

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68

"Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 4 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GH 10,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a1	Abweichende Bauweise mit Nummerierung, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorh. Flurstücksgrenze
 - Vorh. Flurstücksnummer
 - Vorh. Gebäude
 - Künftig entfallendes Gebäude
 - Kronenbereich
 - Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (2,0 m Abstand zum Kronenradius)

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Bedingtes Baurecht** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße" genehmigten Bestandes erst zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen wird.
- Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdeckte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - Gebäudehöhe (GH)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.
 - Gundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (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, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.
 - Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
 - Oberkante Fertigfußboden (OKFF)**

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise 1 [a1] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis max. 60,0 m zulässig sind.
 - Im Bereich der abweichenden Bauweise 2 [a2] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 103/4 mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.
- Soziale Wohnraumbeförderung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15% der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung errichtet werden könnten.

- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind alle Wohnungen altengerecht und barrierefrei zu errichten. Zulässig sind altengerechte, barrierefreie Wohnungen. Altengerecht sind Wohnungen, wenn sie mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

 - Wege zu Gebäuden müssen mindestens eine Breite von 1,50 m aufweisen.
 - Wege zu Gebäuden und Wohnungszugängen müssen schwellen- und stufenlos sein, Niveauunterschiede sind erforderlichenfalls mit Rampen zu überwinden.
 - Sämtliche begehbare Oberflächen müssen eben, rutschhemmend und gesichert ausgeführt werden.
 - Treppen außerhalb und innerhalb von Gebäuden sind beidseitig mit Handläufen zu versehen.
 - Flure und sonstige horizontale Verkehrsflächen außerhalb der Wohnung müssen mindestens 1,20 m breit sein. In den Wohnungen muss ein Wohn- oder Schlafraum die Größe von mindestens 14 m² aufweisen.
 - Der Sanitärraum soll mindestens 1,80 m x 2,20 m groß sein. Ausnahmsweise sind folgende Bewegungsflächen ausreichend: Vor den einzelnen Sanitärobjekten muss jeweils bezogen auf das Sanitärobjekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 90 cm Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein.
 - Der Abstand zwischen den Sanitärobjekten oder seitlichen Wand muss mindestens 25 cm betragen.
 - Gebäudezugänge müssen gut beleuchtet sein Die Montagehöhe der Bedienelemente muss zwischen 85 cm und 1,05 m liegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - Zufahrten zu Garagen, überdeckten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fuganteil, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen herzustellen).
 - Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) 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.
 - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-1 Fledermause:

Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb der Gebäude auszugleichen, werden Fledermaushöhlen in der Nähe des Vorhabengebietes installiert. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln (insbes. Meisen) zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum auch ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen (s.a. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 unter Hinweisen). Sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Fledermausquartiere sind vor Abriss der Gebäude anzubringen.

Summe der erforderlichen Ersatzkästen für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1):
 3 x Nischenbrüterkästen, 3 x Meisenkästen, 3 x Nistkästen Gartenrotschwanz,
 2 x Fledermausgrobraumhöhle, 1 x Fledermausgrobraumhöhle
 - Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 2,0 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abragungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig. Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- 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)

Dächer der Hauptgebäude mit $\geq 30^\circ$ Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Gründachbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 19.02.2025, Az.: 521467038-B01.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

 - Innerhalb der in unten stehender Abbildung gekennzeichneten festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle ausgeführten maßgeblichen Außenlärmpiegel L_a auszulegen:

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpiegel nach DIN 4109-1	
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel L_a [in dB(A)]
LPB	65
III	65
IV	70

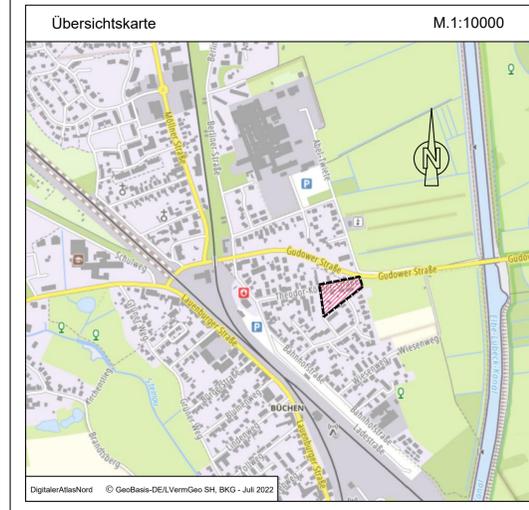
- Maßgeblicher Außenlärmpiegel Tageszeitraum:** Anhang 5.1
aus schalltechnischer Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 19.02.2025, Az.: 521467038-B01
- Maßgeblicher Außenlärmpiegel Nachtzeitraum:** Anhang 5.2
aus schalltechnischer Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 19.02.2025, Az.: 521467038-B01
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpiegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
 Dabei ist:
 $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpiegel
 Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{KL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
 Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens gemäß DIN 4109-2 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.
- Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV schalldämpfende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.**
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.
Zusatz:
 Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5dB bei Schienenverkehrsgläuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
 - Ab einer Grundstücksgröße von 400 m² sowie je weitere 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.
 - Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetzflächen bzw. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 11.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
 - Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gehölzanzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 11.2 angerechnet werden.
 - Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,0 m breite und min. 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.
 - Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig an Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Verschiebung um 1-2 m ist zulässig. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.
 - Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 10 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 strauchbewegenden Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² bzw. 15 m² durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.
 Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist, Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 11.1 angerechnet werden.
- Hinweise:**
 - Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

- Allgemeine Hinweise Schallschutz**
 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.
 Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, im Lärmpegelbereich III zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.
- Stellplätze**
 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.
- Kampfmittel**
 In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
 Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
- Artenschutz**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-1**
Bauzeitenregelung:
 Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Gebäudeabriss, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Fahrzeugen, Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen September und Ende Februar, stattfinden.
 Bei Negativnachweis, wenn durch Biologen nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind, wäre eine abweichende Bauzeit möglich.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-2 Gehölzbrüter**
Bauzeitenregelung:
 Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem Gehölzfallarbeiten und Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutperiode, also zwischen 1. Oktober und Ende Februar, stattfinden.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-3 Fledermause**
Bauzeitenregelung:
 Gebäude:
 Alle Eingriffe in Gebäude erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermause zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres, sofern nicht durch Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere in Gebäuden vorkommen.
 Gehölze:
 Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermause darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Tagesquartiere) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres); Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartiere) sind hier aktuell nicht betroffen. Wenn die Fällung von Bäumen mit mehr als 50cm Durchmesser anstehen sollte, ist vorab im September/Oktober die Überprüfung von Höhlen auf Fledermause erforderlich. Bei Negativnachweis sind Höhlen, wenn vorhanden, zu verschließen. Die Fällung ist dann nach Verschluss bis Ende Februar möglich.
 Gehölze mit weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiereignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-2).
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-4 Fledermause:**
 Die Heiligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten, die Leuchtkörper in geringer Höhe installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermause auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert). Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbliebenden Gehölze (Allee Theodor-Körner-Straße) frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben (im Vergleich zum Ist-Zustand vor Planungssetzung), um die hier verbliebenen Quartiere, z.B. westlich angrenzend, sowie installierte Ersatzquartiere (vgl. CEF-2) nicht zu entwerfen.
 - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-1 Nischen- und Höhlenbrüter:**
 Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden unterschiedliche Nistkästen für Vögel erforderlich.
 Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können.
 - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-2**
 Gehölzvogel:
 Im Baufenster im westlichen Grundstück wurden bereits Gehölze gefällt. Der vor Ort noch liegende Bestand zeigt, dass das Grundstück insgesamt deutlich gehölzbestandlos geworden ist. Der Verlust umfasst ca. 1.300 m² Gehölzfläche, für die ein externer Ausgleich im Umfang 1:1 erforderlich ist.
 - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-3**
 Vogel der Staudenfluren:
 Im Baufenster im mittleren Grundstück wurden bereits Gehölze gefällt. Die Gartennutzung war hier weniger intensiv, so dass auch Staudenfluren vorhanden waren. Der Verlust umfasst ca. 300 m² Staudenfluren, für die ein externer Ausgleich im Umfang 1:1 erforderlich ist, der im Zusammenhang mit AA-1 erfolgen sollte (Summe externer Ausgleich 1.600 m²).
 - Beleuchtung**
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermause sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereiches zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden.
- Kompensationsnachweis**
 Als Kompensation für den Artenschutz wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.600 m² Fläche ermittelt. Der Ausgleich erfolgt über ein Okokonto der Stiftung Naturschutz (Ausgleichsagentur) Schleswig-Holstein über die Fläche des Okokontos Farve-2 (Nr. OK 148-02).

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 4 der Gemeindeordnung (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
 Das Gebiet umfasst die folgenden Grundstücke: Theodor-Körner-Straße Nr. 12, 14, 16, 18 und 20

Änderungen und Ergänzungen sind grau hinterlegt



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68

"Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

● ● ● ● ● ○

23443 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel: 045 31 / 67 07 - 0
Fax: 045 31 / 67 07 - 79
E-mail: odoeslo@gspig.de
Internet: www.gspig.de

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VdI)

Stand: 15.04.2025 / SR
P-Nr.: 22 / 1432