

GEMEINDE BÜCHEN

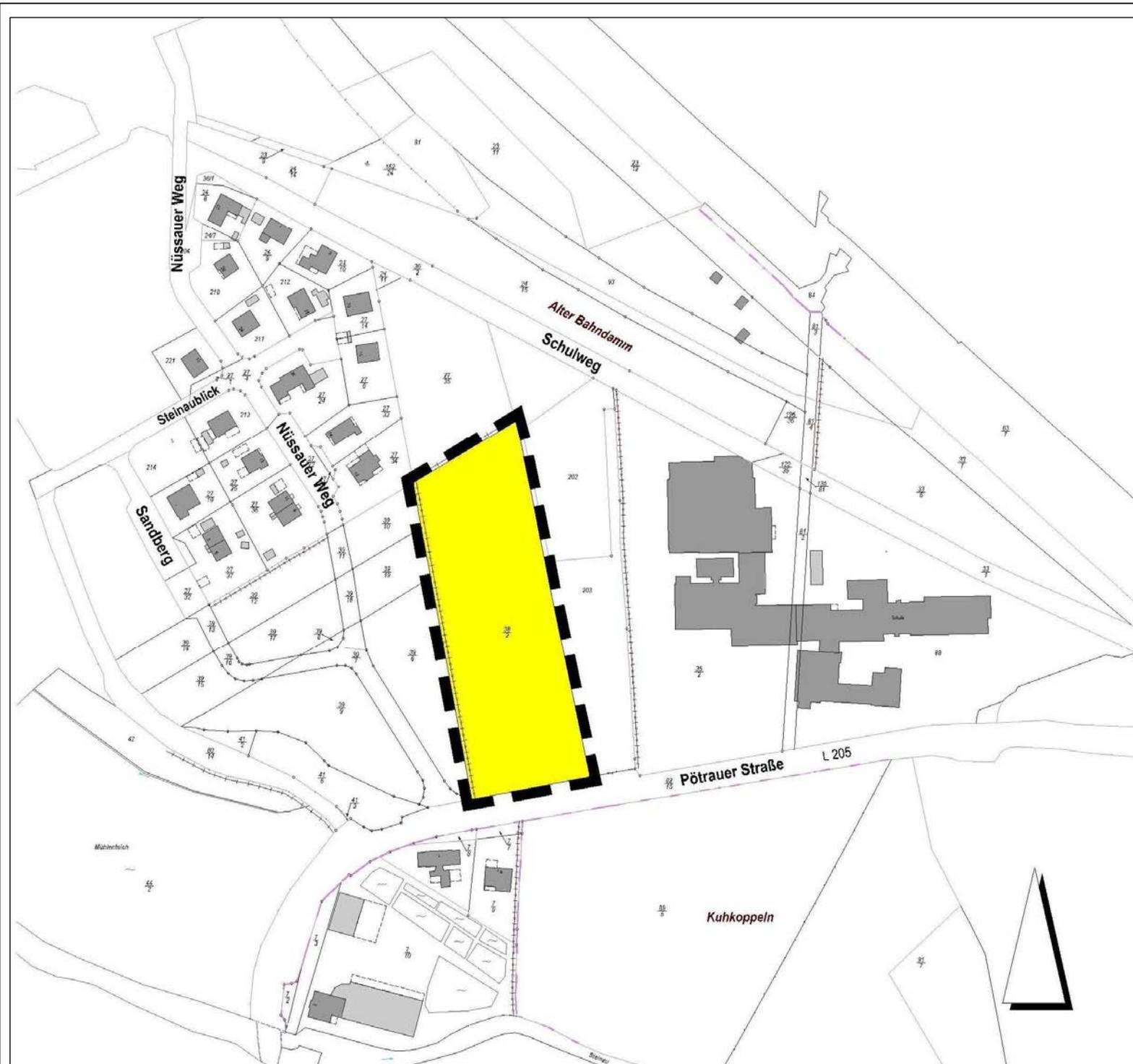
**SITZUNG DES BAU-, WEGE- UND
UMWELTAUSSCHUSSES AM 12.11.2015**

15. Änderung des Flächennutzungsplanes und

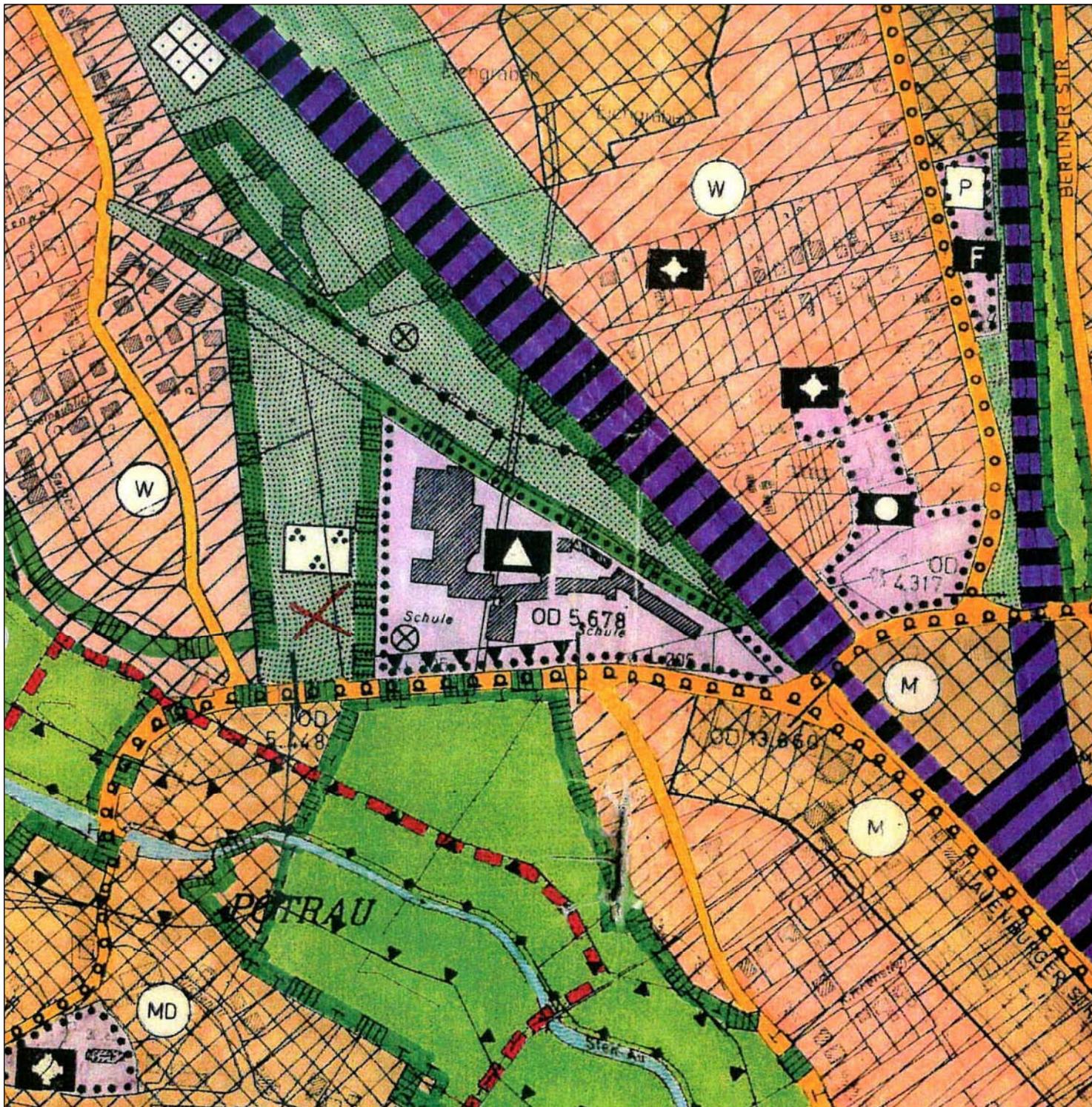
Bebauungsplan Nr. 50

**„Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer
Weg“**

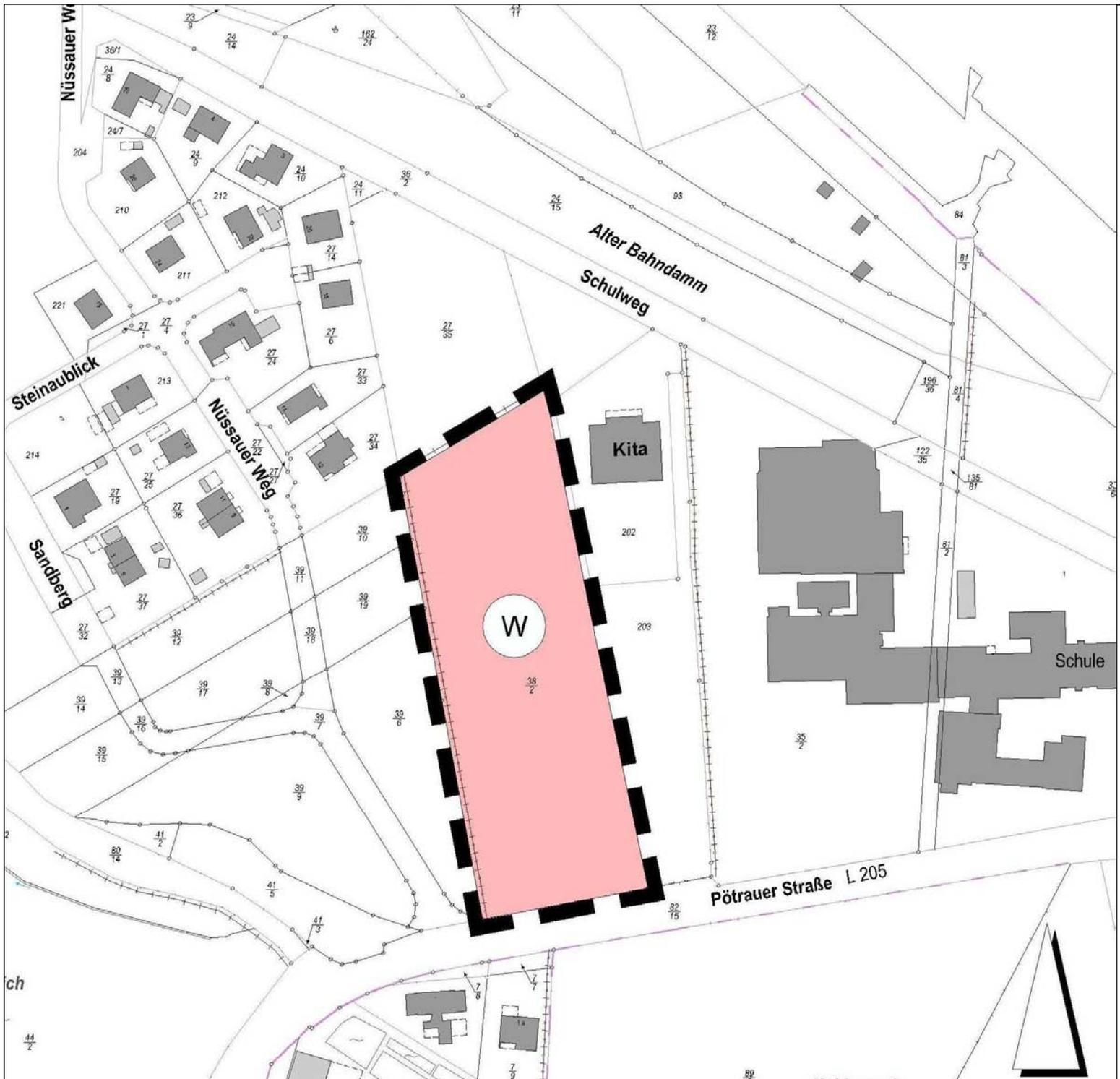
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



