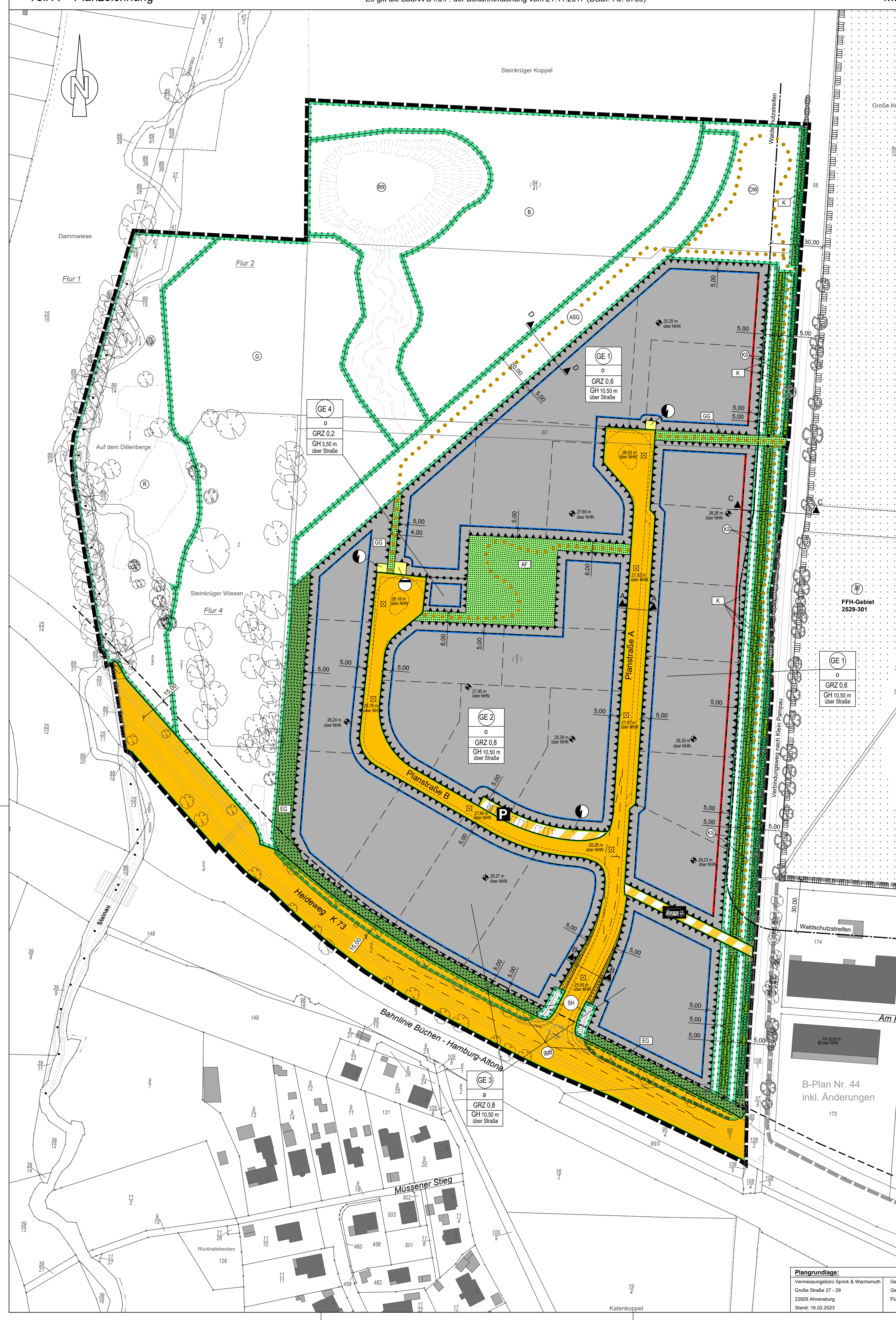
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 67 - "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M.1:1000



Plangrundlage:
Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth
Große Straße 27 - 29
22926 Ahrensburg
Stand: 16.02.2023

Gemeinde: Büchen
Gemarkung: Nüssau
Flur: 1, 2 und 4

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6	
GH 10,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Planstraße siehe Text Teil B Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
━	Baulinie	
━	Baugrenze	
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
🟧	Straßenverkehrsflächen	
━	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkplatzfläche	
	Fußweg	
	Notzufahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**
🟨	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:	
	Elektrizität	
	Abwasser	
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
🟩	Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
K	Knick	
EG	Eingrünung	
🟩	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
GG	Gestaltungsgrün	
AF	Aktivitätsfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
KS	Knickschutzstreifen	
RR	Regenrückhaltung	
R	Renaturierung	
G	Grünland	
B	Ackerbrache mit Selbstbegrünung	
ASG	Abschirmgrün	
SH	Steilhang	
OW	Obstwiese	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
5,00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Anbauverbotszone; Kreisstraße 15m	§ 29 Abs. 1 StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
ggB	Gesetzlich geschütztes Biotop hier: Steilhang im Binnenland	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes	
	Schutzgebiet 'Netz Natura 2000' hier: FFH-Gebiet 2529-301 "Nüssauer Heide"	§ 32 BNatSchG
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	Waldschutzstreifen; hier: 30 m	§ 24 Abs. 2 LWaldG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
51/7	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Gebäude	
	Vorh. Böschung	
	Kronenbereich	
	Überhälter im Knick	
	Künftig entfallende Bäume	
	Knick außerhalb des Plangebietes	
	Wald außerhalb des Plangebietes	
A ▲ ▲ A	Lage der Straßenquerschnitte	
26,20 m	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
28,28 m	Deckenhöhe der Planstraße in m über NHN (Normalhöhennull) Entwurfsstand Tiefbauplanung Februar 2024	
FH 32,65 m	Firsthöhe Bestand in m über NHN (Normalhöhennull)	
● ● ●	Wegebeziehung	
	Sichtdreieck	

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 und § 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.1.1 Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
- sie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Büchener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept - Teilfortschreibung 2020) - Arzneimittel, Drogerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften - gehandelt wird.

1.1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,
- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes 4 (GE 4) sind zur Versorgung des Gebietes dienende kleine Verkaufsstellen (Bäckerei) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. Büchener Sortimentsliste) ausnahmsweise zulässig.

