

Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses 08.11.2021

## Tagesordnung

**TOP 7** Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“, Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes

**TOP 8+9** 25. Änderung des Flächennutzungsplanes + Bebauungsplan Nr. 49, Billigung des Vorentwurfes

**TOP 10** Bebauungsplan Nr. 65, Billigung des Vorentwurfes

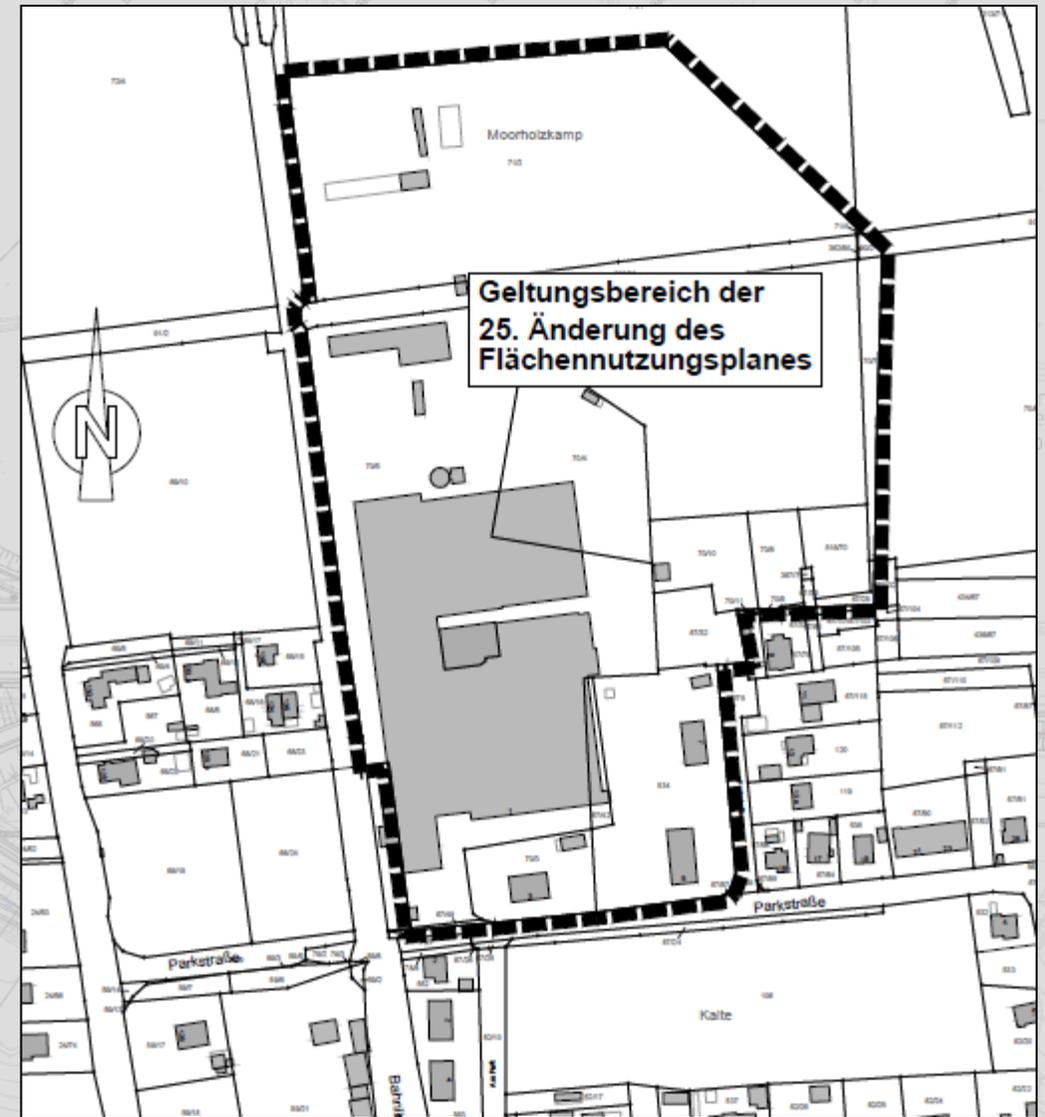
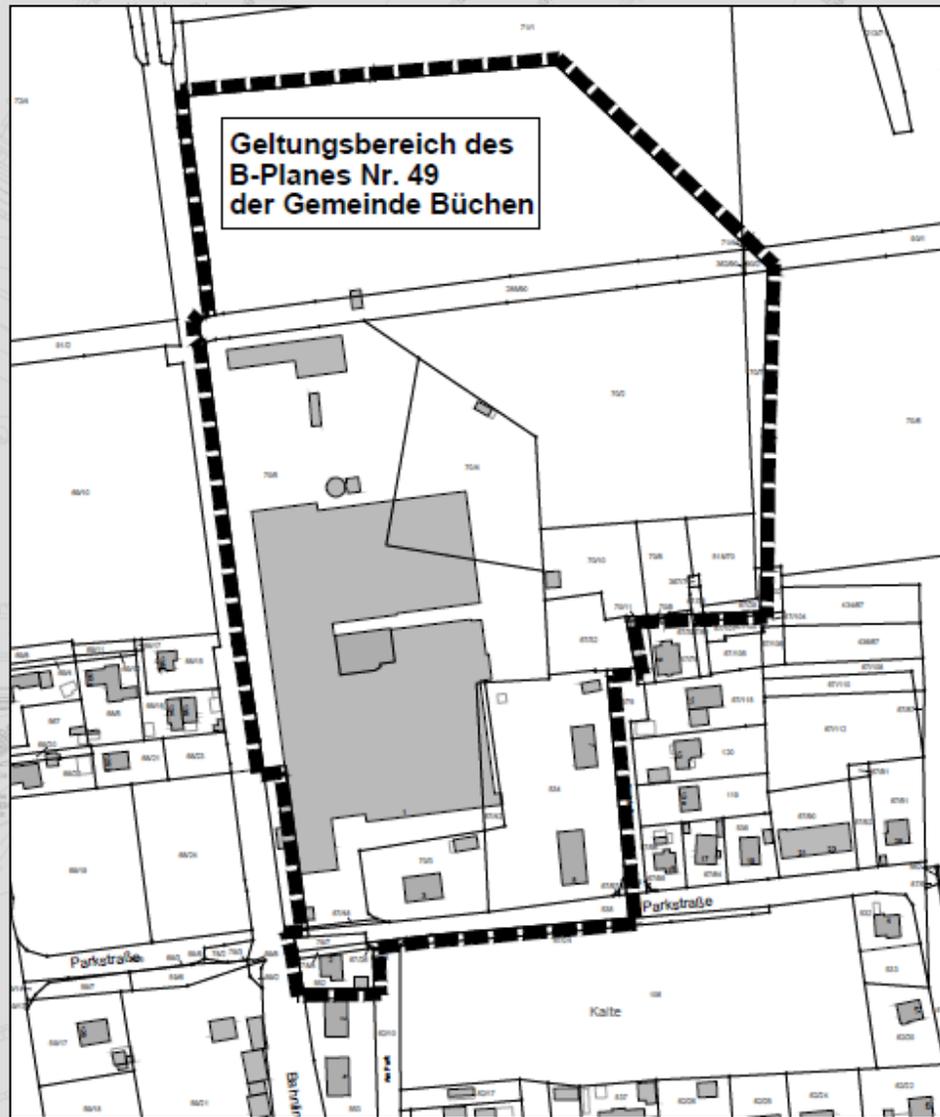
**TOP 11+12** 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 67, Aufstellungsbeschluss

**TOP 8+9** 25. Änderung des Flächennutzungsplanes +  
Bebauungsplan Nr. 49, Billigung des Vorentwurfes

# Gemeinde Büchen



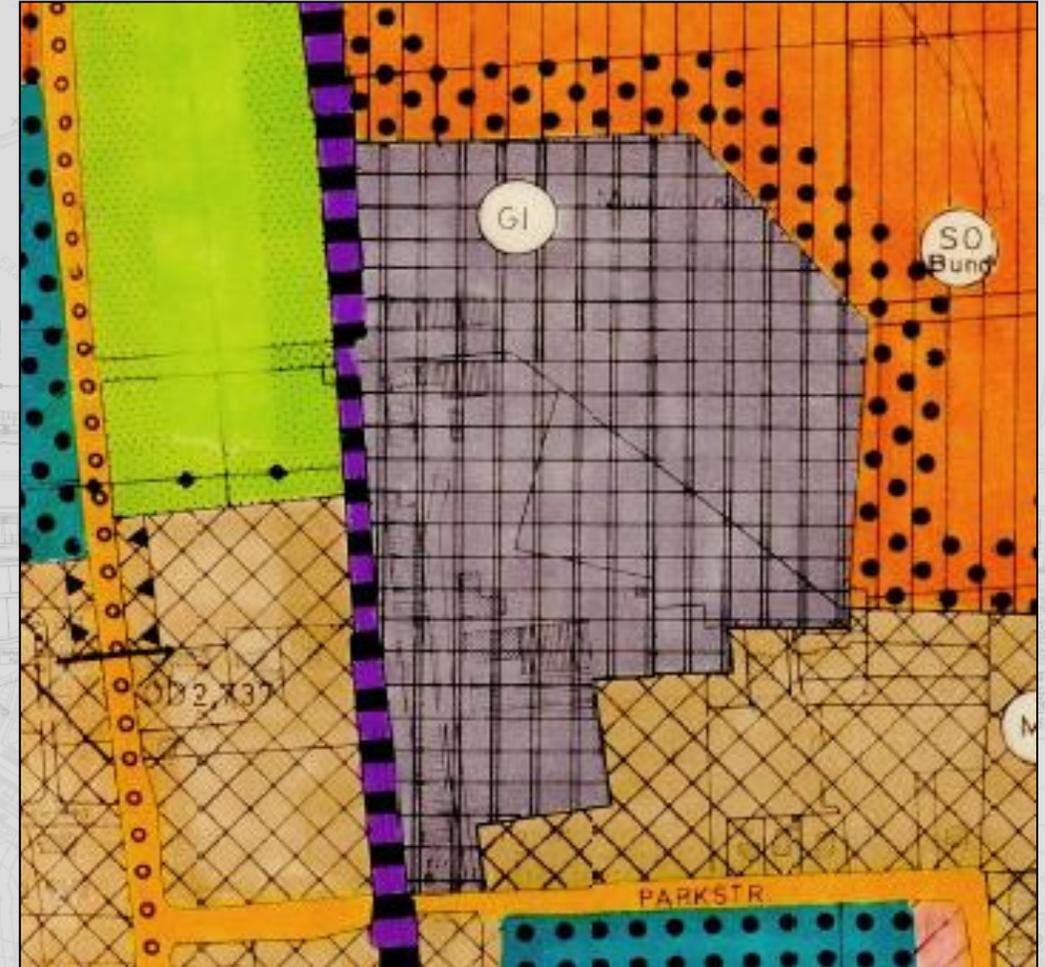
# Gemeinde Büchen

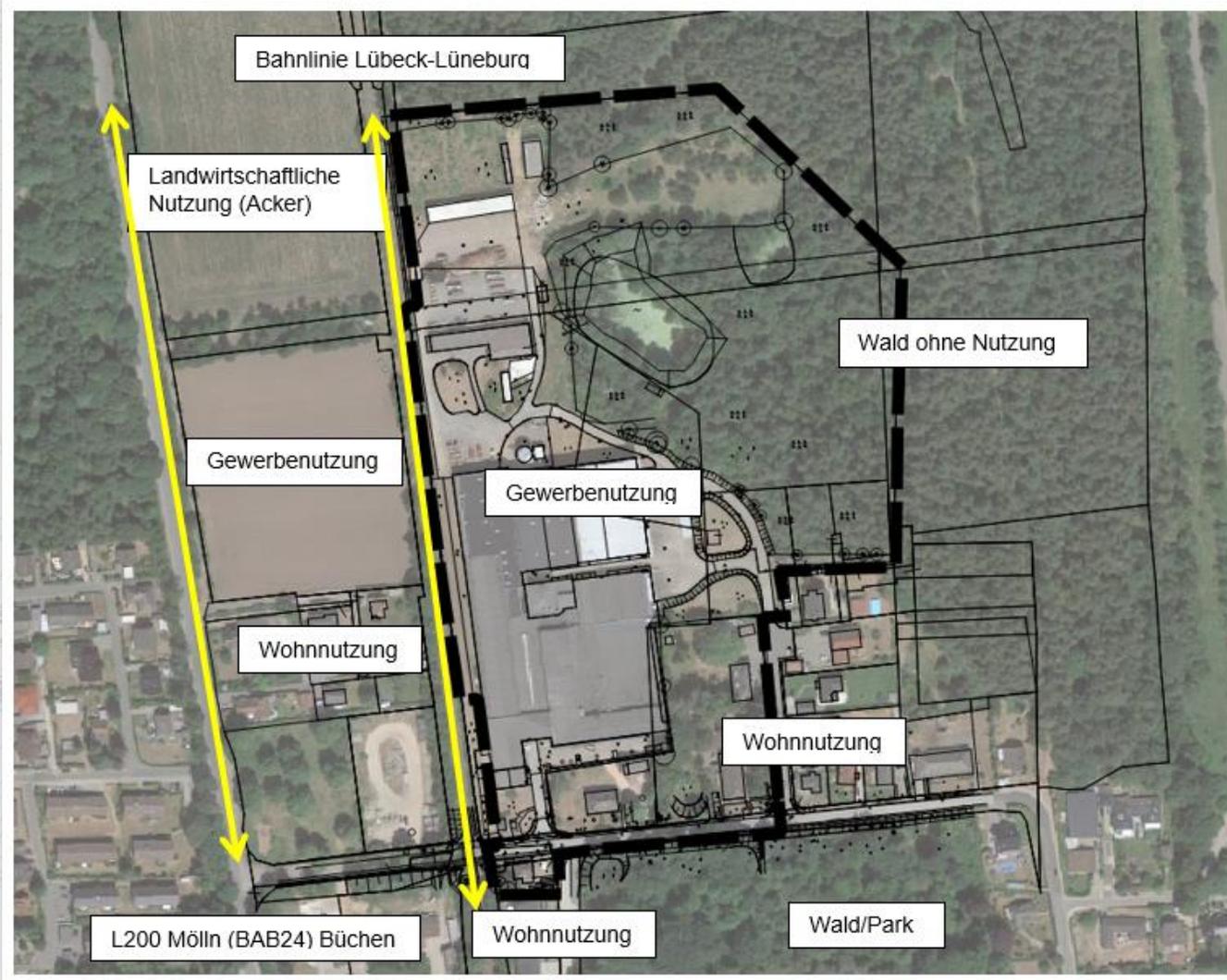


## 25. Änderung des Flächennutzungsplanes



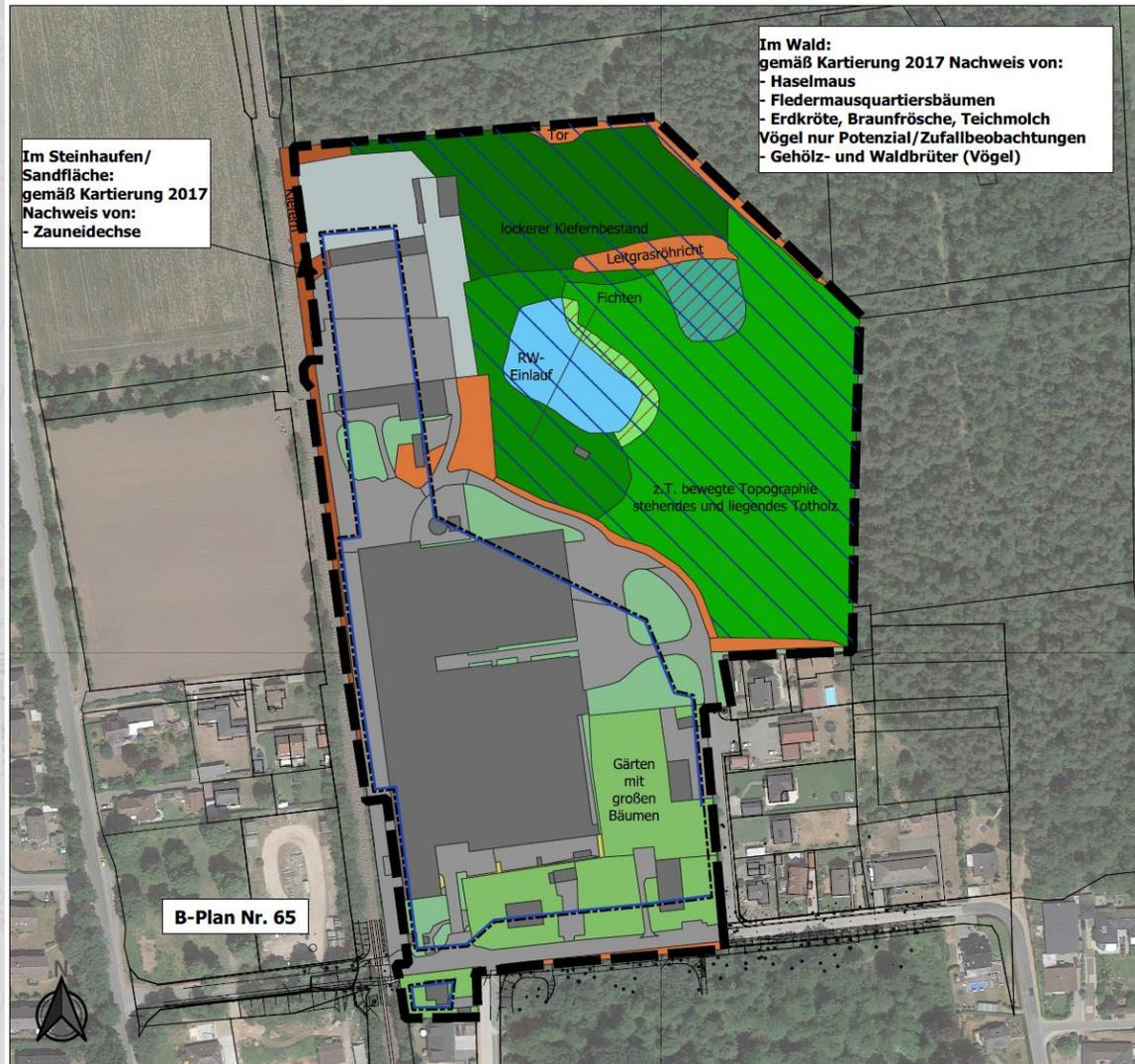
## Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan





## Nutzungsstrukturen





## Legende

- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Wald nach LWDG
- geschützte Biotope

## Biotoptypen

- Fxy, FSy Gewässer
- RHg ruderele Grasflur
- Rht Ruderalflur trockener Standorte
- SGe Rasen
- SGp Garten mit gr. Bäumen
- SGx, SGn Ziergehölz/Hecke
- SLg, SBy Gebäude
- SLg, SVs versiegelte Fläche
- SVt Schotterfläche, z.T. Sandfläche
- XHs, WLy Steilhang im Binnenland, geschütztes Biotop gem. §30 Nr. BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 5 LNatSchG
- WBe, FKe Erlenbruch, geschütztes Biotop gem. §30 (2) Nr. 4 BNatSchG
- WL Kiefernwald
- WLy, WFm Mischwald, z.T. nicht heimisch
- WLy, WFm Mischwald

ANLAGE: X    BLATT: X    MASSTAB: 1:2.000

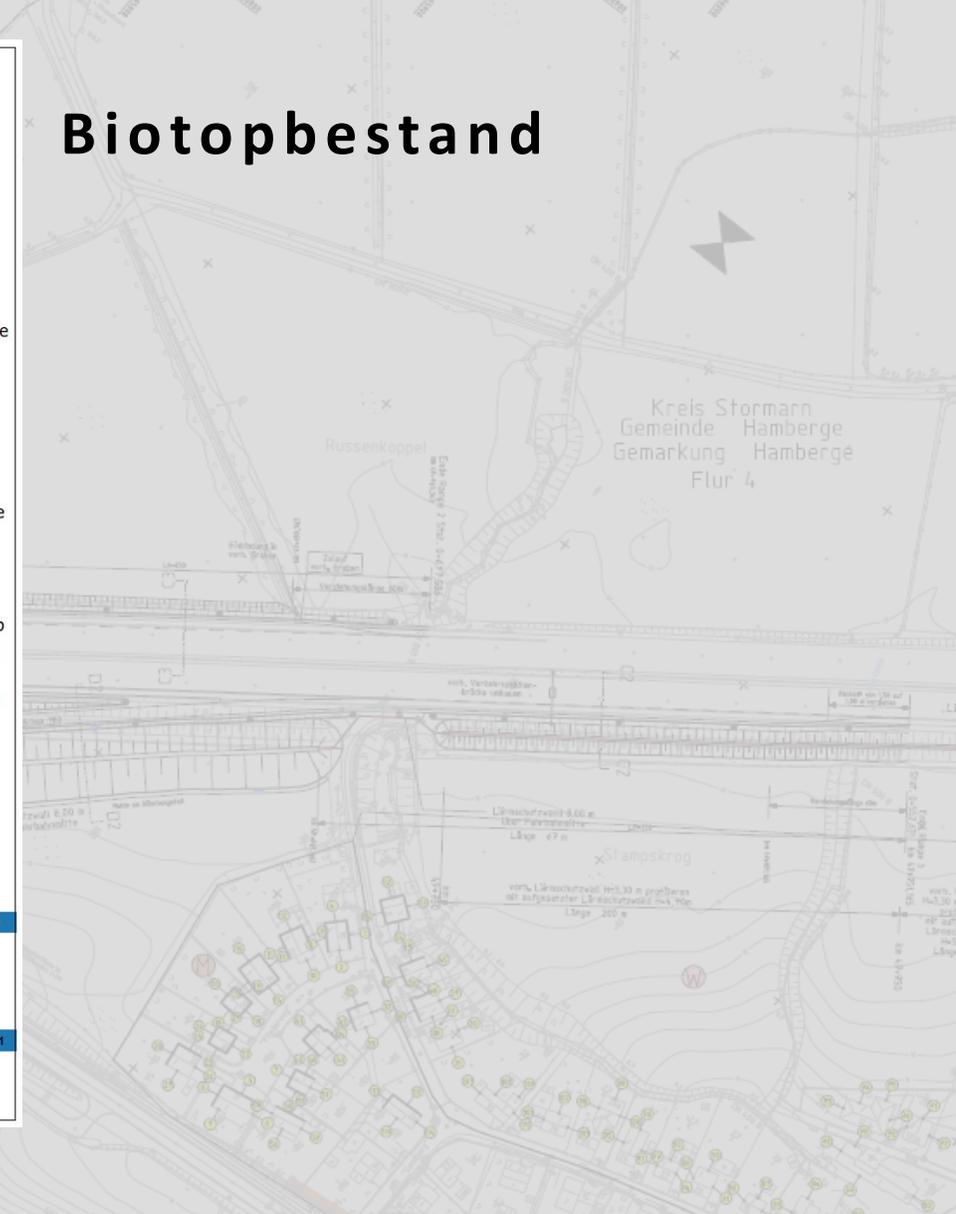
PROJEKT:    **Bebauungsplan Nr. 49  
der Gemeinde Büchen**

DARSTELLUNG: **Bestand Biotoptypen**

AUFTRAGGEBER:    VERFASSER:    DATUM: 08.10.2021

Gemeinde Büchen  
BBS  
Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

# Biotopbestand





## Konflikte

### Schutzgut Mensch:

- Lärm und Verkehr, Minimierungsmaßnahmen erforderlich,
- Pos. Wieder-/Weiternutzung einer Gewerbefläche.

### Schutzgüter Tiere und Pflanzen /Artenschutz:

- Hohe Vorbelastungen und geringe Eingriffe (Walderhalt),
- Minimierungsmaßnahmen für Artenschutz.

### Schutzgüter Boden, Wasser, Klima:

- Hohe Vorbelastungen, hoher Versiegelungsgrad,
- Regelung der Entwässerung,
- Minimierungsmaßnahmen für Versiegelung, Begrünung etc..

### Schutzgut Landschaftsbild:

- Best. Bebauung (Vorbelastungen), best. Eingrünung,
- Minimierungsmaßnahmen zur Grünerhalt und Durchgrünung.

# Erheblichkeit

Schutzgut	Bau- und Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Geringe, zeitweise Beeinträchtigungen durch Baumaschinen (Lärm und Verkehr)	Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr (Gewerbe), jedoch Vorbelastungen vorhanden (Bestandssicherung)	nicht erheblich <i>Maßnahmen gemäß Lärmgutachten beachten!</i>
Biotope	Keine/geringe Inanspruchnahmen von Biotopen (Festsetzung des Bestandes), keine Eingriffe gemäß BNatSchG, kein Eingriff in Wald, kein Eingriff in geschützte Biotope.	Beeinträchtigungen als Vorbelastungen bereits vorhanden	nicht erheblich <i>Minimierung und Vermeidung erforderlich, Einhaltung des Waldabstandsstreifens.</i>
Tiere	Keine/geringe Inanspruchnahmen von Lebensräumen (Festsetzung des Bestandes),	Keine/geringe Zunahme der Störungen durch Betrieb, Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung	<i>Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich (z.B. Bauzeitenregelung), Erläuterungen siehe unten</i>
Boden/ Fläche	Keine/geringe Inanspruchnahmen von Boden (Festsetzung des Bestandes),	--	nicht erheblich <i>Minimierung und Vermeidung erforderlich,</i>
Wasser	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich
Klima	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich
Luft	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich
Landschaft	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich,
Kulturelles Erbe	Nicht betroffen	--	nicht erheblich



**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässige Nutzung (Wohngebäude) sind innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) unzulässig.

- 1.3 Innerhalb des Industriegebietes (GI) werden die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3.1 Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Betriebstankstellen zulässig.

- 1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind innerhalb des Industriegebietes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.



**2. Höhe von baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)

2.1 In dem Industriegebiet und den Mischgebieten (MI) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

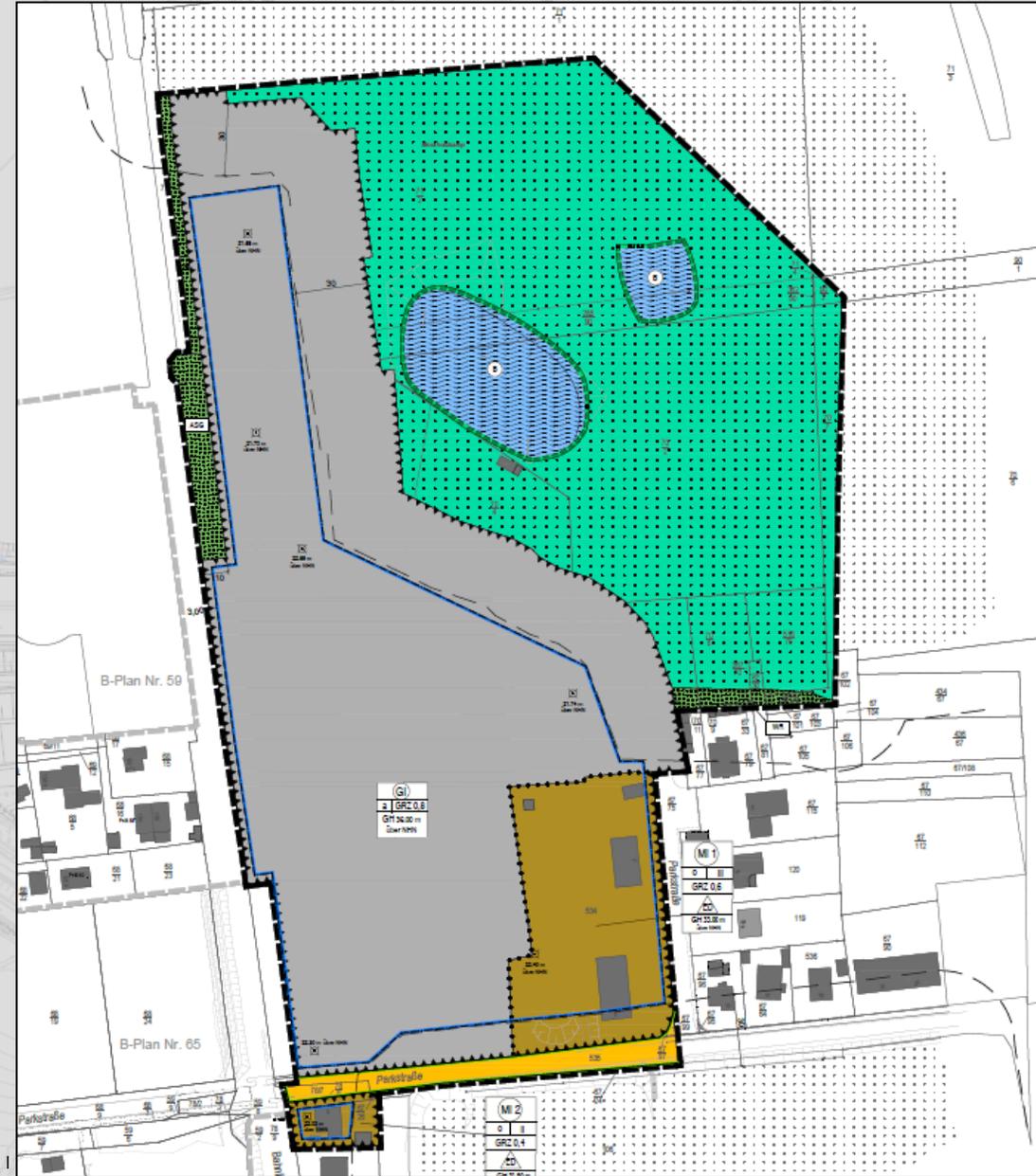
2.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

**3. Bauweise**

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

3.1 Im Bereich in der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.



#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die im Wald vorhandenen Kleingewässer sind auf Dauer in ihrer derzeitigen Form zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten. Unterhaltungsarbeiten sind nicht erforderlich und nicht zulässig.

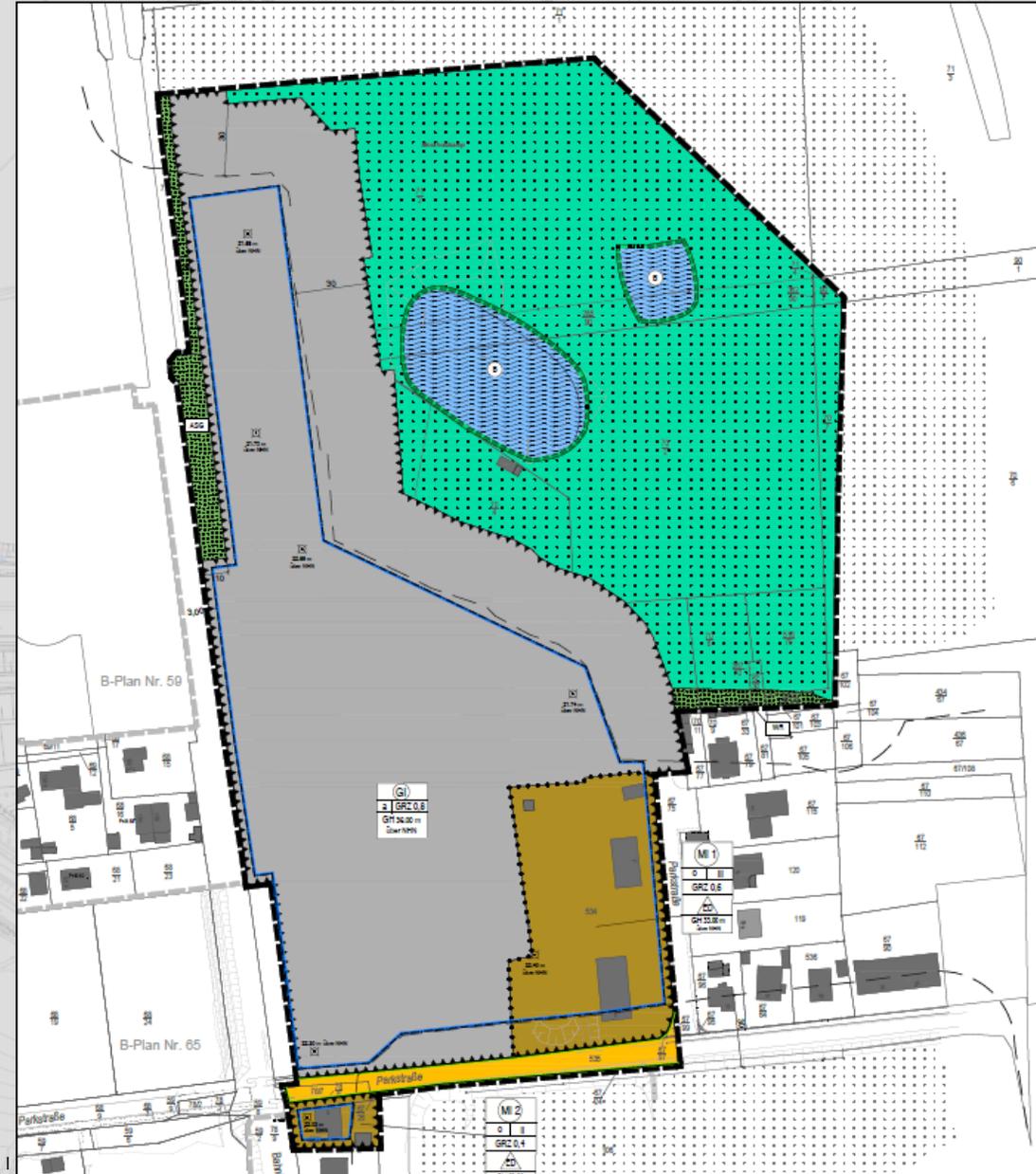
Kleingewässer sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

4.2 Der Waldbestand ist auf Dauer zu erhalten und im Sinne des LWaldG zu fördern. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten, bevorzugt heimischer Arten, zu verwenden. Die Waldränder sind als artenreiche Laubgehölzsäume zu entwickeln.

4.3 Die als Abstandsgrün festgesetzten Flächen sind als halboffene, ruderale Grünfläche zu erhalten. Eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung sind nicht zulässig. Im Rahmen der Pflege sind eine jährliche Mahd ab Ende August (mit Abfuhr des Mähgutes) sowie die regelmäßige Entnahme von Gehölzen im Rahmen der gesetzlichen Schutzfristen erforderlich.

4.4 Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.

4.5 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in den Wald so weit wie möglich unterbleibt.

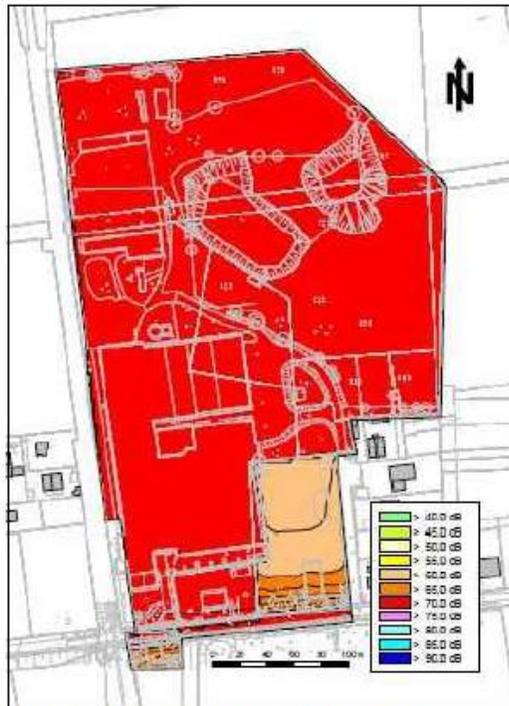


5. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist 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 nachrichtlich zusätzlich in der Begründung aufgeführt.



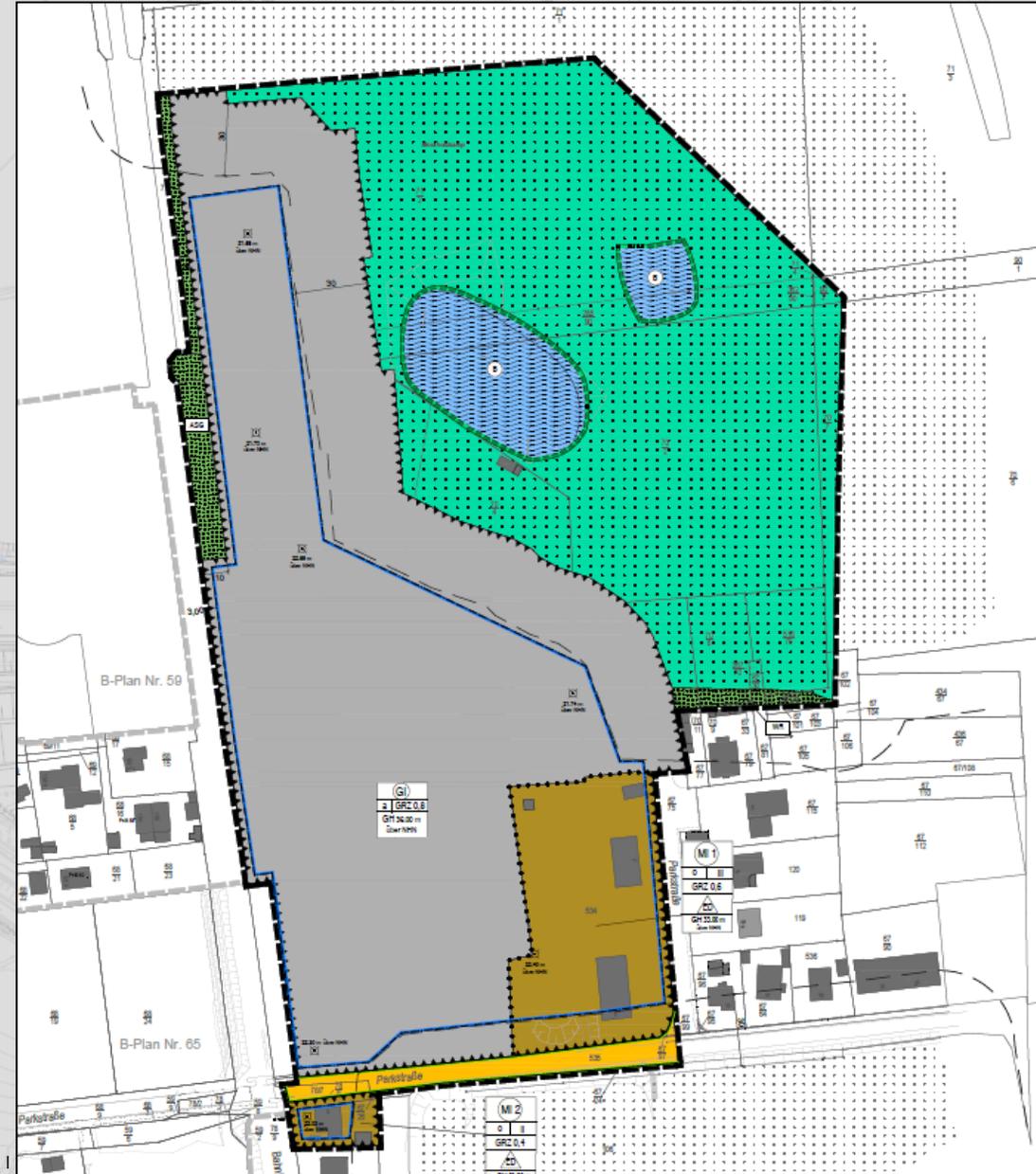
Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume  
(Abb. 1, Lärmgutachten, LaimConsult Juli 2021)



Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden  
(Abb. 2, Lärmgutachten, LaimConsult Juli 2021)



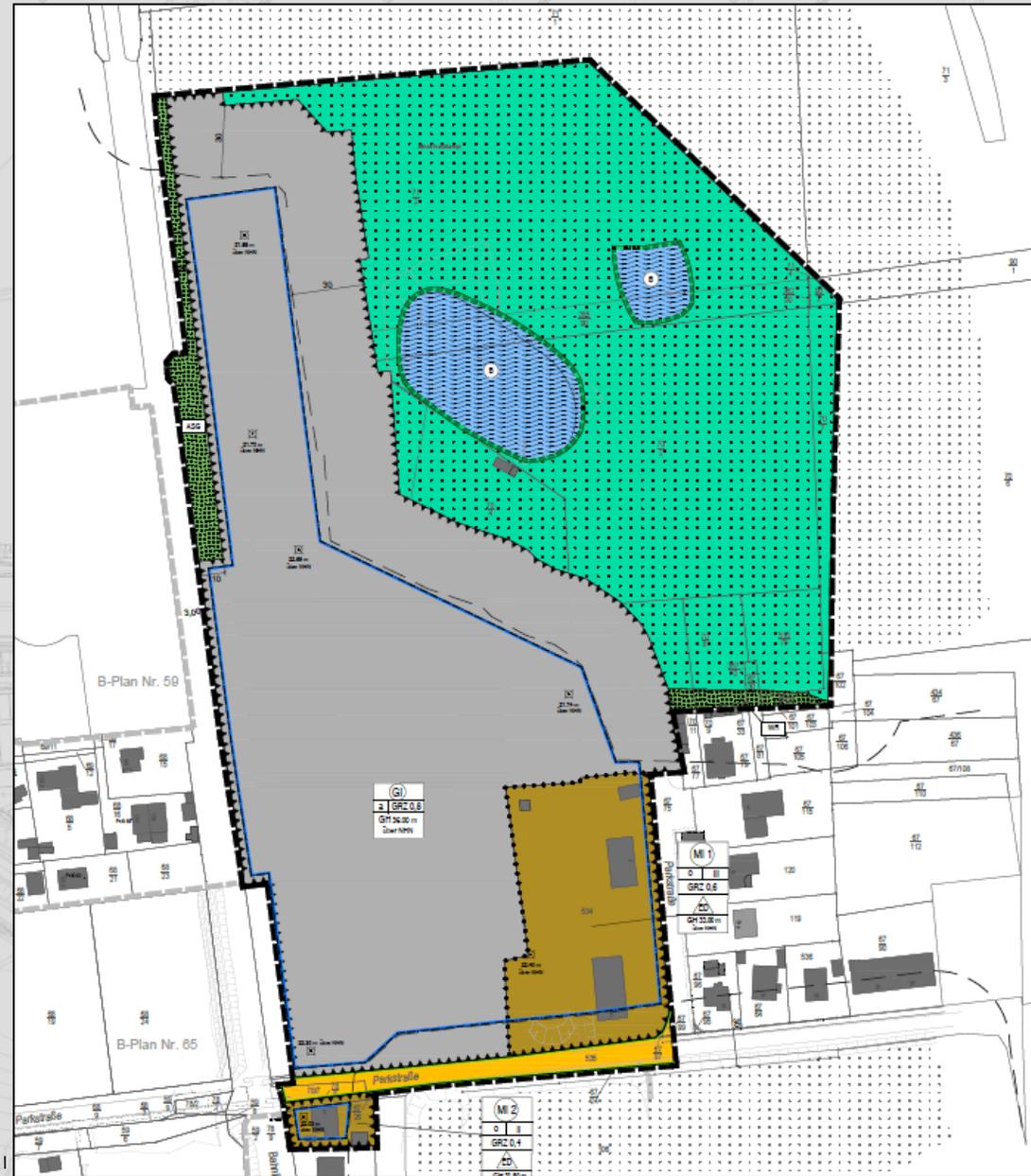
- 5.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 5.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind innerhalb des Mischgebietes südlich der Parkstraße innerhalb der Baugrenzen überall und in dem Mischgebiet nördlich der Parkstraße im Süden in einem Abstand von 12 m zur Mitte der südlich verlaufenden Parkstraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird.
- 5.4 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.



6. 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)

Für die Flächen mit Pflanzgebot ist ein mehrreihiger Strauchgürtel aus standorteinmischen Gehölzen im Sinne eines Waldrandes (WR) zu entwickeln. Die Entwicklung von Bäumen ist durch regelmäßige Pflege (auf-den-Stock-setzen alle 10-15 Jahre) zu unterbinden. Es sind ausschließlich heimische Gehölze folgender Arten zulässig: *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Euonymus europaeus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Rosa canina*, *Viburnum opulus*, *Frangula alnus*, in der Qualität Strauch 100-125 cm.



**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)****1. Dacheindeckungen**

1.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

**2. Stellplätze**

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze im Plangebiet herzustellen.



**Hinweise:****1. 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.

**2. Artenschutz**

2.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

2.2 Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.

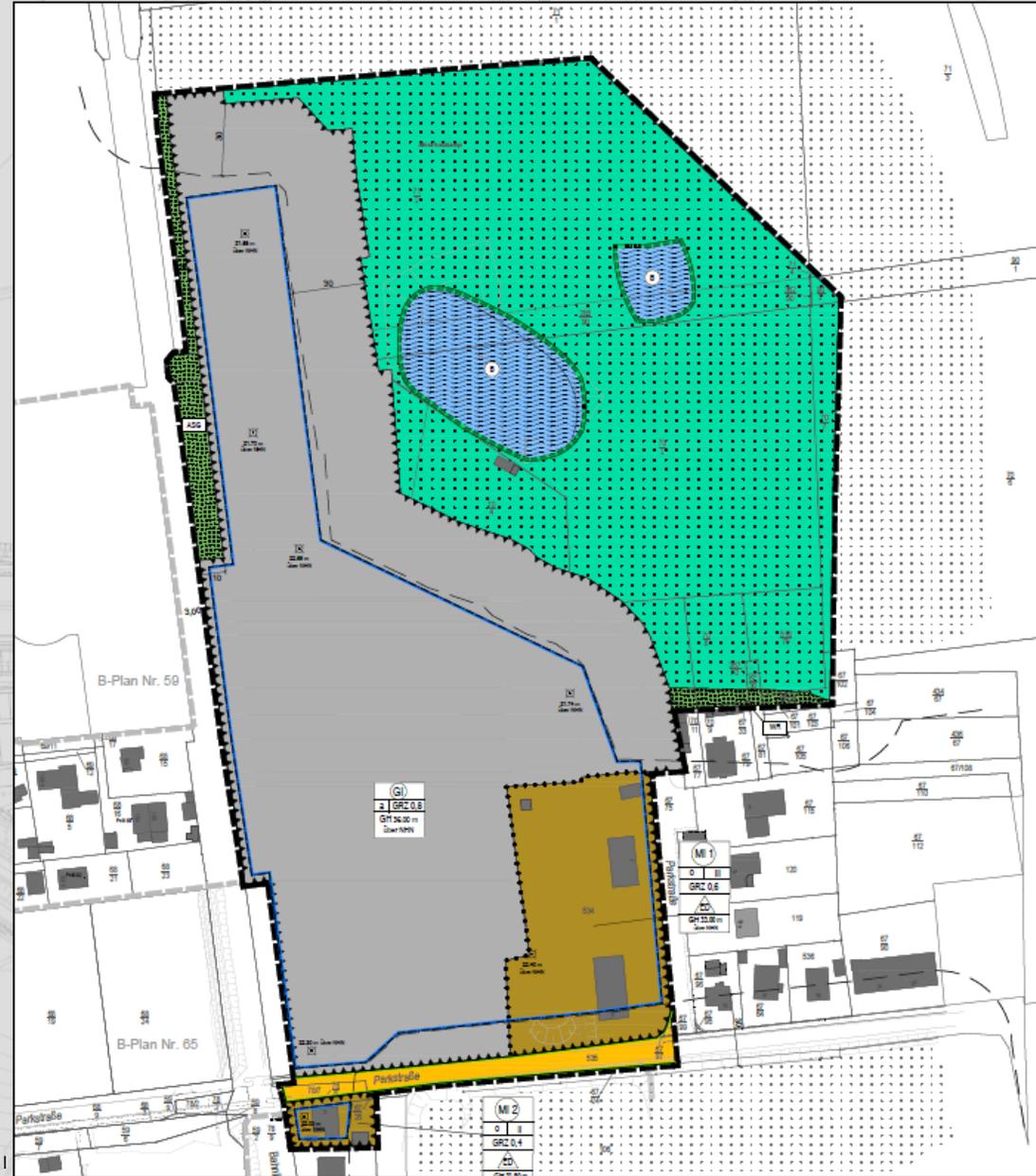
2.3 Der Abriss oder wesentliche Umbau von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

**3. Waldabstand gem. § 24 LWaldG**

Für alle Gebäude innerhalb des Waldabstandsstreifens gilt, dass Beherbergung und Übernachtungen hier nicht zulässig sind. Der vorhandene Waldbestand und Waldrand ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 5 LWaldG) zu pflegen und zu erhalten.

**4. Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.





**Fragen? ...Gerne!**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

Büchen, 05.11.2021  
Dipl. Ing. Kristina Hißmann  
M.A. Ramona Wolf