



Gemeinde Büchen

14.11.2022





- TOP 9** Freiflächen-Photovoltaik in Form von Solarparks im Gemeindegebiet
- TOP 11** Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“
- TOP 13** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“
- TOP 14** 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3

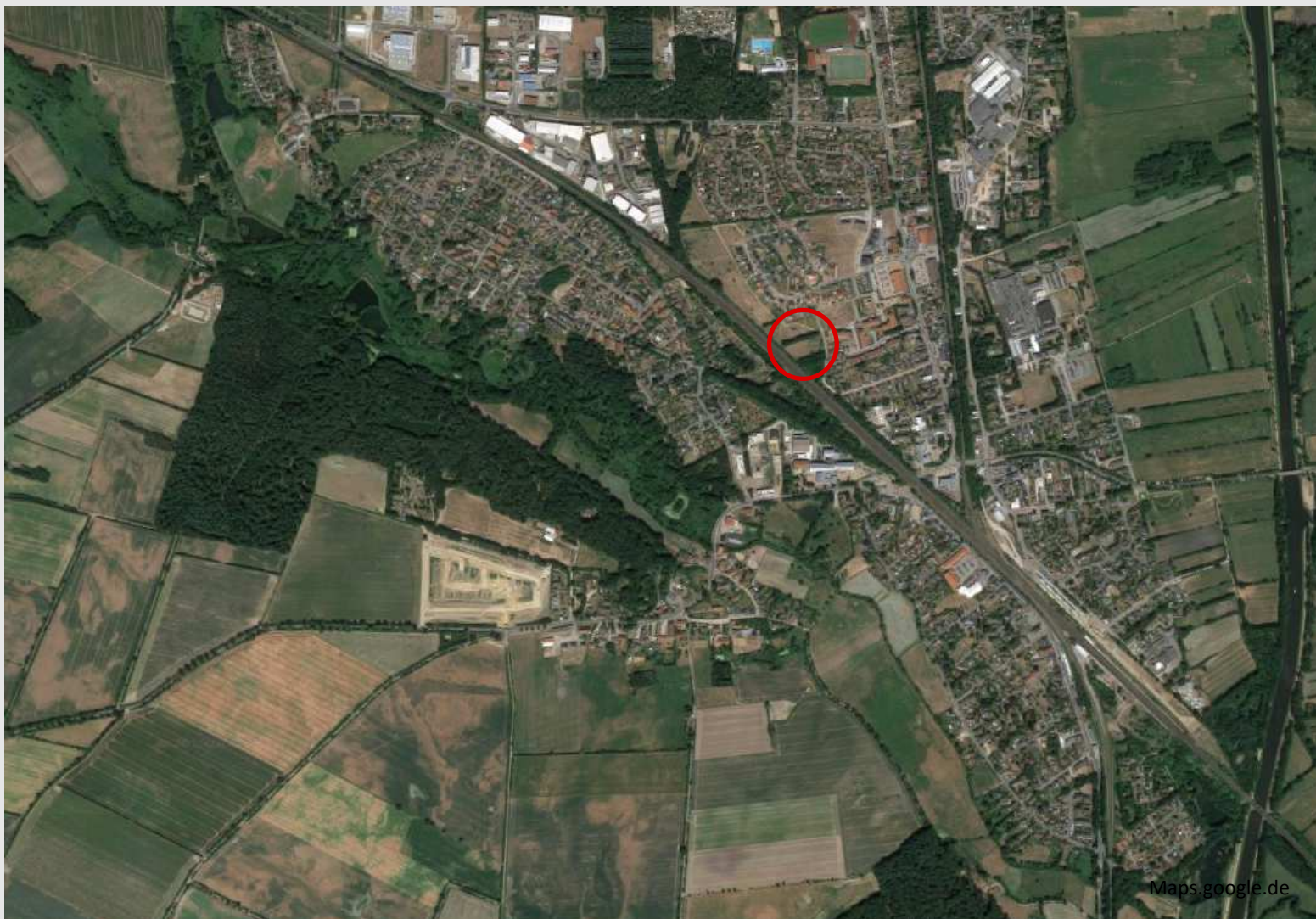




TOP 11

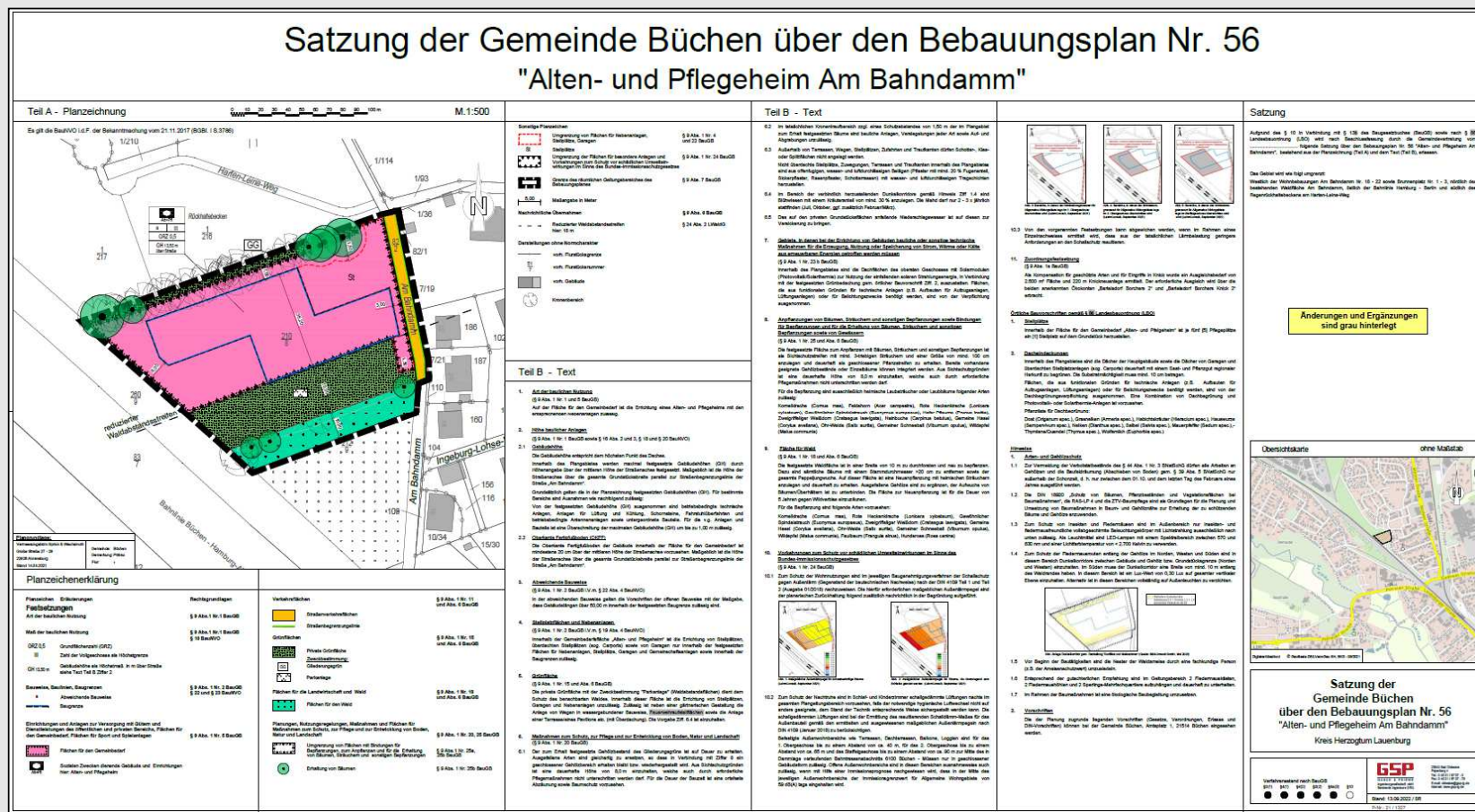
Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“





Bau-, Wege- und Planungsausschuss

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB





02.11.2022

GSP
GOSCH & PRIEWE





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Höhere Verwaltungsbehörde

Ich empfehle den Ausgleich über das Ökokonto, wenn überhaupt im B-Plan klar als nachrichtlichen Hinweis zu deklarieren, damit nicht der Eindruck einer Festsetzung entsteht und dies eventuell eine Bekanntmachung zur Folge hätte (siehe OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.10.2017, 7 D 51/15.NE).

Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden als Hinweis in dem Plan aufgenommen und über vertragliche Vereinbarungen verbindlich gesichert.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Straßenverkehr

Das geplante Radverkehrskonzept der Gemeinde Büchen sieht die Umwandlung der Straße Am Bahndamm als Fahrradstraße und die Umwandlung der Straße Am Bahndamm in einen Gehweg mit Freigabe für Rad- und Kfz-Verkehr vor. Beides bedingt eine Zunahme des Rad- bei gleichzeitiger Abnahme des Pkw-Verkehrs.

Die Schlussfolgerungen des Gutachtens der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover werden von der Straßenverkehrsbehörde geteilt.

Die für das Altenheim geplante Verkehrsführung ist möglich, konterkariert aber das geplante Radverkehrskonzeptes der Gemeinde Büchen und bedingt eine Prioritätensetzung der Gemeinde Büchen.

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis auf das gemeindliche Radverkehrskonzept wird zur Kenntnis genommen.

Das Radverkehrskonzept wurde im Juni 2022 fertiggestellt und sieht für den Bereich der Straße Am Bahndamm die Ausweisung einer Fahrradstraße vor, welche für den Kfz-Verkehr frei ist.

Da auch im Bereich der geplanten Fahrradstraße eine Nutzung für den Kfz-Verkehr freigegeben ist, steht die angedachte Anordnung einer Fahrradstraße der Erschließung des Plangebietes nicht entgegen.

Eine entsprechende Anordnung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Naturschutz

Die Erbringung eines Negativnachweises zur Umgehung der Bauzeitenregelung Brutvögel (AV-04) ist nicht möglich, da dieser im Plangebiet nicht mit ausreichender Sicherheit erbracht werden kann.

Details zur Ameisenumsiedlung und Anbringung von Nist- und Fledermauskästen sind im weiteren Planungsverlauf vor Baufeldfreiräumung mit der UNB abzustimmen.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 21 LNatSchG für den Knick am nördlichen Rand wird in Aussicht gestellt.

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung redaktionell überarbeitet.

Diese Hinweise werden befolgt und in die Begründung übernommen.

Die Innaussichtstellung wird begrüßt.





Planungsrelevante Stellungnahmen – LLUR UFB Mölln

Fachdienst Naturschutz

Gegen eine Abstandsunterschreitung von mehr als 12 m zum Wald wurden erhebliche Bedenken vorgebracht und darauf verwiesen, dass innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifen nach § 24

Landeswaldgesetz Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig sind; dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

Dementsprechend sind die Aussagen in der Begründung so zu ergänzen, dass auch innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche im Abstandsbereich und der Fläche für Gemeinbedarf im Abstandsstreifen bauliche Anlagen wie Pavillons und Garagen/Carports unzulässig sind.

Zu den übrigen Punkten bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken.

Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung Ziff. 5 wird redaktionell angepasst, sodass die Errichtung baulicher Anlagen wie Pavillons, Garagen und Carports unzulässig ist. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson 1

Bedenken gegen die Umstellung der Verfahrensart
gem. § 13b BauGB

- Ausschließlich für Gebäude zu Wohnzwecken
- Auflistung von Gerichtsurteilen des Bundesfinanzhofes
nachdem u.a. Altenheime keinen Gebäuden für
Wohnzwecke entsprechen

Abwägungsempfehlung

Die angeführten Gerichtsurteile werden zur Kenntnis
genommen.

Diese beziehen sich auf eine Definition von Wohnzwecken
im Sinne des § 7 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) zur
Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung. Diese
Definition stellt nicht die Grundlage für die Anwendung des
§ 13 b gemäß Baugesetzbuch dar. Vielmehr wurde der
§ 13b BauGB eingeführt, um im Anschluss an im
Zusammenhang bebaute Ortsteile Wohnnutzungen
entwickeln zu können. Da das geplante Altenheim keinem
regelmäßig wechselnden Personenkreis dient, wie es
beispielsweise bei Ferienwohnungen der Fall ist, ist die
geplante Nutzung einer Dauerwohnnutzung gleichzusetzen.
Die Anwendung des § 13b BauGB ist unabhängig von der
Einordnung des Einkommenssteuergesetzes anwendbar.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson 2

Standort ungeeignet für die Errichtung eines
Alten- und Pflegeheims

→ Plangebiet wurde für die Errichtung des
Jugend- und Begegnungszentrums nicht in
Betracht gezogen, da es im Außenbereich
liegt

→ Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 58 wurde nicht in Betracht gezogen

Abwägungsempfehlung

Für die Errichtung eines Jugendzentrums wurde seitens der Gemeinde
Büchen ein Standort in möglichst unmittelbarer Nähe zu der
Gemeinschaftsschule angestrebt. Die Fläche des Geltungsbereiches
erfüllt diese Voraussetzung nicht und wurde aus diesem Grund nicht
für eine entsprechende Bebauung vorgesehen.

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 Versorgungs-
strukturen der Gemeinde im zentralen Bereich und somit in größerer
Entfernung zu der angesprochenen Fläche.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson 2

- Die verkehrliche Erschließung sehe ich nach wie vor für den ganzen Bereich südlich der Büchener Straße, westlich der Möllner Straße sowie nördlich der Holstenstraße über die Straße Am Redder sehr problematisch.
- Ein Begegnungsverkehr von PKW ist auf sämtlichen vorhandenen Fahrbahnen nicht möglich. Die Anfahrt der Müllfahrzeuge ist aus meiner Sicht ein großes Problem, da die Müllfahrzeuge nach wie vor von der Holstenstraße vorwärts oder rückwärts über den Sandweg um die Kurve in die Straße Am Redder hineinfahren und dann wieder zurück in die Holstenstraße.

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die AWSH ist im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Seitens der AWSH wurden keine Bedenken gegenüber der Erreichbarkeit des Plangebietes zur Müllentsorgung vorgebracht.





Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 56 "Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm"





Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 14.11.2022
M.A. Ramona Wolf

