



# Gemeinde Büchen

---

Bau-, Wege- und Umweltausschuss

12.09.2022

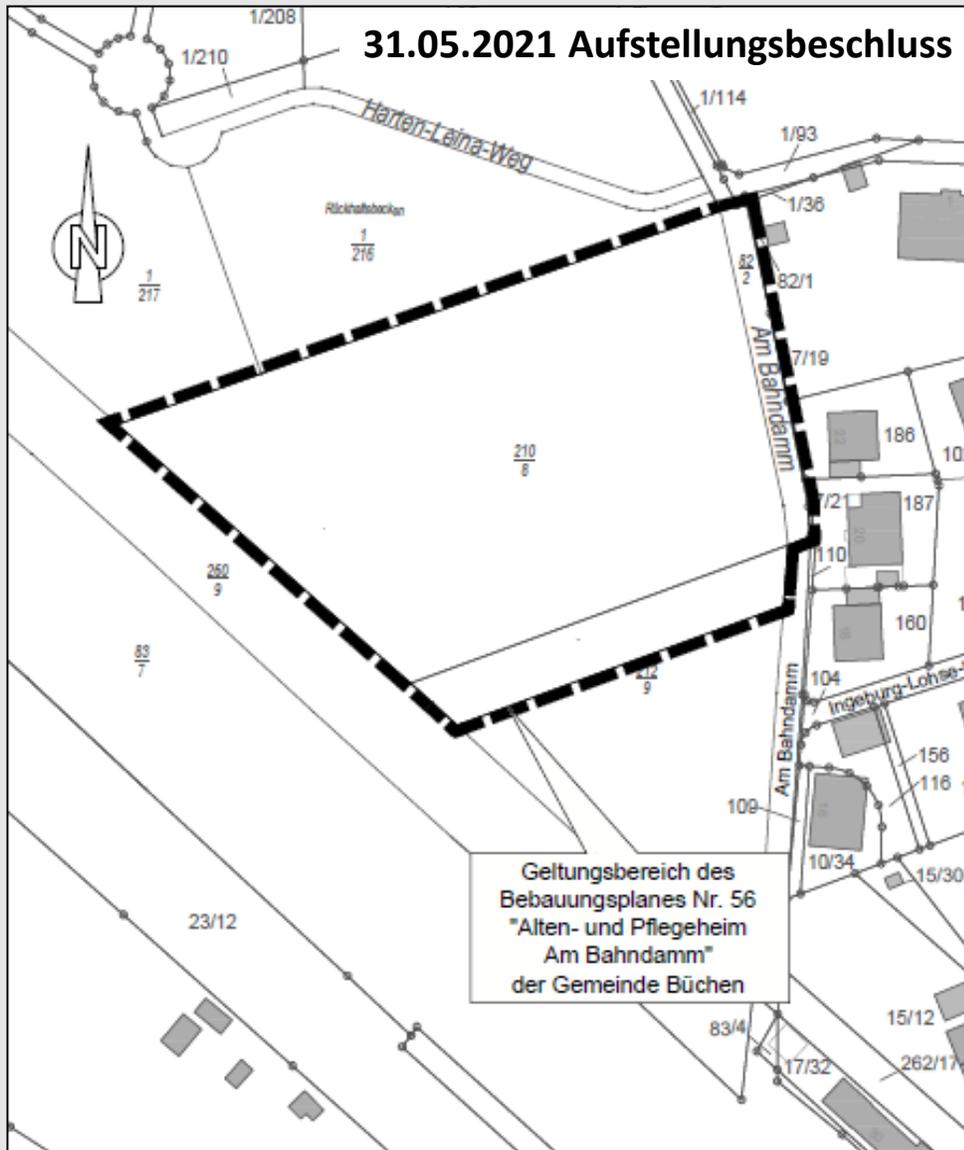


## TOP 7

Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim“  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,  
Verfahrensumstellung nach § 13b BauGB sowie erneuter Entwurfs- und  
Auslegungsbeschluss nach §4a Abs. 3 i.V.m. § 13 b BauGB

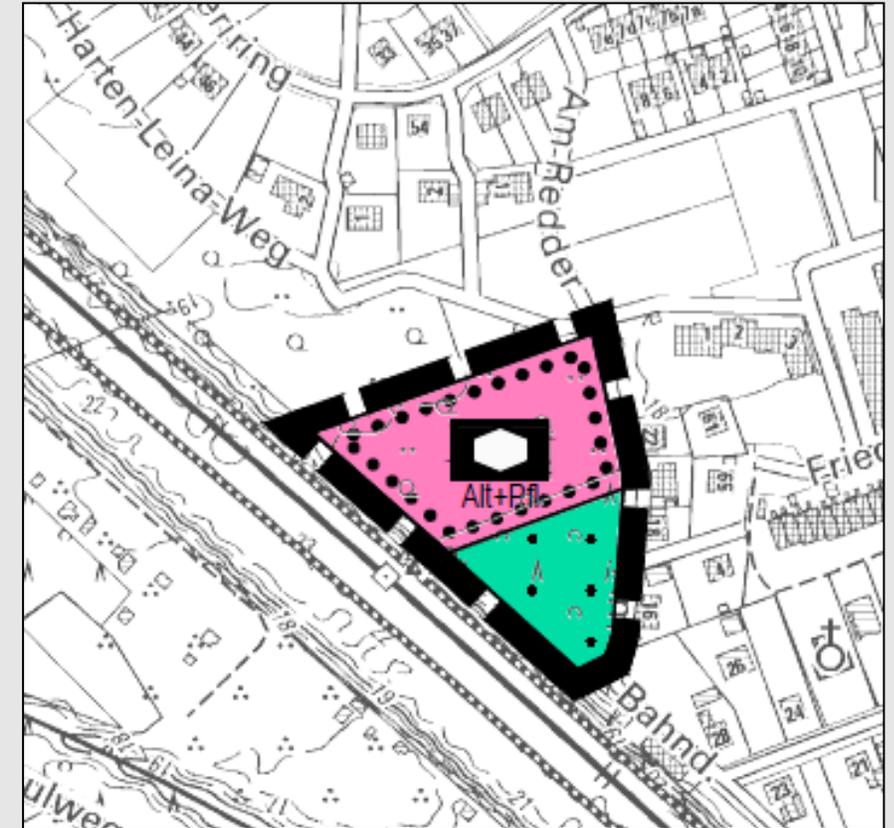


Maps.google.de





## 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung





06.10.2021 Vorstellung des Hochbaukonzeptes







**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen**  
Beteiligung bis zum 11.08.2022 Stand: 06.09.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg</b> <b>FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur</b> <b>Vom 18.08.2022, 31.26.1-0203.56</b></p> <p>Mit Bericht vom 06.07.2022 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: <u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u> (Herr Möller, Tel.: - 431) Ich bitte die Gemeinde dringend das gewählte Verfahren zu überdenken und verweise aus-zugsweise auf den Beschluss des OVG SH vom 27.03.2019, 1 MR 5/18: <i>„Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dem Bebauungsplan der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9/14 -, Rn. 23 ff. bei juris). Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen <b>Flächen</b>, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils <b>umschlossen werden</b>“. „Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan <b>nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden</b>.“ .... „Dies gilt auch dann, wenn die <b>Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt</b> ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt...“ und auf das Urteil des Schleswig-Holsteinischen OVG vom 27.08.2020 - 1 KN 10/17 „Etwas anderes gilt nur für sog. „Außenbereichsinseln“, wenn diese <b>auf allen Seiten</b> von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind (Schl.-Holst. OVG, Urteil vom 26. Juli 2017 - 1 KN 1/17 -, Rn. 24 - 25, juris; vgl. auch Beschluss vom 27. März 2019 - 1 MR 5/18 -, S. 8 ff., n. v.; Beschluss vom 31. März 2020 - 1 MR 1/20 -, S. 8, n.v.).</i></p>	<p><u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u> Der Anregung wird gefolgt. Zur Rechtssicherheit des Planverfahren erfolgt eine Umstellung der Verfahrensart des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen in ein Verfahren gem. § 13 b BauGB. In Rücksprache mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg sind die geplanten Betreuungsplätze des Alten- und Pflegeheims einer wohnbaulichen Entwicklung gleich zu setzen. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p>	x	



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

### Bauordnung und Denkmalschutz

Erneute Überprüfung der Verfahrensart

- Grundsätzlich endet der Innenbereich hinter dem letzten Hauptgebäude. Die Bebauung östlich der Straße „Am Bahndamm“ bildet insoweit die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Sollte die Gemeinde weiterhin das Verfahren nach § 13a BauGB beibehalten, würde daraus - als Folgefehler - eine fehlerhafte Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs resultieren, welche die rechtlich gebotene Anstoßwirkung verfehlt. Dies würde in der Konsequenz zu einer möglichen Nichtanwendung des B-Planes im Baugenehmigungsverfahren führen.

### Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

Zur Rechtssicherheit des Planverfahren erfolgt eine Umstellung der Verfahrensart des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen in ein Verfahren gem. § 13 b BauGB. In Rücksprache mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg sind die geplanten Betreuungsplätze des Alten- und Pflegeheims einer wohnbaulichen Entwicklung gleich zu setzen. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

### Fachdienst Naturschutz

Auf Grund mangelnder Kapazitäten wird eine Stellungnahme nur zur artenschutzrechtlichen Prüfung abgegeben.

→ Konkretisierung der Planunterlagen

### Abwägungsempfehlung

Die Planunterlagen werden soweit erforderlich überarbeitet



## Planungsrelevante Stellungnahmen –

### Forstbehörde

→ Erneute Abgabe der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsempfehlung  
Kenntnisnahme.

### SH Netz AG

→ Bedarf eines Transformatorenstandortes von 18 m<sup>2</sup>.

Abwägungsempfehlung  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Verortung der betreffenden Trafostation wird verzichtet. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Abstimmung eines Standortes für die erforderliche Trafostation innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbaren Umfeld. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

Der Standort „Am Bahndamm“ ist für diesen Zweck völlig ungeeignet!

→ Keine Berücksichtigung im OEK 2016

### Abwägungsempfehlung

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 zunächst grundsätzlich mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie bestehenden Innenentwicklungspotenzialen befasst. Das Ortsentwicklungskonzept stellt einen grundsätzlichen Rahmenplan dar an welchem sich die Gemeinde Büchen in den kommenden Jahren in ihrer Entwicklung. Aufgrund der übergeordneten Planungsebene umfasst das Ortsentwicklungskonzept nicht alle Planungen mit welchen sich die Gemeinde Büchen im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung befasst.



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

Weiterhin ist anzumerken, dass es in der Gemeinde Büchen eine große Anzahl von Pflegeeinrichtungen/ Altenheimen, quasi an jeder Ecke, gibt

### Abwägungsempfehlung

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 zunächst grundsätzlich mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie bestehenden Innenentwicklungspotenzialen befasst. Das Ortsentwicklungskonzept stellt einen grundsätzlichen Rahmenplan dar an welchem sich die Gemeinde Büchen in den kommenden Jahren in ihrer Entwicklung. Aufgrund der übergeordneten Planungsebene umfasst das Ortsentwicklungskonzept nicht alle Planungen mit welchen sich die Gemeinde Büchen im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung befasst.



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

→ Keine Berücksichtigung von Flächenalternativen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58

### Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 58 kommt dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Gemeinde Büchen nach.

Die Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheims ist seitens der Gemeinde Büchen im Zuge des Vorhabens nicht in Betracht gezogen worden, da die betreffende Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen liegt.

Trotz der geplanten Errichtung eines Einzelhandelsstandortes in unmittelbarer Nähe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 befinden sich die weiteren Versorgungsstrukturen der Gemeinde im zentralen Bereich und somit in größerer Entfernung zu der angesprochenen Fläche.



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

→ verkehrlichen Situation Ecke Holstenstraße / Sandweg  
→ verkehrliche Stellungnahme erscheint recht zweifelhaft in Bezug auf die verkehrliche Situation im Bereich der Bebauungspläne 20.1 und 20.3. (mitsamt ihren Änderungen). Diese befinden sich im Umfeld / Quartier des Plangeltungsbereiches von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 56.

## Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert hat als Fachgutachter die Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes betrachtet und bewertet. 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 vorgeschlagen.

Die bislang unbebauten Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20.1 und 20.3 befinden sich nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Büchen. Die betreffende verkehrliche Anbindung wird somit nicht in südliche Richtung über die Straße Am Bahndamm erfolgen, da durch die Büchener Straße und den entlang der Möllner Straße befindlichen Kreisverkehr eine kürzere Anbindung an das weitere Straßenverkehrsnetz der Gemeinde Büchen gegeben ist.



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

→ Eine Erhöhung des KFZ-Verkehrs ist nicht wünschenswert, der Fuß- und Radverkehr und insbesondere die Sicherheit für Kinder sollte Vorrang haben.

Wie soll eine verkehrliche Erschließung zukünftig sicher funktionieren?

Hierzu bitte ich um eine Antwort zur Konfliktlösung!

## Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Verfahrens erfolgt auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger eine Verschwenkung der entlang der Bahnlinie verlaufenden Wegeverbindung auf die Flächen des Plangebietes, um eine sichere Wegeverbindung zu gewährleisten.

→ Weitere vielfältige Anmerkungen, deren Inhalte nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind





**Fragen? ...Gerne!**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

Büchen, 12.09.2022  
Dipl. Ing. Kristina Hißmann  
M.A. Ramona Wolf