

Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

TOP 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesplanungsbehörde

- Abweichungen zum gemeindlichen Einzelhandelskonzept
 - Zulässigkeit weiterer ergänzender, kleinerer Betriebe der Nahversorgung
 - Einzelhandelskonzept sieht eine Verkaufsfläche von 1.600 m² VK als sinnvoll (1.400 VK m² Lebensmittelmarkt)
 - Charakter einer Gebietsverordnung, keine Versorgung des gesamten Gemeindegebietes

Abwägungsempfehlung

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 - 15.06.2021 Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
 - 1.600 m² Lebensmittelvollsortimenter, 650 m² Drogeriemarkt
 - Ausweisung als ergänzender Nahversorgungsstandort
 - *Die Inhalte der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen können insoweit aus hiesiger Sicht die Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 der Gemeinde Büchen mit dem o.a. Plankonzept bilden. (Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 24.02.2021)*

→ **Hinweis. 1650 m² VK inklusive 50 m² Vorkassenbäcker**

Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesplanungsbehörde

- Berechnung der Verkaufsfläche
 - Hinweis auf Entscheidung des BVerG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04)
 - Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes
 - Steigert die Attraktivität und Bedeutung des Standortes
 - Nachweis einer Standortalternativenprüfung

Abwägungsempfehlung

- Dem Hinweis wird gefolgt.
- Aufnahme eines Hinweises in die Begründung

Abwägungsempfehlung

- Der Anregung wurde gefolgt
- Standortalternativenprüfung seitens der CIMA Beratung + Management GmbH

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Denkmalschutz

- geschützte Denkmale in der Ortslage Pötrau
 - Lindenallee, Kirche Büchen-Pötrau, Wohn- und Wirtschaftsgebäude
 - Vorhabengebiet Auftakt der Ortslage
 - Kein Einfügen der geplanten Gebäude in das Ortsbild
 - Verstärkte Wirkung durch die Parkplatzfläche
 - Hinweis auf Verschiebung in südliche Richtung wurde nicht gefolgt.

Abwägungsempfehlung

- Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen.
 - Veränderung des Ortsbildes durch den Kreisverkehr entlang der Pötrauer Straße, sowie die Bebauungspläne Nr. 55 und 58
 - Auch Nachverdichtungen haben zu einer Veränderung des Ortsbildes geführt
 - Aufgrund der bestehenden Geländetopografie würde eine Verschiebung in südliche Richtung einen erhöhten Eingriff in die freie Landschaft (Bodenauffüllungen, Aufbau Schlickweg) bedeuten
 - 10 m breite Grünfläche mit Baumpflanzungen entlang Pötrauer Straße

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Denkmalschutz

- Stellplatzfläche
 - Baumpflanzungen benötigen entsprechende Pflanzflächen (mind. 12 m²)
 - Grünstreifen erfordert Pflanzvorgaben
- Verbreiterung des Grünstreifens an der Pötrauer Straße mit abwechslungsreicher Bepflanzung
- Gliederungsgrün an der Ostseite ist entlang der Hofstelle weiterzuführen

Abwägungsempfehlung

- Den Hinweisen wird gefolgt.
 - Vergrößerung der Pflanzflächen (12 m² bzw. 15 m²)
- Erstellung eines Grünordnungsplan mit Pflanzmaßnahmen.

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Staudenbepflanzungen und Blühstreifen sind vorgesehen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ostseite wird durch Gehölze vollständig eingegrünt.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Denkmalschutz

- Ausschluss von zusätzlichen Staffelgeschossen und Planung eines flach geneigten Daches
- Verzicht auf den hohen Werbepylon
→ bzw. Einschränkung der Zulässigkeit mit einem Mindestabstand von 40 m zur Straße
- Anpassung des Hochbauentwurfs an Geländeverlauf
→ Gebäude- und Parkplatzflächen terrassieren.

Abwägungsempfehlung

- Der Anregung wird gefolgt. Ergänzende Wohnnutzungen oberhalb der Märkte.
→ Begrenzung der Zulässigkeit auf einen Standort mit einem Abstand von 40 m zur Straße
- Der Anregung wird nicht gefolgt.
Hinsichtlich der geplanten Nutzung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung ist eine Terrassierung nicht möglich.

Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Flur 5

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Wasserwirtschaft

- Berücksichtigung des Plangebietes im Zuge des B-Plans Nr. 58 mit einem definierten max. Abfluss
→ Festlegung einer max. Abflussmenge und Rückhaltung

Abwägungsempfehlung

- Der Anregung wird gefolgt.
Festsetzung einer maximal zulässigen Einleitmenge von 5 l/s

Kreis Stormarn
Gemarkung Hamberge
Flur 4

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Naturschutz

• Stellplatzfläche

→ Möglichst großflächige Beschattung

→ Baumscheiben nicht kleiner als 6m²

→ Festsetzung der Bäume an nördlichen Geltungsbereichsrand.

→ Entwidmung des Knicks ist zu beantragen. Zustimmung wird in Aussicht gestellt, wenn die bestehenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden.

Abwägungsempfehlung

• Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Anpassung der Baumstandort für möglichst große Baumscheiben (15m²)

• Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden

→ Die Linden liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Erhaltung ist grundsätzlich vorgesehen.

→ Aufgrund der Straßenausbauplanung und erforderlicher Breiten ist ein Erhalt der Knickstrukturen nicht möglich.

Ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 im näheren Umfeld (südlich B-Plan 58) sowie ein artenschutzrechtlicher Ausgleich sind vorgesehen.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg, Städtebau und Planungsrecht

Unter städtebaulichen Aspekten halte ich den vorgelegten Entwurf von SKAI für wenig ortsgerecht. Ich bitte die Gemeinde zu überprüfen, ob der Ortseingang der Gemeinde durch eine stärkere Eingrünung, unter Verzicht auf einige Parkplätze, einladender gestaltet werden kann.

Abwägungsempfehlung

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen

Im Osten des Plangebietes befindet sich das verrohrte Gewässer Nr. 1.37. Sollte das Oberflächenwasser des B-Planes Nr. 64 in das Gewässer Nr. 1.37 eingeleitet werden, empfiehlt der Verband auch hier eine Öffnung des Gewässers. Für die Planung und Berechnung wird auf den schon erwähnten Erlass zur Regenwasserbeseitigung verwiesen.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Einleitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt in das Gewässer Nr. 1.26, die Blasebuschbek.

Hinweis: Verlegung bzw. Rücknahme des verrohrten Gewässers wird im Zuge des Vorhabens vorgesehen.

Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesamt für Denkmalpflege

- Ortsbild
 - Der Geltungsbereich bildet den Auftakt zum Ort und trägt wesentlich zum Gesamteindruck des Ortsbildes bei.
 - Ein großflächiger Einzelhandel scheint in diesem Zusammenhang nicht sonderlich passend.
 - Bauvolumen der Neubauten wird sich nicht einfügen
 - Kleinteiligkeit der Dorfstruktur steht im klaren Gegensatz zu der abweichenden Bauweise der Neubauten

Abwägungsempfehlung

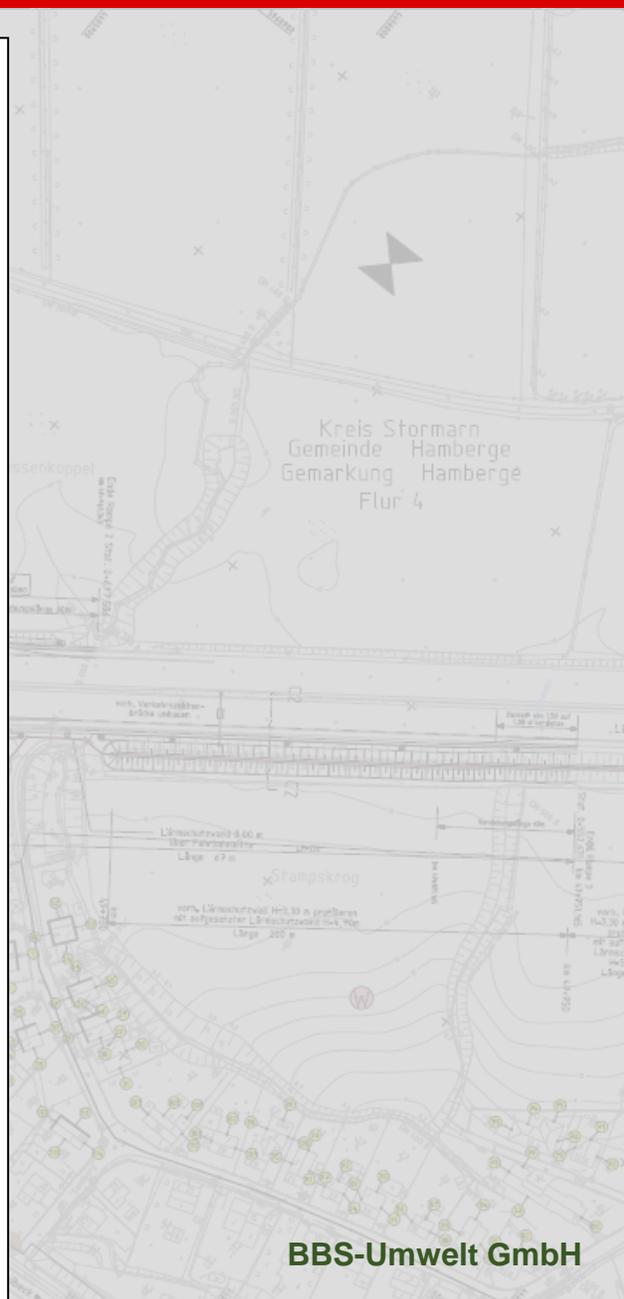
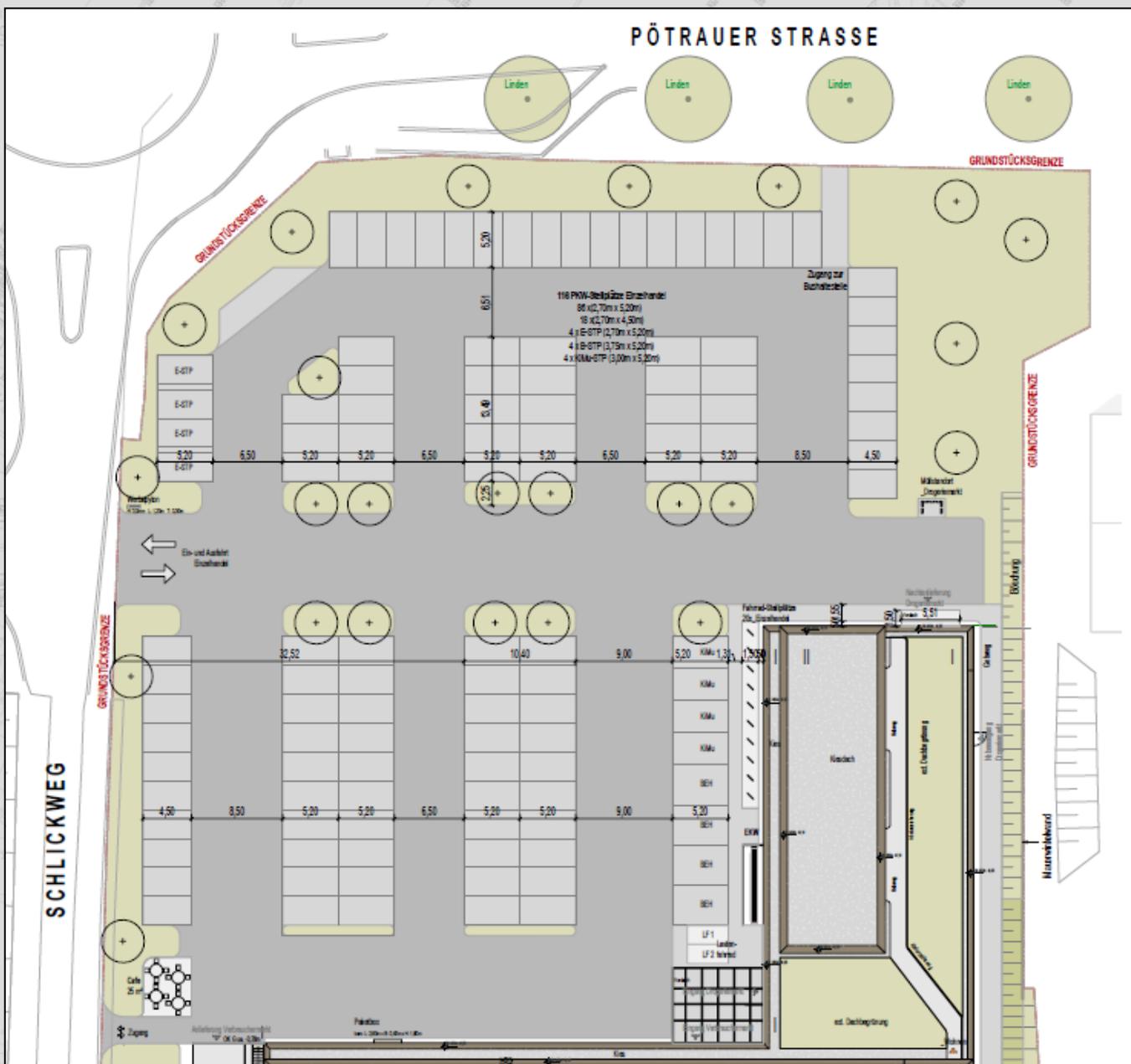
Durch den im Verlauf der Pötrauer Straße errichteten Kreisverkehrsplatz sowie die zwischenzeitlich erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen hat sich der Ortseingang im Umfeld des Plangebietes deutlich verändert. Die nördlich der Pötrauer Straße entstandene Wohnbebauung mit modernen Gebäuden und auch der Kreisverkehrsplatz als Knotenpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung zeigen kein historisches Ortsbild. Auch die erfolgte bauliche Nachverdichtung im Umfeld des Plangebietes haben zu einer Veränderung des westlichen Ortsbildes von Pötrau geführt.

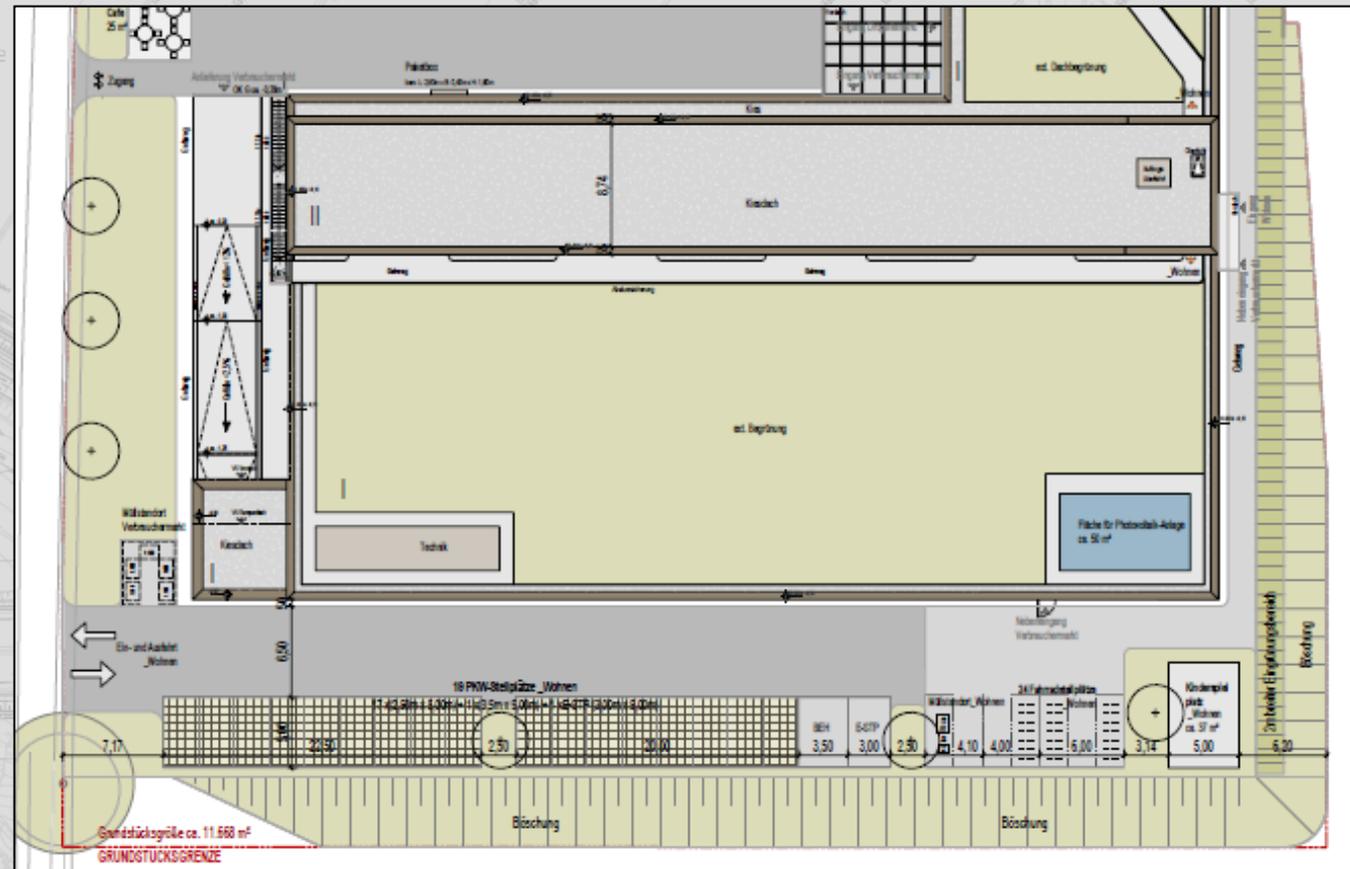
Hinweis zur Anfrage bzgl. einer Photovoltaikanlage, 03.12.2021, Frau Röming, Landesamt für Denkmalpflege:

*Ich stimme Ihnen zu, dass aufgrund der erfolgten Ortsentwicklung und nicht zuletzt durch die Errichtung des **Kreisverkehrsplatzes bereits eine erhebliche Veränderung im Bereich des Ortseingangs** erfolgt ist. Dies wird durch den geplanten Einzelhandelsstandort verstärkt. Insbesondere die großflächig vorgesehenen Parkflächen tragen zu keiner städtebaulich-strukturellen Verbesserung bei.*

*Aufgrund des **offensichtlich bestehenden Bedarfes an Nahversorgung sind Anpassungen der Planung aus denkmalpflegerischer Sicht insofern nicht zielführend**, als dass die grundsätzliche Planungs- und Nutzungsidee dadurch nicht verworfen werden würde. Allerdings ist südlich der denkmalgeschützten Lindenallee darauf zu achten, dass die Versiegelung durch Parkflächen nicht zu nah an die Bäume und deren Kronenbereiche heranrückt. Ein entsprechend großzügiger ausfallender Grünstreifen, ggf. mit Bepflanzung, ist daher vorzusehen.*

*Bezüglich der Fragestellung, die Errichtung einer **PV-Anlage auf dem Dach** des geplanten Neubaus betreffend, bestehen aus **denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken**, sofern ein gewisser Abstand zum Dachrand eingehalten wird und die Module keinen zu steilen Neigungswinkel besitzen. **Eine Überdachung des Kundenparkplatzes** wäre aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht **schwierig und würde mit einer ergänzenden PV-Anlage eine erhebliche Dominanz entfalten**, die nicht nur für das Ortsbild, sondern auch für den Entwurf des Neubaus abträglich wäre.*





Abstimmung erforderlich:

- Umfang verbindliche Grünbedachung
 - Oberhalb der Wohnnutzungen
 - Unterhalb der Photovoltaikanlagen

Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Gemarkung Hamberge
Fflur 5

- Eingrünung in östliche und südliche Richtung
- Im Bereich Schlickweg und Pötrauer Straße punktuelle Bepflanzung
- UNB geht in ihrer Stellungnahme noch nicht auf den Knickverlust ein
- Artenschutzrechtlichen Regelungen sind neu aufgenommen und noch nicht mit der UNB abgestimmt



Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 64

Erhalt von Einzelbäumen

Pflanzung von Einzelbäumen

Staudenpflanzung

Dachbegrünung

Flächen Ansaat

Eingrünung

A-F Flächen für Bepflanzungen gem. Grünordnungsplan

ANLAGE: BLATT: MAßSTAB: 1:600

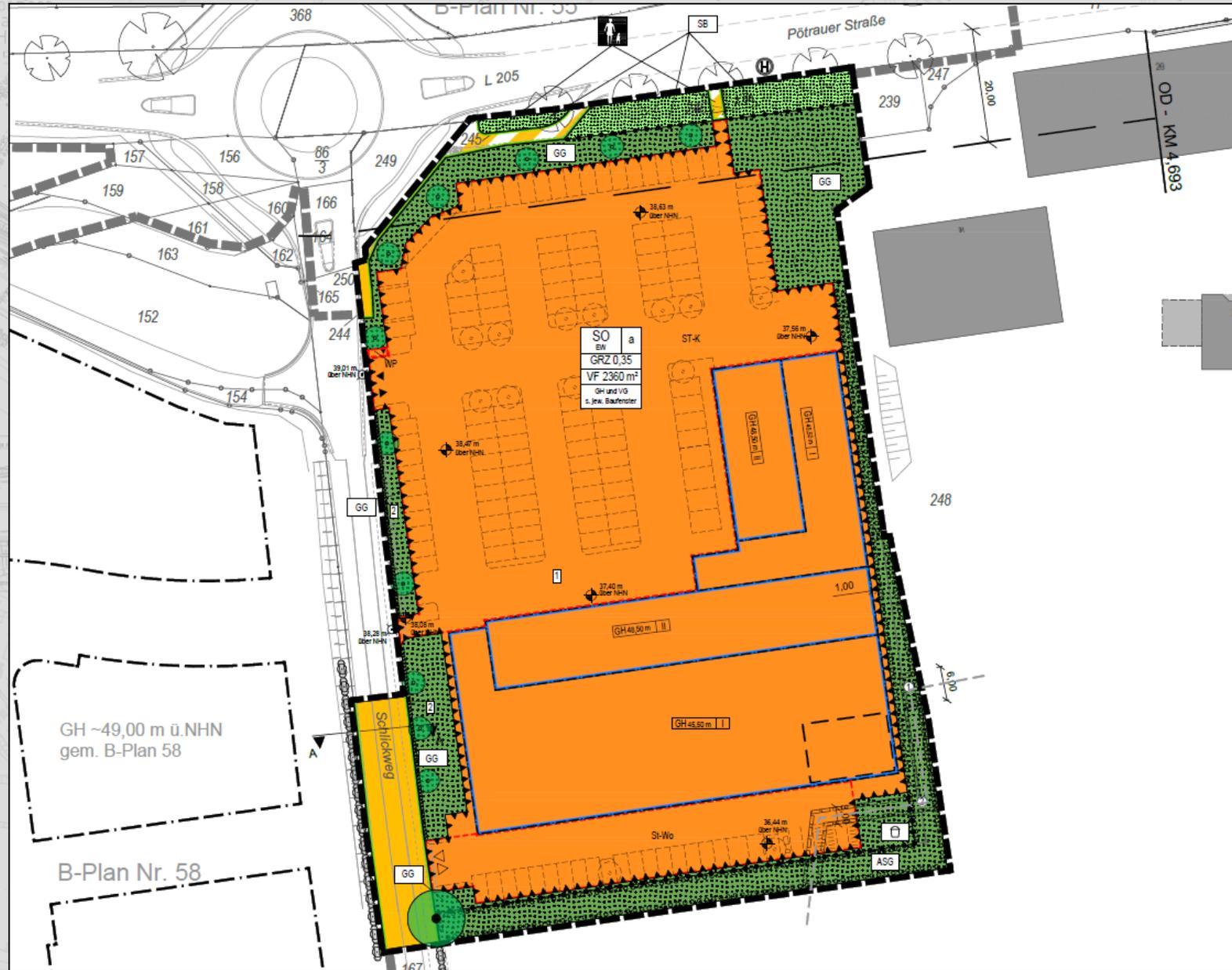
PROJEKT: Bebauungsplan Nr. 64
der Gemeinde Büchen

DARSTELLUNG: Grünordnung

AUFTRAGGEBER: VERFASSER: DATUM: 19.01.2022

Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
www.bbs-umwelt.de



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

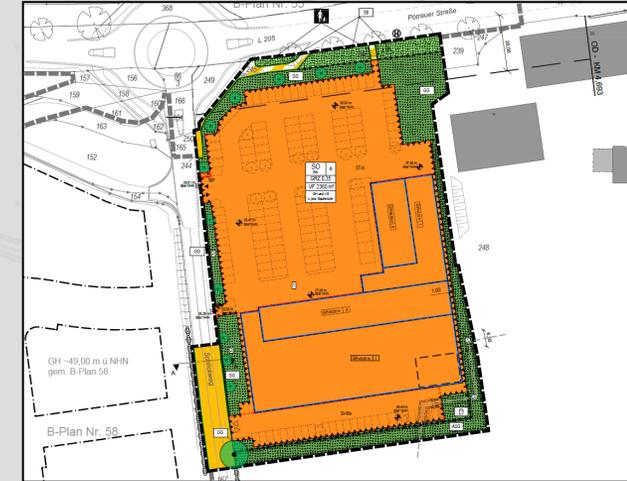
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- großflächiger Einzelhandel inklusive Vorkassenbäcker und Drogeriemarkt im Erdgeschoss,
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 60 m²,
- Außensitzbereich des Vorkassenbäckers auf der Kundenstellplatzanlage,
- Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, zu den Wohnungen gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Räume für freie Berufe.



2. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

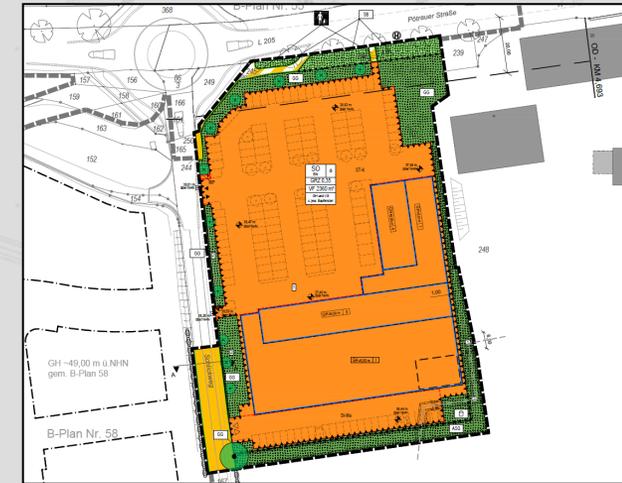
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

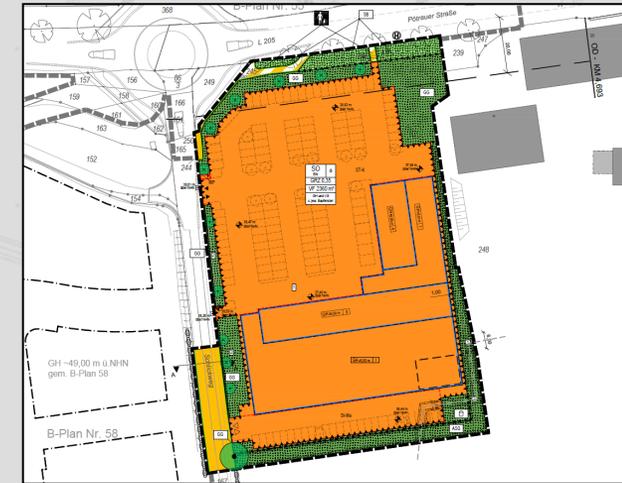
Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.



4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.)
- 4.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) und Anlagenhöhen. Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.
- 4.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante Attika.



5. Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

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

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von KFZ-Stellplätzen nur in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung“ (St-Wo) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.
- 6.2 Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.
- 6.3 Die KFZ-Stellplätze in der festgesetzten Fläche der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Für Stellplätze mit Ladeenergie und Behindertenstellplätze ist eine Vollversiegelung zulässig.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

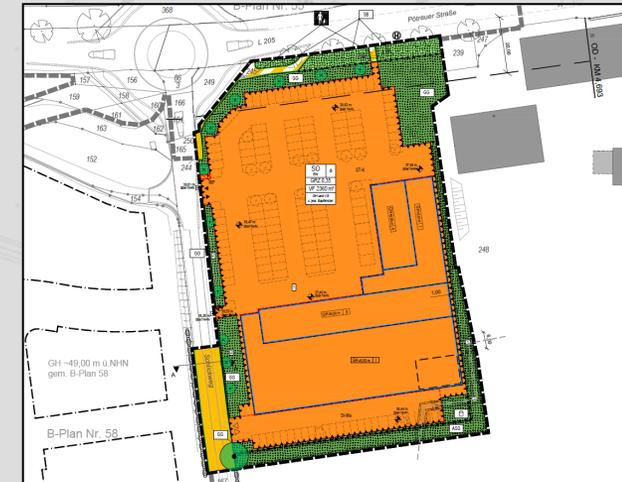
- 7.1 Die südliche Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ (ASG) ist als südexponierte Böschung anzulegen. Die aus dem zu entfernenden Knick am Schlickweg zu entnehmenden Stubben sind fachgerecht einzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind zu beachten.
- Die als zu erhaltend festgesetzte Eiche ist in die Böschung fachgerecht zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Die Grünfläche "Spielplatz" ist als unversiegelte Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie Bepflanzungen sind zulässig. Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.
- 7.3 Alle Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ (GG) sind mit einer Blühwiesenmischung (Kräuteranteil mind. 50 %) herzustellen. Die Pflege erfolgt gemäß den Vorgaben aus dem Grünordnungsplan (GOP). Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.
- 7.4 Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss darf hierbei 5 l/s nicht überschreiten.



8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht mit der Ziffer 2 besteht zu Gunsten der geplanten Verlegung einer Bestandsleitung in Privatbesitz (Flst. 248). Eine Verfestigung und Überdeckung der entsprechenden Fläche zu Gunsten der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) ist zulässig.



9. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sind auf mind. 50 m² Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Eine Verschiebung und Vergrößerung der festgesetzten Fläche auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel ist zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

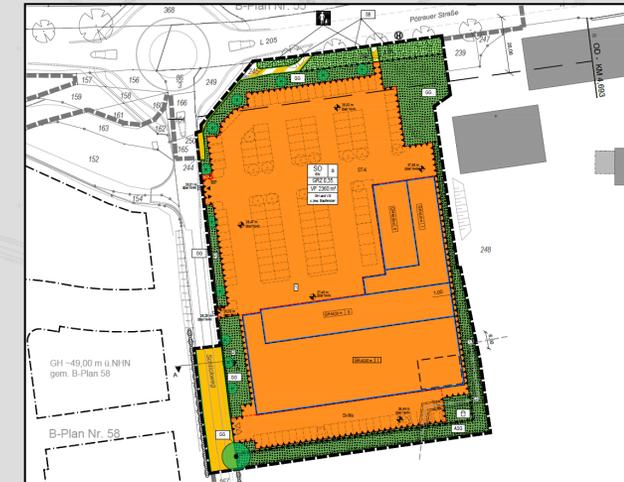
- 10.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Ziffer 2 (aktive Schallschutzmaßnahmen) auf der privaten Grünfläche "Gestaltungsgrün" entlang des Schlickweges ist die Errichtung einer 1,2 m hohen Lärmschutzeinrichtung zulässig.
- 10.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



