

GEMEINDE BÜCHEN

SITZUNG DES BAU-, WEGE- UND

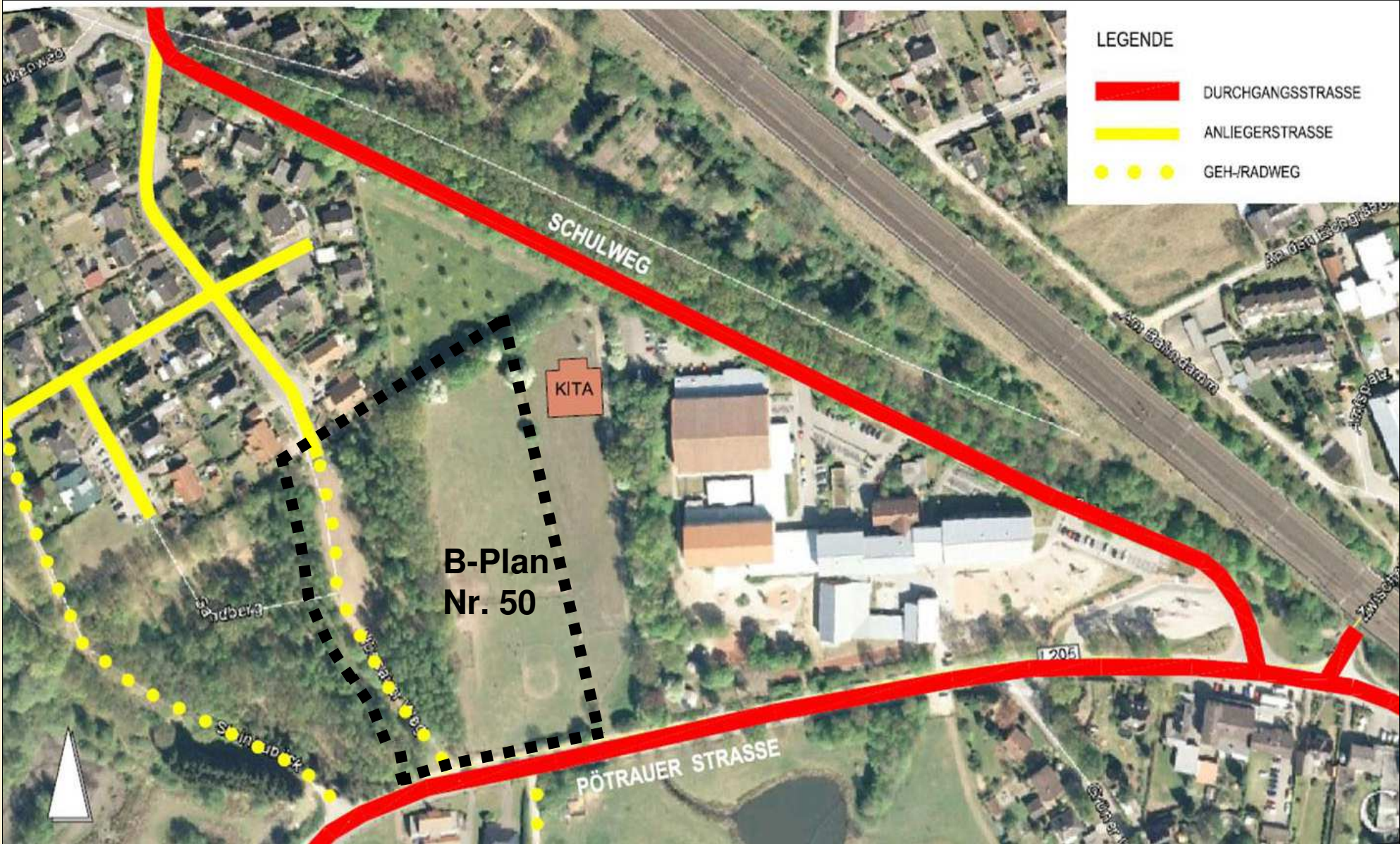
UMWELTAUSSCHUSSES AM 09.02.2015

Bebauungsplan Nr. 50

„Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg“

Vorstellung des Vorentwurfs

BESTANDSSITUATION



Z I E L E

- Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße zur Entlastung der Schulstraße (Allee, hier dann Einbahnstraßenregelung),
- Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes,
- Maximale Ausnutzung an Grundstücken, aber niedrige Bauhöhe und GRZ (in Anlehnung an die Nachbarbebauung),
- Erhalt von prägenden Bäumen und Grünstreifen, Durchgrünung des Gebietes,
- Verbindung der Ortsteile Büchen-Mitte und Pötrau

ERGEBNIS DER VOGELKARTIERUNG



Überwiegend
„Allerweltsarten“
der Garten- und Gehölz-
biotope wie z.B.:

Ringeltaube, Elster, Amsel,
Rotkehlchen, Zaunkönig,
Rabenkrähe, Fitis,
Haussperling, Buchfink etc.