1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind folgende Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und/oder der Gemeinde Büchen dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen,
- Logistikunternehmen,
- Biogasanlagen,
- Schlackenaufbereitungsanlagen,
- Schotterwerke,
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
- Schrotthandelsbetriebe und Schrottplätze,
- Autoverwertungsbetriebe,
- Abfallumschlagstationen und
- Tankreinigungsbetriebe.

1.4 In den Gewerbegebieten (GE) sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

2. Höhe von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

2.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH).

Ausnahmen, sind wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

2.1.2 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante Attika.

2.2 Oberkante Fertigfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

3. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windkraft gem. § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Bauweise, Baulinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 BauNVO)

4.1 In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

4.2 Ein Rückspringen von Gebäudeteilen gegenüber den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden.

5. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraße A / Heideweg (K 73)) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

6.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) sind als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich ab Mitte Juni, das Mähgut ist abzufahren. Bankette und Anlagen zur Entwässerung dürfen häufiger unterhalten werden. Eine Mulchmahd sowie Schleppen, Walzen und sonstige Bodenbearbeitungen und das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen sowie die Anlage von Sandwällen (begrünt und ungebegrünt) zur Landschaftsgestaltung und Biotopvernetzung ist zulässig.

Die Anlage von Entwässerungsmulden ist ebenfalls zulässig. Befestigungen sind auf die Ein- und Ausläufe beschränkt.

Die Befestigung der Wege darf auf einer max. Breite von 2,5 m nur als Schotterrasen erfolgen.

6.2 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF) sind als unversiegelte Rasenflächen mit Bepflanzung oder Bodenmodellierung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Kleinräumige Befestigungen (Aufenthaltsbereiche, Spiel-/Sportflächen, Wege) in wassergebundener Bauweise sind zulässig. Die zusätzliche Versiegelung für Spiel- oder Aufenthaltsbereiche in Vollversiegelung ist auf eine max. Gesamtgröße von 50 m² beschränkt.

6.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung" (EG) ist als artenreiche Gras- und Staudenflur mit Gehölzen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Begrünung erfolgt über Sukzession. Die Bepflanzung mit Gehölzen erfolgt lückig in Gruppen. Die Mahd der unbepflanzten Flächen zur Pflege und Unterhaltung ist jährlich ab Ende August zulässig. Eine Mulchmahd sowie Schleppen, Walzen und sonstige Bodenbearbeitungen und das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) zur Landschaftsgestaltung und zur Biotopvernetzung ist ebenfalls zulässig. Versiegelungen und Befestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

7.2 Auf allen Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

7.3 Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.4 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzungen unter Ziff. 8.1 und 8.2 können integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

7.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Gründach mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdichte muss 6 cm betragen.

Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe ≥ 15 m² sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen.

7.6 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zu erhaltenden Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

7.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens und im Kronentraufbereich der Überhälter nicht zulässig. Ausnahme sind geringfügige (bis 30 cm Tiefe) Modellierungen zur Entwässerung und Wegeanlage. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd ab August, das Mähgut ist abzufahren. Eine Mulchmahd sowie Schleppen, Walzen und sonstige Bodenbearbeitungen und das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Hinweis: Die Knickschutzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 5 m in das öffentliche Eigentum zu überführen.

Innerhalb des Knickschutzstreifens am Redder ist ausnahmsweise die Anlage eines 2,5 m breiten Weges als Schotterrasen zulässig.

7.8 Der geschützte Steilhang (ggB) ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen, dabei ist ein durchgängiger Gehölzbewuchs als Biotopverbund zu erhalten.

Hinweis: Artenreiche Steilhänge im Binnenland sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

7.9 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Renaturierung" (R) ist für die Renaturierung und naturnahe Entwicklung der Steinau im Sinne der EG-WRRL vorgesehen. Alle Maßnahmen zur Zielerreichung sind zulässig. Kleinräumige bauliche Maßnahmen zur Regenwasserretention aus dem Gewerbegebiet sind ebenfalls zulässig und nach naturnahen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession, eine zusätzliche gewässertypische Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen ist zulässig.

7.10 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" (ASG) werden zwei 1,0 m hohe parallele Wälle als Schutzwälle mit Bepflanzung angelegt. Zwischen den beiden Wällen verläuft der Wanderweg (Ausführung als Schotterrasen, 2,50 m Breite). Eine Ansaat der wegebegleitenden Flächen muss mit Regiosaatgut erfolgen. Die Verwallung ist im Sinne der Maßnahme AV-05 vorgezogen herzustellen. Bepflanzung und Gehölzpflege erfolgt gemäß Punkt 9.11. Die Pflege des wegebegleitenden Grünlandes erfolgt gemäß Punkt 6.1.

7.11 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung" (RR) wird als naturnahes Regenrückhaltebecken mit flachen, wechselnden Böschungsneigungen hergestellt. Das Becken erhält eine Niedrigwasserabflussrinne. Diese sowie Zu- und Abläufe dürfen mit Geröll befestigt werden. Der Zulauf wird naturnah mit geschwungenem Verlauf angelegt. Der Ablauf erfolgt als Rohrleitung, welche vor der Steinau geöffnet, aufgeweitet und naturnah gestaltet wird. Regenwassereinläufe dürfen ausnahmsweise mit Pflasterungen o.ä. gesichert werden, ansonsten sind keine Versiegelungen zulässig. Ein zulässiger Unterhaltungsweg darf nur als Schotterrasen mit einer max. Breite von 3,5 m angelegt werden. Eine Einzäunung ist zulässig.

7.12 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Grünland" (G) ist als extensive Grünlandfläche mit Einzelbäumen zu erhalten und zu entwickeln. Dazu ist eine bis zu 2x jährliche Mahd ab Mitte Juli mit Abfuhr des Mähgutes, alternativ eine extensive Beweidung zulässig. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

7.13 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache mit Selbstbegrünung" (B) soll im Sinne der Zweckbestimmung entwickelt werden. Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre zwischen August und Februar, bevorzugt jedoch nur im Februar. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alle 2-3 Jahre ist eine Bodenbearbeitung (Grubbern, Fräsen) erforderlich.

Bei Anlage der Fläche ist einmalig kleinräumig Oberboden abzuschieben, um lückige und magere Stellen zu schaffen.

7.14 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Obstwiese" (OW) ist als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich ab Mitte Juli, das Mähgut ist abzufahren. Eine Mulchmahd sowie Schleppen, Walzen und sonstige Bodenbearbeitungen und das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bankette und Anlagen zur Entwässerung dürfen häufiger unterhalten werden.

Die Bepflanzung erfolgt als Fläche für „Kinderlebensbäume". Zulässig ist die Pflanzung von klassischen Obstbäumen und Nussbäumen sowie weiteren standortgerechten Fruchtgehölzen als Hochstämme oder Stammbüsche.

Die Befestigung der Wege darf nur als Schotterrasen erfolgen (Breite 2,5 m).

7.15 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung vertikaler Erdwärmesonden unzulässig.

7.16 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Steilhang" (SH) ist als mind. 2,5 m hohe unbefestigte, begrünte Böschung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die straßenseitige Böschung wird lückig mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt und mit Regiosaatgut gesichert. Auf der Grundstücksseite ist aufgrund der Geländetopographie keine Böschung vorhanden. Technische Befestigungen zur Böschungssicherung sowie Versiegelungen sind nicht zulässig.

7.17 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

Ersatzquartiere Fledermäuse:

Der von der Fällung betroffene Baum weist ein Potenzial für Wochenstuben auf. Für den Verlust möglicher Quartiere erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:5. Nötig werden daher vorgezogen (da gefährdete Arten betroffen sein können) 5 Ersatzquartiere, die im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff anzubringen sind. Die Quartiere werden westlich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 2 am Talrand der Steinau an geeigneten Bäumen fachgerecht angebracht (Lage s. Maßnahmenkarte Anlage 3 des Umweltberichts). Es werden selbstreinigende Quartiere ausgewählt.

- 2 Ganzjahresquartiere, wochenstubengeeignet
- 2 wochenstubengeeignete Spaltenquartiere für unterschiedliche Arten
- 1 wochenstubengeeignete Kuppelhöhle

7.18 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-02

Revierausgleich Feldlerche:

Es werden 2 Brutreviere der Feldlerche ausgeglichen. Der Flächenbedarf je auszugleichendem Revier liegt zwischen 1,5 ha (strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache) und 3 ha (extensives Grünland).

Der Ausgleich ist extern zu erbringen und muss vor der ersten Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67 bzw. zu Beginn der darauffolgenden Brutperiode (wenn die Flächeninanspruchnahme gem. **AV-06** außerhalb der Brutperiode erfolgt) funktionsfähig sein.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

8.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 der Gemeinde Büchen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die nebenstehenden Emissionskontingente LEK,i,k (bezogen auf 1 m²) in Richtung der Wohnbebauung an Nüssauer Weg nicht überschreiten:

Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 67	Richtungsbezogene Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ für die Wohnbebauung im Nüssauer Weg (Nüssauer Weg 145 und 147)	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
GE 01	—[1]	50
GE 02	—[1]	50
GE 03	—[1]	50
GE 04	—[1]	50
GE 05	—[1]	—[1]
GE 06	—[1]	50
GE 07	—[1]	50

[1] Keine Emissionsbeschränkungen erforderlich

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

8.2 Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Freizeitlärm sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in den in der Planzeichnung dargestellten Bereich schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung der Aktivitätsfläche und des Stellplatzes vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

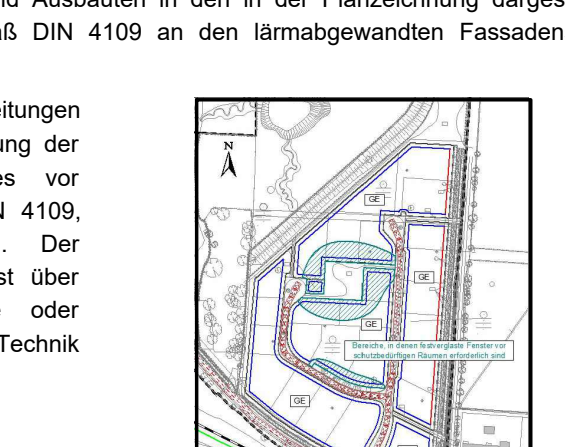


Abb 3 der schalltechnischen Untersuchung (LairmConsult Januar 2024)

8.3 Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

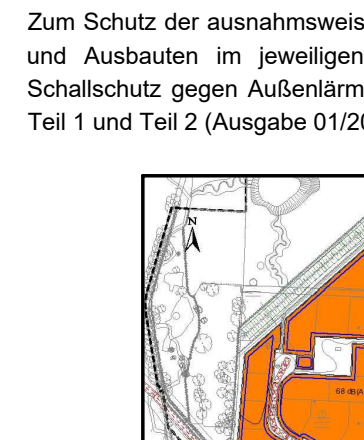


Abb 1 der schalltechnischen Untersuchung (LairmConsult Januar 2024)

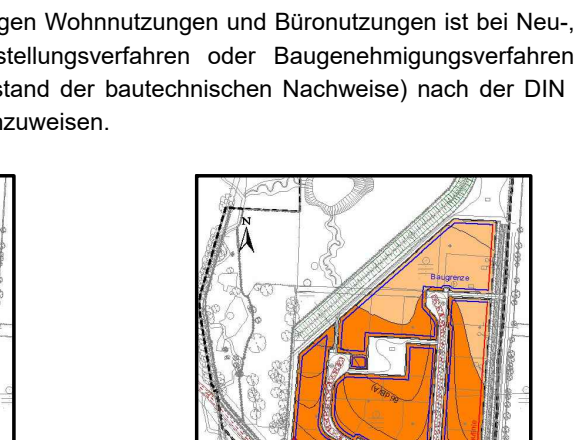


Abb 2 der schalltechnischen Untersuchung (LairmConsult Januar 2024)

8.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts in dem in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Bereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Straße Heideweg sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereich aufgrund der Überschreitungen des geltenden Orientierungswertes tags nur in geschlossener Gebäudeform auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Orientierungswert tags nicht überschritten wird.

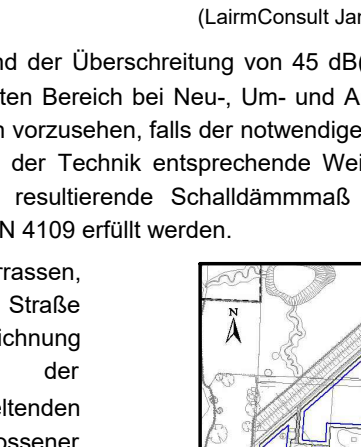


Abb 4 der schalltechnischen Untersuchung (LairmConsult Januar 2024)

8.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie durch den Freizeitlärm eingehalten werden.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)

9.1 Ab einer Grundstücksgröße von 800 m² sowie je weitere angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen.

9.2 Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein (1) klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² und 15 m³ durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.

Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.

9.3 Im Straßenraum sind mindestens sieben (7) Bäume mit Pflanzinsel anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 15 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 12 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

9.4 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gestaltungsgrün" (GG), "Eingrünung" (EG) und "Aktivitätsfläche" (AF) sind insgesamt 25 Laubbäume sowie insgesamt 2.000 m² Gehölzfläche aus Strauchgehölzen anzulegen. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) und "Eingrünung" (EG) sind ausschließlich standortheimische Arten sowie Obstgehölze, in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF) bevorzugt standortheimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mindestqualität für Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie für Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm zu pflanzen.

9.5 Im östlichen Geltungsbereich ist auf gesamter Länge ein Knick anzulegen so dass ein Redder entsteht. Die Bepflanzung erfolgt aus zweireihig gesetzten standortheimischen Laubgehölzen. Alle 20 m ist ein Überhälter als Heister der Qualität Heister, 150-200 cm Höhe zu setzen.

9.6 Alle Bäume innerhalb des Geltungsbereiches ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Pappeln und alle Nadelgehölze. Auf die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Büchen wird ergänzend verwiesen.

9.7 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Alle 20 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sowie mehrstämmig Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm dürfen nicht gefällt werden.

9.8 Knickneuanlagen sind mit folgenden Maßen herzustellen: Fußbreite 3,0 m, Kronenbreite 1,0 m, Knickhöhe 1,0 m. Der Knick ist mit einem Lehmkern und Oberbodenandeckung herzustellen.

9.9 Mit Ausnahme von drei Wegedurchgängen sind alle vorhandenen Knicklücken zu schließen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Hinweis: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

9.10 Die Fläche mit Pflanzgebot an der Zufahrt zum Gebiet ist als dichte, mind. zweireihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.11 Die Wallkronen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" (ASG) sind mit einem mind. zweireihigen Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflege am nördlichen Wall (Rückschnittsmaßnahmen) muss so erfolgen, dass ein dauerhafter Sichtschutz gewährleistet bleibt. Dafür muss eine Gehölzmindesthöhe von 4 m dauerhaft erhalten bleiben. Das auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist nicht zulässig. Für den südlichen Wall gelten die Vorgaben nach 9.12.

9.12 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Ein Rückschnitt (außer auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF)) darf nur nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und nur alternierend im Gebiet erfolgen. Für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" (ASG) gelten die Vorgaben nach Punkt 9.11.

Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

1. Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten (GE) ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Die privaten Grundstücksflächen sind gegenüber dem öffentlichen Raum einzufrieden. Als Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden, Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten. Die zusätzliche Anlage eines Zaunes ist zulässig. Als Bepflanzung sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu verwenden. Eine Mindesthöhe von 1,5 m darf dauerhaft nicht unterschritten werden. Es ist ein unversiegelter offener bzw. begrünter Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite anzulegen.

Hinweis: Kirschlorbeer, Scheinzypressen oder Thuja sind nicht heimisch.

3. Fassadenbegrünung

Folgende Fassaden sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist je 2,0 m Wandlänge eine Pflanze zu verwenden. Für die Bepflanzung ist mindestens pro Pflanze eine unversiegelte, offene Pflanzscheibe mit einem geeigneten durchwurzelbaren Substrat von mind. 0,5 m³ anzulegen.

- alle Fassaden in dem Gewerbegebiet 1 (GE 1) in Richtung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze,
- alle Fassaden in dem Gewerbegebiet 3 (GE 3) in Richtung der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze,
- alle übrigen geschlossenen, fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 100 m² sofern diese nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen sind.

Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Büchen ist zu berücksichtigen.

2. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.

3. Kompensationsnachweis

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 36.700,50 m² Fläche, 40 m Neuanlage Steilhang und 35 m Knickneuanlage ermittelt.
Der Nachweis des erforderlichen Knickausgleichs wird innergebietlich erbracht. Der weitere erforderliche Ausgleich wird teilweise innergebietlich sowie über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 2/2 (teilweise), Flur 5, Gemarkung Camin, Landkreis Ludwigslust-Parchim nachgewiesen.

4. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

5. Artenschutz

5.1 Innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE 1) sind beleuchtete Werbeanlagen so auszurichten, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes 2529-301 "Nüssauer Heide" ausgeschlossen ist. Die Werbeanlagen dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten, zusätzlich sind Abstrahlungen in die Grünflächen zur baulichen Maßnahme oder die Ausrichtung der Leuchten zu vermeiden.

5.2 Glasscheiben ab einer Größe von 10 m² sowie frei stehende Glaswände ab 5 m² Größe sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag auszustatten.

5.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

Sicherung des vorhandenen Horstbaums vor Raubsäugern:
Der Horstbaum des Rotmilans wird durch eine geeignete Manschette, die das Hinaufklettern von Waschbären, Mardern u.a. verhindert, gesichert. Größe und Bauweise der Manschette ist durch eine fachkundige Person festzulegen und außerhalb der Brutperiode im Winter an den Baum anzubringen.

Bekannte Wechselhorstbäume sowie der Horstbaum des Kolkraben sind mit vergleichbaren Maßnahmen (auch außerhalb des Plangeltungsbereiches) zu versehen. Die Maßnahme ist vor ihrer Durchführung mit der UNB abzustimmen.

5.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Ansitzstangen Mäusebussard:
Im Bereich der Maßnahmenflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (RR) im Nordwesten des Geltungsbereichs werden insgesamt 4 Ansitzstangen (Gesamthöhe ca. 4 m, Durchmesser 6 cm) mit je einer Querpassage (ca. 30 cm) installiert.

5.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Künstliche Nisthilfen Hohltaube:
Zwei geeignete Nisthilfen für Hohltauben werden fachgerecht an geeigneten Bäumen auf dem Flurstück 64/12 innerhalb des FFH-Gebiets „Nüssauer Heide" angebracht (Lage s. Maßnahmenkarte Anlage 3 des Umweltberichts). Eine Pflege und Reinigung der Nisthilfen wird einmal jährlich außerhalb der Brutperiode (1. Oktober bis 28./29. Februar) vorgesehen.

5.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Ökologische Baubegleitung Fledermäuse:

Gehölze mit Quartierseignung sind ganzjährig vor Rodung/Entnahme durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu prüfen. Die Maßnahme erfolgt max. 5 Tage vor Beginn der Arbeiten.

Alternativ bei Stammdurchmesser < 50 cm: Die Rodung erfolgt zwischen 1. Dezember und Ende Februar.

5.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der öffentlichen Planfläche wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten (Licht nur bei Bedarf durch Bewegungsmelder gesteuert).

Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten und nicht in seitliche Gehölze stattfindet.

Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von < 2700 Kelvin verwendet.

Es ist sicherzustellen, dass besonders die Gehölze im Steinautal sowie im FFH-Gebiet „Nüssauer Heide" frei von jeglicher Beleuchtung bleiben, um die hier vorhandenen Quartiere sowie Flugrouten und Jagdhabitate nicht zu entwerten. Dies gilt auch für Privatflächen sowie für den geplanten Wanderweg.

5.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Nahrungsfläche und Jagdgebiet Fledermäuse:

Die Maßnahme zur Regenrückhaltung (RR) wird naturnah gestaltet. Die Ausführungsplanung sowie die Bauausführung selbst werden durch eine fachkundige Person begleitet.

5.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Bauzeitenregelung Haselmaus:

Alternative 1:
Haselmäuse werden aus Eingriffsbereichen vergrämt, indem Gehölze innerhalb des Eingriffsbereichs im Winter (1. Dezember bis 28. Februar) oberirdisch so tief wie möglich zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden. Das entstandene Schnittgut wird ohne Zwischenlagerung sofort aus den betroffenen Eingriffsbereichen entfernt. Ein Befahren der Wurzelbereiche inkl. 1 m Saum- bzw. Schutzstreifen mit schwerem Gerät (z.B. mit Harvestern) ist zwischen 1. Dezember und 30. April nicht zulässig, um keine Haselmäuse in ihren Winterverstecken zu verletzen. Die anschließende Rodung der Wurzelstubben oder sonstige Eingriffe in den Boden im Wurzelbereich der zurückgeschnittenen Gehölze erfolgen erst ab dem 1. Mai, wenn Haselmäuse ihren Winterschlaf beendet haben und aus den Eingriffsbereichen in Folge des Gehölzrückschnittes vergrämt worden sind. Die Eingriffe ab dem 1. Mai erfolgen unter Berücksichtigung der Brutvögel (vgl. Maßnahme AV-05 und AV-06).

Alternative 2:
Die Gehölzentnahme (auf 5 bis 20 m) kann zwischen dem 1. und 15. Oktober und im Beisammensein einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Anfang Oktober sind weder fluchtunfähige Jungtiere noch sich in der Winteruhe befindliche Tiere zu erwarten. Die Ökologische Baubegleitung prüft vor dem Eingriff, ob sich besetzte Freinester innerhalb des Eingriffsbereich befinden. Nach Freigabe der Ökologischen Baubegleitung können die Gehölze zurückgeschnitten werden und die Wurzelbereiche für die Überwinterung unbrauchbar gemacht werden. Die Eingriffe in den Boden können im anschließenden Winter umgesetzt werden, eine Berücksichtigung der Brutvögel ist nicht erforderlich.

5.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Rotmilan:

Abschirmgrün (ASG):

Herstellung „Abschirmgrün" als vorgezogene Maßnahmen vor erheblichen Störeinflüssen für den Rotmilan i.S. einer CEF-Maßnahme außerhalb der Brutperiode, zwischen dem 01.07. und 28./29.2. Dazu gehören sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten, sowie Aufsetzarbeiten, Gehölzpflanzungen und Wegebauarbeiten o.ä..

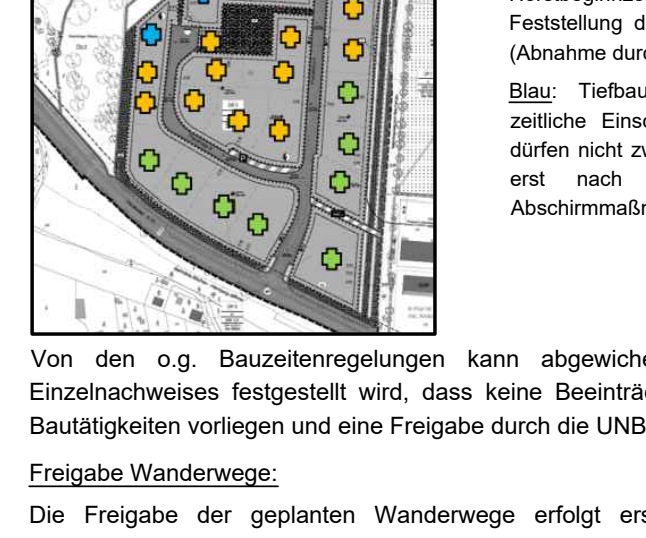
Erschließungsarbeiten:

Die Erschließung des B-Plangebiets erfolgt im Wesentlichen ohne erhebliche Störwirkung von Südost nach Nordwest und kann ganzjährig erfolgen (Berücksichtigung der Maßnahme AV-06). Für Maßnahmen innerhalb des 300 m-Horstschutzradius sind Bautätigkeiten nur zwischen 01.07. und 28./29.2. zulässig, dies umfasst insbesondere alle Arbeiten im Bereich der Maßnahmenflächen mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltung" (RR), „Renaturierung" (R), „Brache" (B) und „Abschirmgrün" (ASG).

Hochbau/Bebauung der Grundstücke:

Die Baugrundstücke liegen teilweise innerhalb der Fluchtdistanz des Rotmilans (300 m Puffer um den Horststandort). In der Brutzeit des Rotmilans sind daher lärmarme Maschinen zu verwenden (Zertifizierung Blauer Engel) und zwischen 01.03 und 30.06 mobiler Lärmschutz bei Lärmspitzen (z.B. Rammarbeiten).

Für Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken gilt folgende Bauzeitenregelung:



Legende:
Grün: Tief- und Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken ohne zeitliche Einschränkung (AV-06 beachten).
Gelb: Tiefbaumaßnahmen auf den Grundstücken ohne zeitliche Einschränkungen (AV-06 beachten), der Baubeginn der Hochbaumaßnahmen (Aufstellen Kran) darf nicht in der Horstbeginnzeit (März/April) erfolgen. Baubeginn erst nach Feststellung der Funktionsfähigkeit der Abschirmmaßnahme (Abnahme durch die UNB).
Blau: Tiefbaumaßnahmen auf den Grundstücken ohne zeitliche Einschränkungen (AV-06 beachten), Kranarbeiten dürfen nicht zwischen 01.03. und 30.06. erfolgen. Baubeginn erst nach Feststellung der Funktionsfähigkeit der Abschirmmaßnahme (Abnahme durch die UNB).

Von den o.g. Bauzeitenregelungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch die Bautätigkeiten vorliegen und eine Freigabe durch die UNB erfolgt ist.

Freigabe Wanderwege:

Die Freigabe der geplanten Wanderwege erfolgt erst, wenn der o.g. Nachweis über die Funktionsfähigkeit des Abschirmgrüns durch eine Ökologische Baubegleitung erbracht worden ist.

5.11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (die Baufeldfreimachung und spätere Erschließungs- und Bauarbeiten, Abschieben und Abgraben von Boden oder sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden.

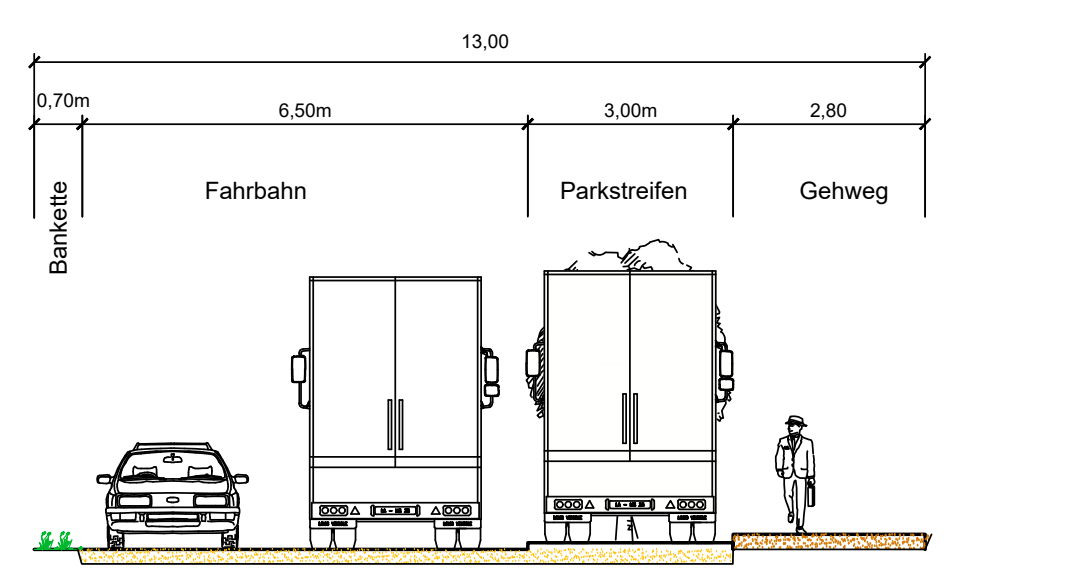
Alternativ:
1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden (Anpassung der Vögel an die temporären Störwirkungen während der Bauphase).
2. Für die Feldlerche werden rechtzeitig vor der Brutperiode geeignete Vergrämungsmaßnahmen ergriffen (Flatterband, wöchentliche Bodenbearbeitung), um eine Ansiedlung der Tiere im Wirkraum zu verhindern.

Da eine gestaffelte Erschließung der Baugrundstücke erfolgen muss (s. **AV-05**), liegen v.a. die nordwestlichen Baugrundstücke zunächst brach. Sie entwickeln dann ggf. eine Habitateignung für z.B. die Feldlerche oder Arten der Brutvogelgilde G3. Dies ist zu begrüßen und stützt die Population (vgl. B-Plan 58 Büchen, Protokoll der Baubegleitung). Es gelten die o.g. Bauzeitenregelungen.

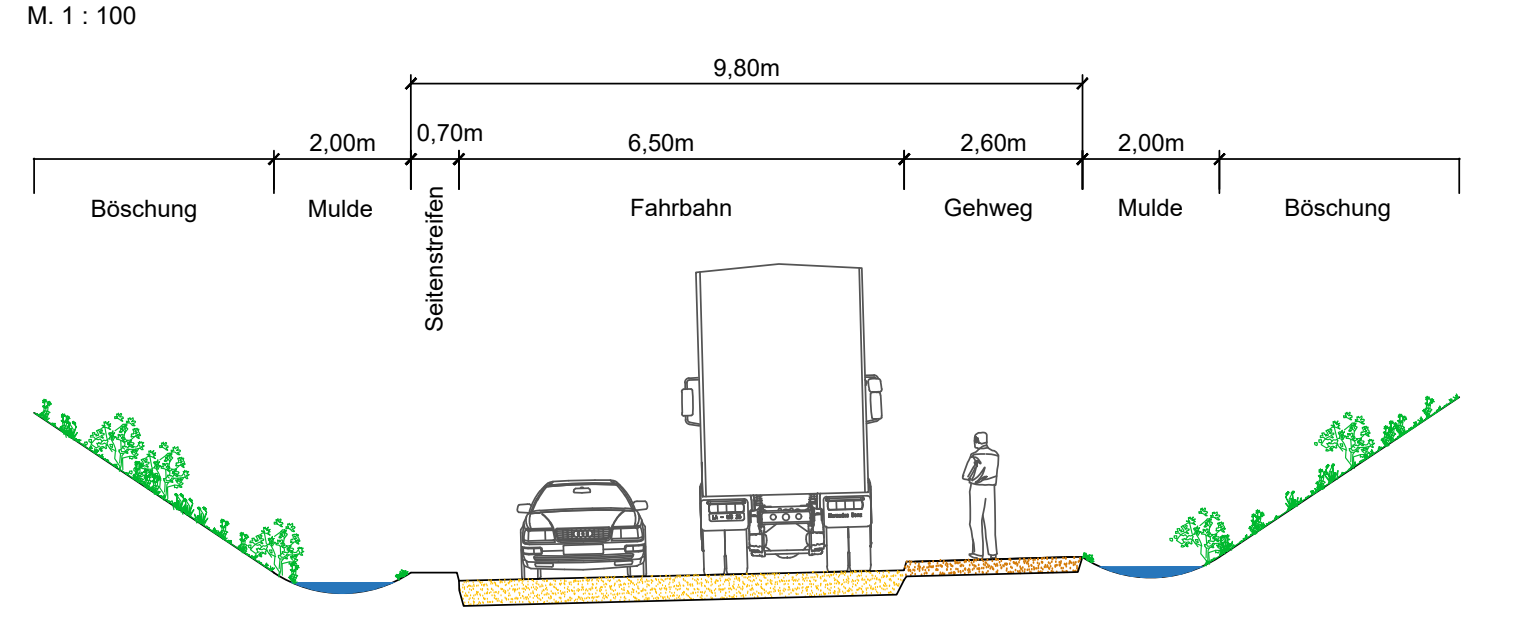
Vergrämungsmaßnahmen erfolgen vor ihrer Durchführung in Abstimmung mit der UNB.

Darstellungen ohne Normcharakter

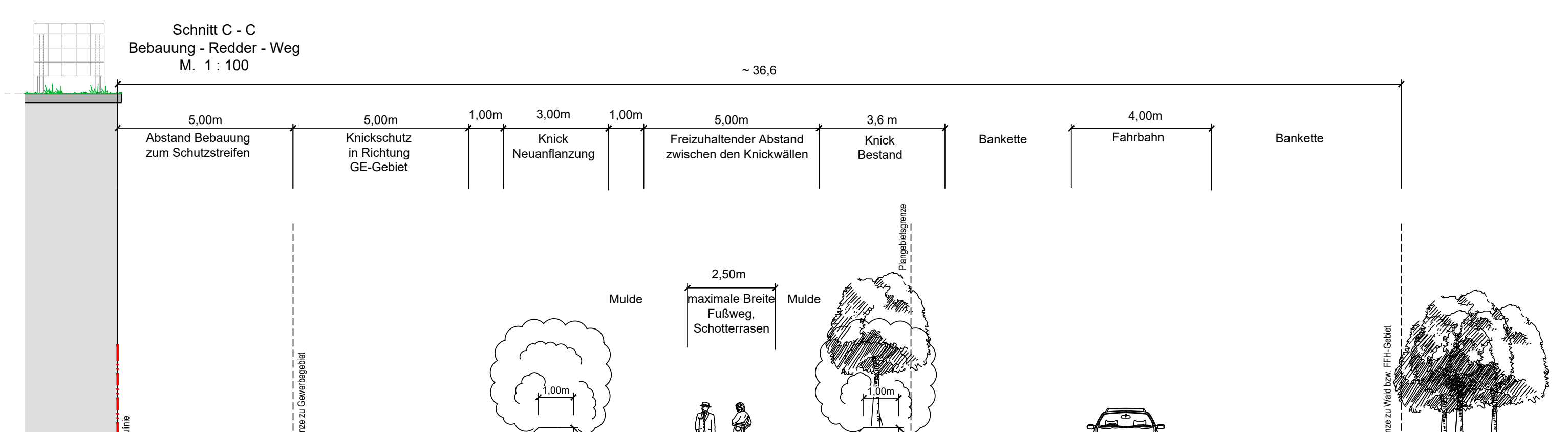
Schnitt A - A Planstraße A mit Parkstreifen
M. 1 : 100



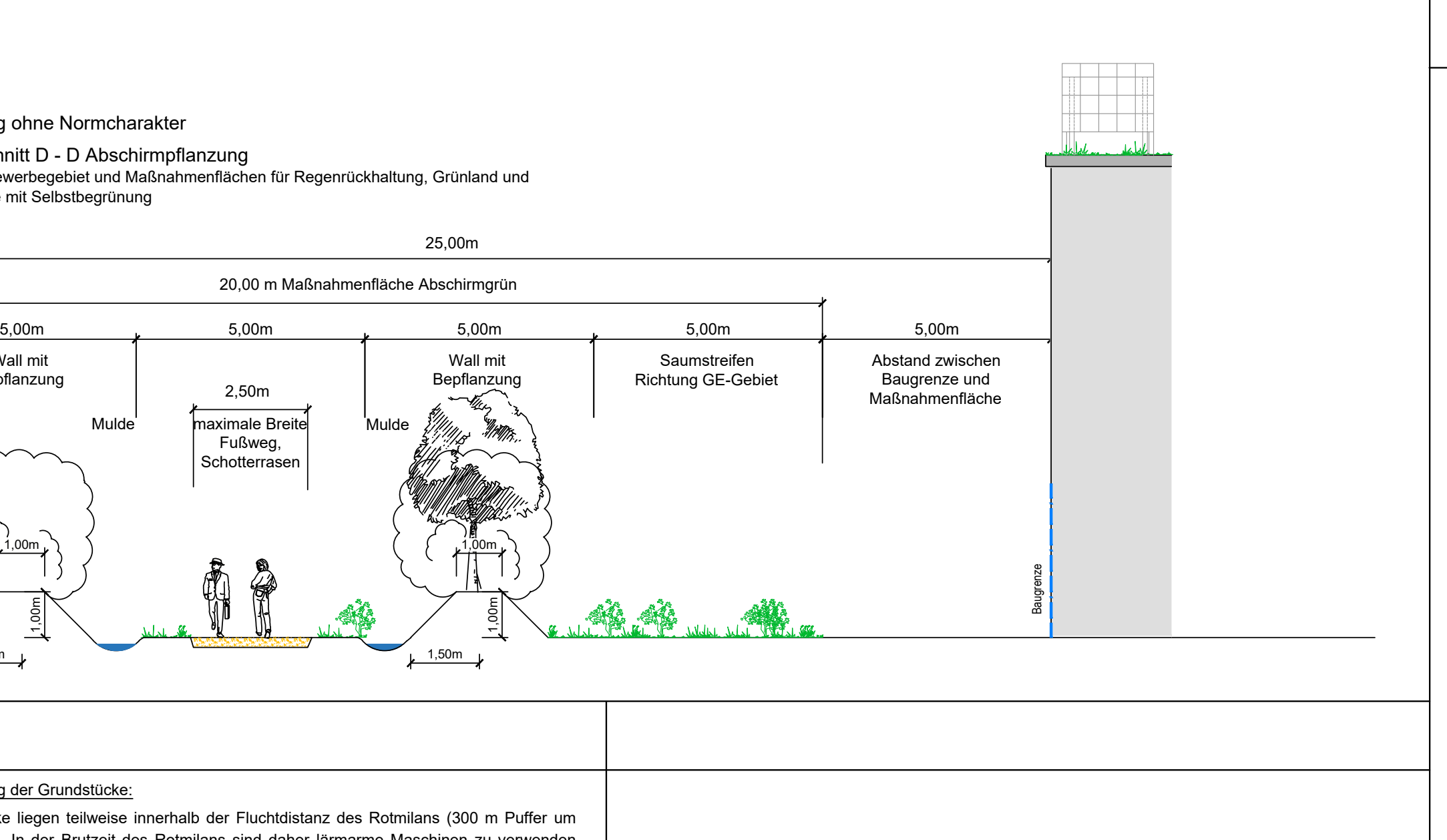
Schnitt B - B Planstraße A ohne Parkstreifen
Einfahrtsbereich
M. 1 : 100



Schnitt C - C
Bebauung - Redder - Weg
M. 1 : 100



Darstellung ohne Normcharakter
Systemschnitt D - D Abschirmpflanzung
zwischen Gewerbegebiet und Maßnahmenflächen für Regenrückhaltung, Grünland und Ackerbrache mit Selbstbegrünung
M. 1 : 100



25,00m
20,00 m Maßnahmenfläche Abschirmgrün
5,00m
Wall mit Bepflanzung
5,00m
Mulde
2,50m
maximale Breite Fußweg, Schotterrasen
Mulde
5,00m
Wall mit Bepflanzung
5,00m
Saumstreifen Richtung GE-Gebiet
5,00m
Abstand zwischen Baugrenze und Maßnahmenfläche
1,00m
1,00m
1,50m
1,00m
1,00m
1,50m
Baugrenze

Satzung

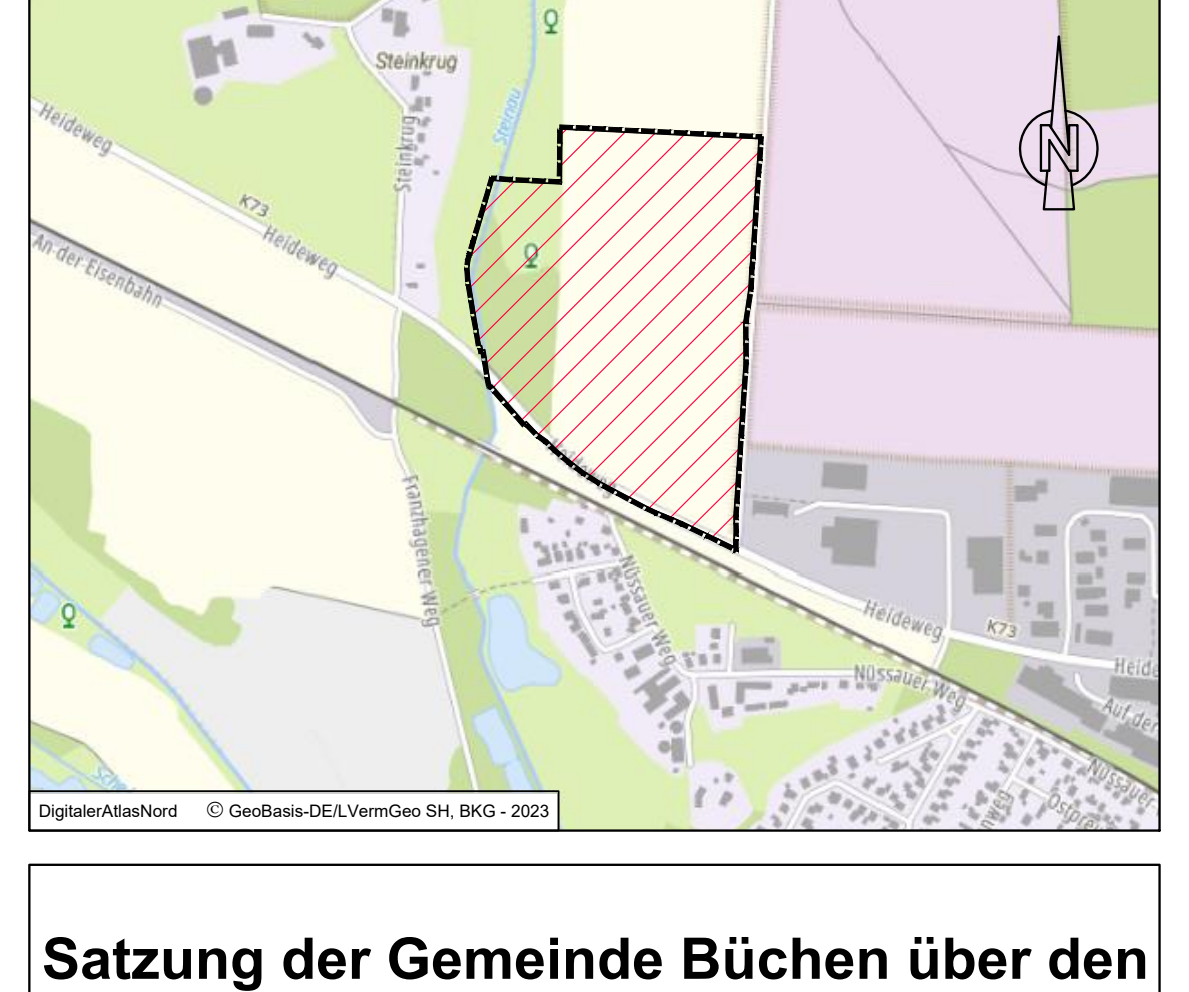
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wir wie folgt begrenzt:

Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73

Übersichtskarte

M.1:10000



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2023

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 67
"Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§10
●	●	●	●	○

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de
Stand: 24.06.2024 / SR
P-Nr.: 21 / 1359