpflanzgebot	0,022	0,55
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,457	36,12
<u>Gesamt</u>	<u>4,034</u>	<u>100,00</u>

Roseburg, den 22.12.00



Anlage