Keine Rote-Liste-Arten



Lebensraum allgemeiner
Bedeutung

ERGEBNIS DER ZAUNEIDECHSENKARTIERUNG



Mehrere Begehungen
Auslegen von Blechen



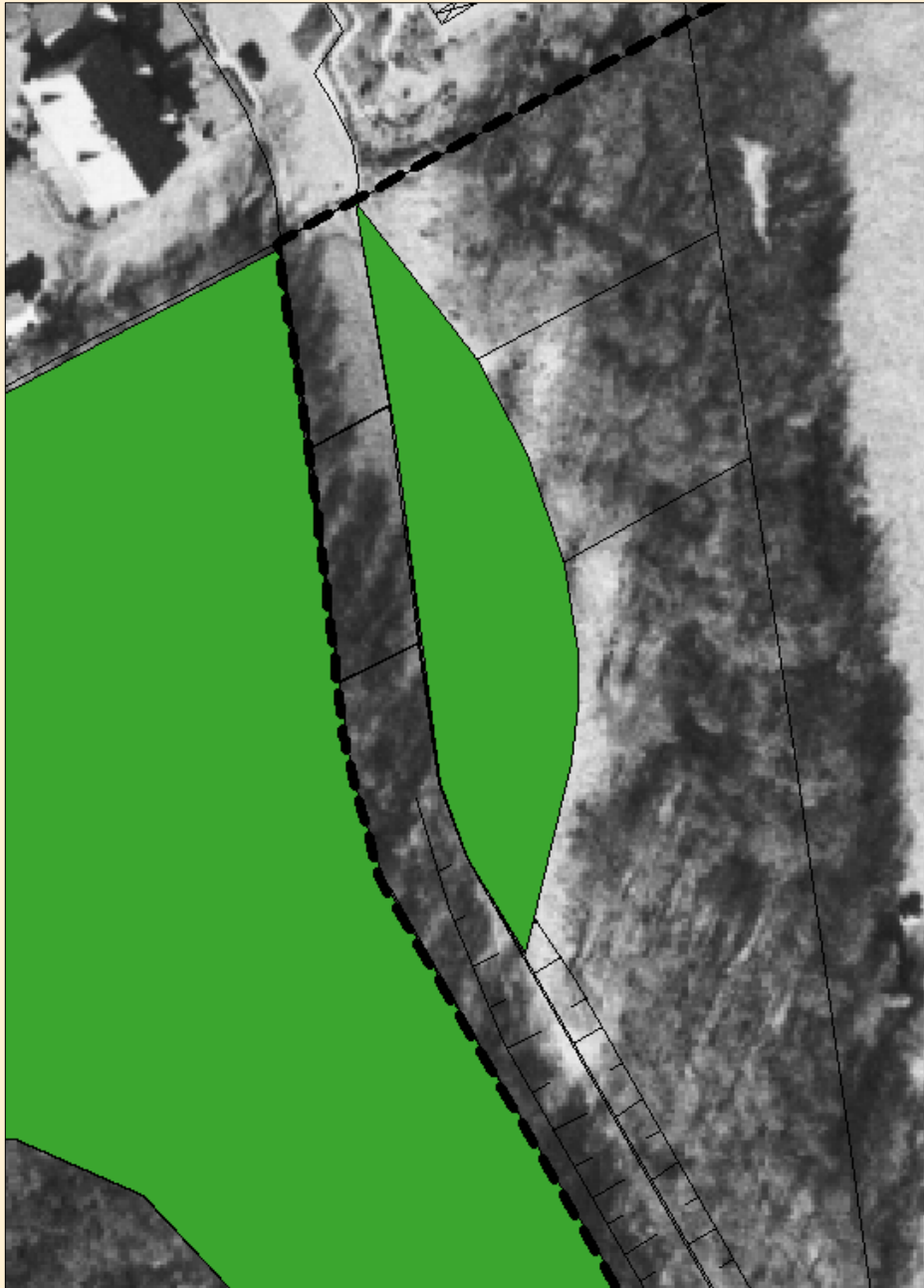
keine Nachweise

ERGEBNIS DER BIOTOPTYPENKARTIERUNG



✓	<i>Biotopbestandshp</i>
	<i>Baustelle KITA</i>
	<i>Birken-Eichen-W.</i>
	<i>Fußweg</i>
	<i>Intensivgrünland</i>
	<i>Knick, Gehölz</i>
	<i>Knick, lückig</i>
	<i>Lagerfläche</i>
	<i>Magergrünland</i>
	<i>Obstwiese</i>
	<i>Ruderalflur</i>
	<i>Straße</i>
	<i>Wohnbebauung</i>

