

Gemeinde Büchen

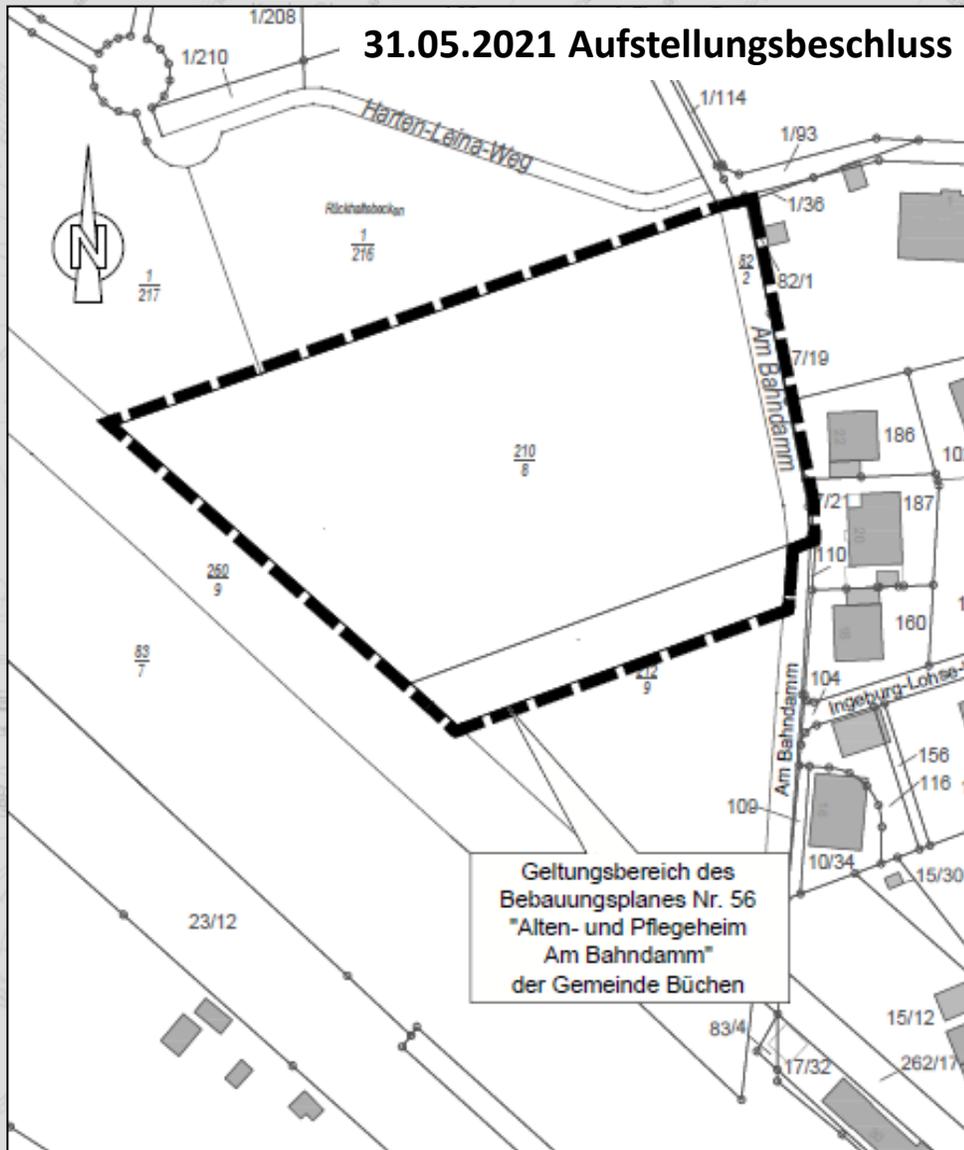
Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

TOP 11

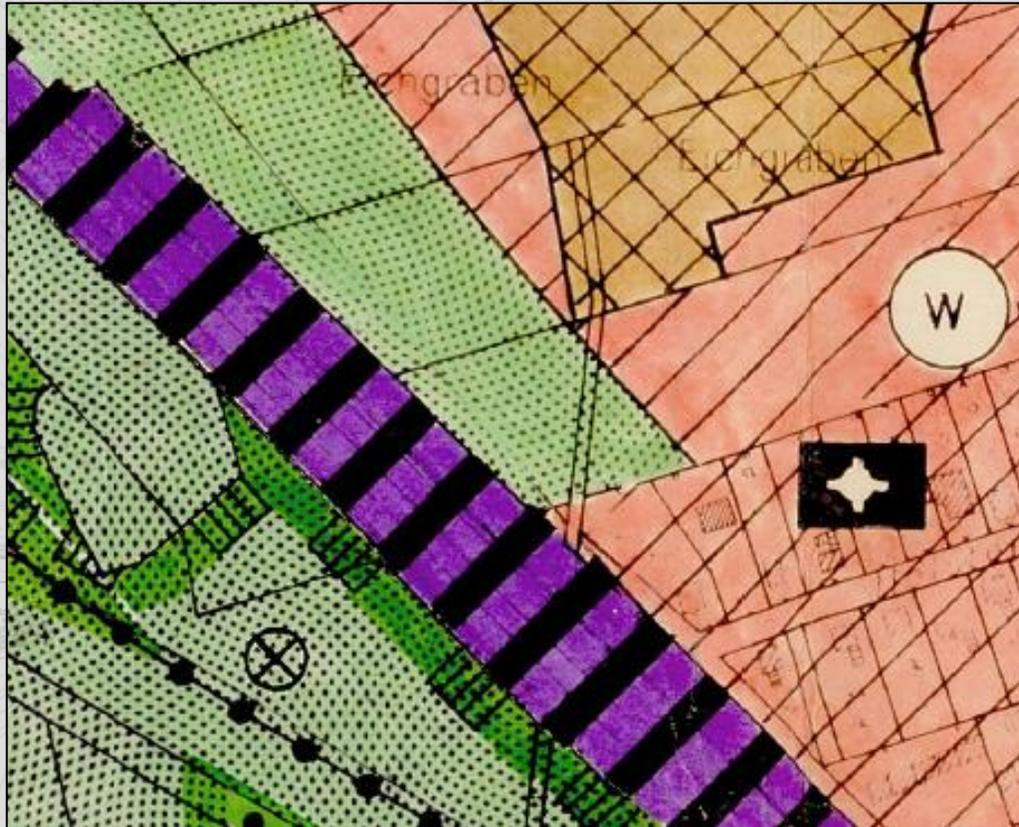
Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

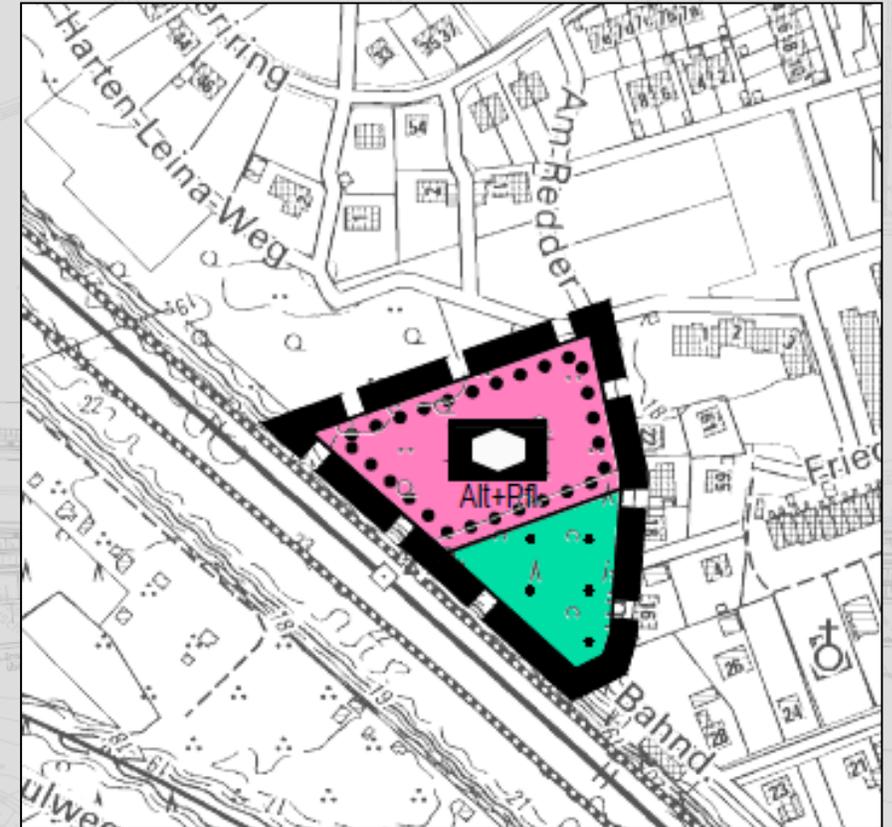




Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Ffur 5



24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung



Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Flur 5

06.10.2021 Vorstellung des Hochbaukonzeptes



Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Flur 4

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 17.12.2021**

Stand: 17.05.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration u. Gleichstellung Landesplanung Vom 16.12.2021</p> <p>Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 56 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen zu schaffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. Im Zuge des Verfahrens soll die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erfolgen.</p> <p>Aus der Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.</p>		X
<p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).</p> <p>Die Gemeinde Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebietes.</p>	<p>Eine Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt im Rahmen der Begründung.</p>		X

Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesplanungsbehörde

Insofern bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Es wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und Ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan ist daher regelmäßig um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

Abwägungsempfehlung

- Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung bestehen.

Der Anregung wird gefolgt.
Eine Konkretisierung zur Prüfung alternativer Innenentwicklungspotenziale erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Naturschutz

- Die Gemeinde hat zwar verschiedene Standorte für die Entwicklung eines Alten- und Pflegeheims geprüft, allerdings kommen dreiviertel der bzw. alle untersuchten Flächen von vornherein nicht in Frage.
- Nach Ziffer 6 der Begründung soll die Prüfung von Standortalternativen im weiteren Verfahren jedoch detailliert werden.
- In dem Zusammenhang wird auch eine nähere Beschreibung des geplanten Alten- und Pflegeheims erbeten.

Abwägungsempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es wurde frühzeitig das Gespräch mit der UNB gesucht. Eine Alternativenprüfung ist vorgesehen bzw. wird überarbeitet.

- Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes, sodass im Zuge der entsprechenden Planaufstellung lediglich ein rechtlicher Rahmen geschaffen wird in dem das Vorhaben zulässig ist.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Naturschutz

Knick

- Am 10. Juni 2021 hat ein Ortstermin stattgefunden, insbesondere zum Umgang mit dem Knick an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks, geplante zukünftige Grenze des Geltungsbereichs.
- Um das betreffende Grundstück wunschgemäß bebauen zu können, ist ein Erhalt des Knicks fachlich und rechtlich nicht sinnvoll möglich. Wenn die Gemeinde die Planung nach Prüfung geeigneter Alternativen weiterbetreiben möchte kann im Zusammenhang mit der Errichtung eines Altenpflegeheims eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutz für die erhebliche Beeinträchtigung / Zerstörung des Knicks letztlich in Aussicht gestellt werden. Meine endgültige Zustimmung hierzu stelle ich bis zur Vorlage vollständiger Planungsunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt aber noch zurück.

Abwägungsempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Naturschutz

Schutzgut Tiere

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 sind insbesondere die Aussagen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf die hier unter anderen betroffenen Gruppen der Brutvögel und der Fledermäuse zu konkretisieren. Als Grundlage für die Bewertung halte ich eine (ggf. vereinfachte) Untersuchung dieser Tiergruppen für unverzichtbar.

Im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten vorhandenen landschaftsbestimmenden Bäume, zuzüglich eines Abstands von 1,5m, ist zum Schutz der Gehölze jeweils Grünfläche im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägungsempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

In 2022 hat eine im Umfang mit der UNB abgestimmte Kartierung der genannten Artengruppen stattgefunden. Die Ergebnisse werden in den Planungen berücksichtigt. Es werden entsprechende Maßnahmen formuliert und in die Planzeichnung übernommen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen umfassen unter Ziffer 6.2 eine Regelung eines Schutzabstandes von 1,50 m zu dem tatsächlichen Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Innerhalb der entsprechenden Flächen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig. Die getroffene Regelung wird als ausreichend bewertet.

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Fachdienst Städtebau und Planungsrecht**

Ich weise darauf hin, dass das von der Gemeinde beabsichtigte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB fraglich ist. Die Anwendung ist näher zu prüfen und zu erläutern.

Die beplante Fläche ist nicht im Ortsentwicklungskonzept enthalten. Die jetzige Inanspruchnahme ist zu begründen, zumal der Vorrang der Innenentwicklung gilt.

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Begründung wird zusätzlich um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Die Gemeinde Büchen stellt gegenwärtig die 1. Fortschreibung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes auf. In diesem ist die Fläche des Vorhabengebietes enthalten. Im Rahmen des Vorhabens erfolgt die Detaillierung der bislang vorliegenden Alternativenprüfung.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Gemeinde Büchen

- Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 unter 13 genannte Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz kann nicht pauschal zugesichert werden.
- Sofern die von der Brandschutzdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg geforderte Löschwassermenge $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2 Stunden übersteigt, ist diese nicht alleine aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu beziehen.
- Für die Bauarbeiten auf dem Grundstück ist die Straße Am Redder aufgrund der Breite nicht zu nutzen. Die Zufahrt ist nur über die Straße Am Bahndamm möglich. Die Oberfläche der Straße besteht zum Teil aus Pflaster und zum Teil aus einer wassergebundenen Decke. Es ist davon auszugehen, dass diese Oberflächen durch den Baustellenverkehr, der zum Bau des Pflegeheimes notwendig sein wird, beschädigt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Zustand der Oberflächen zu dokumentieren und nach den Bauarbeiten durch den Bauträger wieder herzustellen.

Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Ergänzende Löschwasserentnahmestellen bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Prüfung ist kein unmittelbarer Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Entsprechende Vereinbarungen werden auf vertraglicher Ebene zwischen der Gemeinde Büchen und dem betreffenden Vorhabenträger vorgesehen.

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
BUND**

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir festgestellt, dass zwar Stellplätze für Kraftfahrzeuge, jedoch nicht für Fahrräder vorgesehen sind. Wir bitten hier um Nachbesserung.

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Gemäß § 50 Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind für bauliche Anlagen ausreichende Abstellanlagen für Fahrräder vorzusehen. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zur erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Gemäß Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder entspricht dies bei Altenwohnheimen und Altenheimen einer Anzahl von einem Fahrradstellplatz je 10 Plätze. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Regelung wird seitens der Gemeinde Büchen nicht gesehen.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, BUND

Dachflächen, auch in Kombination mit Begrünung, sollten immer verbindlich für Photovoltaik vorgesehen werden. Auch Parkplätze sollten durch PV-Überdachung einen Beitrag zur Deckung des zu erwartenden künftig sehr hohen Bedarfs an regenerativer Energie leisten. Hier parkende E-Mobile können so umwelt- und kostenfreundlich „betankt“ werden.

Abwägungsempfehlung

Die Verwendung von PV in Kombination mit Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Auf eine verbindliche Vorgabe zur Überdachung der künftigen Stellplätze wird aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der Auswirkungen auf das Ortsbild verzichtet.

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Untere Forstbehörde Mölln**

Die geringfügige Waldinanspruchnahme auf dem Flurstück 210/8 dient der Herstellung des erforderlichen reduzierten Waldabstandes und der eindeutigen Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsarten (Waldfläche/Grünfläche). Hierfür wird die erforderliche Waldumwandelungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Gesamtvorhabens forstbehördlicherseits in Aussicht gestellt. Zwischen baulichen Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von 18 m zzgl. der 10 m Waldrandgestaltung einzuhalten.

Abwägungsempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des erforderlichen Waldersatzes soll eine Ausgleichszahlung vorgesehen werden.

Ein Genehmigungsantrag zur Waldumwandlung wird nach Rechtskraft des B-Planes gestellt.

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Privatpersonen**

Hinweise zur Alternativenprüfung,
→ Überplanung B-Plan 20.3

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist eine Prüfung von alternativen Standorten erfolgt. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20.3 bestehen nicht im Eigentum der Gemeinde Büchen, sodass kein Zugriff für eine zeitnahe Umsetzung besteht. Die Flächen des Plangebietes bieten die Möglichkeit dem Bedarf an Betreuungsplätzen innerhalb der Gemeinde zeitnah nachzukommen. Die Überplanung von Flächen innerhalb der Gemeinde ohne dass eine entsprechende Umsetzung zur erwarten ist, ist nicht zielführend.

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Privatpersonen**

- Hinweis auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen

Abwägungsempfehlung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde zwischenzeitlich eine gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsbelastung durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert erstellt. Das vollständige Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen der Bebauungsplangebiets Nr. 56 von den angrenzenden Straßen verträglich aufgenommen werden kann. Für die Bauphase werden ergänzend die beschriebenen Maßnahmen

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Privatpersonen**

- Wertminderung der bestehenden Wohngebäude

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei den vorgebrachten Äußerungen handelt es sich nicht um sachliche Argumente sondern um persönliche Einschätzungen, die nicht abwägungsrelevant sind.

Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris).

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Privatpersonen**

Weshalb 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss?

Weshalb eine Ausdehnung praktisch über die gesamte Länge des Grundstückes?

Weshalb dafür bestehende Waldflächen „durchforsten“?
(Durchforsten – auch so ein Ausdruck wie
„Verschlimmbesserung“)

Weshalb einen alten gewachsenen Knick entwidmen und abholzen?

Weshalb mit dem knapp 13 Meter hohen Baukörper einen Abstand von nur 3 Metern zur lediglich 4 Meter breiten Spielstraße, welche weder über vorhandene Parkbuchten, noch einen Gehweg verfügt, anstreben?

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung verfolgt der Zielsetzung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. In der vorliegenden Planung wird durch die Möglichkeit der Errichtung von 3 Vollgeschossen die flächenhafte Versiegelung reduziert. Die verdichtete Bauform reduziert die Inanspruchnahme weiterer Flächen an anderer Stelle, um das Angebot von Pflegeplätzen innerhalb der Gemeinde Büchen zu erweitern. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Forstbehörde wurde der Umgang mit der bestehenden Knickstruktur sowie den angrenzenden Waldflächen abgestimmt. Im Zuge der Planung sind die Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zum Nachweis der Abstandflächen zu berücksichtigen. Stellplatzflächen für das geplante Vorhaben werden im Rahmen der Planung vorgesehen.

**Planungsrelevante Stellungnahmen –
Kreis Herzogtum Lauenburg,
Privatpersonen**

Weshalb mit dem Niveau des späteren Dachfirst deutlich über dem des schallschutzbewährten Bahndammes herausragen?

- Hinweis auf die bestehenden Lärmemissionen der Bahn (offener Brief des Bürgermeisters an das Eisenbahn-Bundesamt, 2015)
- Vibrationen
Wenn nachts die Güterzüge rattern, machen sie sich schon Gedanken, wie lange so ein Massivhaus eigentlich den regelmäßigen Erschütterungen standhält.

Abwägungsempfehlung

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, welche unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzungen die erforderlichen Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festlegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Südlich des Plangebietes bestehen im Bereich der Holstenstraße Wohnnutzungen in gleichem Abstand zur Bahntrasse, wie das geplante Alten- und Pflegeheim, sodass von einer entsprechenden Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Privatpersonen

Stellplätze

- Worst case Szenario „Schichtwechsel“. Natürlich sind während einer Schicht nur 20 – 25 Mitarbeiter im Objekt und vielleicht sind ein paar Prozent davon als Pendler gar nicht aufs eigene Auto angewiesen und reisen mit der Bahn an. Dennoch möchte ich mir nicht ausmalen, wo zweimal am Tag die gesamte sogenannte Ablöse (ebenfalls 20 – 25 Personen) ihre Fahrzeuge abstellt, während der halben Stunde Überlappung.
- Baustellenverkehr

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Büchen wird der vorgesehene Stellplatzschlüssel als ausreichend angesehen. Die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird im Zuge des weiteren Verfahrens in südliche Richtung erweitert, um dennoch die Möglichkeit einer zusätzlichen Errichtung von Stellplätzen zu schaffen.

Im Zuge des Verfahrens ist zwischenzeitlich eine gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert zur Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes erstellt worden. Die entsprechende Ausführung umfasst Hinweise zur Bauphase. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Privatpersonen

Die Erstellung eines Weges für Fußgänger und Fahrradfahrer von der Pumpstation Straße Am Bahndamm entlang des Eisenbahndammes – Wäldchen – Altenheim – Rückhaltebecken zum Harten-Leina Weg ist schlüssig. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass es zu keinen weiteren Verlusten von Bäumen und Büschen bei der Verbreiterung des Weges kommt. Besonders geschützt sind in diesem Bereich drei Weißdornbüsche im Westen des Trampelpfades. Evtl. könnten hier in den weiteren Saum des Weges weitere Weißdornbüsche gesetzt werden. Auf eine Beleuchtung des Weges könnte während der Bauphase verzichtet werden.

-

Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer zusätzlichen Wegeführung entlang des Bahndammes wird nicht als Bestandteil in die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 56 aufgenommen. Die Möglichkeit des Wegeverlaufs wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens geprüft.



Goldammer in größeren randlichen Gehölzen
 → Betroffenheit im indirekten Wirkraum
 Bauzeitenregelung



Dorngrasmücke in den aufgewachsenen Brombeeren in der Fläche
 → Betroffenheit in der Fläche in Randbereichen
 Bauzeitenregelung und Ausgleich als Sukzessionsfläche



Erdkröte und Grasfrosch im Landlebensraum
 → Verlust von Landlebensraum



Waldeidechse und Blindschleiche in den Gehölzflächen
 → Verlust von Lebensraum
 Kompensation mit allgemeinem Ausgleich, z.B. Vögel (s.o.)



Fledermäuse in Gehölzen und mit Flugroute, Nahrungsraum auf der Fläche
 → Verlust von Nahrungsraum, Überprüfungsbedarf für Tagesquartiere in Bäumen vor Fällung
 Bauzeitenregelungen für Gehölze, ggf. Ausgleich Quartiere und Ausgleich Nahrungsraum, z.B. Sukzessionsfläche, Sicherung der Flugroute



Waldameise auf der überplanten Fläche
 → Verlust von Lebensraum und Lebensstätte, Umsiedlung nötig

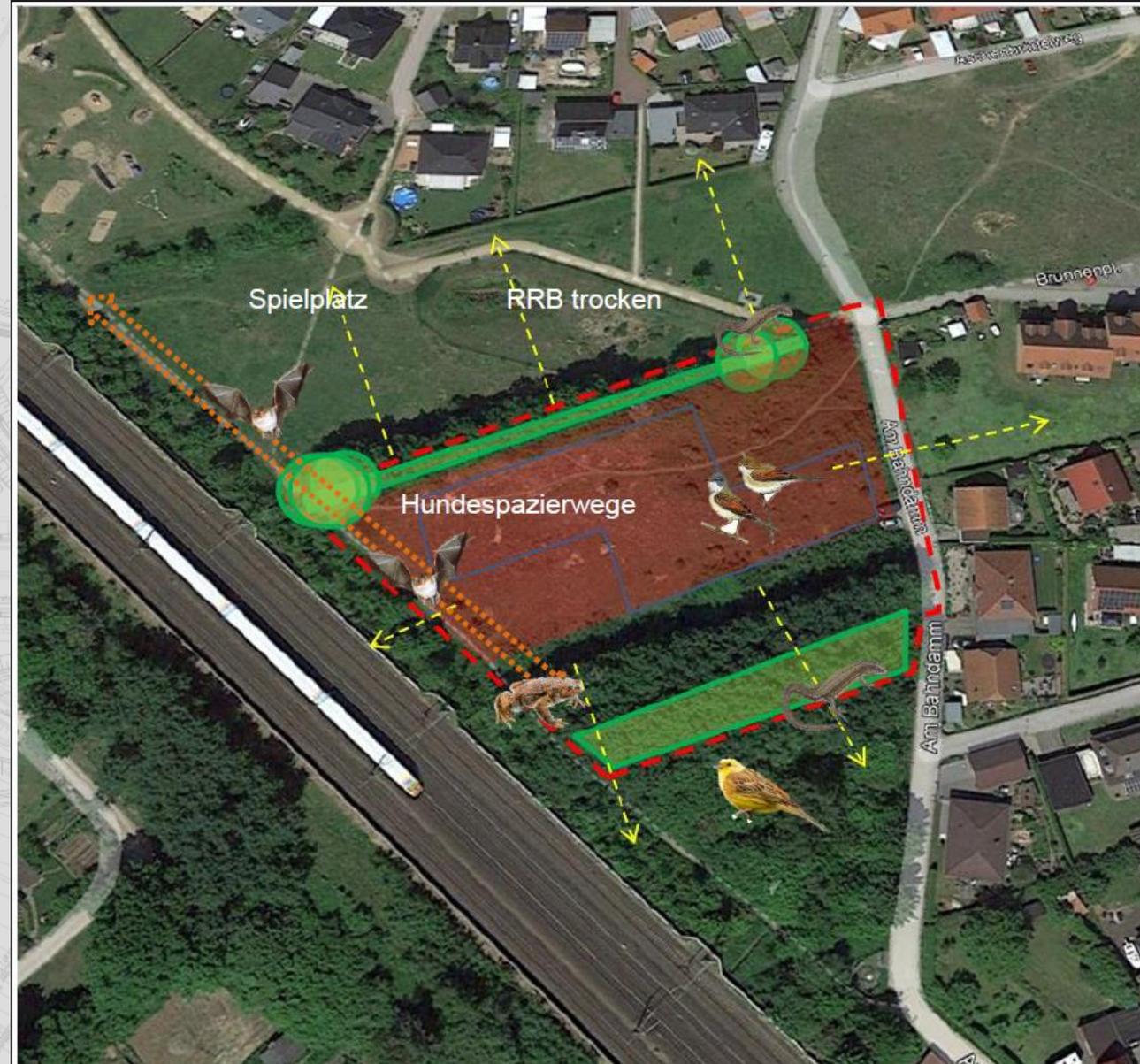
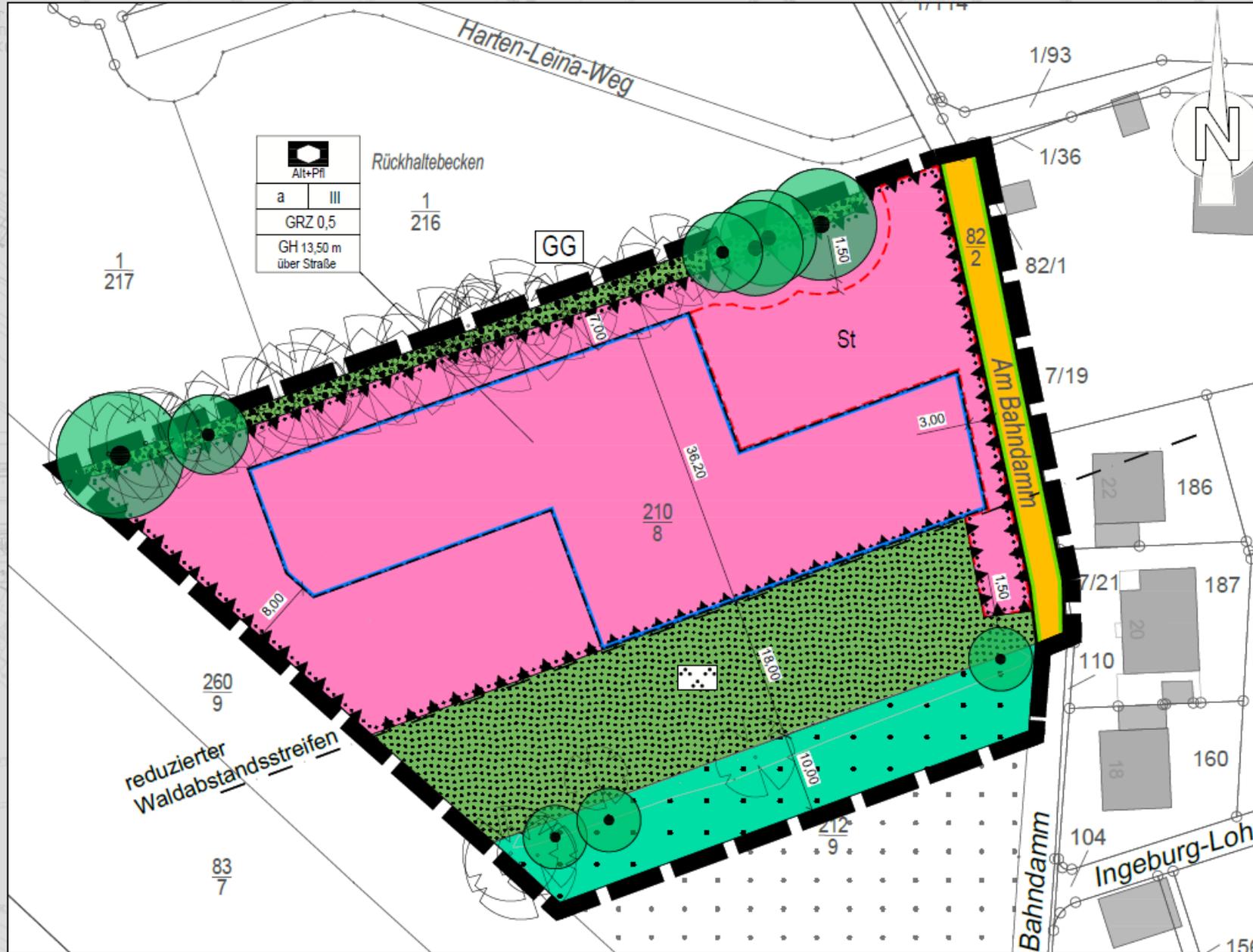


Abb. 5: Schutzgut Tiere und Artenschutz (rot: Direkter Wirkraum, gelb: indirekte Wirkungen Lärm, Staub, Bewegungen, Licht, s.a. Abb. 3), braun Flugroute Fledermäuse



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

Innerhalb des Plangebietes 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 Straße „Am Bahndamm“.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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 Straße „Am Bahndamm“.



3. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Alten- und Pflgeheim“ ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Waldabstandsflächen) dient dem Schutz des benachbarten Waldes. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,5 m. Zulässig ist neben einer gärtnerischen Gestaltung die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise sowie die Anlage einer Terrasse/eines Pavillons etc. (mit Überdachung).



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

6.1 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gliederungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass in Verbindung mit Ziffer 7 ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Aus Sichtschutzgründen ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf. Für die Dauer der Bauzeit ist eine ortsfeste Abzäunung sowie Baumschutz vorzusehen.

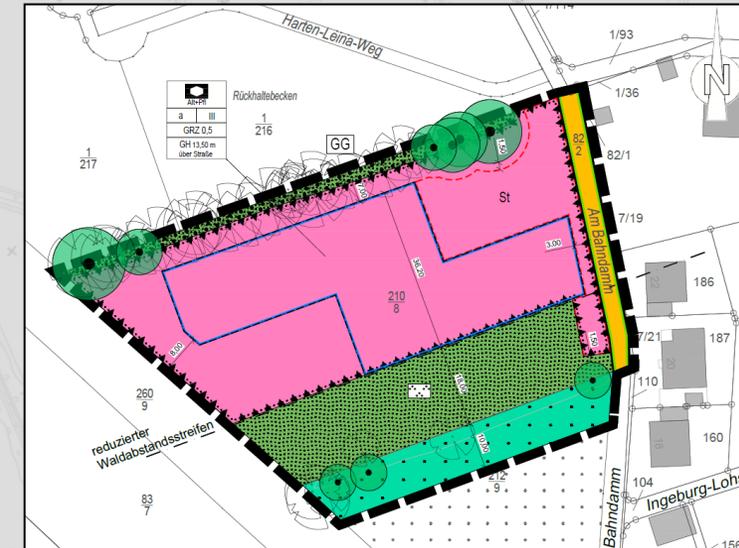
6.2 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

6.3 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten innerhalb des Plangebietes sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

6.4 Im Bereich der verbindlich herzustellenden Dunkelkorridore gemäß Hinweis Ziff 1.4 sind Blühwiesen mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % anzulegen. Die Mahd darf nur 2 - 3 x jährlich stattfinden (Juli, Oktober, ggf. zusätzlich Februar/März).

6.5 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.



7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutzstreifen mit mind. 3-triebigen Sträuchern und einer Größe von mind. 100 cm anzulegen und dauerhaft als geschlossener Pflanzstreifen zu erhalten. Bereits vorhandene geeignete Gehölzbestände oder Einzelbäume können integriert werden.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubsträucher oder Laubbäume folgender Arten zulässig:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Hafer-Pflaume (*Prunus insitia*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wildapfel (*Malus communis*)



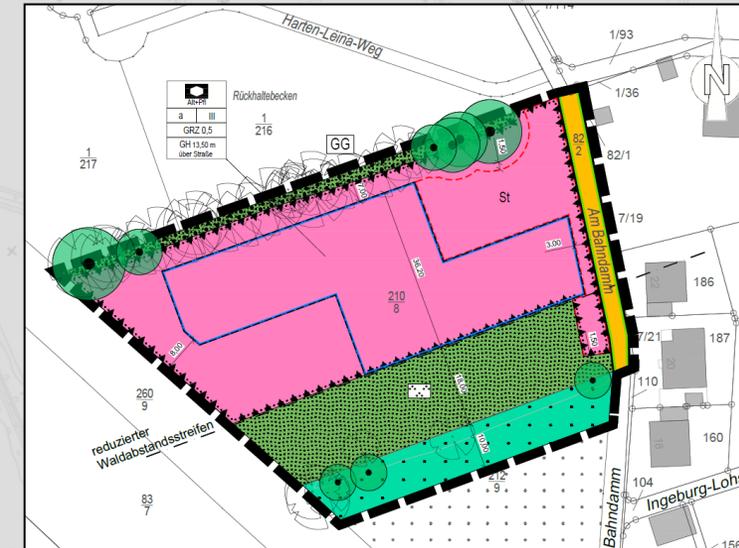
8. Fläche für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Waldfläche ist in einer Breite von 10 m zu durchforsten und neu zu bepflanzen. Dazu sind sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser >20 cm zu entfernen sowie der gesamte Pappeljungwuchs. Auf dieser Fläche ist eine Neuanpflanzung mit heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ergänzen, der Aufwuchs von Bäumen/Überhältern ist zu unterbinden. Die Fläche zur Neuanpflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Für die Bepflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wildapfel (*Malus communis*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hundsrose (*Rosa canina*)



9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend zusätzlich nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

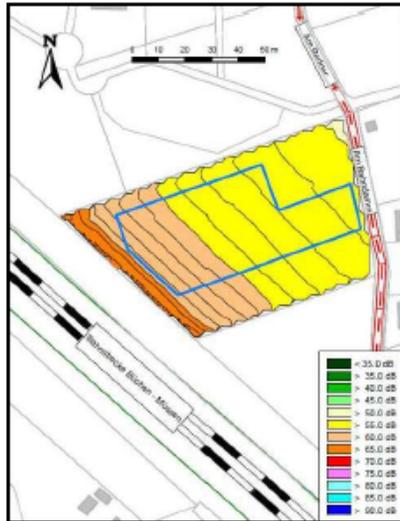


Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (LairmConsult, September 2021)

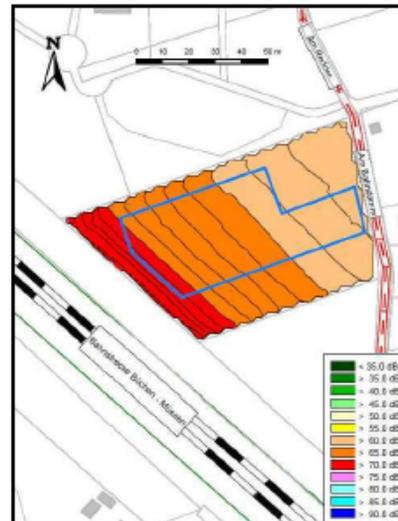
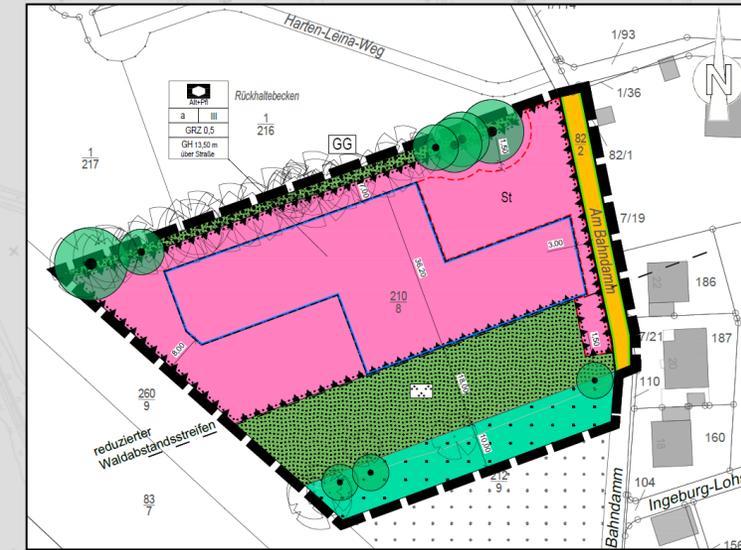


Abb. 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (LairmConsult, September 2021)



9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangeltungsbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind für das 1. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 40 m, für das 2. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 65 m und das Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Mitte des in Dammlage verlaufenden Bahntrassenabschnitts 6100 Büchen - Müssen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind in diesen Bereichen ausnahmsweise auch zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

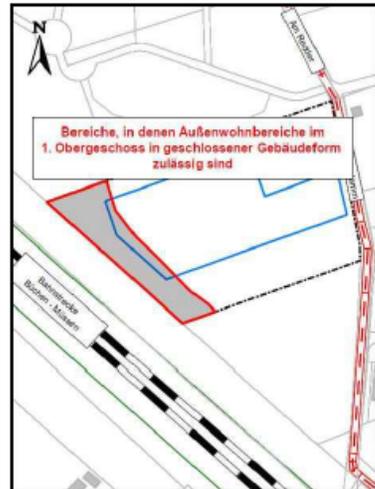
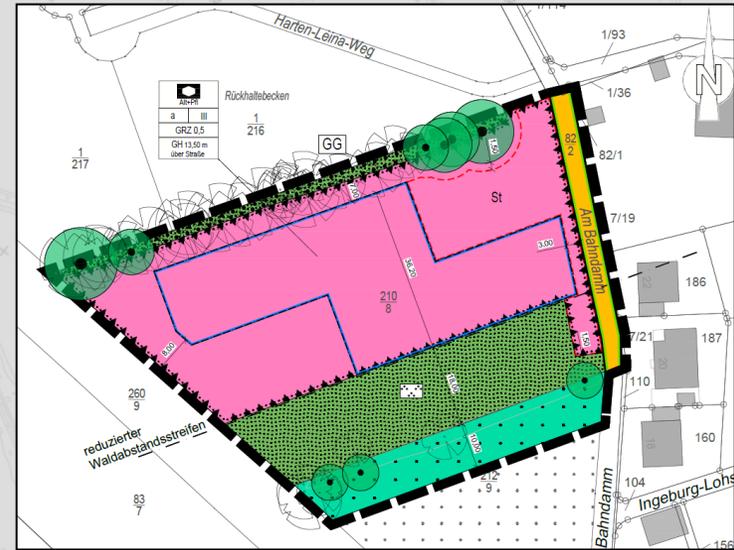


Abb. 3: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im 1. Obergeschoss überschritten wird (LairmConsult, September 2021)

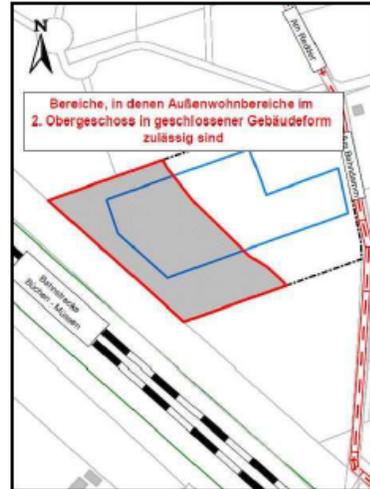


Abb. 4: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im 2. Obergeschoss überschritten wird (LairmConsult, September 2021)

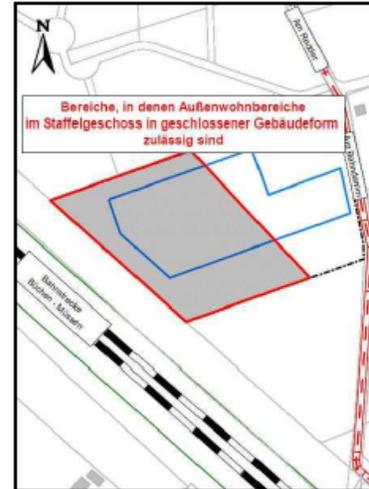


Abb. 5: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im Staffelgeschoss überschritten wird (LairmConsult, September 2021)

10. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde ein Ausgleich von m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Knickausgleich wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

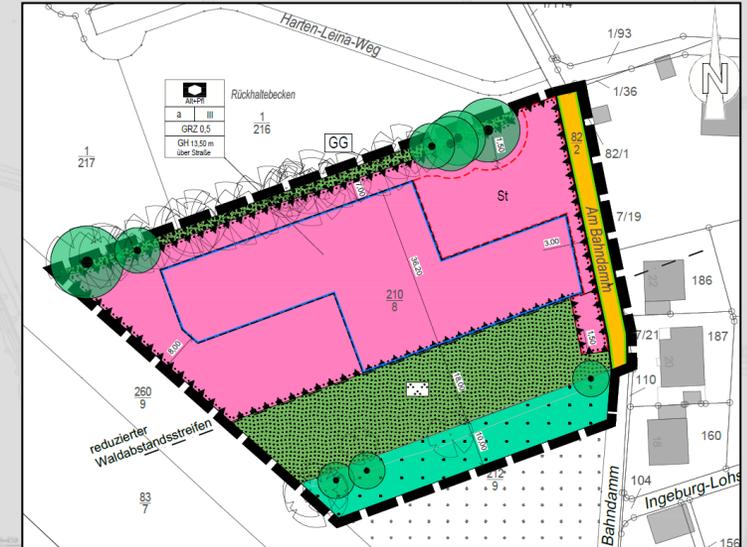
Vereinbarungen mit Herrn Borchers aus der Gemeinde Schulendorf zur Anrechnung der bestehenden Ökokonten

Im Bereich des Flurstückes 210/8 erfolgt ein Eingriff in Wald auf einer Fläche von ca. 260 m². Hierfür ist eine Waldumwandlung sowie ein forstlicher Ausgleich (Ersatzgeldzahlung) erforderlich. Die vertraglichen Regelungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Für Eingriffe in geschützte Biotope (Knick) und für den Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen sind. Dazu laufen derzeit Abstimmungen mit der Gemeinde Büchen bzw. mit der Stiftung Naturschutz. Die Ausgleichsflächen werden anschließend ergänzt.

Ausgleichsmaßnahme Knick: 220 m

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz: Gras- und Hochstaudenflur mit Gehölzen, Fläche 2.500 m



Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)

1. Stellplätze

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“ ist je fünf [5] Pflegeplätze ein [1] Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

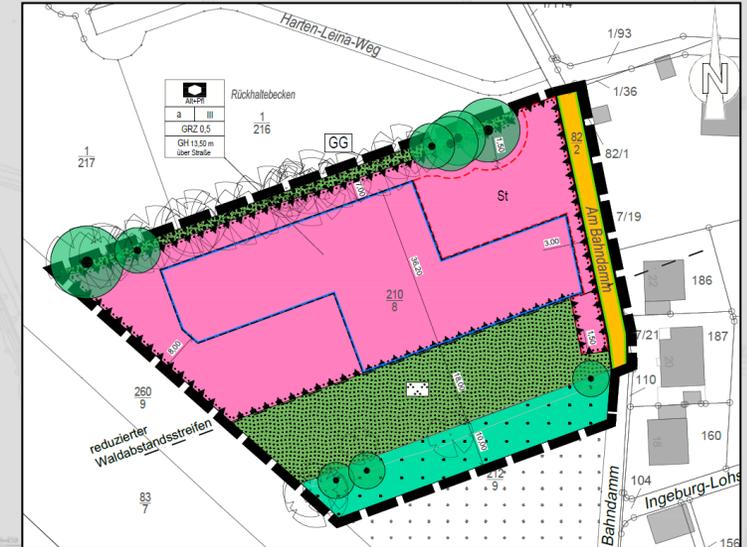
2. Dacheindeckungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude sowie die Dächer von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (sog. Carports) dauerhaft mit einem Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu begrünen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

Pflanzliste für Dachbegrünung:

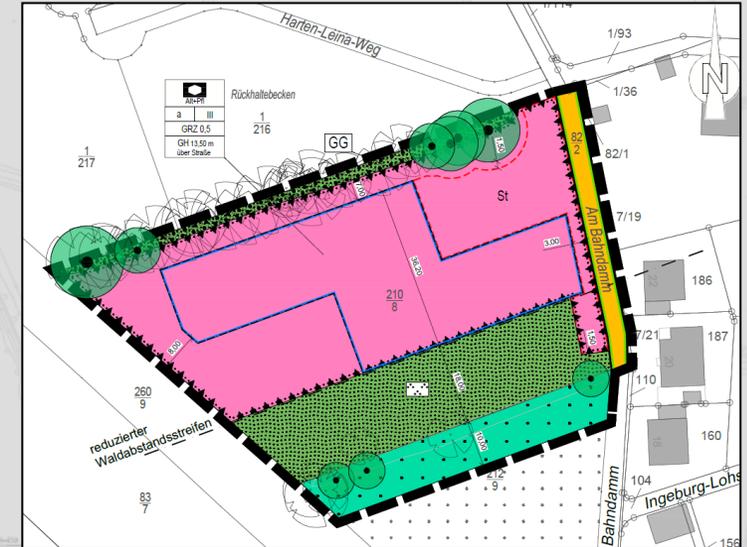
Dost (*Origanum spec.*), Graselken (*Armeria spec.*), Habichtskräuter (*Hieracium spec.*), Hauswurze (*Sempervivum spec.*), Nelken (*Dianthus spec.*), Salbei (*Salvia spec.*), Mauerpfeffer (*Sedum spec.*), Thymiane/Quendel (*Thymus spec.*), Wolfsmilch (*Euphorbia spec.*)



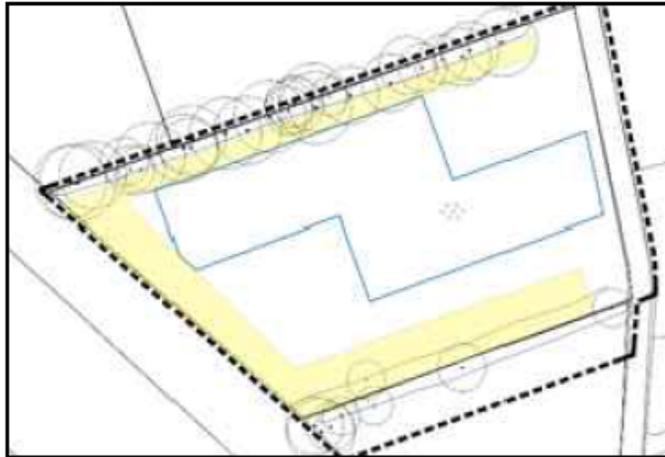
Hinweise

1. Arten- und Gehölzschutz

- 1.1 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung (Abschieben von Boden) gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
- 1.2 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpflege sind als Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in Baum- und Gehölznähe zur Erhaltung der zu schützenden Bäume und Gehölze anzuwenden.
- 1.3 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von < 2.700 Kelvin zu verwenden.

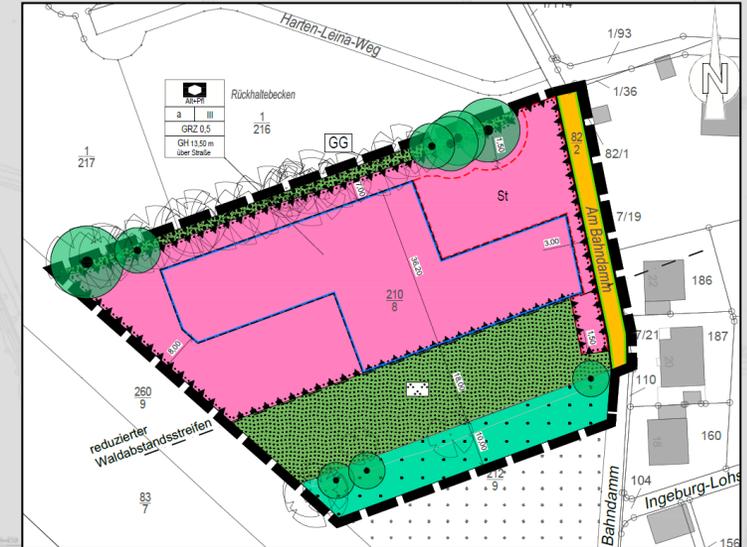


- 1.4 Zum Schutz der Fledermausrouten entlang der Gehölze im Norden, Westen und Süden sind in diesem Bereich Dunkelkorridore zwischen Gebäude und Gehölz bzw. Grundstücksgrenze (Norden und Westen) einzuhalten. Im Süden muss der Dunkelkorridor eine Breite von mind. 10 m entlang des Waldrandes haben. In diesem Bereich ist ein Lux-Wert von 0,30 Lux auf gesamter vertikaler Ebene einzuhalten. Alternativ ist in diesen Bereichen vollständig auf Außenleuchten zu verzichten.



Maßnahme Dunkelkorridor
Festsetzung 6.4 + Hinweis 1.3 + 1.4
Artenschutz Maßnahme AS-03

Abb. Anlage Dunkelkorridor gem. Darstellung 'Konflikte und Maßnahmen' (Quelle: BBS-Umwelt GmbH, Mai 2022)



- 1.5 Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Nest der Waldameise durch eine fachkundige Person (z.B. der Ameisenschutzwart) umzusiedeln.
- 1.6 Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung sind im Geltungsbereich 2 Fledermauskästen, 2 Fledermaushöhlen und 2 Sperlings-Mehrfachquartiere aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.7 Im Rahmen der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung umzusetzen.

Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 30.05.2022
M.A. Ramona Wolf