**PLANGEBIET
DER 15. ÄND.
DES F-PLANES**



**AUSZUG AUS DEM
RECHTSKRÄFTIGEN
F-PLAN**

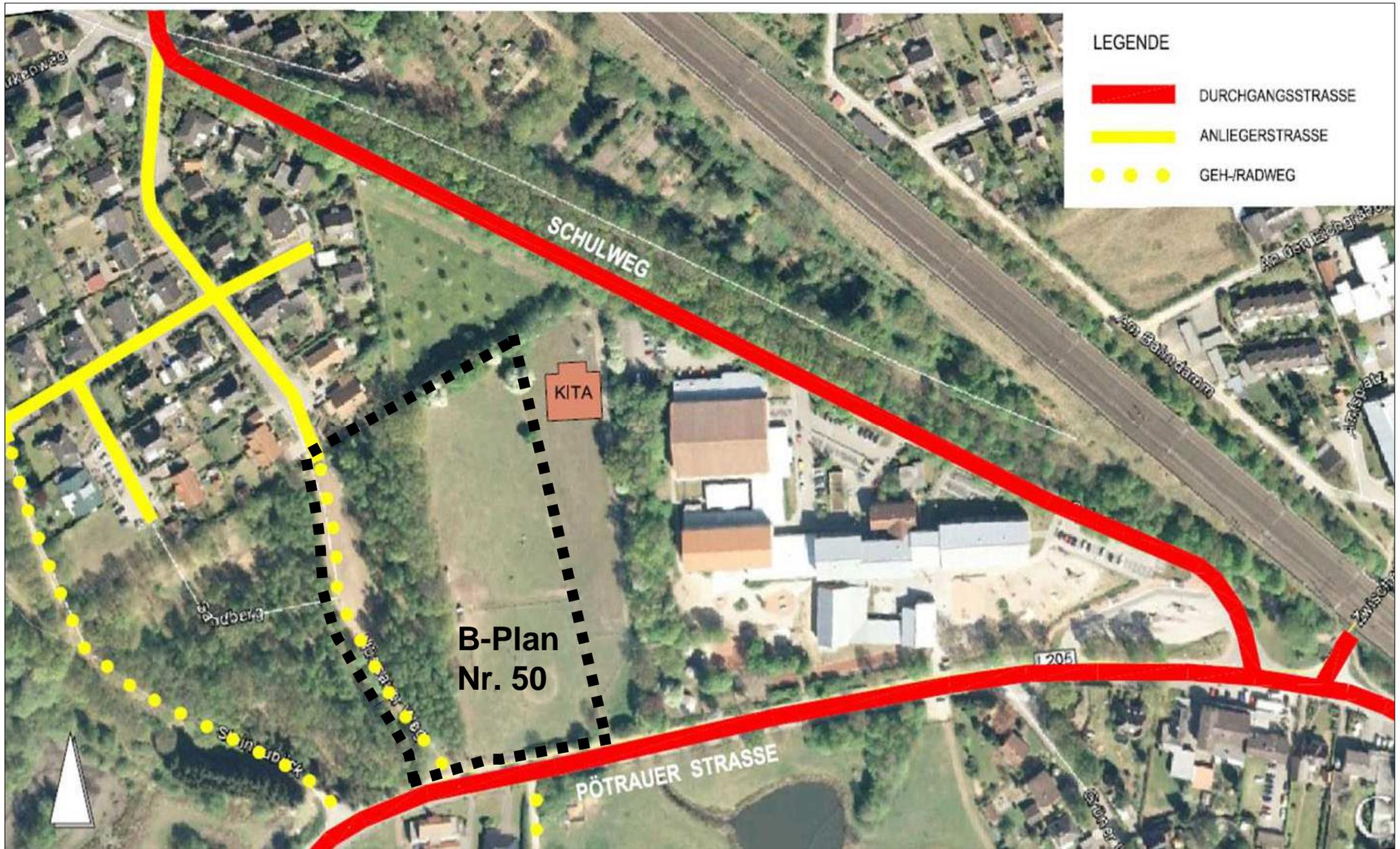


**PLANZEICHNUNG
DER 15. ÄND.
DES F-PLANES**

**PLANUNGSZIEL
ENTWICKLUNG
EINES
WOHNGEBIETES**

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

BESTANDSSITUATION



PLANUNGSZIELE

- Erschließung von dringend benötigten kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen auch für junge Familien und zugunsten des sozialen Wohnungsbaus sowie zur Unterbringung von Flüchtlingen,
- Optimierung der innerörtlichen Erschließung durch Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße,
- Reduzierung des Verkehrs auf dem Schulweg durch Rückbau als Einbahnstraße, auch zum Schutz der Lindenallee am Schulweg,
- Erhaltung von prägenden Gehölzbeständen als öffentliche Grünfläche.



**URSPRÜNGLICHES
STÄDTEBAULICHES
KONZEPT
MIT
BEBAUUNGSVORSCHLAG**

**ALS GRUNDLAGE FÜR
DEN BEBAUUNGSPLAN**

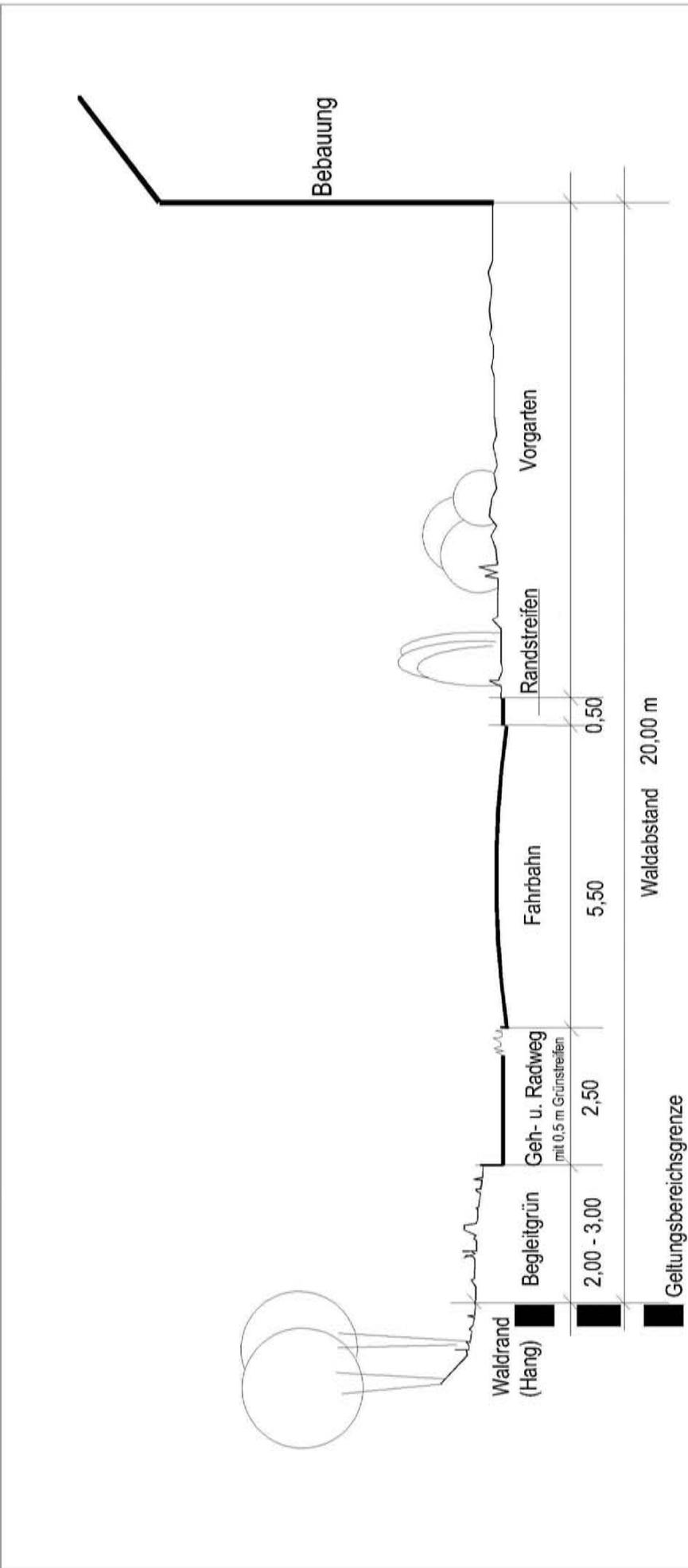
GEGENÜBERSTELLUNG

VORENTWURF VOM 19.03.2015

UND

ENTWURF VOM 09.11.2015

WAS HAT SICH GEÄNDERT ?



GEMEINDE BÜCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

Systemschnitt A - A

M. 1: 100

Stand: 09.11.2015

STADTPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

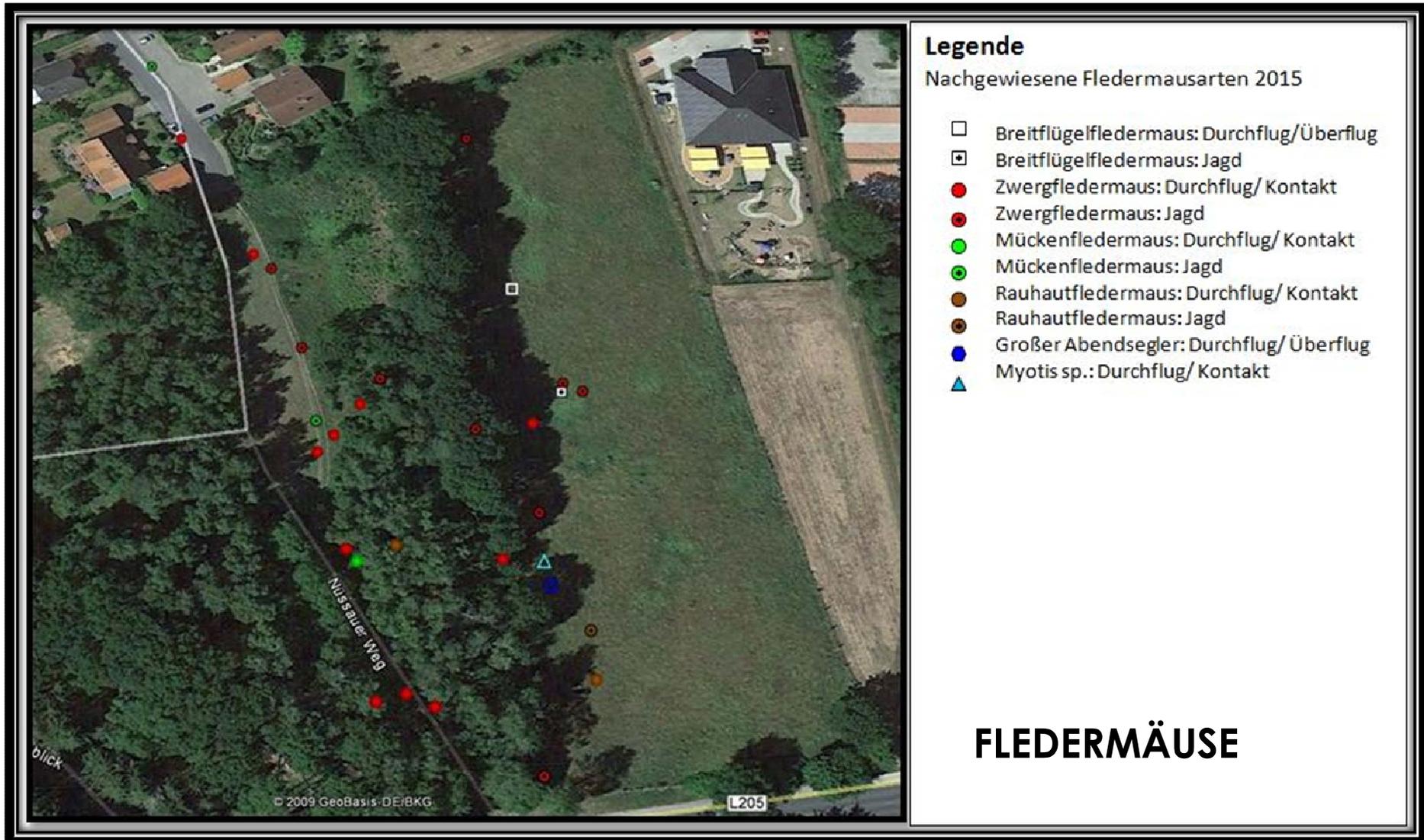
- Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4,
- Ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Festsetzung von Gebäudehöhen bis max. 10 m,
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz,
- Nüssauer Weg und Wohnweg als verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30 Zone), Wohnweg als Einbahnstraße,
- Anbindung zwischen Wohngebiet und KITA über einen Fußweg,
- Weitgehend freie Gestaltungsmöglichkeiten für die Gebäude.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Erhaltung der prägenden großen Bäume an der Grünlandkante und Festsetzung als 14 m breite öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot,
- Östliche Eingrünung durch einen Gehölzstreifen,
- Festsetzung von Knickschutzstreifen,
- Festsetzung von Bäumen zur Neupflanzung.

Stellungnahme Kreis Herzogtum Lauenburg – Naturschutz

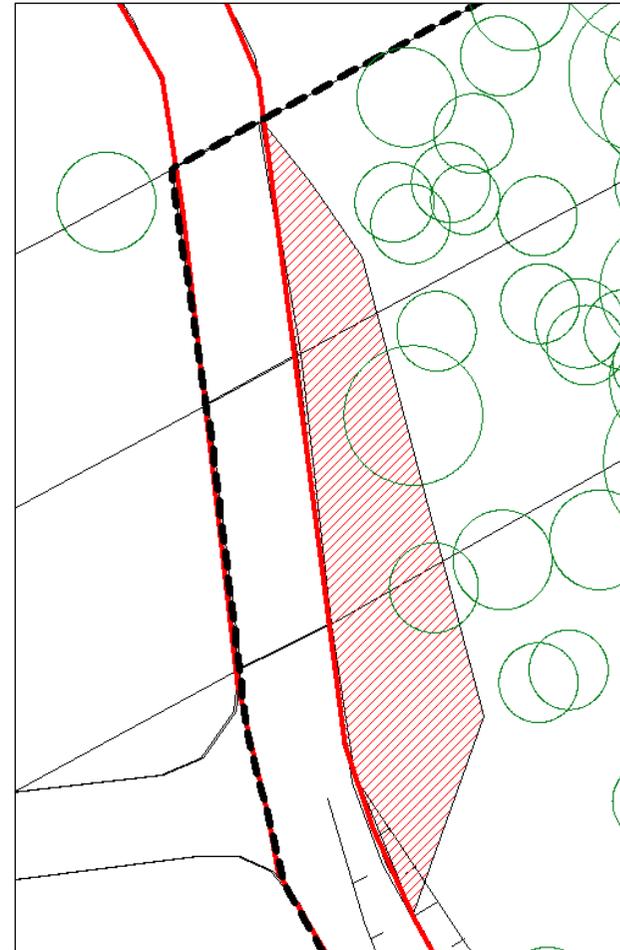
Stellungnahme (Auszug)	Abwägungsvorschlag
Landschaftsplan	Stellt Konfliktpotenzial dar
Schutzwürdigkeit der Böden, Relief	Kein Niedermoor
Planerfordernis ?	Abstimmungsgespräch UNB Ortsentwicklungskonzept Hinweis auf Verkehr
Geschütztes Biotop West	Nicht mehr im Geltungsbereich
Geschütztes Biotop Ost	Befreiungsantrag läuft
Waldumwandlung	Nachweis im Umweltbericht
Kartierungen Flora und Fauna	Aktualisiert und ergänzt, ASP
Ausgleich	Aktualisiert und ergänzt
Nachhaltigkeit Grünfestsetzungen	Öffentlich bzw. stark begrenzt



- Artenreich (6 Arten)
- Hauptaktivität von typ. Siedlungsfledermäusen
- Pot. Quartiere in Baumspalten (v.a. Tagesverstecke)
- Nachweis jagender und durchfliegender Tiere



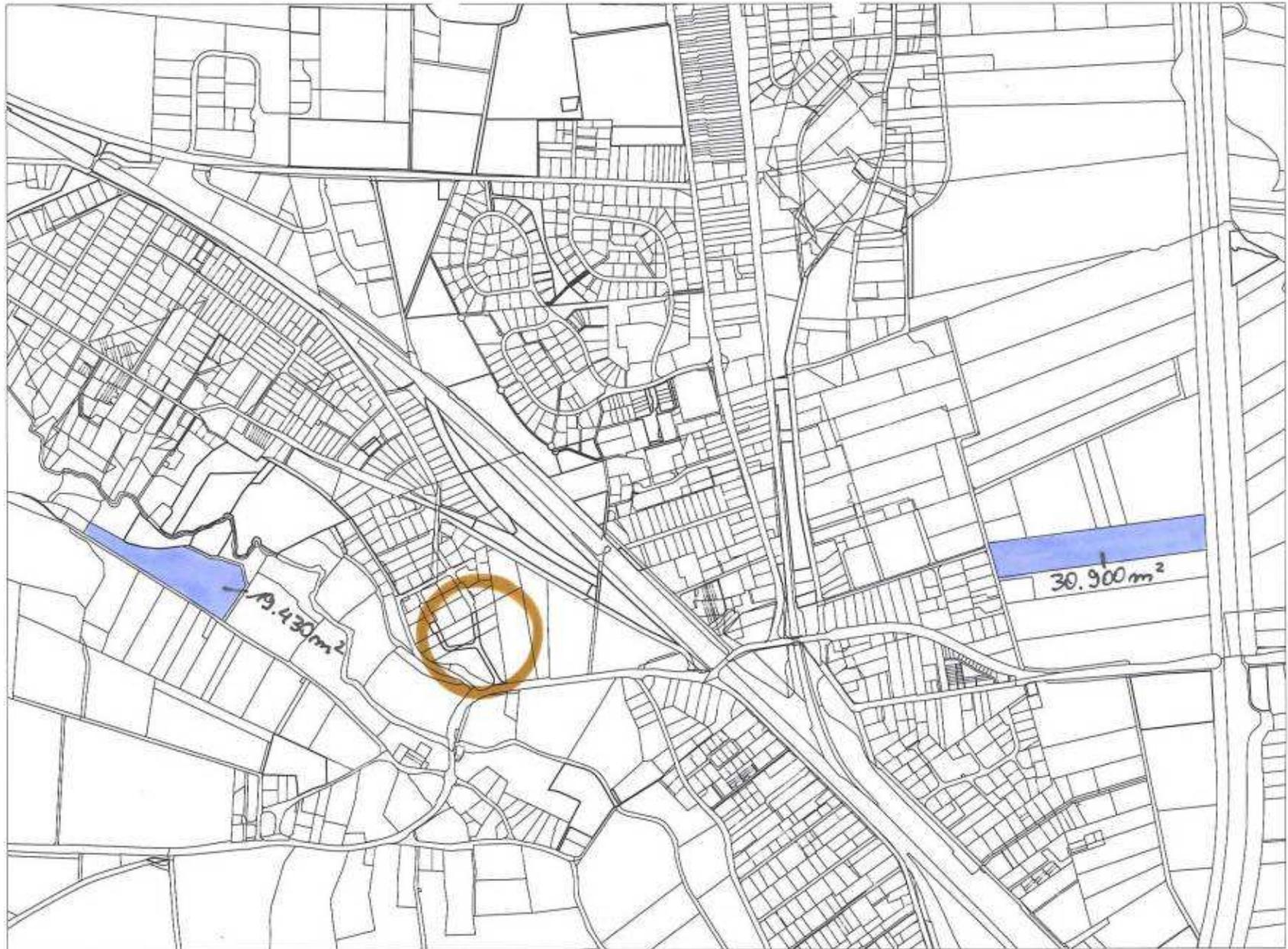
BIOTOPE



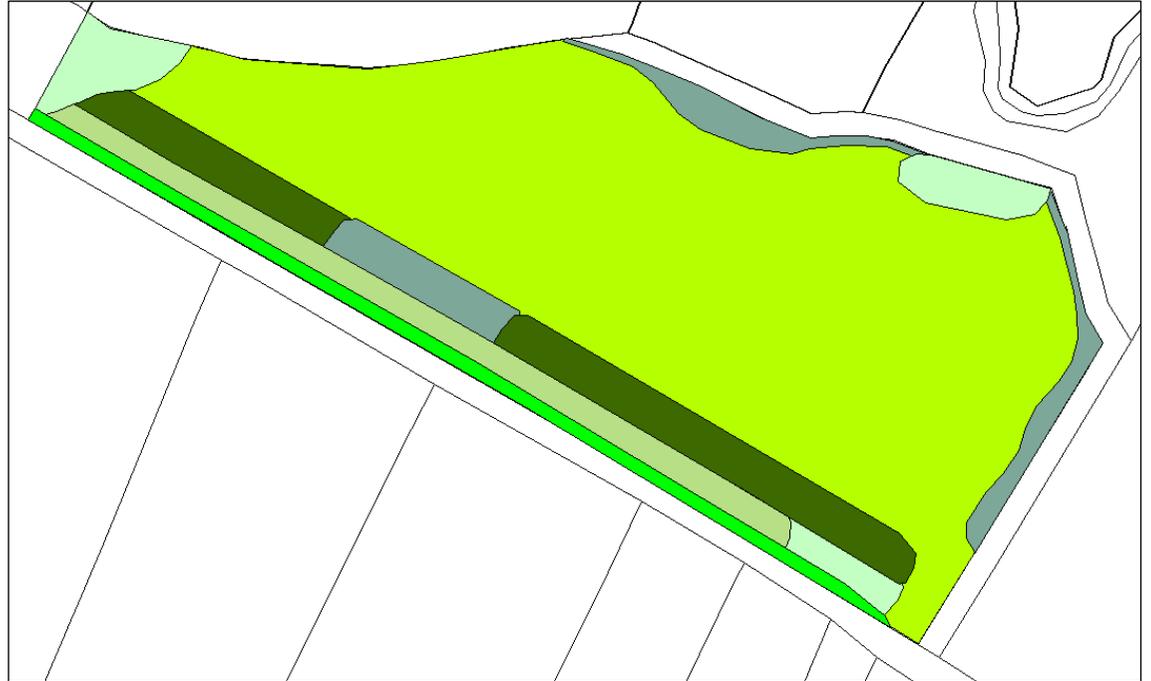
Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG

- Beseitigung von Trockenrasen
- hier 730 m²
- Ausgleich 1: 2 = 1.460 m²

AUSGLEICH



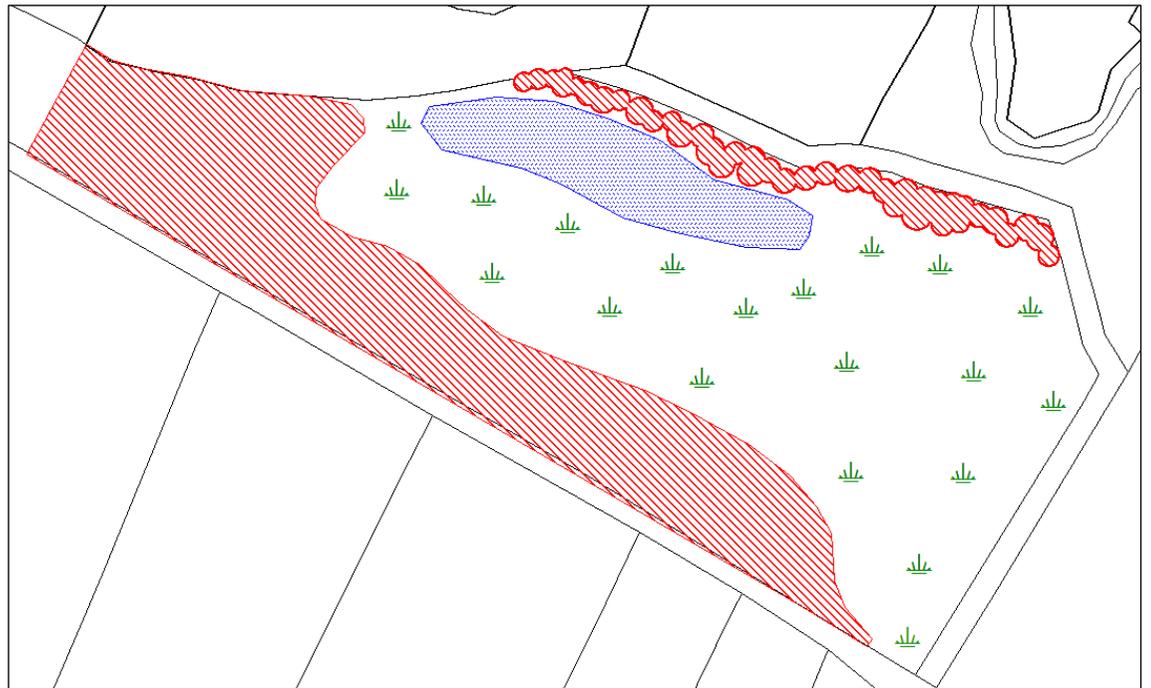
AUSGLEICHSFLÄCHE 1



Ausgleich Trockenrasen:
1.460 m²

Ausgleich Versiegelung:
ca. 5.000 m²

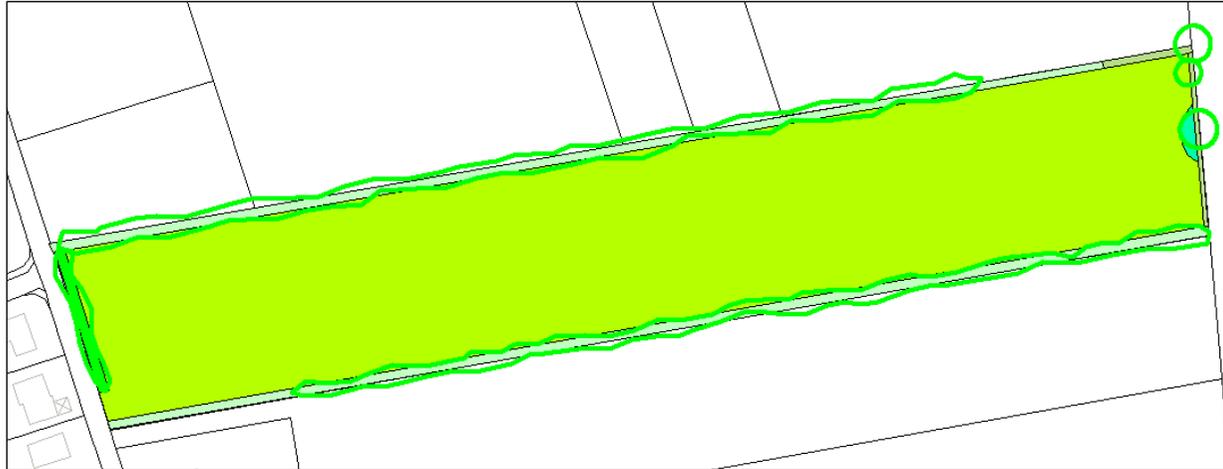
Ausgleich Wald:
ca. 5.000 - 6.000 m²



AUSGLEICHSFLÄCHE 2

Ausgleich Versiegelung:
ca. 3.000 m²

Zusätzlich evtl. in Güster
Waldausgleich über
Landwirtschaftskammer
ca. 5.000 m²



Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der betroffenen Belange bei der vorliegenden Planung gegen die naturschutzrechtlichen Belange zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes entschieden. Aus Sicht der Gemeinde sind in dem Zusammenhang folgende Punkte von Bedeutung:

- der dringende Bedarf an kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen auch für junge Familien, den sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen,
- die zentrale Lage des Plangebietes und die unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde,
- die Optimierung der innerörtlichen Erschließung einschließlich der Reduzierung des Verkehrs auf dem Schulweg durch Rückbau als Einbahnstraße,
- der hierdurch ermöglichte bessere Schutz der Lindenallee am Schulweg,
- die Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand durch Erhalt eines 14 m breiten Streifens, der den wertvollsten Baumbestand aufweist und jetzt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird,
- die Aufgabe eines geschützten Biotops in eher schlechtem Erhaltungszustand mit einem lediglich eingeschränkten Entwicklungspotenzial aufgrund vorhandener Umgebungseinflüsse.

Die Gemeinde hält deshalb an dem geplanten Ausbau des Nüssauer Weges mit Anschluss an die Pötrauer Straße und dem Baugebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes und der bestehenden KITA fest.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT