

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:

Sabine Dreier

Beratungsreihenfolge:

Gremium	Datum
Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen	12.02.2024
Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen	11.03.2024
Gemeindevertretung Büchen	26.03.2024

Beratung:

Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße" für die Grundstücke: "Theodor-Körner-Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20" hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Verkleinerung des Geltungsbereiches und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“ der Gemeinde Büchen für die Grundstücke: "Theodor-Körner-Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20" und die Begründung wurden durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss am 12.09.2022 gebilligt.

Des Weiteren wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB fand in der Zeit vom 20.10.2022 bis zum 21.11.2022 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschließlich 16.12.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden.

Zu der beabsichtigten Planung der Gemeinde konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der beigefügten Anlage zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden. Die Anlage enthält ebenfalls vorbereitete Abwägungsvorschläge.

Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro BBS-Umwelt GmbH wurde festgestellt, dass sich im Süden des im ursprünglichen Plangebietes westlich gelegenen Grundstückes eine Streuobstwiese befindet. Da es im Umfeld Balzquartiere und Wochenstuben gibt und diese eine Nahrungsfläche für Fledermäuse darstellt, ist der Verlust der Streuobstwiese und auch eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit in östliche Richtung auf diesem Grundstück artenschutzrechtlich als relevant anzusehen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Entwicklungsabsichten für die betreffende Fläche bestehen, wird den artenschutzrechtlichen Belangen seitens der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt Vorrang gegeben. Der Geltungsbereich soll daher um das westlich gelegene Grundstück Theodor-Körner-Straße Nr. 10 verkleinert werden. Zudem vergrößert sich durch die Reduzierung des Plangebietes der Abstand zwischen den künftigen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie den westlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen. Durch den entsprechenden Abstand können potenzielle Nutzungskonflikte vermieden und die Notwendigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.03.2024 für folgende Änderungen ausgesprochen:

- Aufnahme einer Festsetzung für das westlich gelegene Baufeld zum sozialen Wohnungsbau von mindestens 15 % der Wohnungen. Die Absicherung mit Festlegung einer Laufzeit für die Sozialbindung erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger und durch eine Eintragung in das Grundbuch.
- Aufnahme einer Festsetzung für das westlich gelegene Baufeld zur Festsetzung einer Fläche, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, wie folgt:

Auf dem westlich gelegenen Baufeld 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 begehbaren 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 Schlafräum 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 Sanitäröbekten muss jeweils bezogen auf das Sanitäröbekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 90 cm Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein.

- Der Abstand zwischen den Sanitäröbekten 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.

- Absicherung der Wohnform „Betreutes Wohnen“ ohne zeitliche Befristung für das westlich gelegene Baufeld durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger und durch eine Eintragung in das Grundbuch.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussempfehlung:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird, gemäß dem Abwägungsvorschlag der Abwägungsliste, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, entschieden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“ der Gemeinde Büchen wird um das westlich gelegene Grundstück Theodor-Körner-Straße Nr. 10 verkleinert.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“ der Gemeinde Büchen für die Grundstücke: "Theodor-Körner-Straße Nr. 12, 14, 16, 18 und 20" und die Begründung wird mit folgenden Änderungen gebilligt:
 - Aufnahme einer Festsetzung für das westlich gelegene Baufeld zum sozialen Wohnungsbau von mindestens 15 % der Wohnungen. Die Absicherung mit Festlegung einer Laufzeit für die Sozialbindung erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger und durch eine Eintragung in das Grundbuch.
 - Aufnahme einer Festsetzung für das westlich gelegene Baufeld zur Festsetzung einer Fläche, die für Personengruppen mit besonderem

Wohnbedarf bestimmt sind, wie folgt:

Auf dem westlich gelegenen Baufeld 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 begehbaren 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 Schlafräum 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 Sanitäröbjekten muss jeweils bezogen auf das Sanitäröbjekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 90 cm Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein.
 - Der Abstand zwischen den Sanitäröbjekten 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.
- Absicherung der Wohnform „Betreutes Wohnen“ ohne zeitliche Befristung für das westlich gelegene Baufeld durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger und durch eine Eintragung in das Grundbuch.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung zu benachrichtigen. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist ortsüblich bekannt zu machen und der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen. Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen der von der Planung beröhrten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeinde- vertreter/innen	Davon anwesend	Ja- Stimmen	Nein- Stimmen	Stimmenthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: