

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	Der Ministerpräsident Landesplanungsbehör- de, Landesplanung Kiel 29.04.2015	Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, in dem Gebiet „nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg“ ein ca. 1,9 ha großes allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu den o. g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schi.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum und damit Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes. Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanungen der Gemeinde Büchen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbünden.	Die Stellungnahme der Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie 20.04.2015	Gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Die in den beigefügten Planentwürfen in rot dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zu	1. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird in den Plänen nachrichtlich übernommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	übernehmen. 2. Gegen die im Bebauungsplanentwurf zur freien Strecke der Landesstraße 205 (L 205) ausgewiesene Baugrenze bestehen keine Bedenken. Im Übrigen sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. 3. Im Bebauungsplanentwurf werden keine Aussagen über die geplanten Zufahrten der zwei Grundstücke an der „Pötrauer Straße (WA4-Gebiet) zur freien Strecke der L 205 getroffen. Die Zufahrten sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und bindend festzusetzen. 4. Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für den Bau und den Betrieb dieser Zufahrten als Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung sind beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Unterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderlichen Sondernutzungsertaubnisse zu beantragen. 5. Der „Nüssauer Weg“ ist im Einmündungsbereich in die L 205 in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auf einer Länge von mindestens 25,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, auszubauen. Der geplante Um- bzw. Ausbau der Einmündung des Nüssauer Weges in die L 205 ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes) in 3-facher Ausfertigung vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	2. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. 3. Der Hinweis wird beachtet. In der Planzeichnung wird eine Zu- bzw. Abfahrt verbindlich festgesetzt. Der Hinweis wird beachtet. 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. 5. Der Hinweis zum Nüssauer Weg wird beachtet. Der Ausbau wird mit dem LBV-SH in Lübeck abgestimmt.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		6. An der Einmündung des Nüssauer Weges in die L 205 sind Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ziffer 6.3.9.3 im Bebauungsplan auszuweisen. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. 7. Die Straßenquerschnitte der L 205 einschließlich Nebenanlagen und des Nüssauer Weges sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. 8. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 205 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Die Stellungnahme des Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt meines Hauses gebe ich weiter: Das Land Schleswig-Holstein hat die Ertüchtigung der Strecke Lübeck-Lüneburg (stufenweiser Ausbau: Elektrifizierung, Überwerfungsbauwerk Buchen; 2. Gleis) zum Bundesverkehrswegeplan angemeldet. Diese Planungen dürfen diese Maßnahme nicht beeinträchtigen.	6. Entsprechende freizuhaltende Sichtfelder werden in die Planzeichnung eingetragen. 7. Auf eine Eintragung der Straßenquerschnitte wird verzichtet. Der Querschnitt der L 205 wird nicht verändert. Der zukünftige Ausbau des Nüssauer Weges steht im Detail zurzeit noch nicht fest. 8. Die Ergebnisse einer inzwischen vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 09.10.2014	Mit Bericht vom 07.04.2015 übersandte mir das Planungsbüro Planwerkstatt Nord im Auftrag der Gemeinde 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 Bauaufsicht</u> (Herr Röttger, Tel.: - 451)	

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zu Text-Teil B: zu 1.: eine Verbindung zu § 6 BauNVO ist aus hiesiger Sicht nicht erforderlich. zu 2.: § 21 Absatz 5 BauNVO existiert in der BauNVO 1990 nicht. <u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: -409)</u> Gemäß der Übersichtskarte zur Versickerung, Anlage 2 der Abwassersatzung, liegt ein großer Teil der überplanten Fläche (B-Plan) bzw. die gesamte Fläche (F-Plan) in einem Bereich, in dem eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Unter den Punkten 4.1.3 und 4.1.4 des Umweltberichtes wird von einer guten Sickerfähigkeit ausgegangen. Diese Aussagen widersprechen sich. Die Frage der Sickerfähigkeit des Bodens hat große Auswirkungen auf die Erschließungsplanung. Mir ist daher ein Bodengutachten vorzulegen. Im F-Plan fehlt mir unter Punkt 4.2.2 Ver- und Entsorgung der Hinweis auf die Versickerung. Hier ist nur der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde vorgesehen. Unter Punkt 1.4 (B- und F-Plan) werden Altlasten und Altablagerungen erwähnt. Hier fehlt mir der Hinweis auf die Kampfmittel. Ich bitte um Überarbeitung. <u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</u> Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: 1. Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kiel 1998) liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Randbereich der Steinauniederung und ist mit seinen zum Teil feuchten,	Die Hinweise zum Text Teil B durch die Bauaufsicht sind berechtigt und werden berücksichtigt. Zur Klärung des Sachverhaltes hat die Gemeinde eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Das zwischenzeitlich vorliegende Ergebnis der Untersuchung belegt eindeutig, dass im Plangebiet eine dezentrale Versickerung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers in den vorhandenen gewachsenen wasserdurchlässigen Sanden grundsätzlich gut möglich ist. Das Bodengutachten wird dem Kreis im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt. Im F-Plan werden Aussagen zur Versickerung unter Punkt 4.2.2 der Begründung ergänzt. Punkt 1.4 der Begründungen wird entsprechend ergänzt. Eine zwischenzeitlich erfolgte Kampfmitteluntersuchung hat ergeben, dass keine Belastung des Gebietes besteht. 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Steinauniederung wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	anmoorigen Böden (Grünland) und den Sandböden im Bereich der Hangkante (Waldflächen) als Teil dieser zu bewerten. Die Steinauniederung ist hier als Hauptverbundachse im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem, als Geotop (Bachtal der Stecknitz-Delvenau mit Nebentälern) und insofern als ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen dargestellt und besitzt besondere Bedeutung für den Naturschutz. Im Rahmen ihres Landschaftsplans hatte die Gemeinde beschlossen, dass sich eine bauliche Erweiterung im Bereich des Grünlandes auf Grün- und Sportflächen beschränken sollte, um die bisher deutlich erkennbare Ortsgrenze zwischen Büchen und Pötrau nicht zu verwischen. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche entsprechend auch als Grünfläche dargestellt. Westlich angrenzend plant die Gemeinde in ihrem Landschaftsplan den Erhalt der dortigen Gehölzstrukturen, trockenen Grasfluren und Wald, für eine Siedlungsentwicklung ist die Fläche gemäß Landschaftsplan nicht geeignet und nicht vorgesehen Nach § 11 (3) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BNatSchG) i. V. m. § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 (LNatSchG) sind die geeigneten Inhalte der Landschaftspläne nach Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches als Darstellung oder Festsetzung in die Bauleitpläne zu übernehmen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen in Bereichen festgesetzt werden, die einerseits für das Orts- und Landschaftsbild bedeutende Grün- und Freifläche zwischen Büchen und dem Ortsteil Pötrau darstellen. Außerdem sind zum Teil ökologisch wertvolle Wald- und Trockenrasenbestände betroffen. Um eine „Lückenbebauung“ (Umweltbericht, S. 3) handelt es sich hier nicht, die Fläche ist auch nicht dem „Innenbereich“ (Umweltbericht, S. 8) zuzurechnen. Nach Abbildung 7 des Landschaftsplans (Bodenkarte) liegt in dem Bereich westlich der Schule Anmoorgley, Gley bzw. Niedermoor vor. Derartige Böden besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegen Bodenverdichtung/Entwässerung und sind für eine bauliche Nutzung schlecht bzw. nicht geeignet.	Auch der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als geplante Baufläche dar, weist jedoch auf die Konfliktrichtigkeit hin. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Inzwischen liegt ein Bodengutachten für die betroffene Fläche vor, welches hier sandige Böden angibt. Die Aussagen werden in den Umweltbericht übernommen. Das Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zur Verfügung gestellt.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Das Plangebiet liegt am Rand der Steinauniederung und hat Bedeutung als Biotopverbundachse. Vor diesem Hintergrund empfehle ich der Gemeinde auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 50 zu verzichten. 2. Der Planungsanlass bzw. das Planerfordernis wird einerseits mit dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen begründet. Dies erscheint im Hinblick auf die vorhandenen Bauflächen in der Ortsmitte, der laufende Ortplanung (Prüfung von alternativen Bauflächen, Abstimmungsgespräch geplant am 22.05.2015) und im Zusammenhang mit der ökologischen sowie freiraumplanerischen Bedeutung der betroffenen Flächen nicht nachvollziehbar. Außerdem wird die Erschließungssituation im Bereich des Schulweges als Planungsanlass angeführt, die Ausführungen in der Begründung reichen allerdings für eine Beurteilung der Situation nicht aus. Es wird in diesem Zusammenhang eine ausführliche und fachlich nachvollziehbare Prüfung/Begründung der Planung (Verkehrsplanung, alternative Verkehrsführung, Baumgutachten zur Bewertung der Lindenallee) erwartet. Das Ergebnis der Bewertung unterschiedlicher Planungsmöglichkeiten und die Entscheidung für das städtebauliche Konzept „Variante A“ waren bei der vorliegenden Auswahl und der Gewichtung der Beurteilungskriterien dann zu erwarten. 3. In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine gegebenenfalls erforderliche Waldumwandlung thematisiert. Ich weise darauf hin, dass auch gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich vorhanden sind, über eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird im Verfahren ebenfalls zu entscheiden sein. 4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) kartierter gesetzlich geschützter Trockenrasen (Biotop-Nr. 44065928002), der im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung beseitigt wer-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2. Die Ausführungen zum Planerfordernis in der Begründung werden überarbeitet. Derzeit befindet sich ein Ortsentwicklungskonzept in der Aufstellung, auch dieses wird entsprechend ausgewertet (sofern schon vorliegend). Hinsichtlich der Beurteilung des Schulweges und der allgemeinen Verkehrssituation wurden mehrere Gutachten erstellt. Diese werden im Umweltbericht und in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 4. Der Sachverhalt ist bekannt. Das geschützte Biotop wurde im Umweltbericht auch als solches dargestellt und bewertet. Die aktuelle Flächenabgrenzung wird übernommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den soll. Der Trockenrasen wurde durch Fräsen in der Vergangenheit zerstört, ein Verwaltungsverfahren wegen der Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope wird derzeit jedoch durchgeführt. Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Für die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist nach § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. <u>Da die Voraussetzungen für eine Befreiung bisher nicht vorliegen, kann diese nicht in Aussicht gestellt werden (Begründung überwiegendes öffentliches Interesse, Nachweis geeigneter Ausgleichsmaßnahmen).</u> 5. Für die Herstellung eines Wohngebietes und von Verkehrsflächen soll außerdem Wald entsprechend umgewandelt werden. Hier handelt es sich um weitgehend ungenutzte, durch Sukzession auf ehemaligem Trockenrasen/Birken-Pionierwald entstandene, ökologisch wertvolle Waldbereiche, die Teil der vom LLUR im Jahr 1999 bzw. 2013 erfassten, gesetzlich geschützten Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte (Biotop-Nr. 44065928001) waren. Der Wald ist gekennzeichnet durch eine arten- und individuenreiche Vogelwelt. Die Fläche (östlich des Offenbereichs) hat sich durch natürliche Sukzession verändert und unterliegt nicht mehr dem gesetzlichen Biotopschutz (Mitteilung des LLUR vom November 2014). Auf ca. 1.900m² wurden die Bäume zwischenzeitlich abgeholzt, davon unberührt bleibt aber die Waldeigenschaft der Fläche. Die Forstbehörde hat eine Wiederbewaldung/Wiederaufforstung angeordnet. Auf die „Bestandsaufnahme der Vegetation und Bewertung der Schutzwürdigkeit“ (Brien, Wessels, Werning, Lübeck, 1992) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Büchen weise ich ergänzend hin. 6. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs soll zusätzlich Wald für die Herstellung des erforderlichen Waldabstandes umgewandelt werden. Hier handelt es sich um weitgehend ungenutzte, durch Sukzession entstandene, ökologisch wertvolle Waldbereiche, die Teil der vom	Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, einen Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG zu stellen. Hierbei wird auch das öffentliche Interesse dargelegt, Alternativen werden geprüft. Außerdem werden geeignete Ausgleichsflächen nachgewiesen. 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wald wird als solcher beurteilt und bewertet. Die Kartierungen und Bewertungen des Büros Brien-Wessels-Werning werden ergänzend eingearbeitet. 6. Nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird auf eine Waldumwandlung westlich der Trasse des Nüssauer Weges verzichtet. Der Geltungsbereich wird hier verkleinert. Außerdem wird die Achse der Trasse des Nüssauer Weges um

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	LLUR im Jahr 1999 bzw. 2013 erfassten, gesetzlich geschützten Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte (Biotop-Nr. 44065928001) sind. <u>Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 BNatSchG stelle ich auf Grund der besonderen Bedeutung des Waldrandes für den Naturschutz nicht in Aussicht, da die Voraussetzungen hierfür nicht erkennbar sind.</u> Ein Einvernehmen nach § 9 (2) Landeswaldgesetzes zu den mit einer Waldumwandlung hier verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund kann insofern auch nicht erteilt werden. 7. Im Rahmen der Planung halte ich eine <u>aktuelle</u> und flächendeckende Biotoptypenkartierung mit maßstabsgerechter Darstellung für erforderlich. Auf dieser Grundlage sind die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope, sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile, gegliedert nach ihrer Bedeutung und Bereiche mit allgemeiner Bedeutung flächenscharf abzugrenzen. Hinsichtlich der Ausführungen im Umweltbericht, Ziffer 4.1.2.1, Absatz 1 („Es besteht kein Biotopschutz“) verweise ich auf Punkt 2 der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Gesetzlicher Schutz der Knicks). Die Aussage ist zu überprüfen. Bei dem in den Unterlagen genannten Offenbereich am „Weg“ handelt es sich um einen vom LLUR 1999 erfassten Biotop (Trockenrasen). Das widerrechtliche Fräsen der Fläche ändert an dieser Bewertung nichts. Es liegen mir Hinweise von Anwohnern vor, dass in der Vergangenheit weitere kennzeichnende Pflanzenarten bestimmt werden konnten. Dies ist zu überprüfen und in der Beurteilung zu berücksichtigen. 8. Zu ergänzen ist außerdem eine Aufstellung und kartographische Darstellung der Bäume mit Stammdurchmessern größer 20cm, Baumgruppen (Angabe von Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser) und Gehölzbestände (Alter und Artenzusammensetzung) im gesamten Bereich des östlichen Waldrandes. Die Festsetzung einer nur 10m breiten Fläche mit Erhaltungsgebot im bzw. östlich WA1 reicht zum Schutz der Gehölze/Eichen am östlichen	2- 3 m nach Osten verschoben. Hierdurch können Eingriffe in die Waldrandbereiche besonders im Einmündungsbereich des Nüssauer Weges minimiert werden. 7. Die Biotoptypenkartierung wird aktualisiert und die aktuell vorhandenen geschützten Biotope werden als nachrichtlich Übernahme dargestellt. Eine Bewertung der Biotope einschließlich der Gehölzbestände / Knicks wird ebenfalls ergänzt. Die Berücksichtigung wird in angemessener Form zugesagt. 8. Die vorhandenen Bäume wurden mit Stamm und Kronendurchmesser vom Vermessungsbüro Boysen aus Schwarzenbek aufgenommen und in der Plangrundlage für den Bebauungsplan dargestellt. Sie werden in den Umweltbericht übernommen. Die zur Erhaltung festgesetzte Fläche ist nicht 10 m, sondern 11

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Waldrand nicht aus. Hier sind die Wurzelbereiche der Bäume komplett von Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und insgesamt als <u>öffentliche Grünfläche</u> mit Erhaltungsgebot und entsprechender textlicher Festsetzung im Bebauungsplan festzusetzen. 9. Schutzgut Tiere Mir ist bekannt, dass von Anwohnern Zauneidechsen am Nordrand des Geltungsbereichs („... an der Böschung zur geplanten Straßenweiterführung „Nüssauer Weg“, insbesondere aber an den Steinmauern der unmittelbar angrenzenden Grundstücke ...“) beobachtet wurden. Dies ist zu überprüfen und in der Beurteilung zu berücksichtigen. Auch für die Gruppe der Fledermäuse sollte auf Grund der Betroffenheit von Waldflächen und Bäumen mit Stammdurchmessern bis 90cm (am Waldrand) im Rahmen der vorliegenden Planung eine <u>Erfassung</u> durchgeführt werden. Für Quartiere in Gehölzen mit einem Stammdurchmesser über 50cm kann eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei den Bewertungen entsprechend zu berücksichtigen. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für gehölzbrütende Vogelarten muss gegebenenfalls im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen, § 44 BNatSchG. 10. Schutzgut Boden In dem Bereich westlich der Schule liegt Anmoorgley, Gley bzw. Niedermoor vor, derartige Böden besitzen eine äußerst hohe Empfindlichkeit gegen Bodenverdichtung/Entwässerung und sind für eine bauliche Nutzung schlecht bzw. nicht geeignet. Die Fläche wird dauerhaft als Grünland genutzt.	m breit und wird für den Entwurf auf 14 m erweitert. Der Anregung wird zumindest teilweise gefolgt, indem der zu erhaltende Bestand komplett als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zauneidechse ist in Büchen weit verbreitet und ein Vorkommen an den Steinmauern ist daher nicht unwahrscheinlich. Eine Kartierung der Zauneidechsen im Rahmen des Verfahrens hat jedoch keine Nachweise im Geltungsbereich ergeben. Eine Erfassung der Fledermausfauna erfolgte im Rahmen einer Begehung mit Detektor. Im Ergebnis zeigt sich, dass v.a. eine Funktion als Nahrungsraum und Flugstraße besteht. Die Nutzung erfolgt durchaus durch mehrere Arten, die jedoch eher der Umgebung des betroffenen Waldes zuzuordnen sind, d.h. Quartiere liegen in angrenzenden Waldabschnitten entlang der Steinauniederung und in Gebäuden. Die alten Eichen am Rand des Waldes können Tagesquartiere enthalten. Das Regenrückhaltebecken südlich der Pötrauer Straße wird von einigen Arten angefliegen. Die Ergebnisse der Kartierung werden in die Bewertungen mit aufgenommen. Die großen Bäume bleiben aber ohnehin erhalten. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Ausgleich ist vorgesehen. 10. Die nebenstehenden Aussagen bezüglich der Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung werden von dem inzwischen vorliegenden Bodengutachten nicht generell bestätigt. Niedermoorböden als Böden besonderer Bedeutung konnten nicht festgestellt werden.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der Wald westlich angrenzend stockt auf durchlässigem Sandboden. Das Plangebiet liegt am Rand der Steinauniederung und hat Bedeutung als Biotopverbundachse sowie als Fläche mit Ausgleichsfunktion in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, im Geltungsbereich sind derzeit nur geringe Vorbelastungen für den Boden zu erkennen, dies bestätigt auch der Umweltbericht, S. 25. Solche Flächen haben eine höhere Bedeutung für den Naturschutz als Ackerflächen und müssen bei der Bemessung des Ausgleichumfangs entsprechend gewichtet werden. In Anlehnung an die Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung – ÖkokontoVO vom 23. Mai 2008 (in der zuletzt geänderten Fassung) halte ich aus fachlicher Sicht Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen im <u>Verhältnis 1 zu 0,75</u> hier für <u>erforderlich</u>. Auf Ziffer 3 der Anlage des Gemeinsamen Erlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013, Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Amtsbl. Schl.-H. 2913, S. 1170 weise ich hin. 11. Schutzgut Wasser Gemäß Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind im Plangebiet anhand der Bodenart, des Bodentyps und des Reliefs gegebenenfalls zusätzlich die Flächen darzustellen, auf denen der Flurabstand zum Grundwasser geringer als die voraussichtlichen Gründungstiefen ist. Da nach den vorliegenden textlichen Ausführungen nicht auszuschließen ist, dass das gering verschmutzte Regenwasser nicht im Untergrund versickert werden kann, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser möglich sind. Auf den genannten Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ verweise ich diesbezüglich. 12. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche als Ausgleichsflächen anzurechnen, teile ich bereits jetzt mit, dass hiergegen Bedenken bestehen.	Die Bewertung des Bodens wird entsprechend des vorliegenden Gutachtens angepasst. Der Erlass wird bei der Bewertung berücksichtigt. 11. Dem Hinweis wird gefolgt, die entsprechenden Flächen werden eingetragen. Durch das vorliegende Bodengutachten wird zweifelsfrei bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gut möglich ist. 12. Die vorgesehenen Grünflächen werden als solche bilanziert. Der flächenhafte Ausgleich erfolgt auf externen Flächen in Abstimmung mit der UNB .

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	13. Ein Monitoringkonzept sollte gegebenenfalls neben einer Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere die Flächen mit Erhaltungsgebot beinhalten. <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Eine Bebauung der vorgesehenen Fläche erscheint vor dem Hintergrund der geäußerten Bedenken problematisch. Auch aus städtebaulicher Sicht drängt sich eine Inanspruchnahme der ökologisch hochwertigen Fläche im westlichen Bereich nicht auf. Gegen eine weitere Inanspruchnahme des östlichen Bereichs spricht die hochwertige Bodenfunktion. Die Gemeinde stellt zurzeit grundsätzliche Überlegungen zu baulichen Entwicklungsmöglichkeiten an, hierzu wird am 22. Mai ein Ortstermin mit der Landesplanung und dem Innenministerium stattfinden. Im zu diesem Termin vorgelegten Flächenkonzept werden Bereiche im Gemeindegebiet definiert, die den mittel- und langfristigen Entwicklungsbedarf der Gemeinde sicherstellen können. Vor diesem Hintergrund empfehle ich, die vorliegende Planung zurückzustellen. Im weiteren Verfahren bitte ich, den vorgelegten gemeinsamen Umweltbericht zur 15. Änderung des F-Planes und B-Plan 50 zu trennen und den Detaillierungsgrad der jeweiligen Planung anzupassen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Begründung auf Plausibilität geprüft werden.	13. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Kontrolle der Flächen mit Erhaltungsgebot ist sinnvoll und wird in den Umweltbericht übernommen. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, jedoch von der Gemeinde nicht geteilt. Dies gilt insbesondere, da die hochwertige Bodenfunktion durch ein vorliegendes Bodengutachten nicht bestätigt wird. Auch die ökologische Wertigkeit der Fläche ist für Vögel mäßig, für Amphibien und Reptilien gering bis mäßig, für Fledermäuse ebenfalls mäßig. Eine hohe oder sehr hohe ökologische Bedeutung wird daher für Tiere nicht gesehen. Für Pflanzen / Biotoptypen ist eine mäßige bis hohe Bedeutung erkennbar. Dies wird jedoch durch das Aufwachsen des Waldes natürlicherweise gemindert, so dass die trocken-warmen Standortfaktoren – die den ökologischen Wert ausmachen – nicht weiter Habitat bestimmend sind. Insofern besteht auch hier eine eher mäßige Bedeutung. Aufgrund des dargelegten dringenden Erfordernis für die möglichst kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen kann der Anregung zur Zurückstellung der Planung nicht gefolgt werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung für den Bebauungsplan wird für den Entwurf komplett überarbeitet.
1.2	Handwerkskammer Lübeck 30.04.2015 Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen Stand: 09.11.2015

[illegible]

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung). Die Ausgleichsfläche ist als eine zusammenhängende Ersatzfläche zu schaffen, um die negativen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Näheres hierzu regelt die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der unteren Forstbehörde zu beantragende und im Verfahren nachzuweisende Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz für die gesamte zusammenhängende Waldfläche östlich des geplanten Nüssauer Weges. Westlich der Trasse des Nüssauer Weges wird ein ca. 10 m breiter Streifen des hier vorhandenen Waldrandes in den Geltungsbereich einbezogen und als Grünfläche dargestellt. Die hierfür erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung kann forstbehördlicherseits nicht in Aussicht gestellt werden, da die hier vorgesehene Waldumwandlung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden geschlossenen Waldfläche, insbesondere nach Wegfall des östlichen Waldes, führt und eine Gefährdung des Waldes zur Folge hat. Die ausgewiesene Grünfläche westlich der Verlängerung des Nüssauer Weges ist dementsprechend als Waldfläche darzustellen; der erforderliche Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz ist innerhalb der Straßenfläche und der Wohnbaufläche auszuweisen. Innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.	Wie bereits am 30.06.2015 vor Ort besprochen, wird auf eine Waldumwandlung westlich der Trasse des Nüssauer Weges verzichtet. Die hier vorhandenen Waldflächen bleiben erhalten und werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Außerdem wird die Achse der Trasse des Nüssauer Weges um ca. 2 - 3 m nach Osten verschoben. Hierdurch können Eingriffe in die Waldrandbereiche besonders im Einmündungsbereich des Nüssauer Weges minimiert werden. Im östlichen Bereich kann der erforderliche Abstand aufgrund der besonderen räumlichen Gegebenheiten auf 20 m verkürzt werden. Die geforderten Waldabstände werden bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.
1.6	Deutsche Telekom Technik GmbH 15.04.2015 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.7	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 06.10.2014 In straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht werden keine Bedenken vorgebracht. Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind. Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen werden bei der Planung berücksichtigt. Hierzu wird auch verwiesen auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 09.10.2015.
1.8	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg 05.05.2015 Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.9	Schleswig-Holstein Netz AG Schwarzenbek 06.05.2015 Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.10	Archeologisches Landesamt, 20.04.2015 Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung be-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	steht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
1.11	NABU Schleswig-Holstein, 0704.2015 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für Beteiligung an der o.a. Bauleitplanung. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Büchen. Der NABU lehnt die o.a. Planung in der vorliegenden Form entschieden ab. Begründung: Bereits in der Ursprungsfassung des Büchener Landschaftsplanes wird ein großer Teil des überplanten Gebietes als "Fläche mit sehr hohem und hohem Biotopwert" charakterisiert. Dass die damalige Einschätzung auch heute noch uneingeschränkt Gültigkeit hat, wird u.a. anhand der Ausführungen im jetzigen vorläufigen Umweltbericht sehr deutlich, der z.B. auf S. 3: „zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen“ konstatiert. Insofern ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde Büchen ausgerechnet in einem landschaftlich und naturschutzfachlich so sensiblen Gebiet ein Bebauungsgebiet plant. Die Begründung, einen „dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien“, zu haben, wird nicht grundsätzlich infrage	Aus der Sicht des NABU ist diese Auffassung grundsätzlich verständlich. Auch wenn die Gemeinde Büchen das bestehende Konfliktpotenzial durchaus erkennt, hat sie sich dennoch für die Entwicklung eines Baugebietes an dieser Stelle entschieden. Die Gründe hierfür lassen sich wie folgt zusammenfassen: Der Bedarf für die Bebauung wird in der Begründung näher dargestellt. Er leitet sich aus dem Ortsentwicklungskonzept ab, das vor Beschluss des B-Planes öffentlich erläutert wird. Die uneingeschränkte Gültigkeit der hohen ökologischen Bedeutung ist so nicht mehr korrekt. (Hierzu wird verwiesen auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme zu UNB auf Seite 11). Es wird auf das Ortsentwicklungskonzept verwiesen, welches Entwicklungspotenziale für die Gemeinde beleuchtet und dem