11. Anpflanzen 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 a und b BauGB)

- 11.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche der "Kundenstellplätze" (St-K) sind mind. 12 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 15 m² anzulegen und zu begrünen.
- 11.2 Im Bereich der festgesetzten Fläche der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) und des Spielplatzes sind mind. 3 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m² anzulegen und zu begrünen.
- 11.3 In den Bereichen der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) sind insgesamt 15 Laub- und Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen.
- 11.4 Die Flächen mit Anpflanzgebot sind als geschlossene, mehrreihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen. Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflege erfolgen gemäß Grünordnungsplan (GOP). Im südlichen Bereich ist die Festsetzung 7.1 zu beachten.
- 11.5 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Nachpflanzung in gleicher Art und Qualität erforderlich. Von den festgesetzten Baumstandorten kann kleinräumig (max. 5 m) abgewichen werden.



12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 38,80 m ü.NHN (Normalhöhennull) zulässig.

13. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Ausgleich von 4.348 m² wird auf dem Ökokonto Sirksfelde 1 (ÖK-071-01) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein in der Gemeinde Sirksfelde (Kreis Herzogtum Lauenburg), Gemarkung Sirksfelde, Flur 5, Flurstück 10/6 tlw. erbracht.



Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO))

1. Einfriedungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich zwischen dem Fußweg entlang der Pötrauer Straße sowie der festgesetzten Baugrenze ein mind. 1,20 m und max. 1,50 m hoher Sichtschutz zu errichten. Die Errichtung ist in Form eines Zauns oder einer zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.

Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Ranken begrünten Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).

2. Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

3. Dacheindeckungen

3.1 Die Dächer der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung und mit einem Saatgut regionaler Herkunft zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 5 cm betragen.

3.1.1 Von einer Dachbegrünung gemäß den voran genannten Festsetzungen nach der Nummer 3.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.



4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche "Kundenstellplätze" und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind
- für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:
 - 1 x 4,5 m²; 3 x 3 m² sowie 3 x 1 m²
 - für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:
 - 1 x 2 m²; 2 x 3 m² sowie 4 x 1 m².
- 4.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.
- 4.3.1 Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.
- 4.4 Die Errichtung eines max. 6 m hohen freistehenden Werbepylons mit Werbetafeln der Einzelhandelsnutzungen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Werbepylon (WP) in einem Abstand von mind. 40 m zur Fahrbahn der Pötrauer Straße zulässig.
- 4.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) ist die Errichtung von 2 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen zulässig. Die Errichtung auf der Stellplatzanlage sowie an der Stirnseite der Stellplätze entlang der Grünflächen ist zulässig. Die Errichtung innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.



2. Artenschutz

- 2.1 Die artenschutzrechtlichen Regelungen im Umweltbericht sind verbindlicher Bestandteil der Satzung und in der Umsetzung zu berücksichtigen.
- 2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung, Lichtfarbe ca. 3.000 Kelvin) zu verwenden.
- 2.3 Gehölzrückschnitt ist nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzvögeln und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zum Gehölzschnitt nur zwischen 1.10. und 28./29.2. zulässig.
- 2.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Knick nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungendaufzuchszeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine eingestörte Winterruhe zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben.
- 2.5 Die Herstellung der CEF-Maßnahme für die Haselmaus (Herstellung und Bepflanzung der südlichen Böschung) muss vorgezogen vor den allgemeinen Tiefbauarbeiten erfolgen und funktionsfähig sein.
- 2.6 Einbau von jeweils 2 Vogel- bzw. 2 Fledermausflachkästen an der Fassade des neuen Gebäudes, Ausrichtung nach Südost, Anbauhöhe ca. 4-5 m (1x Nistkasten für Sperlinge, 1x Nistkasten für Schwalben, 2x Fledermausflachkasten für Fassaden, Hersteller Hasselfeld Naturschutz oder gleichwertig).
- 2.7 Herstellung aller Ansaatflächen sowie der Dachbegrünung mit blütenreichen Saadmischungen.



Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 10.02.2022
Dipl. Ing. Kristina Hißmann
M.A. Ramona Wolf