ERGEBNIS DER BIOTOPBEWERTUNG



Westlich vom Nüssauer Weg:

Geschütztes Biotop der trocken warmen Wälder

Östlich vom Nüssauer Weg:

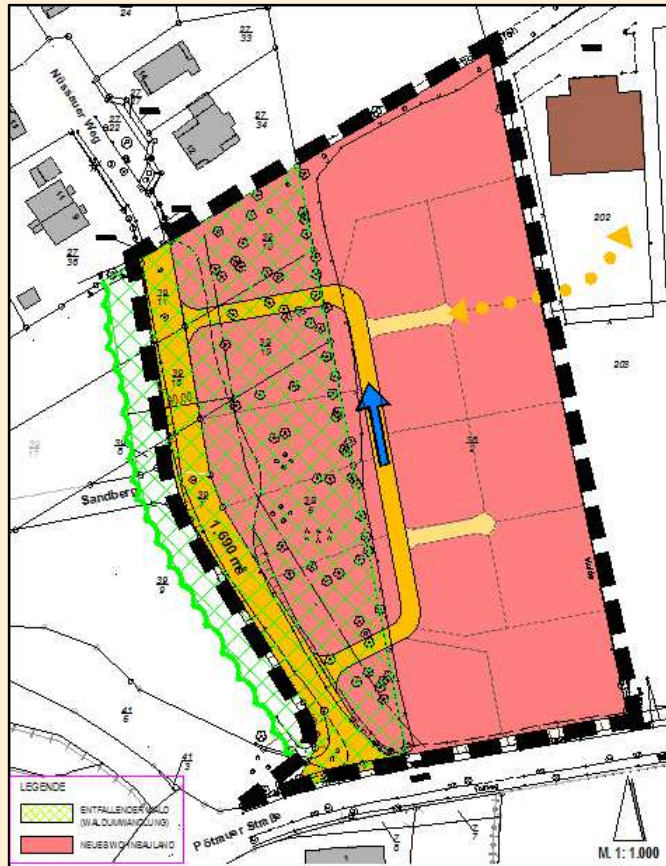
Geschütztes Biotop Trockenrasen
Angrenzender Wald ist nicht mehr geschützt

NÜSSAUER WEG

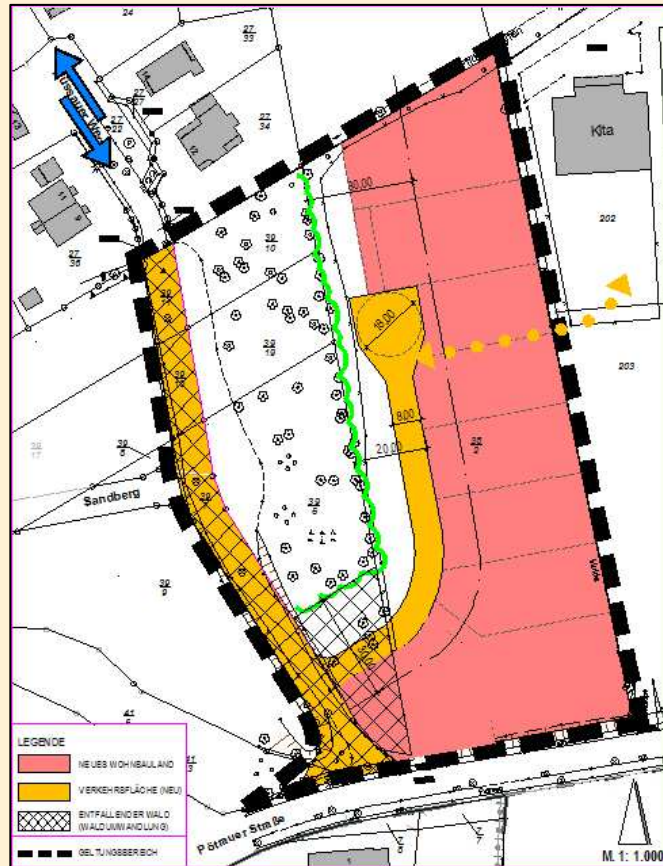
Nicht geschützt

Ergebnis der Kartierung des LLUR
1999 und 2014

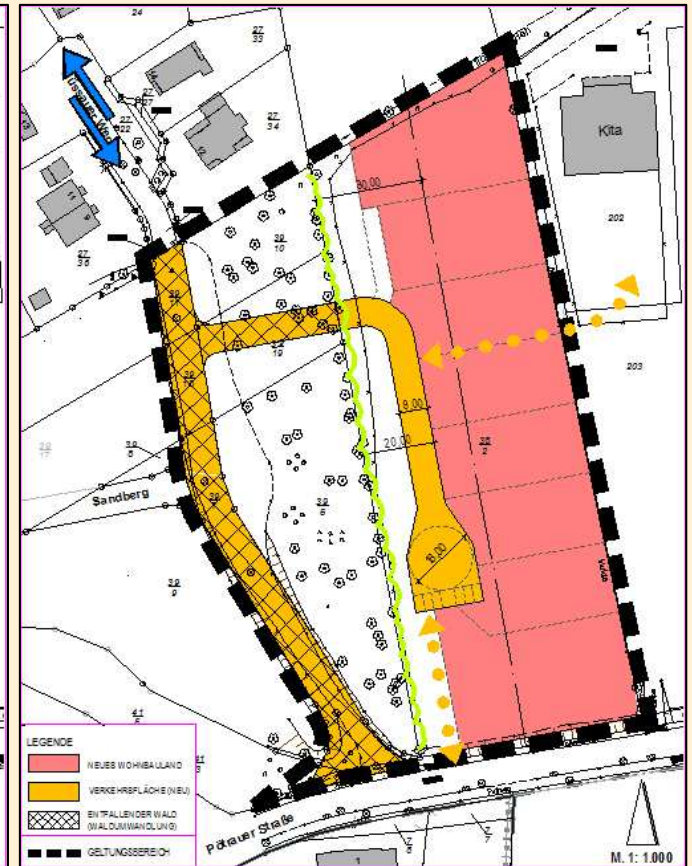
VARIANTEN



VORSCHLAG A



VORSCHLAG B



VORSCHLAG C

BEWERTUNG

	Variante A	Variante B/C
Ausnutzungsgrad/Wohneinheiten		
Anbindung Pötrauer Straße/Erschließung		
Straßenunterhaltung		
Entlastung Lindenallee		
Orts-/Landschaftsbild	Minimierung	
Wohnqualität Neubaugebiet		
Wohnqualität Altbestand, Naherholungsqualität	Minimierung	
Erhalt von Waldfläche und Biotopen	Minimierung	
Erhalt von großen Bäumen	Minimierung	
Grünflächenanteil	Minimierung	
Ausgleichsbedarf	Minimierung	



MINIMIERUNG

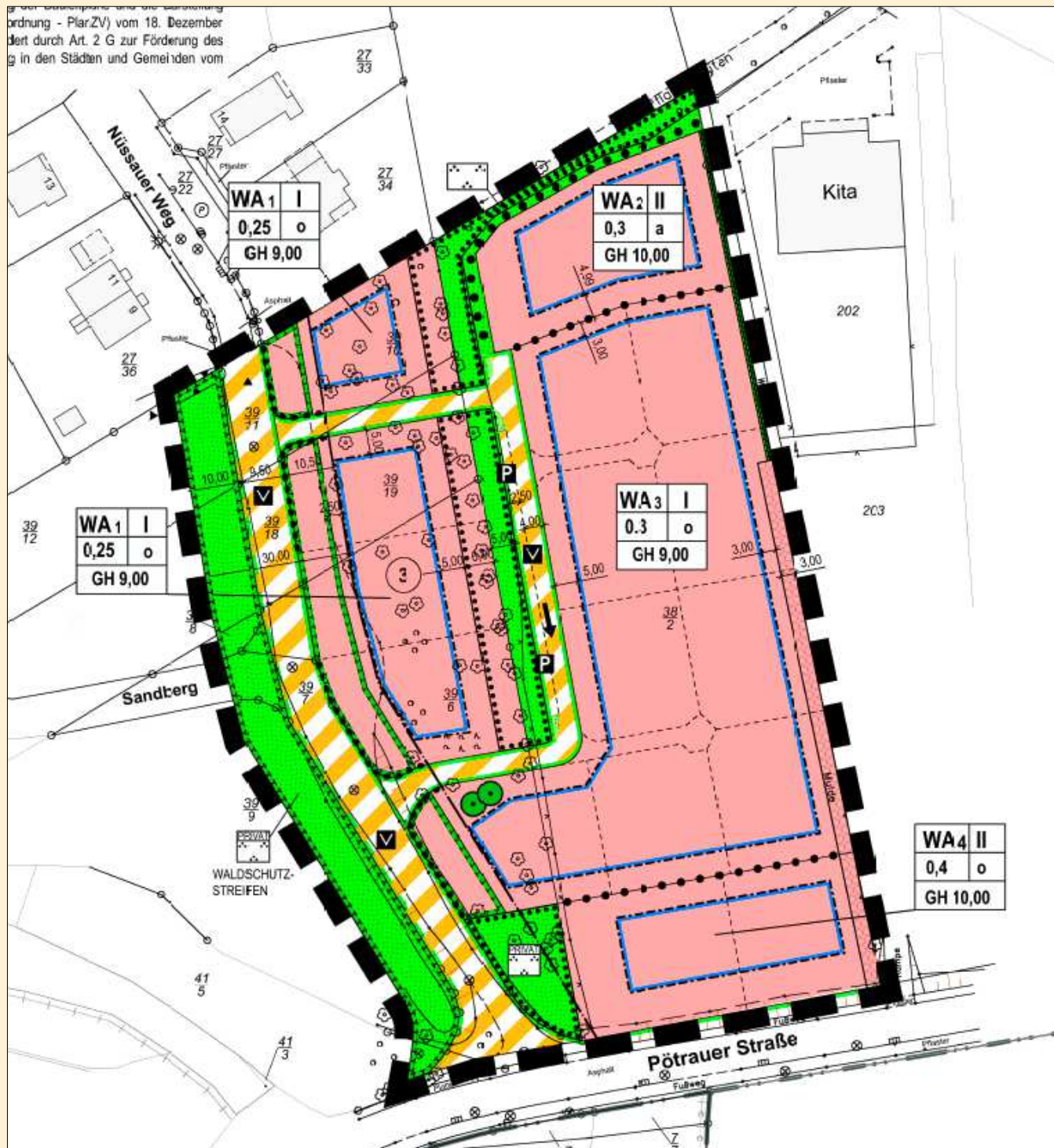
- Erhaltung von Bäumen, Gehölzstrukturen und Trockenbiotopen
- Eingrünung z.B. durch Gehölzstreifen
- Durchgrünung mit Bäumen, Gebüschstrukturen und Blühstreifen



STÄDTEBAULICHES KONZEPT MIT BEBAUUNGSVORSCHLAG ALS GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN



grün-Grünplanung und die Gestaltung
ordnung - PlanZV) vom 18. Dezember
dient durch Art. 2 G zur Förderung des
g in den Städten und Gemeinden vom



VORENTWURF

STÄDTEBAULICHE WERTE

Plangebiet = 19.165 m²

davon:

WA-Gebiet = 13.820 m²

Grünflächen

öffentlich = 875 m²

privat = 1.893 m²

Straßen = 2.577 m²

STADTPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,25 bis 0,4
- Ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Festsetzung von Gebäudehöhen bis max. 10 m
- Ringstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Einbahnstraße)
- Anbindung zwischen Wohngebiet und KITA über einen Fußweg
- Weitgehend freie Gestaltungsmöglichkeiten für die Gebäude

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Nüssauer Weg beidseitig mit 10 m breiten Grünflächen (privat):
Hier Entwicklung einer trockenen Grasflur mit Einzelbäumen bzw. Garten,
- Erhaltung der großen Bäume an der Grünlandkante und Festsetzung als Fläche mit Erhaltungsgebot,
- Östliche Eingrünung durch einen ebenerdigen Knick,
- Festsetzung von Bäumen zur Neupflanzung.

AUSGLEICH

Waldausgleich für Waldumwandlung:

Alle Flächen mit Ausnahme der Wiese:
ca. 8.230 m², Ausgleich i.d.R. 1:2 bis 1:3

Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope:

Geschütztes Biotop westlich Nüssauer Weg: Erhalt, dann kein Ausgleich

Geschütztes Biotop östlich Nüssauer Weg:
Verlust, Fläche ca. 1.000 m², Ausgleich 1:2

Ausgleich für Eingriff in Biotope allgemeiner Bedeutung:

Straße: 2.577 m²: Ausgleich 1:1

Wohnbauflächen: 13.820 m²: Ausgleich pauschal 1:0,5

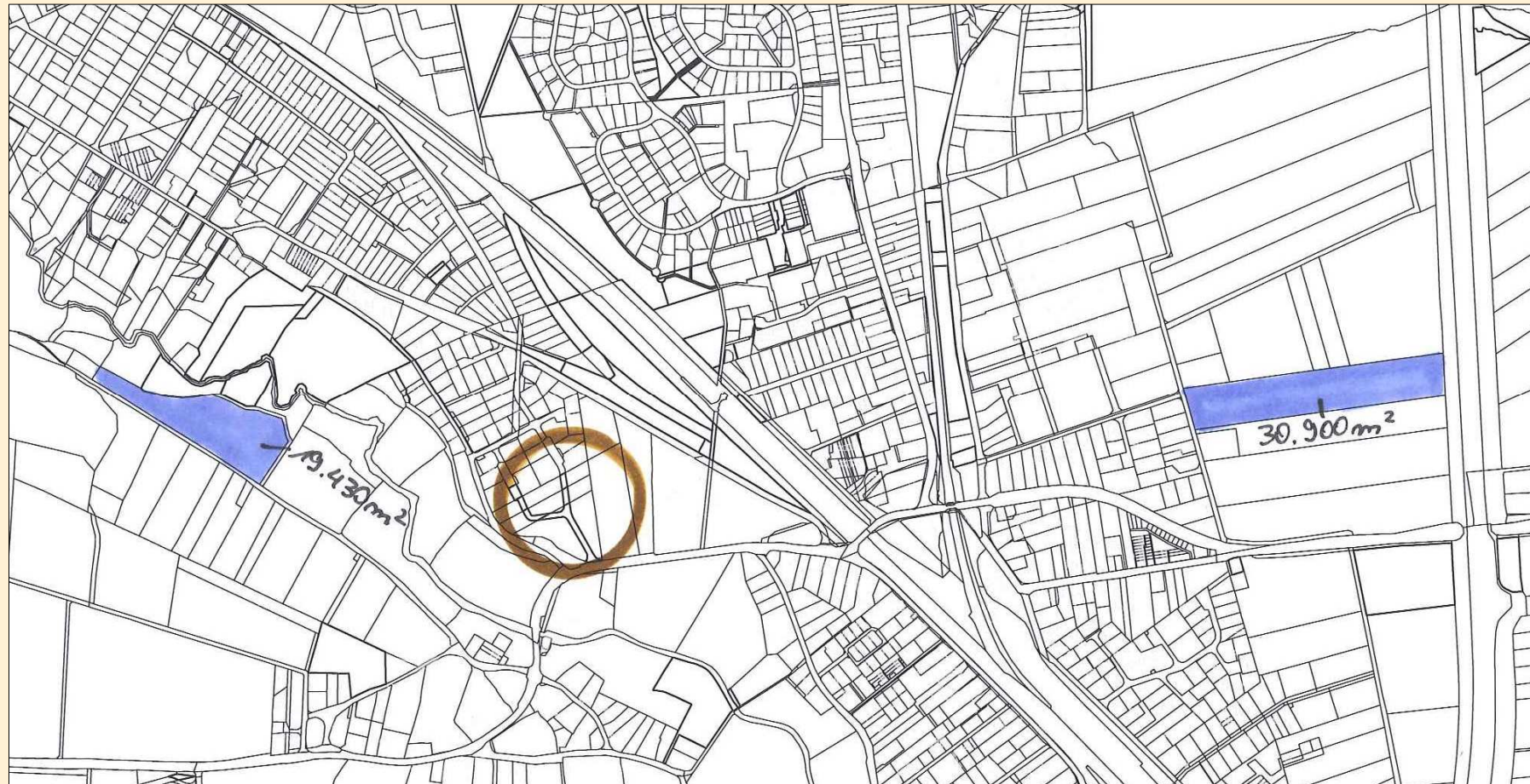
Gesamtausgleich Biotope: 11.487 m²

MÖGLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Waldausgleich über Landwirtschaftskammer

Biotopausgleich für geschützte Biotope (Trockenflächen):
Ökokonto Bröthen, Ökokonto Stromtrasse??

Biotopausgleich für Biotope allgemeiner Bedeutung:



DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT