



# Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

---

12.02.2024



## TAGESORDNUNG

10. Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“

Sachstandsbericht

11. Bebauungsplan Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

12. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

13. Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“



## TAGESORDNUNG

### **8. Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“**

Sachstandsbericht





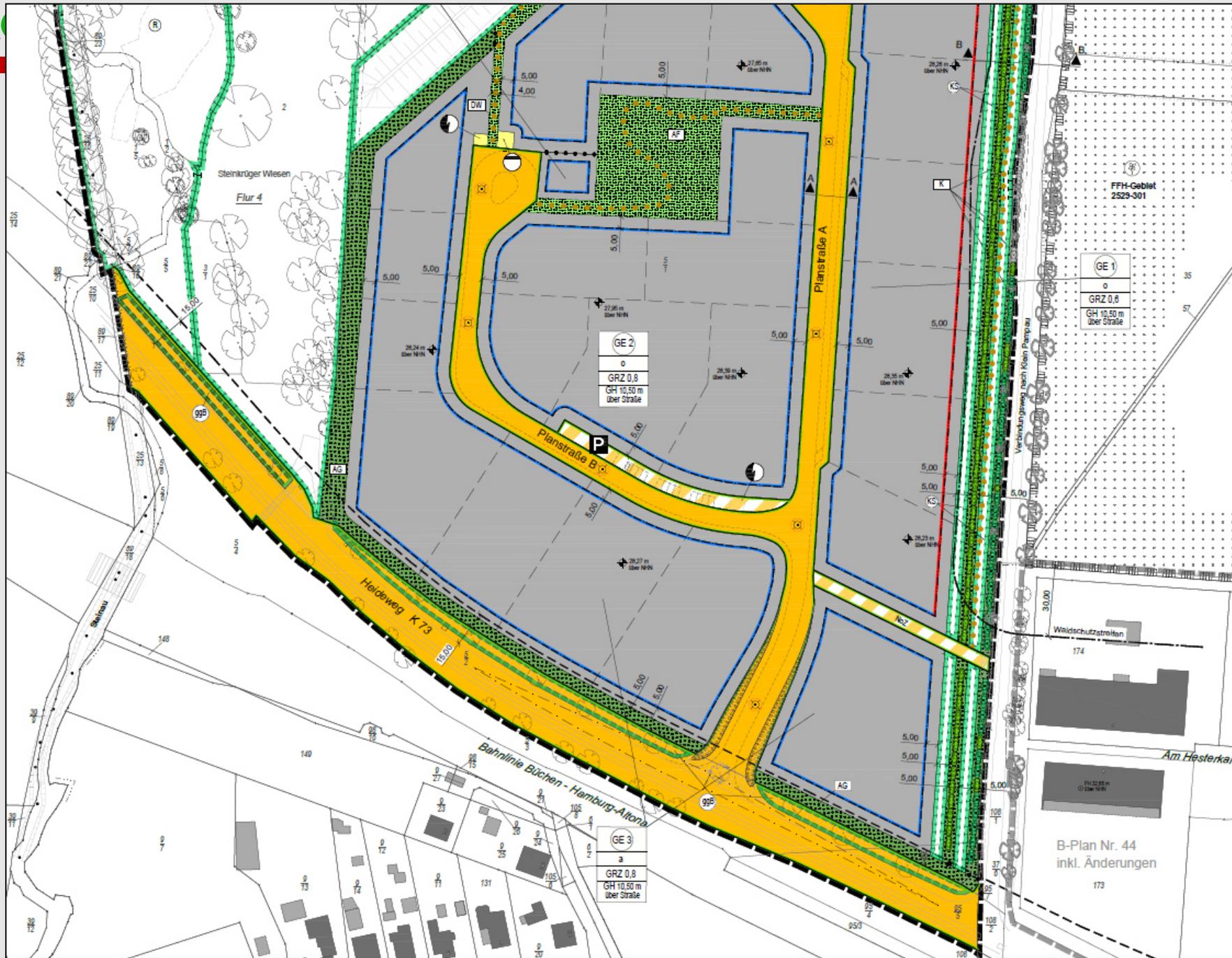
Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2  
und 4 Abs. 2 BauGB

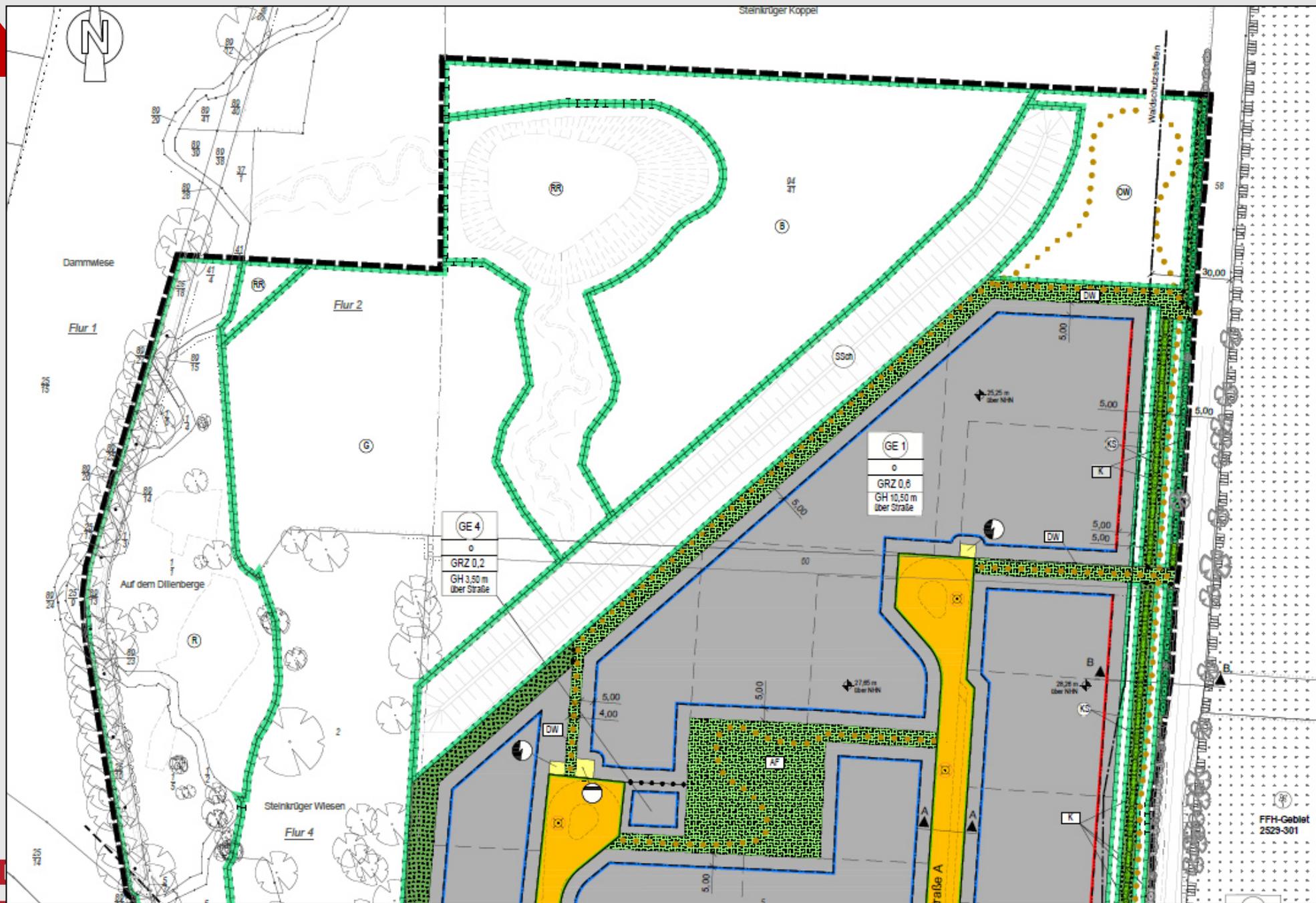
15.12.2023 – 19.01.2024

Planzeichnung	Planzeichenerklärung
<p>M. 1:5000</p> <p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p>  <p>© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)</p>	<p><b>Planzeichen Erläuterungen</b></p> <p><b>Darstellungen</b></p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p><b>G</b> Gewerbliche Baufläche § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p><b>Green dashed line</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>Black dashed line</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes § 5 Abs. 1 BauGB</p> <p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b></p> <p><b>Black dashed line</b> Anbauverbotszone § 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG</p> <p><b>Black dashed line</b> Waldschutzstreifen § 24 Abs. 2 LWaldG</p>
<p>Darstellung 2. Änderung Flächennutzungsplan</p> 	<p>Auszug aus der Legende der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p><b>Yellow dashed line</b> Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB</p> <p><b>Green</b> Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB</p> <p><b>Blue dotted</b> Flächen für die Forstwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB</p> <p><b>Green dashed line</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4 BauGB</p> <p><b>Black dashed line</b> Grenze des Erholungsschutzstreifens</p>











## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,
- Küchen bis 800 m<sup>2</sup> 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.

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 das Grundstück erschließenden Planstraße.





### 3. Bauweise, Baulinie

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

- 3.1 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.
- 3.2 Ein Rückspringen von Gebäudeteilen gegenüber den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden.

### 4. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen 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.





## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

- 5.1 Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Durchgrünung mit Wegebeziehung" (DW) sind als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich, das Mähgut ist abzufahren. Bankette und Anlagen zur Entwässerung dürfen häufiger unterhalten werden.

Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen sowie die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) 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 nur als Schotterrasen erfolgen.

- 5.2 Die Grünflächen mit 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 Sport- oder Aufenthaltsbereiche in Vollversiegelung ist auf eine max. Gesamtgröße von 50 m<sup>2</sup> beschränkt.

- 5.3 Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün (AG) 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. Die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) zur Landschaftsgestaltung und zur Biotopvernetzung ist ebenfalls zulässig.

Versiegelungen und Befestigungen jeglicher Art sind unzulässig.





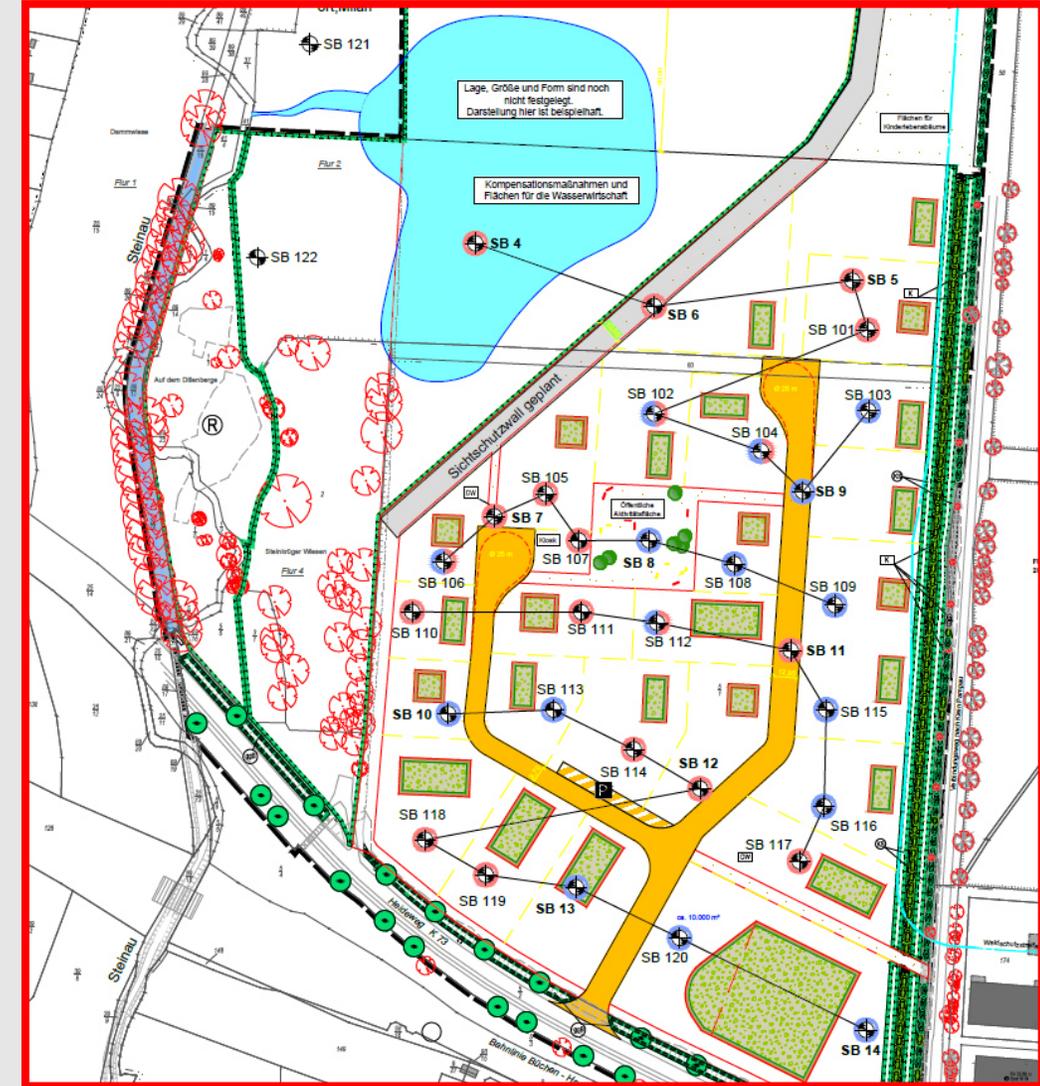
## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrassen) herzustellen.
- 6.2 Im Bereich der nachstehend gekennzeichneten Flächen ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Versickerung zu bringen.



Beispielhafte Darstellung  
Büchen B-Plan 58

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





6.4 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.

6.5 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzungen unter Ziff. 9.1 und 9.2 können integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind die Dächer der Hauptgebäude mit  $\leq 30^\circ$  Dachneigung sowie die Dächer von Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports)) ab einer Größe von  $\geq 15 \text{ m}^2$  als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen.

Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.





6.7 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.

6.8 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.

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.





6.9 Der geschützte Steilhang 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.

6.10 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.

6.11 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Schutzwall“ (SSch) muss als mind. 5 m hoher Erdwall errichtet werden. Die Wallkrone wird zusätzlich bepflanzt. Die Böschungen sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 1x jährlich ab August, das Mähgut ist abzufahren.

6.12 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 Niedrigwasserabflusssrinne. Diese sowie Zu- und Abläufe dürfen mit Geröll befestigt werden. Die Zu- und Abgewässer werden als naturnahe Gewässer mit geschwungenem Verlauf angelegt. Regenwassereinflüsse dürfen ausnahmsweise mit Pflasterrungen o.ä. gesichert werden, ansonsten sind keine Versiegelungen zulässig. Ein zulässiger Unterhaltungsweg darf nur als Schotterrassen mit einer max. Breite von 5 m angelegt werden. Eine Einzäunung ist zulässig.





6.13 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 mit Abfuhr des Mähgutes, alternativ eine extensive Beweidung zulässig. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

6.14 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Brache“ (B) soll als Grünbrache entwickelt werden (Begrünung durch Sukzession). Die Mahd darf bis zu 2x jährlich zwischen August und Februar, bevorzugt jedoch nur im Februar erfolgen. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alle 2-3 Jahre ist eine Bodenbearbeitung (Grubbern, Fräsen) erforderlich.

6.15 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit 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, das Mähgut ist abzufahren. 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 Schotterrassen erfolgen (Breite 2,5 m).

6.16 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung vertikaler Erdwärmesonden unzulässig.





## 6.17 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

### Ersatzquartiere Fledermäuse:

Der von 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) und im räumlichen Zusammenhang anzubringen:

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

## 6.18 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-02

### Nahrungsfläche und Jagdgebiet Fledermäuse:

Herstellung einer Fläche für Oberflächenwasserretention als naturnahe Staudenflur mit temporären Gewässern und extensivem Grünland in Verbindung mit Leitstrukturen (Gehölzen).

## 6.19 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-03

### Revierausgleich Feldlerche:

Der Flächenbedarf je ausgleichendem Revier liegt zwischen 1,5 ha (struktureiche, 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-05 außerhalb der Brutperiode erfolgt) funktionsfähig sein. Die Aufwertung nördlich liegender Flächen bei Steinkrug ist derzeit nicht geplant.





7. **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie zu versehen. Eine gleichzeitige Nutzung der Dachflächen mit Grünbedachung (lebende Pflanzen) ist zulässig.

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 folgenden Emissionskontingente LEK<sub>i,k</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) in Richtung der Wohnbebauung am Nüssauer Weg nicht überschreiten:

Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 67	Richtungsbezogene Emissionskontingente LEK <sub>i,k</sub> für die Wohnbebauung im Nüssauer Weg (Nüssauer Weg 145 und 147)	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
GE 01	__ <sup>1)</sup>	50
GE 02	__ <sup>1)</sup>	50
GE 03	__ <sup>1)</sup>	50
GE 04	__ <sup>1)</sup>	50
GE 05	__ <sup>1)</sup>	__ <sup>1)</sup>
GE 06	__ <sup>1)</sup>	50
GE 07	__ <sup>1)</sup>	50

<sup>1)</sup> Keine Emissionsbeschränkungen erforderlich





8.2 Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Freizeitlärm sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in den in unten stehender Abb. 3 dargestellten Bereichen 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.

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

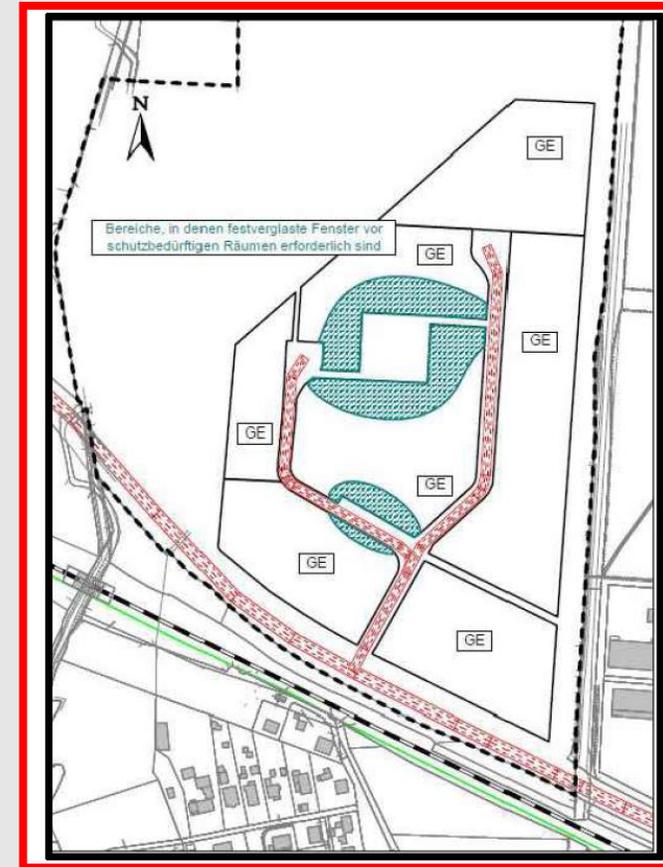


Abb 1 des Lärmgutachtens  
(LairmConsult Januar 2024)



Abb 2 des Lärmgutachtens  
(LairmConsult Januar 2024)



8.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts in dem in der nachfolgenden Abb. 4 dargestellten Bereichen 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 nachfolgenden Abb. 4 dargestellten Bereichen 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.

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.

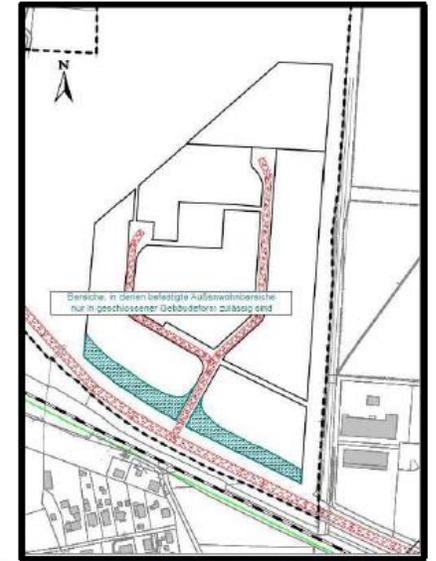


Abb 4 des Lärmgutachtens (LairmConsult Januar 2024)



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

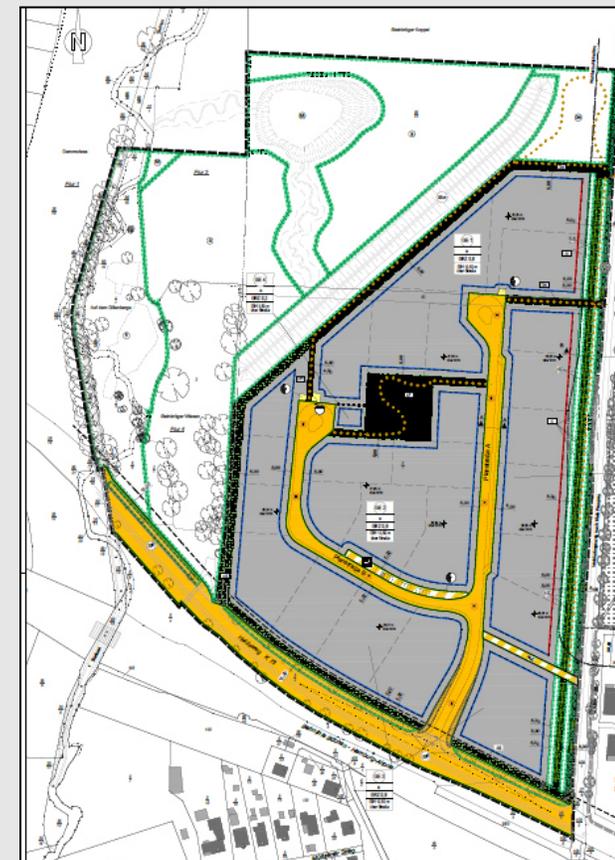
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)

- 9.1 Ab einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> sowie je weitere angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen.
- 9.2 Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein 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 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.





- 9.4 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Durchgrünung mit Wegebeziehung" (DW), "Abstandsgrün" (AG) und "Aktivitätsfläche" (AF) sind insgesamt 25 Laubbäume sowie insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus Strauchgehölzen anzulegen. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Durchgrünung mit Wegebeziehung" (DW) und "Abstandsgrün" (AG) 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 30 m ist ein Überhälter als Hochstamm in der Qualität 16-18 cm Stammumfang 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 30 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.

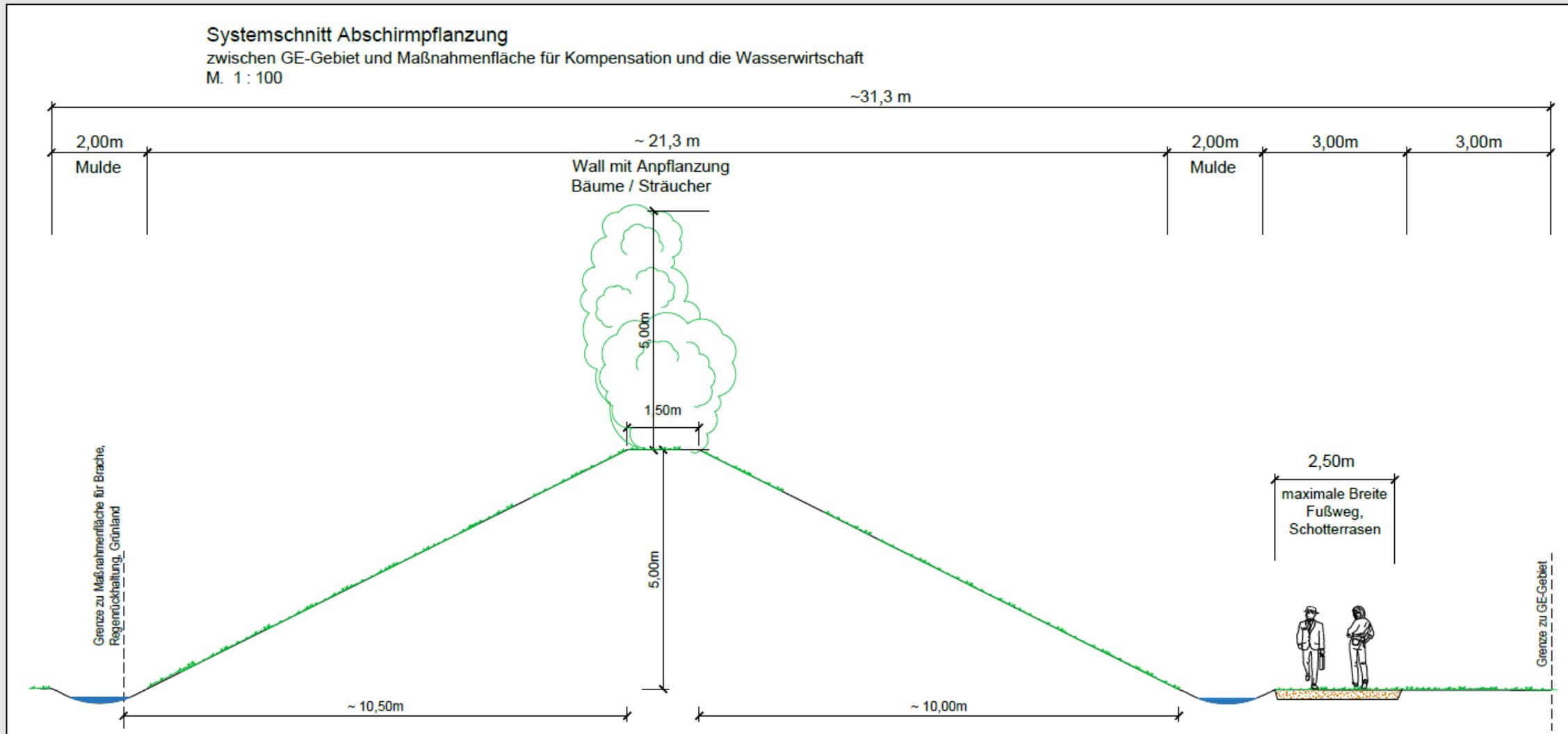
9.10 Die Fläche mit Pflanzgebot an der Zufahrt zum Gebiet ist als dichte, mind. zweireihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

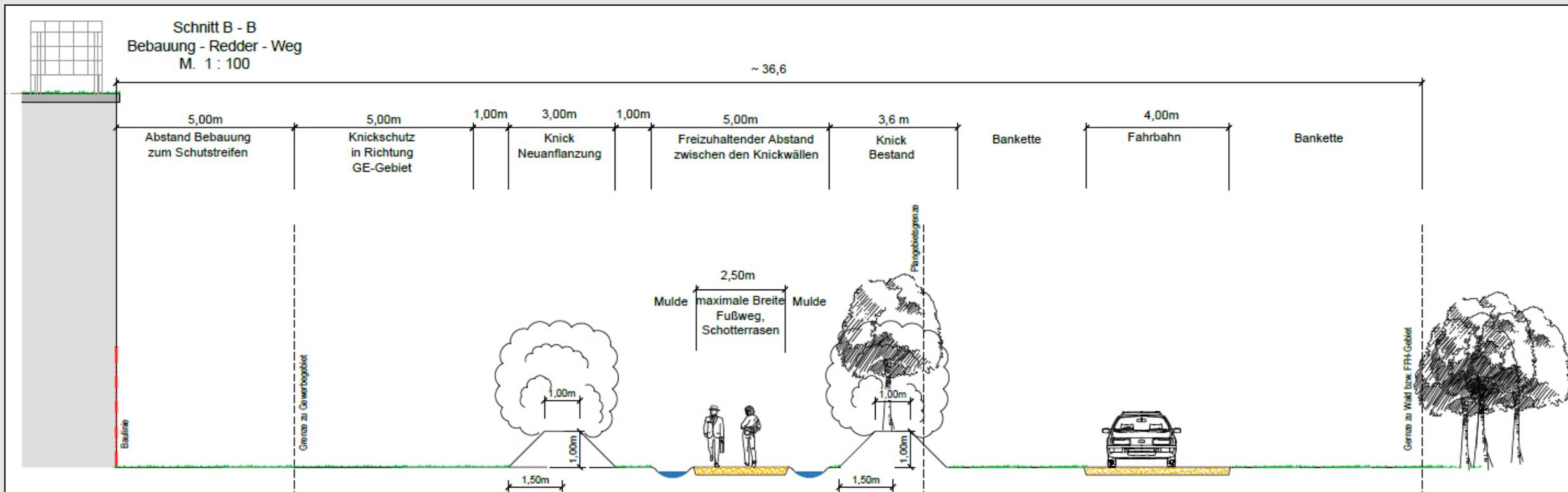
9.11 Die Wallkrone innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sichtschutz" (SSch) ist mit einem mind. dreireihigen Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

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.

Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.









## Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

### 1. Werbeanlagen

- 1.1 In den Gewerbegebieten (GE) ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE 1) sind beleuchtete Werbeanlagen so auszurichten, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes 2529-301 "Nüssauer Heide" ausgeschlossen ist.





## 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 m<sup>3</sup> anzulegen.

- alle Fassaden in den Gewerbegebieten 2 und 3 (GE 2 und 3) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze,
- alle Fassaden im Gewerbegebiet 1 (GE 1) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze,
- alle übrigen geschlossenen, fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sofern diese nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen sind.





## Hinweise

### 1. Kompensationsnachweis

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von ..... m<sup>2</sup> Fläche und ..... m Knickneuanlage ermittelt. Er wird über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. ...., Flur ....., Gemarkung ..... nachgewiesen.

### 3. Artenschutz

#### 3.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

Haselmausgeeignete Gehölzpflanzungen:

#### 3.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Sicherung des vorhandenen Horstbaums vor Raubsäugern:

#### 3.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Ansitzstangen Mäusebussard:

#### 3.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04

Künstliche Nisthilfen Hohltaube:

#### 3.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Ökologische Baubegleitung Fledermäuse:





3.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

3.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Haselmaus:

3.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Bauzeitenregelung Brutvögel:

3.9 Weiterhin sind die Schutzmaßnahmen für den Rotmilan (Verwallung mit Gehölzpflanzung) vorgezogen herzustellen.





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

<p><b>Teil A - Planzeichnung</b></p> <p>Es gilt die Maßstab 1:500 der Bebauungsplanung vom 21.11.2017 (66/16   S. 27/28)</p> <p>M:1:1000</p>	<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <table border="1"><tr><td></td><td>Bauwerk</td></tr><tr><td></td><td>Parkplatz</td></tr><tr><td></td><td>Grünfläche</td></tr><tr><td></td><td>Straße</td></tr><tr><td></td><td>Nutzungsversorgungsleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Wasserleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Kanalleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Stromleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Gasleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Kommunikationsleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Abwasserleitungen</td></tr><tr><td></td><td>Feuerhydrant</td></tr><tr><td></td><td>Straßenbeleuchtung</td></tr><tr><td></td><td>Baum</td></tr><tr><td></td><td>Zaun</td></tr><tr><td></td><td>Grenze</td></tr><tr><td></td><td>Bauwerk mit Höhenangabe</td></tr><tr><td></td><td>Bauwerk mit Flächenangabe</td></tr><tr><td></td><td>Bauwerk mit Volumenangabe</td></tr><tr><td></td><td>Bauwerk mit Höhen- und Flächenangabe</td></tr><tr><td></td><td>Bauwerk mit Höhen-, Flächen- und Volumenangabe</td></tr></table>		Bauwerk		Parkplatz		Grünfläche		Straße		Nutzungsversorgungsleitungen		Wasserleitungen		Kanalleitungen		Stromleitungen		Gasleitungen		Kommunikationsleitungen		Abwasserleitungen		Feuerhydrant		Straßenbeleuchtung		Baum		Zaun		Grenze		Bauwerk mit Höhenangabe		Bauwerk mit Flächenangabe		Bauwerk mit Volumenangabe		Bauwerk mit Höhen- und Flächenangabe		Bauwerk mit Höhen-, Flächen- und Volumenangabe	<p><b>Teil B - Text</b></p> <p><b>1. Zielsetzung</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken. Er soll die städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes festlegen und die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes steuern und lenken.</p> <p><b>2. Geltungsbereich</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" umfasst das Gebiet, das durch die rote gestrichelte Linie im Plan bezeichnet ist.</p> <p><b>3. Ziele</b></p> <p>Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Die städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</li><li>Die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</li><li>Die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</li></ul>	<p><b>4. Festsetzungen</b></p> <p><b>4.1. Bauweise</b></p> <p>Die Bauweise des Gewerbegebietes ist durch die Tabelle festgelegt:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Bauweise</th><th>Fläche</th><th>Volumen</th></tr></thead><tbody><tr><td>Industrie</td><td>10000 m²</td><td>10000 m³</td></tr><tr><td>Handwerk</td><td>5000 m²</td><td>5000 m³</td></tr><tr><td>Verwaltung</td><td>2000 m²</td><td>2000 m³</td></tr><tr><td>Wohnung</td><td>1000 m²</td><td>1000 m³</td></tr></tbody></table>	Bauweise	Fläche	Volumen	Industrie	10000 m²	10000 m³	Handwerk	5000 m²	5000 m³	Verwaltung	2000 m²	2000 m³	Wohnung	1000 m²	1000 m³	<p><b>5. Darstellung ohne Normcharakter</b></p> <p><b>5.1. Lageplan</b></p>	<p><b>5.2. Grundriss</b></p>	<p><b>5.3. Schnitt</b></p>	<p><b>Satzung</b></p> <p>Die Gemeinde Büchen beschließt hiermit die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel".</p> <p><b>1. Zweck und Zielsetzung</b></p> <p>Der Zweck der Satzung ist die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</p> <p><b>2. Geltungsbereich</b></p> <p>Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet, das durch die rote gestrichelte Linie im Plan bezeichnet ist.</p> <p><b>3. Ziele</b></p> <p>Die Ziele der Satzung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Die städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</li><li>Die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</li><li>Die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu steuern und zu lenken.</li></ul>
	Bauwerk																																																															
	Parkplatz																																																															
	Grünfläche																																																															
	Straße																																																															
	Nutzungsversorgungsleitungen																																																															
	Wasserleitungen																																																															
	Kanalleitungen																																																															
	Stromleitungen																																																															
	Gasleitungen																																																															
	Kommunikationsleitungen																																																															
	Abwasserleitungen																																																															
	Feuerhydrant																																																															
	Straßenbeleuchtung																																																															
	Baum																																																															
	Zaun																																																															
	Grenze																																																															
	Bauwerk mit Höhenangabe																																																															
	Bauwerk mit Flächenangabe																																																															
	Bauwerk mit Volumenangabe																																																															
	Bauwerk mit Höhen- und Flächenangabe																																																															
	Bauwerk mit Höhen-, Flächen- und Volumenangabe																																																															
Bauweise	Fläche	Volumen																																																														
Industrie	10000 m²	10000 m³																																																														
Handwerk	5000 m²	5000 m³																																																														
Verwaltung	2000 m²	2000 m³																																																														
Wohnung	1000 m²	1000 m³																																																														



**Fragen? ...Gerne!**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

Büchen, 12.02.2024  
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann  
M.A. Ramona Wolf