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	gestellt. Wir verweisen jedoch darauf, dass in der uns vorliegenden Fassung des Landschaftsplanes in Tabelle 11 (Landschaftsplanerische Beurteilung der im Abwägungsprozess beschlossenen Bauflächen) insgesamt 17 (!) Standorte verzeichnet sind, von denen die meisten als „geeignet - ohne Konfliktpotential“ klassifiziert werden. Für die „Fläche westlich der Schule“, um die es in diesem Verfahren bekanntlich geht, wurde bereits damals (1999) die Bewertung der Konflikintensität als „für Teilbereiche sehr hoch“ eingeräumt. Auch wenn ein Teil der in besagter Tabelle genannten Bauflächen inzwischen realisiert wurde, bleibt nach wie vor eine deutliche Zahl an verbleibenden Flächen, deren Überplanung sich aus naturschutzfachlicher Sicht als deutlich unproblematischer als die gegenwärtig zur Diskussion stehende herausstellen würde. Es sei nochmals daran erinnert, dass es damals, also zu Zeiten der Erstellung des Landschaftsplanes, in der politischen Diskussion weitgehend unbestritten war, dass man das heutige „Büchen Bahnhof“ nicht mit den Ortsteilen Büchen-Dorf und Pötrau zusammenwachsen lassen wollte, um ganz bewusst Grün- und Erholungsachsen zwischen den Ortsteilen zu erhalten. Umso mehr verwundert es, dass man nunmehr – offensichtlich beschönigend - die geplanten Wohnflächen als „Lückenbebauung zwischen Büchen-Mitte und Büchen-Pötrau“ deklariert, wobei nach unserer Kenntnis der Begriff „Lückenbebauung“ normalerweise deutlich anders zu interpretieren ist als in dieser Planung. Im Folgenden möchten wir - ohne Anspruch auf Vollständigkeit – einige weitere der im vorläufigen Umweltbericht behandelten Aspekte aufgreifen und Stellung dazu beziehen. Man hat sich bei Abwägung der 3 Varianten ausgerechnet für die Variante entschieden, die „aufgrund der höchsten Baufläche die meisten Konflikte bezüglich Grünflächenanteil und Landschaftsbild“ verursacht (S. 7). Das ist deswegen aus unserer Sicht sehr bedauerlich, weil die Gemeinde damit offen dokumentiert, dass sie ausschließlich investorenfreundliche Entscheidungen zu treffen gewillt ist und den wichtigen Umweltbelangen nur geringe Bedeutung einräumt. Beide alternativen Modelle weisen ein wesentlich geringeres naturschützerisches Konfliktpotential auf.	Plangebiet des B-Plans 50 eine hohe Priorität für eine zeitnahe Entwicklung zuweist. Die Gemeinde verweist auf die inzwischen geänderte Situation für den Wohnungsbau und den deutlich gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen und die Zeitspanne seit den 90er Jahren (25 Jahre !) in denen der LP diskutiert wurde. Die hier zitierte Formulierung ist in der Tat unglücklich und wird grundsätzlich überarbeitet und konkretisiert. Die Gemeinde betont an dieser Stelle ausdrücklich, dass es nicht um eine "investorenfreundliche Entscheidung" geht, sondern um die planungsrechtliche Verbreitung von dringend benötigten Bauflächen, der Variantenvergleich in der Begründung wird überarbeitet.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der Bereich zwischen der geplanten Verlängerung des Nüssauer Weges und der Wiese ist lt. Kartierung im Westteil teilweise als Trockenrasen, im Ostteil in voller Nord-Süd-Ausdehnung als Wald ausgewiesen. In Konsequenz daraus hätte man aufgrund der für Baugebiete geforderten Waldabstandslinie nur weit im Osten der Wiese bauen dürfen. Zur Ausnutzung der gesamten Wiesenfläche ist nunmehr also die Vernichtung des Waldes geplant. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass für uns besonders enttäuschend ist, dass einer der betroffenen Grundeigentümer bereits deutlich im Vorwege der Planung durch inzwischen vollständiges Abholzen eines Teils des Birken-Eichen-Waldes im Norden des Plangebietes versucht hat, „vollendete Tatsachen“ zu schaffen. Das lässt den Verdacht aufkommen, dass man bewusst eine vollständige Arten-Inventur zu verhindern versucht hat, um die Fläche besser vermarkten, ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen minimieren und den vorgeschriebenen Antrag auf Waldumwandlung umgehen zu können. Es wird leider aus den jetzigen Unterlagen nicht erkennbar, wo ein möglicher Ersatz entstehen soll. Dieser muss unbedingt in der Büchener Gemarkung erfolgen und nicht in weiter entfernt gelegenen Bereichen. In Bezug auf den Baumschutz erkennt man in den Planunterlagen einen eklatanten Widerspruch: Auf der einen Seite wird im Umweltbericht kein Erfordernis zum Fledermausschutz gesehen, da „alle großen Bäume erhalten werden“ (S. 30). Andererseits sind nur an einer Stelle 2 (!) Bäume zum Erhalt festgeschrieben. Für die anderen, „teils älteren Eichen bis zu einem Stammdurchmesser von 90 cm“ in der „Teilfläche: Gehölz östlich des Weges“ (S. 18), sind bislang keine wirksamen Schutzvorschriften vorgesehen, nicht einmal für die besonders schutzwürdige Eiche am westlichen Ende des im Norden verlaufenden Knicks, die möglicherweise genau im Schnittpunkt dreier Grundstücke steht und die als absolut landschaftsprägend eingestuft werden muss.	Es wird nicht verkannt, dass die vorliegende Planung mit erheblichen Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand verbunden ist. Gleichwohl kann unter Würdigung des bisherigen Bestandes nicht von einer Vernichtung des Waldes gesprochen werden. Dies gilt insbesondere, da die vorhandenen wertvollsten Gehölzbestände am Rande der Wiese in einer Breite von 14 m erhalten bleiben und durch die vorliegende Bauleitplanung als öffentliche Grünfläche geschützt werden. Der Eigentümer hat zwischenzeitlich eine Auflage zur Wiederaufforstung erhalten. Eine Bilanzierung des Eingriffs und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Der Ausgleich ist in Büchen vorgesehen. Die hierfür vorgesehen Flächen waren dem Vorentwurf des Umweltberichtes bereits zu entnehmen. Hier wurde offensichtlich übersehen, dass in der Planzeichnung ein 11 m breiter Streifen zur Erhaltung festgesetzt ist, da der hier vorhandene Baumbestand geschützt werden soll. Im Rahmen der Entwurfsfassung wurde dieser Erhaltungsbereich auf eine Breite von 14 m erweitert. Die grünordnerischen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die in den Planungsunterlagen dargestellten Maßnahmen, von denen man glaubt, dass sie die baulichen Eingriffe minimieren sollten und könnten, sind leider „graue Theorie.“ Viele der im Grünkonzept beschriebenen Minimierungsmaßnahmen sollen nämlich auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt werden (siehe Text – Teil B, Nr. 5 und 6), so z.B. ein Erhaltungsgebot für Trockenrasen, die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken oder die Anlage einer Laubholzhecke an der östlichen Grenze des Plangebietes. Der NABU hat aufgrund seiner langjährigen Beobachtungen und Erfahrungen massive Zweifel daran, dass ein privater Grundstücksbesitzer diese Auflagen auf Dauer einhalten wird. Zudem stellt sich die Frage, ob bei erkennbaren Verstößen auch tatsächlich eine zeitnahe Überprüfung erfolgen würde. Was müsste geschehen, wenn die entsprechenden Auflagen nicht eingehalten werden? Wie die Praxis mit derartigen Festschreibungen aussieht, lässt sich in Büchen u.a. eindrucksvoll auf der Südseite des Heideweges demonstrieren. Bevor das dortige Baugebiet entstand, wuchs dort ein bunter, wertvoller Knick, der im Bebauungsplan als zu erhalten festgeschrieben wurde. Doch schon in der Bauphase demonstrierte fast jeder der Anlieger dieser Grundstücke seine eigene, teils sehr eigenwillige Interpretation von „Knick“, so dass heute ein buntes „Sammelsurium“ von Abgrenzungsstrukturen zwischen bebauten Bereichen und Straße entstanden ist, das in seiner naturschützerischen Bedeutung aber auch gar nichts mehr mit der Wertigkeit des ursprünglich dort vorhandenen Knicks zu tun hat. Die unter Punkt 5 und 6 im Text – Teil B vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen würden nur dann eine halbwegs realistische Chance auf langfristigen Erhalt haben, wenn die entsprechenden Flächen in dauerhaftes Eigentum der öffentlichen Hand kämen, die sich dann mit Verantwortungsbewusstsein und Sensibilität um die Erhaltung derartiger Maßnahmen kümmern müsste. Im Übrigen sind die geplanten Anpflanzungsgebote lt. Punkt 6 in Bezug auf ihre Wirkung auf den Naturhaushalt nach unserer Auffassung deutlich zu gering dimensioniert. Auf S. 14 des vorläufigen Umweltberichts wird ausgesagt, dass künftig „der neu durchbindende Nüssauer Weg die bauliche Begrenzung zur Steinau-	ergänzt und teilweise zukünftig als öffentlichen Grünflächen dargestellt. Grundsätzlich ist der Gemeinde - und dies gilt sicherlich nicht nur für Büchen - die angesprochene Problematik bekannt. Die Konsequenz hieraus kann aber nicht sein, zukünftig nur grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen vorzusehen und private Flächen außen vor zu lassen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird für Teilbereiche gefolgt, denn die Überführung von Grünflächen in öffentliches Eigentum ist teilweise vorgesehen. Die hier geäußerte Einschätzung ist aus Sicht des NABU nachvollziehbar.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	niederung darstellen“ soll. In Konsequenz aus dieser Aussage wäre es aus unserer Sicht logisch, den gesamten Bereich westlich der neu entstehenden Straßenverbindung jetzt sofort in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen, um ihn als (derzeit noch vorgesehenes) weiteres Baugebiet zu entwiden und als Biotop auszuweisen. Die hohe Wertigkeit dieses Areals wird in einer Nebenbemerkung des Umweltberichts auf S. 19 („Diese Fläche wurde nicht näher begutachtet, ist aber nach Einschätzung von 1999 geschütztes Biotop“) deutlich. Damit würde man klar dokumentieren, dass man für die Zukunft auf jeden Fall von weiteren Bauplanungen in diesem Bereich abzusehen gedenkt. Derzeit ist im Plan nämlich noch eine Abzweigung zum Sandberg vorgesehen, die, wenn man sie realisieren würde, erneute massive Eingriffe in dieses nach wie vor wertvolle Landschaftselement darstellen und die jetzige Festschreibung des Waldstreifens ad absurdum führen würde. Was die geplante veränderte Verkehrslenkung über den neuen Abschnitt des Nüssauer Weges betrifft, sind deren Auswirkungen aus unserer Sicht nicht so uneingeschränkt positiv, wie es der Umweltbericht vorgibt. Sicherlich könnte eine Einbahnstraßenregelung für die geschützte Lindenallee im Schulweg-Abschnitt, „aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes positiv“ (S. 29) gesehen werden, weil es zumindest auf den ersten Blick offenbar eine Verbesserung für die Standortbedingungen der Bäume zu sein scheint. Man darf dabei aber nicht außer Acht lassen, dass in Konsequenz daraus die Verlängerung des Nüssauer Weges zum einen eine erhebliche zusätzliche Belastung in einem bisher fast völlig unbelasteten, naturnahen Grünzug führen würde. Zum andern ist davon auszugehen, dass der nicht unerhebliche Teil von Eltern aus dem Bereich Nüssauer Weg/ Nüssau weiterhin seiner alten Gewohnheit folgen und seine Kinder nach wie vor per Auto	Die Gemeinde möchte jedoch zurzeit an den hier in Frage gestellten Darstellungen des Flächennutzungsplanes festhalten. Die Gemeinde Büchen erarbeitet derzeit zudem ein Ortsentwicklungskonzept, um Entwicklungspotenziale für Büchen aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang werden auch einzelne Bauflächen aus der Planung genommen. Es muss bei der Bewertung auch berücksichtigt werden, dass zukünftig der Verzicht auf die Entlastung des nördlichen Nüssauer Weges mit Einbahnstraße Schulweg in der Lindenallee zu weiteren Schäden und u.U. einem Straßenausbau mit Fällung der Linden z.B. einseitig führen kann. Das geschützte Biotop erfordert daher einen Schutz, der jedoch nicht in einem Verzicht auf die Zuwegung zur Schule bestehen kann. Es ist also eine Alternative erforderlich, die die Schule weiterhin erreichbar macht und den Schulweg so entlastet, dass Beeinträchtigungen der Allee vermieden werden können. In diesem Sinne ist der Durchbau des Nüssauer Weges (gem. F-Plan) eine sinnvolle Maßnahme mit positiver Wirkung für das tatsächlich hochwertige geschützte Biotop Lindenallee, welches in der hier vorhandenen Form auch kaum ersetzbar ist. Die Auffassung des NABU wird zur Kenntnis genommen. Sie wird aber durch die zwischenzeitlich vorliegende Verkehrsuntersuchung nicht bestätigt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der Verkehrsfluss in den genannten Straßen nicht generell verschlechtert, da sich der Verkehr besser verteilt. Im Falle der Realisierung einer Einbahnlösung für den Schulweg wird sich die

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	„bis vor die Tür“ von Schule oder Kindergarten bringen wird. Dadurch entstehen neue Umwegebeziehungen, die generell und insbesondere für den ersten Abschnitt des Schulweges (zumindest bis zu einer „kiss and go“-Wendemöglichkeit) ein deutliches Mehr an Belastung bringen. Viel hilfreicher wäre es in Bezug auf einen langfristigen Schutz der Lindenallee, wenn man zunächst einmal die langjährig im gesamten Schulgrundstücksbereich zu beobachtende Unart vieler Fahrzeugbesitzer, zwischen den Linden zu parken, wirksam und dauerhaft unterbinden würde. Was eventuelle Ausgleichsmaßnahmen betrifft, könnte man sich viele diesbezügliche Überlegungen ersparen, wenn man - wie die Bewertungen auf den Seiten 5 und 6 des vorläufigen Umweltberichts deutlich zeigen – von der jetzigen Planvariante absieht und ernsthaft einen der anderen beiden Vorschläge aufgriffe. Generell ist festzustellen, dass, wie im Zusammenhang mit der Waldumwandlung bereits erwähnt, jeglicher erforderliche Ausgleich auf jeden Fall auf Flächen im Raum Büchen stattfinden müsste. Was die beiden vorgeschlagenen Ausgleichsflächen für Grünland betrifft, würde die Wiese in der Kanalniederung für einen Ausgleich überhaupt nicht geeignet sein, da auf ihr kein entscheidendes Verbesserungspotential gegenüber der jetzigen Situation zu realisieren wäre. Das Grundstück am Rande der Steinau ließe sich demgegenüber durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Rodung des Fichtenstreifens, Anlage einer Streuobstwiese) aufwerten. Folgende Aspekte werden in den Unterlagen entweder nicht aufgegriffen oder falsch dargestellt: • Wenn man den Nüssauer Weg auf der jetzigen frei gehaltenen Trasse realisieren würde, müssten auch westlich der Trasse, also im Waldschutzstreifen, erhebliche Eingriffe erfolgen, um das notwendige Lichtraumprofil für die Straße zu schaffen. • Es ist schlicht unwahr, dass „die Fläche (Anm.: der vorgesehenen Trasse). regelmäßig im Rahmen der Freihaltung einer Abwasserleitung gepflegt“ (S. 17) wird. Müsste man dafür einen Streifen von teil-	Verkehrssituation an der Einmündung des Schulweges in die Pötrauer Straße entspannen. Die Bewertung im Umweltbericht bezüglich der Verkehrsströme und ökologische Auswirkungen wird ergänzt. Waldausgleich ist jedoch nach Vorgaben der Forst im Naturraum, nicht in der Gemeinde, zu erbringen. Trotzdem versucht die Gemeinde, den Ausgleich soweit wie möglich im Gemeindegebiet umzusetzen. Die Kanalwiese stellt sich als Intensivgrünland dar, für das eine Extensivierung und Anlage einer feuchten Blänke für Amphibien sinnvoll ist. Zur Straße wird ein Knick vorgesehen. Diese Eingriffe in den Waldrand werden soweit wie möglich minimiert. So ist nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde vorgesehen, westlich der Trasse auf eine Waldumwandlung zu verzichten. Außerdem soll zur Schonung des Waldrandes die Trasse des Nüssauer Weges um ca. 2 - 3 m nach Osten verschoben werden.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	weise bis zu 20 (!) m freihalten?! Richtig ist, dass die Gemeinde bereits seit Jahren/Jahrzehnten regelmäßig pflügt, um die Entwicklung von Trockenrasen zu verhindern. - Die Frage der Reliefenergie wird überhaupt nicht aufgegriffen. Zum einen müsste man, um die Ringerschließung an die Nüssauer-Weg-Trasse anzubinden, zumindest am südlichen Anschluss deutliche Mengen an Boden abtragen und damit in das vorhandene Relief eingreifen. Zum anderen ist klar erkennbar, dass das gesamte Plangebiet von West nach Ost deutlich abfällt. Um zumindest das WA4 ebenerdig an die Pötrauer Straße anbinden zu können, müsste großflächig aufgeschüttet werden, mit einiger Wahrscheinlichkeit auch bei WA2 und WA3. - Am Südrand des Plangebietes befindet sich entlang der Pötrauer Straße im östlichen Bereich ein bunter Knick mit mehreren größeren Bäumen, der im Bebauungsfall gerodet werden müsste. Diese Tatsache wird im Plan überhaupt nicht erkennbar und im Text nur nebenbei erwähnt, aber nicht bilanziert. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es völlig unglaublich ist, wenn man im Zusammenhang mit dem B-Plan 50 den Begriff „grünes Wohngebiet“ verwendet (S. 35). Die Zulassung von Zweigeschossigkeit, von Bauhöhen bis zu 10 m, von Tiefgaragen und die Erlaubnis zur Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in WA2 um 0,5 bieten die Möglichkeit zur Errichtung von Häuserblocks. Da dort auch ein besonders hoher Bedarf z.B. an Parkplätzen, Carports, Garagen, Spiel(platz)-möglichkeiten und sonstigen baulichen Nebenanlagen zu erwarten ist, wird offensichtlich, dass das überhaupt nicht zu vereinbaren wäre mit der Aussage, dass das Baugebiet „landschaftsgerecht in die bestehenden Strukturen eingebunden“ werden soll (S. 3)! Eine Realisierung der vorliegenden Planung führt	Die hier geäußerte Auffassung wird von der Gemeinde nicht kommentiert. Diese Punkte werden in der Erschließungsplanung konkretisiert. Sie werden im Umweltbericht zum Schutzgut Boden aufgenommen. Der hier vorhandene Knick liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches, wird aber bei der Planung berücksichtigt. Der Abstand der hier festgesetzten überbaubaren Fläche beträgt mehr als 8 m zu den genannten Bäumen, so dass eine Rodung hier nicht erforderlich ist. Es handelt sich zudem v.a. um Schneebeere, d.h. Ziersträucher, so dass man hier nur von einem Knick in minderer Qualität sprechen kann. Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen und. Der Begriff ist „relativ“, trifft hier aber sicherlich zu, auch wenn der B-Plan Eingriffe in „Grün“ mit sich bringt. Gebäude sind mit 10 m nicht besonders hoch. Eine Zweigeschossigkeit wird in Teilbereichen durchaus für vertretbar gehalten. Diese dient letztlich auch einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden. Die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes wurden darüber hinaus für die jetzt vorliegende Entwurfsfassung überarbeitet.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	zu einem bedauernswerten Verlust von Biotopen, speziell von geschützten Trockenrasen-Biotopen, von Wald, von Knicks und von Erholungswert der Landschaft. Weiterhin würde die Veränderung der Verkehrsströme und die damit verbundene Zunahme des Verkehrs zur erhöhten Lärmbelastung in einem bislang relativ ungestörten Bereich Büchens führen und dessen bisherige „Bedeutung als Verbundachse sowie als Fläche mit Ausgleichsfunktion in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft“ (S. 28) verlieren. Die Gemeinde Büchen wird deshalb aufgefordert, die vorliegende offensichtliche Gefälligkeitsplanung für gut in die Büchener politische Szenerie eingebundene Grundeigentümer zu verwerfen und ihrer entsprechenden Verantwortung für Natur und Umwelt gerecht zu werden. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.	Hierbei darf nicht verkannt werden, dass der Bereich bereits heute durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke erheblich mit Lärm vorbelastet ist. Allerdings führt die Planung zwangsläufig auch zu einer zusätzlichen Lärmbelastung für die vorhandene Bebauung am Nüssauer Weg. Nach dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Bezüglich der Bedeutung der Verbundachse wird dieses im Umweltbericht abgearbeitet und überprüft, ggf. minimiert oder ausgeglichen. Wie bereits weiter oben ausgeführt, kann von einer "Gefälligkeitsplanung" zugunsten einzelner Personengruppen nicht die Rede sein. Deshalb mißbilligt die Gemeinde ausdrücklich die nebenstehend gewählte Ausdrucksweise.
1.12	Abfallwirtschaft Südholstein, Elmenhorst 13.05.2015 Ich bitte unter Position 5.3.2., Ver- und Entsorgung,, folgende Inhalte mit aufzunehmen: Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Die Zufahrt des zu beplanenden Gebietes erfolgt über eine Anliegerstraße mit Einbahnstraßenregelung. Das im nordöstlichen Bereich des Plangebiets gelegene Grundstück wird über einen kurzen Stichweg erschlossen. Ich bitte darauf hinzuweisen, dass die Abholung der Abfallgefäße im Bereich der durchgehenden Erschließungsstraße erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
2.1	Stellungnahme 1 11.03.2015 Vor kurzem erfuhren wir durch einen Zeitungsbericht und einen Besuch im Amt Buchen von den Erschließungskonzepten für das Gebiet "nördlich Pötrauer Straße östlich Nüssauer Weg"; (Vorschläge A, B, C und D). Als einzige unmittelbare Anlieger des Areals, und zwar direkt am Rand des einbezogenen Waldstücks, erlauben wir uns - auch im Namen unserer Mitbewohner Wirtschaftsprüfer Udo Schomerus und Ehefrau (Eltern von Daniela Winge) - , Ihnen einige Bemerkungen hierzu und zur Weiterleitung an den Planungsausschuss zu übermitteln. 1. Warum wird das uns benachbarte Waldstück in den Plan einbezogen, obwohl es als Biotop geschützt ist, und dessen Einbeziehung nur wenige zusätzliche Bauplätze erbringen würde? Uns ist nicht bekannt, dass für Büchen etwa ein dringender Bedarf für weitere Neubaugrundstücke besteht. Die erwogene Stichstraße abzweigend von dem verlängerten Nüssauer Weg reduziert die Waldsubstanz unnötig weiter, da eine Anbindung an die Pötrauer Straße direkt möglich wäre. 2. Das Waldstück ist zumindest teilweise Biotop im Sinne von Paragraph 30 des Naturschutzgesetzes und sollte daher möglichst unangetastet bleiben. Offensichtlich war dies bis vor kurzem auch die Auffassung der Gemeinde: a) Als wir 1999 unser Erbbaurechtsgrundstück erwarben, wurde uns von der Gemeinde versichert, eine Bebauung der Waldfläche sei aufgrund Eigenschaft als zu schützender Biotop nicht denkbar. Diese Zusage war wesentliche Grundlage unserer Kaufentscheidung. Mit der Auskunft der Gemeinde einher erging die Auflage, zwischen Knick	1. Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, den Nüssauer Weg mit der Pötrauer Straße zu verbinden. Im Zusammenhang mit dieser neuen Verkehrsverbindung ist ein Eingriff in das vorhandene Biotop nicht zu vermeiden, so dass eine langfristige Erhaltung ohnehin nicht gewährleistet werden kann. Durch die Verlängerung des Nüssauer Weges soll die Erschließung für den gesamten Bereich verbessert werden. Eine Anbindung des neuen Wohngebietes an den Nüssauer Weg bietet sich an, da eine zusätzliche Erschließungsstraße für das Baugebiet in so kurzer Entfernung nicht an den Pötrauer Weg angebunden werden kann. 2. Der Sachverhalt ist richtig. Dennoch ist der Verbesserung der Erschließung der angrenzenden Gebiete, besonders auch zur Entlastung des Schulweges, im vorliegenden Fall ein Vorrang einzuräumen. Die Gemeinde wird diesen Sachverhalt in der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan noch ausführlicher darstellen. a. Hierzu ist eine Aussage nicht möglich.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	und dem übrigen Teil des Gartens eine Pufferzone von 5 m Breite als Krautsaum anzulegen und der Sukzession zu überlassen. Warum wäre dies nötig, wenn der Wald nicht für schützenswert behandelt würde? Wir behalten uns vor, gegebenenfalls rechtliche Schritte in dieser Hinsicht zu veranlassen. b) Noch vor wenigen Jahren wurde uns einen an unser Grundstück direkt angrenzendes Stück dieses Waldstücks zum Erwerb für 1 Euro je qm angeboten; doch wohl ein schlagender Beweis, dass die Gemeinde auch weiterhin und auf lange Sicht den bisherigen Naturcharakter aufrecht erhalten wollte. Was hat zu der jetzigen gegenteiligen Haltung geführt? 3. In diesem Zusammenhang ist auch bemerkenswert, dass der Erwerber des Waldstücks - nachdem wir von dem Angebot keinen Gebrauch gemacht hatten - vermutlich den gleichen Preis wie in dem damals an uns gerichteten Angebot gezahlt hat, und es sich bei dem Erwerber um Ihren Bruder handelt. Wenn dem so ist, würden sich daraus für Sie als Bürgermeister erhebliche Interessenkonflikte ergeben. Dies umso mehr, als der neue Eigentümer seit einigen Wochen systematische Eichen und andere Bäume dieses Waldstücks fällt, die z.T. von nicht unerheblichem Stammdurchmesser sind, und dies insbesondere in Nähe zu unserer Grenze. Vor dem Hintergrund der jetzigen Bauplanungen kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass die Einschlüsse im Lichte dieser Planung erfolgen. Eine Umwidmung des unterwertigen Waldlandes in Bauland würde zweifellos ein glänzendes Geschäft für den jetzigen Eigentümer darstellen. Wir wären Ihnen verbunden, wenn Sie diese Schlussfolgerungen durch substantielle Fakten entkräften könnten und unsere Bedenken besonders hinsichtlich der Bebauungsvorschläge A, B und D berücksichtigen würden.	Der Grund für die 5m breite Pufferzone ist der im Bebauungsplan Nr. 23, Teil 2 festgesetzte Knick. b. Die Gemeinde verweist auf den bestehenden F-Plan (auch wenn nicht Jedermann bekannt), der Straße und Wohngebiet bereits darstellt. 3. Der Bürgermeister der Gemeinde Büchen hat an keinen Beschlüssen zu diesem Bebauungsplan mitgewirkt. Die Fällaktion auf dem genannten Grundstück wurde weder von der Gemeinde veranlasst noch beeinflusst.
2.2	Stellungnahme 2 17.03.2015 unterschrieben von 6 Personen Die Gemeindevertreter mögen beschließen und die Gemeinde beauftragen zu realisieren: Eine weitere Variante für die Planung des Baugebiet 50 aufzunehmen und <u>diese alleinig</u> zu betreiben: Variante „Bürgerwunsch“ Ein Baugebiet in der Größe umfassend <u>ausschließlich</u> die Ponywiese, oh-	Der Vorschlag der Interessengemeinschaft wird zur Kenntnis genommen. Er wurde bereits im Vorwege geprüft, jedoch nicht weiter berücksichtigt. Die Gründe hierfür wurden bereits in vorangegangenen Sitzungen der gemeindlichen Gremien diskutiert und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<u>ne</u> die Flächen des Waldgebietes / Sandgrube mit einzubeziehen, zu planen. Bau einer Sackgasse mit Wendehammer als alleiniger Anschluss an die Pötrauer Straße als <u>alleinige</u> Erschließung. <u>Kein Weiterbau</u> des Nüssauer Weges. <u>Kein Anschluss</u> des Nüssauer Weges bis an die Pötrauer Straße und <u>keine</u> hiermit verbundene Durchgängigkeit für Lkw und Pkw. Begründung Gegenüber allen bisher vorgestellten Planungsvarianten hat die Variante „Bürgerwunsch“ den meisten Nutzen und die geringsten schädlichen Auswirkungen für alle Büchener Bürger. Die Planungsvariante „Bürgerwunsch“ hat verglichen mit den Alternativvarianten die geringsten Kosten für die Gemeinde Büchen sowie für die Investoren / Neubürger. Alle anderen bisher vorgestellten Varianten haben massiv nachteilige Wirkungen auf die Bürger, welche dem Schulweg, Nüssauer Weg, Pötrauer Straße und Grünem Weg und den betroffenen Nebenstraßen anliegen oder diese Straßen und zugehörige Fußwege benutzen. Alle anderen bisher vorgestellten Varianten verschlechtern massiv die Verkehrssituation, erhöhen die Anzahl der Fahrzeuge auf diesen Straßen, gefährden Schulkinder und Kindergartenkinder, erhöhen Unfallgefahren und -folgen. Alle anderen bisher vorgestellten Varianten führen zu Nachteilen für die Gewerbetreibenden in der Pötrauer Straße, Lauenburger Straße und dem Grünen Weg. Alle anderen bisher vorgestellten Varianten führen zum höchsten Flächenverbrauch und der größten Zerstörung von Naturräumen, schützenswerten Pflanzen und Tieren.	Zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Entlastung des Schulweges hat die Gemeinde beschlossen, den Nüssauer Weg bis zur Pötrauer Straße zu verlängern. Eine dicht aufeinander folgende Anbindung von zwei Straßen an die Landesstraße ist verkehrsaufsichtlich nicht vertretbar. Aus diesem Grunde ist die Erschließung eines Baugebietes nur von dem verlängerten Nüssauer Weg sinnvoll. Dies gilt auch, weil hier bereits Abwasserleitungen vorhanden sind. Eine Entlastung der Schulstraße und deren Einmündung in die Pötrauer Straße kann durch die vorgeschlagene Lösung nicht erreicht werden. Sie verbessert aber nicht die Erschließungssituation für die angrenzenden Bereiche. Hierzu wird auch verwiesen auf die inzwischen vorliegende Verkehrsuntersuchung, die die vermutete massiv verschlechterte Verkehrssituation durch die beabsichtigte Planung der Gemeinde nicht bestätigt. Auch diese Aussage wird durch die Verkehrsuntersuchung nicht bestätigt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der Verkehrsfluss in den genannten Straßen nicht generell verschlechtert, da sich der Verkehr besser verteilt. Im Falle der Realisierung einer Einbahnlösung für den Schulweg wird sich die Verkehrssituation an der Einmündung des Schulweges in die Pötrauer Straße entspannen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Alle anderen bisher vorgestellten Varianten gefährden massiv den Bürgerfrieden, und gefährden die Reputation der Gemeinde Buchen und ihrer Entscheidungsträger.
2.3	Stellungnahme 3 (ohne Datum) unterschrieben von 39 Personen	Wir Eltern und Erzieher der „Wiesen-Kita“ haben folgende Bedenken bzw. Einwände zum Flächennutzungsplan: „Nördlich Pötrauer Straße östlich Nüssauer Weg“ Ausreichend Tageslicht ist sehr wichtig für unsere Kinder. Damit auch zukünftig dies gewährleistet ist, fordern wir im direkten Umfeld der Kindertagesstätte die Bebauung auf eingeschossige Häuser zu begrenzen. Eine direkte Einsicht in die Räume der Tagesstätte sollte außerdem nicht möglich sein, was bei einer Bebauung von mehrstöckigen Häusern nicht auszuschließen ist. Des Weiteren fordern wir nach § 8 einen bepflanzten Wall als Sichtschutz. Da viele Kinder zur Mittagszeit eine Ruhephase benötigen und um grundsätzlich den Lärmpegel für die Kinder während der Bebauung des Gebietes zu reduzieren, sollte der Wall schon vor dem ersten Spatenstich errichtet sein. Wir möchten sie daraufhin weisen, dass die Wiesen-Kita in der Woche von 6:30 Uhr- 17:00 Uhr geöffnet ist. Wenn es das Wetter erlaubt, spielen unsere Kinder draußen. Dies wird auch weiterhin so bleiben, da es für die Entwicklung der Kinder grundlegend ist.
2.4	Stellungnahme 4, 24.04.2015 Unterzeichnet von 7 Personen Beigefügt ist ferner eine Liste mit 90 Unterschriften. "Wir sind gegen die	1. Zum dringenden Bedarf an Wohnbauflächen Nach Seite 3 der vorläufigen Begründung seien abgesehen von dem Neubaugebiet Hans-Heinrich-Lünstedt Straße keine Baugrundstücke mehr vorhanden, um dem gegebenen Zuzugsbedarf für Büchen gerecht zu werden. Da der behauptete zusätzliche Wohnraumbedarf ein Kernpunkt des B-Plans ist, wäre eine nähere Darlegung erforderlich, woraus ein solcher Bedarf abgeleitet wird. Ein Ziel des Gemeinderats, die Einwohnerzahl zu

Diese Auffassung wird nicht geteilt.

Anmerkung:
Gemeint ist vermutlich die Flächennutzungsplanänderung, aber sicherlich auch der B-Plan Nr. 50.

Die Belichtung und Besonnung der Wiesenkita wird durch die vorliegende Planung in keiner Weise beeinträchtigt. Der Abstand zwischen dem Gebäude der Kita und der überbaubaren Fläche im geplanten Baugebiet beträgt zwischen 16 - 20 m. Darüber hinaus ist die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 10 m begrenzt.

An der westlichen Grenze des Kita Grundstückes wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Kita bereits ein bepflanzter Erdwall als Knick angelegt. Ein zusätzlicher Wall ist hier nicht vorgesehen. Auch wenn im Rahmen der späteren Realisierung einzelner Wohngebäude eine zeitlich beschränkte Lärmbeeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, ist nach Fertigstellung des Baugebietes nicht von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auszugehen. Gleichwohl wird eine Zunahme der Verkehrsbelastung durch das Baugebiet nicht verkannt.

Die Aussagen zum zusätzlichen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Büchen werden in der überarbeiteten Begründung des Bebauungsplanes weiter konkretisiert.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Gebiet "Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg" unter Abholzung der bestehenden Waldflächen und auch gegen einen Durchstich Nüssauer Weg zur Pötrauer Straße!"	vergrößern, wäre für sich genommen keine tragfähige Begründung. Der Hinweis auf die zunehmende Inanspruchnahme von Parkplätzen erklärt sich offensichtlich schon aus der zunehmenden Motorisierung der vorhandenen Bevölkerung. Wenn wirklich weiterer Ansiedlungsbedarf für Büchen besteht, ist zunächst zu erläutern, warum das Projekt Hans-Heinrich-Lünstedt Straße nicht ausreicht. Es ist eine Quantifizierung des Zusatzbedarfs und der vorhandenen noch verfügbaren Baugrundstücke zu fordern. Erst darauf kann abgeleitet werden, welche Neubaupläne sinnvoll sind. Außerdem fehlt in der Begründung eine Bezugnahme auf andere Freiflächen innerhalb der Gemeindegrenzen, z.B. das Areal hinter dem Waldschwimmbad oder am Grünen Weg. Warum muss es gerade auch das Waldstück sein (siehe Plan A), bei dem naturschutzrelevante Bedenken bestehen? Solange die obigen Fragen nicht ausreichend beantwortet sind, fehlt insoweit die Grundlage für diesen B-Plan. 2. Ausbau Nüssauer Weg Der B-Plan umfasst auch den Ausbau des Anschlussstücks Nüssauer Weg zur Pötrauer Straße, ohne den die vorgesehene Bebauung Variante A nicht möglich wäre. Begründet wird die Notwendigkeit dieses Ausbaus wegen einer Entlastung des Schulwegs: zu enge Fahrbahn, Gefährdung des Baumbestands durch den Verkehr. Der Ausbau des Nüssauer Wegs würde den Naturcharakter dieses Gebiets stark beeinträchtigen, ohne das gleiche Problem an den übrigen westwärtigen Verlauf des Nüssauer Wegs ab Kreuzung Schulweg/Steinautal zu lösen. Eine für Büchen befriedigende Verkehrsleitplanung müsste grundsätzlicher konzipiert sein - eine separate umfassende Aufgabe im Interesse des ganzen Ortes. 3. Umweltbericht Gehölz östlich Nüssauer Weg Abschnitt 4.1.2.1 erwähnt die Feststellung als Biotop im Jahr 1999 und fährt dann fort, dass wegen des zwischenzeitlichen weiteren Baumwuchses jetzt die Voraussetzungen als schützenswerter Biotop nicht mehr ge-	Der Bereich beidseitig der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße ist vorrangig für den Mehrfamilienwohnungsbau und auch für gewerbliche Nutzungen wie z.B. Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Die Flächen standen lange nicht zur Verfügung, weil die Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit waren. In der überarbeiteten Begründung wird der nach wie vor vorhandene hohe Flächenbedarf für den Wohnungsbau der Gemeinde weiter vertieft. Die Gemeinde hat in dem Zusammenhang erst kürzlich ein Gemeindeentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, dass sich auch ausführlich mit dieser Thematik beschäftigen wird. Es wird nicht verkannt, dass die Darlegung des konkreten Planerfordernisses in der Begründung zum Vorentwurf nicht genügend aussagekräftig war. 2. Die von der Gemeinde Büchen in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine der alternativ untersuchten Anbindungen des geplanten Wohngebietes auszuschließen sind. Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten bietet sich jedoch eine Verlängerung des Nüssauer Weges bis zur Pötrauer Straße am ehesten an. Hierdurch können auch kurzfristig benötigte zusätzliche Bauflächen erschlossen werden und der Schulweg könnte als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Die Verkehrssituation an der Einmündung des Schulweges in die Pötrauer Straße würde sich erheblich verbessern. Außerdem würden der Fahrbahnrand sowie der Wurzelbereich der Alleebäume nicht weiter zerstört. 3. Es ist grundsätzlich nicht ungewöhnlich, dass sich Biotope verändern. So entwickelt sich z.B. ein als Trockenrasen geschütztes Biotop oftmals durch natürliche Sukzession zu einer Gehölzfläche und verliert den Schutzstatus als Trockenrasen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	geben seien. Wir finden diese Argumentation erstaunlich, da die Voraussetzungen nach §1 Ziffer 3e der Biotopverordnung vom 22.01.2009 unverändert bestehen. Die gutachterliche Beurteilung würde bedeuten, dass die als Biotop definierten Waldstücke diese Eigenschaft durch puren Zeitablauf verlieren würden, ein Stück Landschaft übrigens, dass wir als direkte Anlieger über die vergangenen 15 Jahre durch eine 5m breite Zone angrenzend am Knick als Krautsaum der Sukzession überlassen mussten - wie es in der Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan 23 (Text Teil B) heißt, eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Über Bildmaterial, das zeigt, dass keine wesentliche Veränderung des Baumbestandes stattgefunden hat, verfügen wir. An den obigen Bemerkungen ändert sich nichts, obwohl jeweils im März 2014 und 2015 der Waldteil unmittelbar neben dem Grundstück Nüssauer Weg Nr. 12 widerrechtlich abgeholzt wurde. Das zuständige Forstamt hat den Eigentümer verpflichtet, diese Fläche wieder aufzuforsten. Es ist bemerkenswert, dass hier offenbar versucht wird, vollendete Tatsachen zu schaffen. Das hätte verhindert werden können, wenn die Gemeinde eine Veränderungssperre für das Gehölz (§14 BBauG) erlassen hätte. Zum tierischen Artenschutz wird ausgesagt, dass keine Zauneidechsen vorhanden seien. Dem ist zu widersprechen. Thomas Winge, Daniela Winge sowie Sebastian und Alexander Winge haben sie mehrfach im Waldstück sowie in Zaun nähe auf ihrem Grundstück Nüssauer Weg Nr. 12 gesehen. Auch Frau Scholz kann ähnliches berichten. Wir beantragen eine nochmalige diesbezügliche Untersuchung durch eine andere und unabhängige Stelle. Für Fledermäuse wird der Schutz ebenfalls verneint, da sie nur die zu erhaltenen Eichen am Rand des Waldstücks während des Sommers beanspruchen. Nach unserer Kenntnis ist aber auch der Waid selbst, der als Einflugschneise für sie dient als schützenswert einzustufen. Durch Bauvorhaben in diesem Bereich werden die Fledermäuse aus diesem Gebiet verdrängt.	Der vormals als Wald trocken-warmer Standorte geschützte Bereich hat seinen Biotopstatus ebenfalls durch Sukzession und ggf. sonstige Umwelteinflüsse (dichter Waldbestand, fehlende Kennarten in der Krautschicht) verloren. Dieses ist ebenfalls nicht ungewöhnlich auf bestimmten Standorten. Die Fällaktionen auf dem genannten Grundstück wurden weder von der Gemeinde veranlasst noch beeinflusst. Zauneidechsen sind auf den Mauern der Grundstücke nicht unwahrscheinlich, die Lebensraumbedingungen im Geltungsbereich sind für Zauneidechsen aber völlig anders, die Kartierung zeigt keine Nachweise. Eine Erfassung der Fledermausfauna erfolgte im Rahmen einer Begehung mit Detektor. Im Ergebnis zeigt sich, dass v.a. eine Funktion als Nahrungsraum und Flugstraße besteht. Die Nutzung erfolgt durchaus durch mehrere Arten, die jedoch eher der Umgebung des betroffenen Waldes zuzuordnen sind, d.h. Quartiere liegen überwiegend in angrenzenden Waldabschnitten entlang der Steinauniederung und in Gebäuden. Die alten Eichen am Rand des Waldes können Tagesquartiere und Wochenstuben

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wir weisen außerdem an dieser Stelle darauf hin, dass es in unserem Gebiet, besonders seit dem Bau des Kindergartens im Schulweg, zu einer vermehrten Rattenplage gekommen ist, und wir im Nüssauer Weg Nr. 12 große Problem mit Ratten auf dem Dachboden hatten. Wir befürchten, dass durch die geplanten massiven Bauaktivitäten den Ratten der Lebensraum weiter genommen wird, und es daher in der Gegend zu noch größeren Problemen kommen wird. 4. Ergebnisse Aus den obigen Gründen ist, sofern überhaupt Bedarf besteht, die Planalternative A als Maximallösung ungerechtfertigt. Sie erbringt gegenüber Alternative C lediglich fünf zusätzliche Bauplätze, für die der gesamte Wald geopfert werden soll. Daher wäre, wenn überhaupt nötig, Variante C vorzuziehen. Im Variantenvergleich des Umweltberichts erscheint Variante A mit 39 (gegenüber C mit 36) Punkten nur deshalb besser, weil der Ausnutzungsgrad der Wohneinheiten dreifach angesetzt wird. Mit anderen Worten: weil die Gemeinde fünf zusätzliche Bauplätze will, wird die Punktzahl für diesen Faktor schlicht erhöht. Das ist eine Scheinbegründung, um die naturschützerischen Gegenfaktoren zu überspielen. Gegen Variante C wird außerhalb des Umweltberichts auch deren angebliche "Insellösung" für das Waldstück angeführt. Nach unserer Kenntnis ist äußerst unwahrscheinlich, dass die Naturschutzbehörde einer Überbauung des Waldstücks wegen umliegender Bauentwicklung zustimmt. Wir bitten um Mitteilung, aus welcher Quelle diese Empfehlung stammt. Die Wohnqualität des Ortes wird durch geschützte Waldstücke gesteigert; die Erhaltung des Waldes ist im Allgemeininteresse. Dem steht das Individualinteresse für fünf voraussichtliche Neubaugrundstücke gegenüber; ein deutliches Missverhältnis. Dies steht doch geradezu im Gegensatz zum Klima-	enthalten. Das Regenrückhaltebecken südlich der Pötrauer Straße wird von einigen Arten angeflogen. Eine Untersuchung der Rattenpopulation in den Wohngebieten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ratten kommen bei geeigneten Lebensbedingungen überall in der Nähe menschlicher Siedlungen und in Gewässernähe vor. Der Geltungsbereich stellt kein typisches Rattenrevier da, daher ist von Verkleinerung des Rattenlebensraumes und Verlagerung der Populationen in die Siedlungen nicht auszugehen. Inwieweit ein Zusammenhang zwischen KITA-Bau und Rattenplage hergestellt werden kann, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Da einige Anwohner die Waldflächen offensichtlich als „Kompostplatz“ nutzen, kann dies eher eine Ursache für das Problem sein. 4. Die Aussagen zum Wohnraumbedarf in Büchen und möglichen Alternativkonzepten werden in der Begründung und im Umweltbericht weiter konkretisiert. Die Insellösung ist nicht ein Zitat sondern eine Bewertung im Umweltbericht. Da es sich bei allen Flächen um Privatflächen handelt, ist die Zuordnung des jeweiligen Interesses nicht ganz so einfach. Die Wohnqualität wird durch angrenzenden Wald gesteigert. Dies bleibt, aufgrund des öffentlichen Luziner Waldes und des privaten Eichen-Birkenwaldes südlich des Vorhabens jedoch unberührt. Es erfolgt aus forstlichen Gründen ein Waldausgleich. Dieser

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	konzept der Gemeinde. Nicht nur die Unterzeichner dieses Briefes sehen das so, sondern auch viele Büchener Bürger (siehe beigefügte Namensliste). Nach §2 BBauG sind bei der öffentlichen Auslegung auch die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der weiteren Verfahrensbeteiligten einzubeziehen. Wir bitten um Auskunft, ob solche bereits vorliegen und bejahendenfalls um die Möglichkeit der Einsichtnahme.	berücksichtigt den Klimaschutzaspekt. Zum Zeitpunkt der Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lagen noch keine umweltbezogenen Daten vor. Die inzwischen eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden selbstverständlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme mit ausgelegt.
2.5	Stellungnahme 5 Gegen den obigen Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplan habe ich diverse Bedenken und Einwendungen, welche ich im Folgenden vorbringe. Die Gemeinde Büchen plant mit Bebauungsplan Nr. 50 und der Änderung des Flächennutzungsplan für das Teilgebiet ab Pötrauer Straße Richtung derzeitiges Ende des- Nüssauer Weg Hauser Nr. I - 16 das bisherige forstlich genutzte Terrain, bestehend aus Trockenrasenbereichen und Baumbeständen (kürzlich im Bereich des Besitzers P. Möller fast vollständig abgesägt) und Wiesengelände bis in die Richtung neue Kita und Schulweg eine stark verdichtete Bebauung (bis zu 2 Geschosshöhen, Tiefgaragen, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) zuzulassen. Dieses bedeutet einen erheblichen Eingriff in die bisher in natürlich überlassenen Flächen dar und bringt mit geplanten Straßenumlegungen, Straßensperrungen bzw. Aufhebung und Straßenneubauten einen erheblichen Zugang an Straßenverkehr mit sich. Einzelhäuser werden zugunsten großflächiger Wohneinheiten benachteiligt. Dadurch ist eine erhebliche Veränderung der bisherigen Wohnqualität mit gleichzeitiger Neuförderung von zusätzlichen Verkehr verbunden. Im Vorwege war seit fast 20 Jahren zu beobachten, dass der bisherige	Von einer stark verdichteten Bebauung kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein, da lediglich für Teilbereiche zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Im überwiegenden Teil ist nur eine eingeschossige Bauweise möglich. Auch die genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften könnten nur in dem Bau-feld (WA 5) unmittelbar an der Pötrauer Straße zugelassen werden. Auch wenn sich das Verkehrsaufkommen durch das geplante Baugebiet erhöhen wird, ist von wesentlichen Beeinträchtigungen nicht auszugehen. Dies belegt auch die von der Gemeinde Büchen in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung. Die bisherige Pflege einer bereits vorhandenen und vermessenen

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Fußweg als Biotop systematisch regelmäßig wie eine Art "Todesstreifen der ex DDR" in Straßenbreite total umgepflügt wurde um möglicherweise eine künftige Verhinderung der Nutzung als Straße und Bauland zu umgehen. Nach meiner Kenntnis ist dieses ungewöhnliche Verhalten auch nicht mit der Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmt und genehmigt worden, Durch die geplante Sperrung des Schulweges und der Weiterführung des Nüssauer Weges zur Pötrauer Straße ist mit einer erheblichen Ausweitung des Straßenverkehrs zusätzlich schon zum vorhandenen Verkehr (Fahrten zur Arztpraxis Sandberg) und bereits vorhandenen Durchgangsverkehr vom Tunnel am Ende des Nüssauer Weg und den Siedlungsbereich Steinautal zu rechnen. Der Schulweg sollte nach wie vor von beiden Seiten befahren werden. Durch die enge Fahrbahn wird auch im Gegenverkehr das schnellere Fahren als 30 km/h unterbunden. Fußgänger und Radfahrer haben einen eigenen Weg. Der Nüssauer Weg beginnend an der Pötrauer Str. sollte dann als Einbahnstraße geführt werden. Neue Erschließungsstraßen für das mögliche Bebauungsgebiet, sollten ebenfalls als Einbahnstraße in das neue Gebiet hinein- und herausgeführt werden. Alle anderen Versionen produzieren mehr Verkehr, Lärm und damit zu einer Verschlechterung der Umwelt und der dort wohnenden Bevölkerung. Außerdem fordere ich eine eindeutige Aussage zu Straßenausbaukosten für die Anwohner des Nüssauer Weg, Teilstück Häuser Nr. 1 bis 28 und angrenzende Bereiche. Entstehen für mich als Anlieger des Grundstücks Nüssauer Weg 24 in den nächsten 10 Jahren Umlagen wegen Straßenausbau oder Straßenerneuerung? Laut einer mündlichen Aussage des Bürgermeisters Uwe Möller während der letzten Bauausschusssitzung, wo das Thema des obigen Bebauungsplanes besprochen wurde, entstehen für die Anlieger keine Kosten dieser Art. Eine schriftliche klare Bestätigung dieser Aussage seitens der Gemeinde	Trasse ist nicht Gegenstand des B-Planes. Das inzwischen vorliegende Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung kommt in diesem Zusammenhang zu einem anderen Ergebnis und stellt hierzu auf Seite 11 fest, dass sich im Wesentlichen eine Verschiebung der Verkehrsmengen vom nordwestlichen Abschnitt des Schulweges auf den Nüssauer Weg ergeben wird. So kommt es bezüglich des Durchgangsverkehrs tendenziell eher zu etwas geringeren Verkehrsmengen, da der Entscheidungspunkt, ob das Hauptstraßennetz oder das Wohngebiet befahren wird, nach Westen rückt. Mit Bezug zur Lauenburger Straße werden sich dadurch eher weniger, mit Bezug zur Pötrauer Straße eher mehr Durchgangsverkehre ergeben. Die Erschließung für das neue Wohngebiet ist als Einbahnstraße vorgesehen. Ein Ausbau des Nüssauer Weges ab der Pötrauer Straße als Einbahnstraße hätte den großen Nachteil, dass der Verkehr nicht nach Süden abfließen könnte, und wird deshalb nicht favorisiert. Als Anlieger des Grundstückes Nüssauer Weg 24 entstehen für den Einwender keine Kosten im Zusammenhang mit der Verlängerung des Nüssauer Weges.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Büchen wird von mir hiermit erbeten.
2.6	Stellungnahme 6 Eingang 27.04.2015	Im Folgenden wollen wir mit Kritik und Verbesserungsvorschlägen zu den geplanten Vorhaben der Investoren und der Gemeinde Stellung nehmen. Wir kritisieren nicht das Baugebiet an sich, sondern die überdimensioniert geplante Größe und die Art und Weise der Bebauung sowie fehlende Lärmschutzmaßnahmen. Die Interessen der Investoren werden bei der jetzigen Planung im Verhältnis zu den Interessen der übrigen Bürgern überproportional bevorteilt. Wir plädieren für den Verzicht auf 3 bis 5 Baugrundstücke ((fast)keine Bebauung der Waldflächen), was den Verzicht auf je nach Bebauungsart lediglich den Verlust von 4 bis 10% Wohnbaufläche bedeuten würde Wir plädieren für eine zweispurige Fahrtmöglichkeit auf dem Schulweg und für den Bau von Temposchwellen in Höhe der WiesenKita und des Busbahnhofes. Wir kritisieren scharf und sprechen uns entschieden gegen jegliche Sperren und Einbahnstraßenregelungen im Schulweg aus. Alle diese sind kontraproduktiv, belasten und gefährden tausende Büchner Kinder, Jugendliche und Erwachsene durch Mehr-Verkehr rund ums Schulzentrum, im Grünen Weg und angrenzenden Straßen, auf der Pötrauer Straße, dem „Alten“ Nüssauer Weg und verschlechtern den Zustand der dortigen Lindenallee. Aus Kostengründen für sämtliche Beteiligte und wegen weiterer unten erläuteter negativer Folgen sprechen wir uns entschieden gegen den direkten Weiterbau des Nüssauer Weges als zweispurige Straße bis hin zur Pötrauer Str. aus (Planvariante A) aus. Stattdessen fordern wir eine Erschließung des Baugebietes durch eine Es geht bei der vorliegenden Planung nicht um "die Interessen der Investoren", sondern um das Interesse der Gemeinde Büchen an der Fortentwicklung des Wohnungsbaus und der Infrastruktureinrichtungen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Trotzdem wurden aufgrund einer vorgenommenen Überarbeitung Änderungen zugunsten der Waldflächen eingearbeitet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unabhängig von der vorliegenden Planung geprüft. Anordnungen verkehrsregelmäßiger Maßnahmen können im B-Plan nicht festgesetzt werden. Außerdem liegt die Schulstraße nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Auffassung wird nicht geteilt, zumal von zusätzlichen Verkehrsströmen im Bereich des Schulzentrums durch die vorliegende Planung nicht auszugehen ist. Dies belegt auch die von der Gemeinde in Auftrag gegebene und zwischenzeitlich vorliegende Verkehrsuntersuchung. Bei einem Ausbau der Schulstraße als Einbahnstraße wird sich der Verkehr im Bereich der WiesenKita und der Schulstraße selber sogar reduzieren und die Verkehrssituation an der Einmündung des Schulweges würde sich verbessern. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch aus folgen-

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Einbahnstraße – beginnend südlich-mittig an der Pötrauer Str. / Flur 38/2 -- - mittig durch die Flur 38/2 – an der Grenze Flurstück 39/10 / 39/19 entlang nach Westen abbiegend --- dann nördlich in Richtung vorhanden Nüssauer Weg weiterverlaufend. Diese Variante schliesse sämtliche negative Auswir- kungen der bisherigen Variante A und ist die einzige Variante die in der Lage ist – bei zweispuriger Befahrbarkeit des Schulweges – eine Entlas- tung des Schulweges und rund um das gesamte Schulzentrum zu gewähr- leisten. Eine Abholzung („Waldumwandlung“) eines 10 m Streifens entlang den Flurstücken 39/12, 39/17 und 39/9 und Ausgleichmaßnahmen für diese Tätigkeiten sind dann absolut überflüssig. Wir sprechen uns gegen jedwede direkte Beteiligung an Straßenausbau- beiträgen bzw. Erschließungsbeiträgen der jetzigen Anlieger des Nüssauer Weges aus. Wir erwarten und verlangen von der Gemeinde endlich Klarheit darüber, ob die jetzigen Anlieger des Nüssauer Weges zu den diesen Beiträgen heran- gezogen werden. Desweiteren sprechen wir uns entschieden für eine Straßenführung, Pla- nung und Bauausführung aus, welche den an Steuergeld zu zahlenden Anteil aller Büchner Bürger gering hält. Planungsanlass und Planungsziel des BPlan 50 sollen sein 1. Erschließungssituation im Bereich des Schulweges 2. Dringende Bedarf an Wohnbaufläche – insbesondere für Junge Familien zu 1. Erschließungssituation im Bereich Schulweg	den Gründen nicht berücksichtigt: Bei der vorgeschlagenen Lösung könnte der Verkehr aus dem Baugebiet nicht über die Pötrauer Straße abfließen, sondern nur über den Schulweg und somit auch zusätzlichen Verkehr im Be- reich der Kita und des Schulzentrums verursachen. Auch ist zwangsläufig von einer zusätzlichen Belastung des Nüssauer Weges auszugehen. Nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird auf die ursprüngliche Waldumwandlung westlich der Trasse des Nüs- sauer Weges verzichtet. Der Wald bleibt hier erhalten und der Plangeltungsbereich wird entsprechend verkleinert. Außerdem wird die Achse der Trasse des Nüssauer Weges um ca. 2- 3 m nach Osten verschoben. Hierdurch können Eingriffe in die Wald- randbereiche besonders im Einmündungsbereich des Nüssauer Weges minimiert werden. Die Anlieger des bereits ausgebauten Nüssauer Weges werden nicht zu Beiträgen der noch herzustellenden Verlängerung des Nüssauer Weges veranlagt.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der Schulweg wird in der Planung als wichtige Erschließungs- und Durchgangsstraße dargestellt. Scharf zu kritisieren ist, dass sich die Planung „isoliert“ aber unklar und unbegründet mit möglichen positiven Auswirkungen für den Schulweg beschäftigt. Die Auswirkung auf die weiterführenden Straßen kaum oder überhaupt nicht betrachtet und bewertet werden. Beispielsweise ist der Nüssauer Weg (mit gleichlangen Lindenallee-Bestand) die Weiterführung des Schulweges – Verkehre in Richtung/ aus Richtung Schulweg fließen vor allem über den Nüssauer Weg. Das Tonnagegutachten wurde auch für den Nüssauer Weg erstellt und brachte die gleichen Resultate wie am Schulweg. Im Nüssauer Weg gibt es ein Vielfaches an Anliegern im Vergleich zu 3 im Schulweg. Das von der Gemeinde beauftragte Verkehrsgutachten ergab für den Nüssauer Weg und Schulweg übereinstimmende Befunde. Überwiegend Durchgangsverkehr auf Nüssauer Weg und Schulweg – Ausweichverhalten von PKW und LKW bis 7,5 to zur Umgehung Ampelanlagen vor den Tunneln „Zwischen den Brücken“ – Vermeidung Möllner Straße – Heideweg. Insbesondere vor 7.00 Uhr – nach 15.30 Uhr und ganztätig an Wochenenden und Feiertagen. Der Wunsch des Bau-, Wege- und Umwelt-Ausschusses (im folgenden kurz BWUA) und der Gemeinde den Schulweg für den Verkehr ganz zu sperren oder in welcher Form auch immer als Einbahnstraße einzurichten, entstammt in vergangen Jahrzehnten geäußerten Wünschen eine mögliche Gefährdung der Schulkinder im Bereich des Schulweges zu verringern. Sachlich falsch ist jedoch die Verengung der Planung auf die isolierte Situation im Bereich Schulweg (Schulzentrum – WiesenKita).	Um die konkreten Auswirkungen in verkehrlicher Sicht besser beurteilen zu können, hat die Gemeinde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Dieser Aussage wird nicht widersprochen. Dem wird nicht widersprochen. Es wird hier aber ergänzend auf die Bedeutung der Schule hingewiesen. Die von der Gemeinde Büchen in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung auf den benannten Straßen sich in einem hohen Maß durch Ziel- und Quellverkehre mit Bezug zum gesamten Quartier ergibt.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Verkehr löst sich mit Sperrungen oder Einbahnstraßenregelungen des Schulweges nicht einfach in „Luft“ auf, sondern verlagert sich auf die gegenüberliegende Seite des Schulzentrums auf die Landesstraße 205 „Pötrauer Straße“. Eine Einbahnstraßenregelung „Sperrung Schulweg aus Richtung Nüssau“ erzeugt darüber hinaus noch mehr Verkehr als bisher. In völlig unnötiger Weise statt weniger, mehr Verkehr, mehr Gefahren und mehr Umweltbelastung durch all diejenigen, die statt 250 m direkt via Schulweg zu Schulzentrum / WiesenKita / Sporthalle zu fahren zukünftig gezwungen werden 1250 m auf dem verlängerten Nüssauer Weg, die Pötrauer Straße entlang, Anstellen am Ampelstau vor Sporthaus „Fischer“, am Busbahnhof vorbei, zu ihren Zielen auf der nördlichen Seite des Schulzentrums in den Schulweg fahren zu müssen. Zusätzlich rechnen wir mit noch mehr Verkehren – produziert von Pkw und Lkw, welche die so entstehende Ampel- und Ortskernumfahrung Grünen Weg – Pötrauer Str. – Nüssauer Weg nutzen, um den Ampeln und Stauungen „Zwischen den Brücken“ auszuweichen. Je nach Art der Sperrungen des Schulweges und der Anzahl der Ausweichverkehre prognostizieren wir 15 – 25 % mehr Verkehr im Bereich des gesamten Schulzentrum – sowie eine mindestens Verdoppelung der Verkehre auf der Pötrauer Str.	Dem wird nicht widersprochen. Dem wird nicht widersprochen. Einbahnstraßenregelungen erzeugen grundsätzlich Umwegfahrten. Die von der Gemeinde Büchen in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine der alternativ untersuchten Anbindungen des geplanten Wohngebietes auszuschließen sind. Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten bietet sich jedoch eine Verlängerung des Nüssauer Weges bis zur Pötrauer Straße an. Hierdurch könnte der Schulweg als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Die Verkehrssituation an der Einmündung des Schulweges in die Pötrauer Straße würde sich erheblich verbessern und der Fahrbahnrand sowie der Wurzelbereich der Alleebäume würden nicht weiter zerstört. Zu den folgenden Mutmaßungen und Hinweisen wird auf das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 11.08.2015 verwiesen. Die Gefahr einer zusätzlichen Belastung des Grünen Weges in der Folge von Verkehrsverlagerungen von der Lauenburger Straße ist eher gering. Durch die unterschiedlichen Ausbauzustände und Vorfahrtsregelungen des Grünen Wegs und der Lauenburger Straße wird auch weiterhin die Lauenburger Straße als zeitkürzere Strecke genutzt werden. Die hohen Zuwächse auf den genannten Straßen sind in keiner Weise nachvollziehbar.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zur Beurteilung einer Gefahrensituation ist die getrennte Betrachtung von Verkehren, welche a) den Schulweg (schnellstmöglich) durchfahren wollen und solchen, die b) Kinder und Jugendliche ins Schulzentrum bringen und abholen, dort Waren anliefern, oder um zu parken, um die Arbeitsstätte zu besuchen, an Sport oder Veranstaltungen teilzunehmen, zu unterscheiden. Der Hauptteil der Schülerschaft und nahezu alle WiesenKita-Kinder werden mit PKW oder Bus gebracht. Sie laufen nicht mehr wie vor Jahrzehnten zu Fuß oder kommen nicht mehr mit dem Fahrrad. Diese Situation ist durch den gestiegenen Wohlstand und wegen etwaiger Schutzüberlegungen der Angehörigen unumkehrbar. Fußgängern und Fahrradfahrer sind im Schulweg auf dem durch die Lindenallee von der Fahrbahn abgetrennten Weg „völlig“ sicher und geschützt. Allein an den Überwegen und Einmündungen können Gefährdungssituationen, durch haltende, kreuzende oder in die Parkflächen ein- und ausfahrende Fahrzeuge auftreten. In PKW und Bus befindliche Personen setzen sich während der Fahrt und beim Aus- und Einsteigen mögliche Gefahren aus. Gemeinde und Schulverband haben die Gefahren schon jetzt deutlich durch die Einrichtung von drei „Kiss and Go“ Zonen zwischen Schulweg und Schulzentrum / Kita deutlich verringert. Aus den „Kiss and Go“ Bereichen hinter der Lindenallee können Jugendliche und Kinder sofort, ohne eine Straße zu überqueren und ohne Gefahren ihr Ziel erreichen. Bezüglich Verkehre, welche den Schulweg lediglich durchqueren, äußerte die Kinder- und Jugendvertretung in der BWU Ausschusssitzung, dass Fahrzeuge, welche aus Richtung Lauenburger Straße in Richtung Schulweg einbiegen und weiterfahren, die Zone 30 km/h und Kinder auf dem	Die folgenden nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zebrastrreifen-Überweg oft nicht wahrnehmen. Von der Kinder- und Jugendvertretung und Bürgern wiederholt geforderte Temposchwellen in Höhe des Busbahnhofes und der Wiesen-Kita wurden vom BWUA auch mit der Begründung der fehlenden Notwendigkeit [sic!] abgelehnt. Betrachtet man das durch Sperrungen bzw. Einbahnstraßenregelungen zu erreichende erhoffte Schutzziel „Minimierung der Gefahren für die Schülerschaft“ aus statistischer Sicht, so ist festzustellen, dass positive Wirkungen, sofern sie überhaupt auftreten – nur äußerst gering sein werden und in keinem Verhältnis zu den Schäden stehen. Zieht man alle Ferien-, Samstag-, Sonntage- und Ferientage ab, zieht Krankheitstage, Klassenreisen und Unterrichtsausfall ab, und unterstellt, dass Kinder / Jugendliche (von der ersten bis zur dreizehnten Klasse) während sieben Zeitstunden pro Tag überhaupt in der Schule oder auf dem Schulweg sind, und davon nur ein Drittel der Zeit – also zwei Stunden und 20 min sich überhaupt außerhalb des Schulgebäudes befinden könnten... so ergibt sich eine mögliche positive Wirkung nur in 5% der Zeit. Negative Effekte und Gefahren wirken jedoch zu 100% der Zeit. Die bauliche und Unterhaltungssituation des Nüssauer Weges ist dieselbe oder sogar schlechter als die des Schulweges. Durch fehlende von rechts einmündende Straßen werden sowohl auf dem Schulweg (nach passieren der möglichen Blitzerstelle „Schulzentrum“) die vorgegebenen Tempo 30 ignoriert, das Auto noch einmal kräftig aufgedreht, so dass die Geschwindigkeit der meisten Verkehrsteilnehmer mindestens verdoppelt – insbesondere, wenn kein entgegenkommendes Fahrzeug zum Langsamfahren zwingt oder zu den „verkehrsärmeren“ Abend-, Nacht- und Morgenstunden. Die Planungen des BWUA und der Gemeinde den Schulweg als Einbahnstraße auszuweisen und auf Tempo 20 zu beschränken wird von den Verkehrsteilnehmern weitesgehend ignoriert werden. Die Geschwindigkeiten,	Die nebenstehende Äußerung ist eine Vermutung. Man sollte hierbei nicht von vornherein davon ausgehen, dass "alle Büchener" potenzielle Raser sind.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gefahren und Unfallfolgen mangels entgegenkommendem Verkehr im Vergleich zu bisherigen Situation der beidseitigen Befahrbarkeit des Schulweges noch weiter erhöhen werden. Selbst eine durch Absperrbarken und Schilder deutlich ausgewiesene Einbahnstraße wird von zu vielen Verkehrsteilnehmern ignoriert werden. Zu Zeiten der Baumaßnahmen „Errichtung Ampelanlage / Sperrung Lauenburger Straße – Zwischen den Brücken“) konnte ich werktags zwischen 17.00 und 18.00 Uhr sieben Verkehrsteilnehmer mit RZ und auswärtigen Kennzeichen („Mein Navi hat gesagt... ich muss hier durch“) beobachten, die die Einbahnstraße verkehrswidrig Richtung Schulzentrum befuhren. Wir rechnen in der Anfangsphase mit bis zu 7000 Geisterfahrten, später bis zu 1000 Geisterfahrten jährlich. Zukünftige Verkehrssituation Nüssauer Weg ab Haus Nr. (1) 9 bis 30, Sandberg, Steinaublick, Birkenweg durch Sperrung Schulweg und Durchstich Nüssauer Weg Die Aussage einiger Mitglieder des BUWA „die Anwohner hätte bei Grundstückskauf von der Möglichkeit eines Weiterbau des Nüssauer Weges zur Pötrauer Str. gewusst“, ist uns gegenüber geäußert, unwahr. Weder bei Grundstücksverkauf, noch beim Einzug sind uns Planungen bekannt gemacht worden. Auch gegenüber anderen Anliegern ist diese Aussage unzutreffend, weil spätere Planungen zu einem Baugebiet niemals rechtskräftig geworden sind. Dies zeigt auch die Tatsache, dass neun von fünfzehn Anliegern (also 60%) ihre Terrassen und Schlafzimmer zum Nüssauer Weg ausgerichtet haben. Istsituation bis 350 Fahrten täglich resultieren aus Fahrten zu Ärzten am Sandberg und Anwohner-Verkehr.	Die Gefahr, dass sich Verkehrsteilnehmer nicht an Vorschriften halten, ist bei jeder Verkehrsvorschrift gegeben. Aufgrund der Länge der Einbahnstraßenregelung sind bei entsprechender Beschilderung keine nennenswerten Falschfahrten zu erwarten. Anders als im Fall einer Baustellenbeschilderung ist diese den ortskundigen Verkehrsteilnehmern schnell bekannt, die Beschilderung ist klarer verständlich und eben nicht nur provisorisch. Die Gemeinde hat stets an dem Flächennutzungsplan festgehalten, der auch eine Verlängerung des Nüssauer Weges beinhaltet.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wir und weitere Anlieger erwarten zukünftig durch a) Sperrung des Schulweg und durch b) Durchstich des Nüssauer Weges in der Bauausführung als zweispurige Straße und durch c) „Ausweichverkehre Ampel- und Stauumfahrung via Grüner Weg – Pötrauer Str. – Nüssauer Weg“ 2500 bis zu 3500 Fahren von Lkw und Pkw. Also eine bis zu Verzehnfachung der Verkehre – Durchgangsstraße statt Anwohnerstraße – unzumutbarer Verkehrslärm auch für Nüssauer Weg 1 bis 30, Sandberg, Steinaublick und Birkenweg. Zukünftige Verkehrssituation Nüssauer Weg ab Haus Nr. 36 bis zu Eisenbahntunnel (Heideweg) durch Sperrung Schulweg und Durchstich Nüssauer Weg Zukünftig erwarten wir und andere Anlieger 15 bis 25 % mehr Verkehr auf dem Nüssauer Weg von Haus Nr. 36 bis zum Tunnel am Heideweg durch a) Durchstich des Nüssauer Weges in der Bauausführung als zweispurige Straße „Ausweichverkehre Ampel- und Stauumfahrung via Grüner Weg – Pötrauer Str. – Nüssauer Weg“. Wie im Tonagegutachten erwähnt, ist die bauliche Situation des Nüssauer Weges von Haus Nr. 36 bis zu Ende der dortigen Lindenallee genauso (schlecht) wie die des Schulweges. Die Lindenallee ist genauso lang wie die des Schulweges; der Zustand der Bäume durch parken zwischen den Bäumen sogar potentiell schlechter als die des Schulweges. Weiterhin wohnen im Nüssauer Weg signifikant mehr Anwohner als im Schulweg. In Summa sind durch mehr Verkehre und schnelle Geschwindigkeiten im Bereich des Nüssauer Weges die Nachteile für dieses Gebiet unverhältnismäßig viel höher als die möglichen Vorteile einer Sperrung des Schulweges. Zukünftige Verkehrssituation L205 „Pötrauer Str“ durch Sperrung Schulweg	Eine Zunahme der Verkehrsbelastung wird nicht geleugnet. Die nebenstehend geäußerte Annahmen insbesondere eine Verzehnfachung des Verkehrs sind allerdings völlig aus der Luft gegriffen und für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Die Lärmbelastung im Plangebiet und auch in den angrenzenden Gebieten wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft und bei der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist es der Gemeinde mit der vorliegenden Planung nicht möglich, alle hier genannten Probleme der vorhanden Lindenallee am Nüssauer Weg zu lösen. Eine komplette Sperrung des Schulweges ist nicht vorgesehen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	und Durchstich Nüssauer Weg Wir und weitere Anlieger erwarten mindestens eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens a) Sperrung des Schulweg und durch b) Durchstich des Nüssauer Weges in der Bauausführung als zweispurige Straße und durch c) „Ausweichverkehre Ampel- und Stauumfahrung via Grüner Weg – Pötrauer Str. – Nüssauer Weg“ Werden sich zu Verkehrsspitzenzeiten nahezu sämtliche Fahrzeuge vor der Ampel beim Sporthaus auf der Lauenburger Straße und Pötrauer Str. stauen. Drei oder vier Ampelphasen werden dann benötigt, um in die Lauenburger Str. weiterzufahren oder von der Pötrauer Straße zur Erreichung der Schule, Wiesen-Kita, Sporthalle in den Schulweg einzubiegen. Ein Anfahren der Gewebetreibenden Lauenburger Str. bzw. Pötrauer Straße nahezu unmöglich gemacht. Ein Rückstau bis hinter die Einmündung des Grünen Weges ist realistisch. Der am zweiten Überweg errichtete Sandparkplatz wird sich mit Dauerparkern (die bisher auf den nördlichen Flächen des Schulzentrums parkten) füllen. Der Durchlass zum Sandparkplatz ist so schmal dimensioniert, dass nur ein Fahrzeug zur Zeit ein- oder ausfahren kann. Kinder / Jugendlichen können von dort nicht wie auf der Seite Schulweg direkt ihr Ziel erreichen, sondern müssen die Straße überqueren, gehen einen längeren gefährlicheren Weg. Alternativ wird eine große Anzahl von Angehörigen aus Zeitgründen, oder weil sie ob der Stausituation die Nerven verlieren, ihre Kinder / Jugendliche direkt auf der L205 Pötrauer Str. aussteigen lassen was mit erhebliche Gefahren für alle Beteiligten verbunden ist. Weiterhin sorgt der Rückstau dafür, dass die Buseinfahrt in die Pötrauer Str. unnötigerweise und massiv erschwert wird. Weiterhin sorgt der Rückstau dafür, das Fahrer die sowieso Richtung Lau-	Die dargestellten extremen Änderungen der Verkehrsverhältnisse auf den Hauptverkehrsstraßen sind nicht nachvollziehbar. Bei Bedarf könnten die Signalschaltungen an den relevanten Knotenpunkten möglichen veränderten Verkehrsströmen angepasst werden.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	enburger Str. / Lauenburg fahren wollte direkt den Grünen Weg und angrenzende Nebenstraßen durchfahren und dort Verkehrsaufkommen, Gefahren und negative Auswirkungen verdoppeln werden. Zukünftige Verkehrssituation „Grüner Weg“ und angrenzender Nebenstraßen durch Sperrung Schulweg und Durchstich Nüssauer Weg Wir und weitere Anlieger erwarten mindestens eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens a) Sperrung des Schulweg und durch b) Durchstich des Nüssauer Weges in der Bauausführung als zweispurige Straße und durch c) „Ausweichverkehre Ampel- und Stauumfahrung via Grüner Weg – Pötrauer Str. – Nüssauer Weg für Verkehre aus Richtung Lauenburg in Richtung Nüssau / Schwarzenbek und vice versa. Dies bedeutet auch eine Verdoppelung der negativen Auswirkungen und Gefahren für das betroffene Gebiet. Der Grüner Weg verliert mit weit über 1500 Fahrten den Status einer Anliegerstraße und wird faktisch zu einer überörtlichen Durchgangsstraße. Insbesondere wird es auf der linken Seite der Fahrbahn des Grünen Weges in Richtung Lauenburg zu massiven Geschwindigkeitsüberschreitungen kommen, weil auf der 1,7 km langen Tempo 30 Zone keinerlei Straßen von rechts einmünden. Insbesondere die Kita Lindenweg ist massiv betroffen. Ein- und Aussteigen am Lindenweg ist verkehrspolizeilich verboten. Sämtliche Fahrzeuge müssen am Grünen Weg halten. Das Ein- und Aussteigen erfolgt ausschließlich auf dem Grünen Weg. zu 2 Dringend benötigte Wohnbaufläche für Junge Familien Das Wohnbaufläche „dringend benötigt“ würde, ist eine Behauptung, unbegründet, und weder für die heutige Situation noch auf die in den nächsten Jahrzehnten zutreffend.	Die dargestellten extremen Änderungen der Verkehrsverhältnisse auf den Hauptverkehrsstraßen sind nicht nachvollziehbar. Bei Bedarf könnten die Signalschaltungen an den relevanten Knotenpunkten möglichen veränderten Verkehrsströmen angepasst werden. Die Verkehrsuntersuchung kommt hier zu völlig anderen Ergebnissen und geht nicht von nennenswerten Verlagerungen des Verkehrs auf den Grünen Weg aus. Sollten sich wider Erwarten dennoch zusätzliche Verkehre auf dem Grünen Weg ergeben, sind weitere verkehrsplanerische Maßnahmen hier grundsätzlich möglich. In der überarbeiteten Begründung wird der nach wie vorher vorhandene Ansiedlungsbedarf für die Gemeinde weiter vertieft. Die Gemeinde hat in dem Zusammenhang erst kürzlich ein Gemeindeentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, dass sich auch ausführlich mit dieser Thematik beschäftigen wird. Es wird nicht verkannt, dass die Darlegung des konkreten Planerfordernisses in der Begründung zum Vorentwurf nicht genügend aussagekräftig ist.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Seite 6 – Punkt 4.1 „ Art der Baulichen Nutzung“. „... werden Läden, Schank und Speisewirtschaft ... im Gebiet WA 4 zugelassen...“ steht im Widerspruch zum geäußerten Planungsziel der Gemeinde „Wohnbaufläche – insbesondere für Junge Familien“. Dies belegt, dass Interessen der Investoren Vorrang vor dem Planungsziel haben und „offenbar doch kein dringlicher Mangel“ an Wohnbaufläche besteht. Die Aussage auf Seite 5 Begründung zum Vorentwurf B-Plan 50 „...im Ortszentrum stehen keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung...“ ist absolut unzutreffend. Im Gegenteil gibt es bereits jetzt genügend sofort bebaubare und zukünftig genügend schnell realisierbare Wohnbauflächen, ohne oder mit weit geringeren schädlichen Auswirkungen als das geplante Baugebiet 50. Einer der Investoren des Baugebietes ist auch Eigentümer der ehemaligen Pötrauer Wassermühle. Restaurations- und Hotelbetrieb inklusive Terrassenanlage sind schon mehrfach gescheitert und von Anwohnern aufgrund der Lärmbelästigungen unerwünscht. Der Investor hat Erfahrung mit der Umgestaltung von Gewerbe- zu Wohnräumen. Ohne schädliche Auswirkung auf Bürgerschaft und Umwelt, ohne Straßenbaumaßnahmen, mit schon vorhanden Parkflächen und mit einem schon bestehenden Gebäude können in nur 100 m Entfernung zum geplanten Baugebiet bis zu sieben Wohneinheiten „sofort“ geschaffen und Leerstand eines ungenutzten Gebäudes vermieden werden. In 200 m Entfernung befindet attraktives Bauerwartungsland östlich des Steinaublicks für bis zu 10 Doppelhaushälften.	Das Gebiet WA 4 (Jetzt WA 5) betrifft lediglich ein Baufeld unmittelbar an der Pötrauer Straße. In den anderen Baufeldern sind diese Nutzungen nicht zulässig. Insofern ist dies kein Widerspruch. Wie bereits an anderer Stelle angemerkt, geht es nicht um "die Interessen der Investoren", sondern um die Interessen der Gemeinde Büchen ! Diese Aussage entspricht nicht den Tatsachen. Gleichwohl gibt es einzelne Flächen, die für eine Bebauung geeignet scheinen, jedoch in fast allen Fällen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Um hier alle Möglichkeiten für Bauflächenpotenzial im Gemeindegebiet auszuloten, hat Büchen ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser noch nicht ganz abgeschlossenen Untersuchung wird bis zum Satzungsbeschluss auch ein wesentlicher Anhaltspunkt für die Begründung des Planerfordernisses der vorliegenden Planung. Die Gemeinde Büchen hat keinen Einfluss auf die tatsächliche Nutzung der genannten Immobilie. Bei diesen Flächen handelt es sich um Waldflächen, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	In 300 m Entfernungen werden – anschließende an die Bebauung des Nüssauer Weges Nr. 62 Grundstücke für bis zu 6 Einfamilienhäuser, 10 Doppelhaushälften oder 12 altengerechte eingeschossige Reihenhäuser vermarktet. In 300 m Entfernung besteht Bauerwartungsland am Pommernweg für mindestens 12 Doppelhaushälften. In 400 m gibt es im Memelweg einen Bauplatz sowie durch Grundstücks-teilungen im Bereich Ostpreußenweg bis zu 6 Wohnbebauungsmöglichkei-ten. In Fortführung des Nüssauer Weges / Katenkoppel befindet sich Bauerwar-tungsland für viele Dutzend Wohnbauflächen. Durch Abriss der verfallenden Nebengelassen des ehemaligen Gutes Nüs-sau lassen sich „sofort“ weitere Wohnbaufläche am Nüssauer Weg reali-sieren. In 400 m Entfernung lassen sich durch Bebauung der Westseite des Grü-nen Wegs weitere viele Dutzend Wohnbauflächen realisieren. In 400 m Entfernung im Bereich „Ortszentrum“ südlich Heideweg, westlich Möllner Straße, östlich Eisenbahn sind aktuell dutzenden Wohnbauflächen sofort zu erwerben. Der Verkauf zog sich bisher über viele Jahre schlep-pend hin. Durch ein aktuell beschlossenes weiteres Baugebiet am Büchener Weg / Möllner Straße könnten sofort mehr als 100 Wohnbaueinheiten entstehen. Aktuell entsteht z.B. an der Ecke Büchner Weg / gegenüber Lidl ein Eigentumswohnungskomplex mit 19 Einheiten. Insgesamt sind „sofort“ im Bereich „Ortszentrum“ je nach Bebauungsart bis zu 500 Wohneinheiten realisierbar.	Dies sind Flächen der Bahn, die aufgrund der Lage unmittelbar an der Bahnlinie und der damit vorhandenen Lärmvorbelastung absolut unattraktiv für eine Wohnbebauung sind. Auch bei diesen Flächen handelt es sich um private Flächen, auf deren Vermarktung die Gemeinde keinen Einfluss hat. Grund-sätzlich sind die Flächen allerdings bebaubar. Dies ist möglich. Aufgrund des sehr feuchten Baugrundes wird eine Bebaubarkeit der Fläche stark angezweifelt. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist nicht bekannt. Der Grund hierfür ist, dass die Eigentümer viele Jahre lang nicht bereit waren die Flächen zu veräußern und die Gemeindeent-wicklung praktisch blockiert haben. Erst nach der Überarbeitung des Bebauungsplanes im letzten Jahr wurden die Flächen auf dem Markt angeboten, sind aber inzwischen weitestgehend ver-geben. Dies ist kein weiteres Baugebiet, sondern identisch mit dem Vor-genannten. Das ist richtig. Die Fläche gehört zu dem oben genannten Gebiet. Diese Aussage entbehrt jeglicher Grundlage.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	In 500 m Entfernung, nahe des „Ortszentrum“ in der Straße „An den Eichgräben“ standen jahrelang Wohnblocks – jetzt befindet sich dort eine jahrelang nichtvermarktete Baulandfläche. Dort sind „sofort“ bis zu 80 Wohnbaueinheiten realisierbar. Im Gebrüder Lembcke Weg und Tuchenhagenrondell entstehen aktuell Wohnbauflächen. An den Moorwiesen stünde Bauerwartungsland für dutzende Wohnbauflächen bereit. Durch Hinterbauung der bisher als Garten genutzten Flächen und des Gartenbaubetriebes Michelsen östlich der Möllner Straße, westlich der Bahntrasse ließen sich mehrere Dutzend Wohngebäudeflächen realisieren. Weitere mindestens sechs Wohneinheiten sind östlich der Bahnlinie Lübeck in der Nähe des Parkes realisierbar. Eine Ausweisung eines Baugebietes in Nähe des Waldschwimmbads / Campingplatz mit bis je nach Art der Bebauung bis zu 100 Wohneinheiten befindet sich in Realisation. usw. – usw. – usw. Fazit es besteht aktuell und zukünftig kein Mangel an Flächen für Wohnbebauung. „Mangel“ behaupten die Investoren. Die Aussage auf Seite 5 Begründung zum Vorentwurf B-Plan 50 „...eine besondere Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen ist nur bedingt erkennbar...“ widersprechen wir. Im Gegenteil sind die Belange von Kindern und Jugendliche durch ein in unmittelbarer Lage zum Schulzentrum über mehrere Jahre hindurch entstehendes Baugebiet konkret und massiv betroffen.	Die genannte Fläche gehörte einer Wohnungsbaugesellschaft, die bisher nicht verkaufsbereit war. Die Gemeinde hat die genannte Fläche jedoch zwischenzeitlich erworben. Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen zugunsten des Geschosswohnungsbaus. Bei den genannten Bauflächen handelt es sich um zwei Baulücken. Diese Flächen sind für den Wohnungsbau eher nicht geeignet und wurden auch bereits seitens der Landesplanung als Bauland abgelehnt. Auf diese Flächen, die eher für eine Bebauung als Mischgebiet geeignet scheinen, hat die Gemeinde keinen Zugriff. Auch diese Flächen scheinen eher als Mischgebiet geeignet zu sein. Diese Aussage ist falsch. Eine Bebauung dieser Flächen ist aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet und zum Wald ausgeschlossen. Es geht nicht um "die Investoren", sondern um die Interessen der Gemeinde Büchen! Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich können sich auch bei der vorliegenden Planung Kinder und Jugendliche an der Planung beteiligen und Bedenken, Anregungen oder Wünsche vortragen.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Baulärm und weitere Emissionen beeinträchtigen während vieler Jahre die Konzentration, den Lernerfolg und die Erholung auf dem Schulhof. Sperrung des Schulweges, Verlagerung und Produktion von zusätzlichen Verkehren „rund um das Schulzentrum“ betreffen konkret die Belange der Kinder und Jugendlichen und erhöhen Gefährdung auf Schulwegen und auf fünf (von sechs) Überwegen zum Schulzentrum. Seite 8 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung ...,sind in den Gebieten WA 2 und WA 4 auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen möglich. Denkbar sind insbesondere (sic!) hier auch Mehrfamilienwohnhäuser. ... hat aber diesbezüglich keine strikte Vorgaben gemacht“... 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen ...,die überbaubaren Flächen wurden.... großzügig gefasst. Hierdurch wird den zukünftigen Eigentümer eine größtmögliche Freiheit bei der Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt“... ...“das eine Überschreitung der Grundstücksflächen...zugunsten von Tiefgaragen grundsätzlich möglich ist“... 4.2.3 Bauweise ...“Gebäudelängen bis 50 m sind zulässig“... 4.4 Örtliche Bauvorschriften ...“So sind innerhalb des gesamten Wohngebietes grundsätzlich auch Gebäude mit Flachdächern nicht auszuschließen.“... Das gesamte Baugebiet wird an allen vier Seiten von erheblichen Lärmquellen umgeben.	Diese Aussage ist stark übertrieben. Bei den Gebieten WA 2 (jetzt WA 3) und WA 4 (jetzt WA 5) handelt es sich lediglich um zwei Baugrundstücke. So ist insbesondere das Gebiet WA 4 (jetzt WA 5) direkt an der Pötrauer Straße gut geeignet für eine Wohnanlage mit mehr als zwei Wohnungen und könnte gleichzeitig die dahinterliegenden Bauflächen vom Verkehrslärm der Pötrauer Straße abschirmen. Es ist erfahrungsgemäß aus Kostengründen sehr unwahrscheinlich, dass in dem Gebiet Tiefgaragen entstehen. Diese sollen jedoch von vornherein nicht ausgeschlossen werden. Auf die zitierte Festsetzung wurde allerdings im Entwurf verzichtet. Die Festsetzung zur Bauweise wurde für die Gebiete WA2 und WA 4 in eine abweichende Bauweise geändert, so dass hier keine Gebäude mit 50 m Länge zulässig sind. Es ist seitens der Gemeinde gewollt hier nicht nur Gebäude mit geneigten Dächern zuzulassen. Die vorhandenen Lärmquellen wurden berücksichtigt. Im Entwurf des Bebauungsplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	WiesenKita, Schulzentrum, ein zweispuriger Ausbau Nüssauer Weg der durch Sperrung des Schulweges und Ausweichverkehre zur Durchgangsstraße wird – die L205 „Pötrauer Straße“ als Durchgangsstraße. Unnötiger Weise werden die Kosten durch den Bau einer Erschließungsstraße und des zweispurigen Ausbaus des Nüssauer Weges mehr als verdoppelt (im Vergleich zu einer Erschließung mittels einer Einbahnstraße durch die Flur 38/2) . Durch diese nicht bedarfsgerechten „Fehlplanungen“ verteuern sich die Bauflächen immens, machen sie unattraktiv und unerschwinglich für Junge Familien. Eine so offene und investorenfreundliche Planung belegt, dass nicht ein kleines, grünes und familienfreundliches und der umgebenden Bebauung angepasstes Baugebiet entstehen wird. Eine solche Planung dient vor allem den Rendite-Interessen der Investoren und nicht denen der zukünftigen Neubürgern. Schlimmstenfalls entstünden überhaupt keine Ein- und Zweifamilienhäuser für junge Familien – keinerlei Fläche kämen in den „Freien Verkauf“, sondern es könnten ausschließlich durch Investoren-(Gemeinschaften) Grundstücke erworben und renditebringende Zinshäuser und Eigentumswohnungen-Komplexe entstehen. Somit wird das Planungsziel kontakariert und verfehlt. 4.3.1 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung ...“Zur besseren Erschließung für den gesamten Bereich und zur Entlastung der Schulstraße ist ein Ausbau des Nüssauer Weges mit Anschluss an die Pötrauer Straße zwingend [sic!] erforderlich“. Diese Behauptung ist unbegründet und unwahr. „Zwingend“ ist der Weiterbau des Nüssauer Weges bis zum Pötrauer Str. nicht, und auch der Schulweg könnte anderweitig entlastet werden.	Wie an anderer Stelle bereits dargelegt, hat sich die Gemeinde gegen eine Erschließung durch eine Einbahnstraße über das Flurstück 38/2 ausgesprochen. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die vorliegende Planung von der Gemeinde initiiert wurde und nicht aufgrund der Renditeinteressen der Investoren. Dies ist eine reine Vermutung und entbehrt jeglicher Grundlage, zumal im Rahmen einer Überarbeitung der Planung die einzelnen Festsetzungen überarbeitet wurden. Hier sollen aber andererseits nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, denn Büchen braucht Wohnraum auch für den sozialen Wohnungsbau und auch für die Unterbringung von Flüchtlingen. Diese Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Eine Erschließung des Baugebietes ist allein schon durch eine Stichstraße mit Wendehammer von der Pötrauer Straße möglich. Sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitung liegen schon in der Pötrauer Straße. Auch die Straßenbaukosten sind hier erheblich niedriger als bei der von Investoren und Gemeinde favorisierten Variante, bei welcher zwei Straßen errichtet und der Nüssauer Weg zweispurig bis zur Pötrauer Str. weitergeführt werden soll. Wie oben erwähnt, brächte allein der kostengünstige Einbau von Tempeschwellen in Höhe des Busbahnhofes und der WiesenKita schon eine Entlastung des Schulwegs. Wie das seit den achtziger Jahren von der Gemeinde beauftragte Tiefpflügen beweist, ist eine Unterhaltung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in Verlängerung des Nüssauer Weges jetzt schon problemlos möglich. Ein Unterlassen des bisher praktizierten Tiefpflügens ermöglicht auch eine Verfestigung der Fläche und ein noch leichteres Befahren, Kontrolle und Instandhaltung. Seite 9 ...“ Eine Erschließung [der WA 2, WA 3, WA 4] unmittelbar vom Nüssauer Weg ist nicht zulässig“. Mit dieser Aussage widerspricht der Planer der von Gemeinde und BWUA geäußerten Begründung, dass ein Hauptgrund für den Weiterbau des Nüssauer Weges eine Erschließung des auf Flur 38/2 entstehenden Baugebietes sei. Die geplante Einbahnstraße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zweigen von dem Weiterbau des Nüssauer Weges ab, das Gebiet wird somit erschlossen. Ein Parkstreifen mit lediglich 8 bis 10 Parkplätzen ist nur dann ausreichend, falls überwiegend Einfamilienhäuser und nur wenige Zweifamilienhäuser gebaut werden.	Es geht aber nicht nur um die Erschließung eines Baugebietes, sondern auch um eine zusätzliche Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße. Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Diese Aussage ist nicht richtig, denn die genannten Baugebiete werden nicht <u>unmittelbar</u> durch den Nüssauer Weg erschlossen, sondern durch eine hier angebundene Einbahnstraße. Die Gemeinde geht davon aus, dass in dem Gebiet WA 3 (jetzt WA 4) überwiegend Einfamilienhäuser entstehen. Stellplätze sind ohnehin von den Bauherren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Planungen von 8 bis 10 Parkplätzen sind unrealistisch. Die Planung der Investoren und der Gemeinde lässt ausdrücklich die Bauweise von Mehrfamilienhäusern bis 50 m Hauslänge, Läden und Gaststätten zu. Deshalb sind Planungen für den Ruhenden Verkehr mit mindestens 30-40 Parkplätzen realistisch. Ob ein Fußweg zur Wiesen-Kita realisiert werden könnte, erfordert eine Beteiligung und liegt auch im Ermessen der Wiesen-Kita-Betreiber. Die zweispurig in der jetzigen Position geplante Einmündung des Nüssauer Weg auf die Pötrauer Straße ist gefahrenträchtig. Aufgrund der a) Sperrung des Schulweg und durch b) Durchstich des Nüssauer Weges in der Bauausführung als zweispurige Straße und durch c) „Ausweichverkehre Ampel- und Stauumfahrung via Grüner Weg – Pötrauer Str. – Nüssauer Weg“ erwarten wir und weitere Anwohner für die Pötrauer Str. 2500 bis zu 3500 zusätzliche Fahren von Lkw und Pkw. Die geplante Einmündung befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt am Fuße des Pötrauer Berges, unmittelbar am Ende der S-Kurve in einer Tempo 50 Zone. Die Einfahrt ist durch Erdwälle, den Fichtenwald und die Scheune des Hans Heinrich Hinz verdeckt und für Fahrer sehr spät einsehbar. Insbesondere bei Dunkelheit, aber auch tagsüber, überschreiten zahlreiche Verkehrsteilnehmer die zulässige Höchstgeschwindigkeit. Durch die dort geplante Einmündung könnte es wiederholt zu Unfällen mit schwersten Unfallfolgen kommen. Ideal wäre es auf eine zweispurige Einmündung dort zu verzichten – stattdessen diese 50 m ostwärts vor die Flur 38/2 in die Tempo 30 Zone und	Diese Aussage ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass Läden und Gaststätten ausschließlich in dem Bereich WA 4 (jetzt WA 5) an der Pötrauer Straße zulässig sind! Die Gemeinde betont erneut ausdrücklich, dass Wohnraum in der Gemeinde dringend benötigt wird. Schon deshalb sollen Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis für die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze vermag die Gemeinde dennoch nicht zu erkennen, zumal der ruhende Verkehr grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen ist. Es ist davon auszugehen, dass in dem hier geplanten Baugebiet früher oder später Eltern mit Kindern wohnen werden, für die ein kurzer Weg in die Kita ein großer Vorteil ist. Der Einmündungsbereich ist bei ordnungsgemäßer Fahrweise nicht gefahrenträchtiger als andere Einmündungsbereiche. Bei dem Vorschlag wird allerdings die daraus resultierende zusätzliche Verkehrsbelastung des Nüssauer Weges und des

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	die dort entstehenden Häuser zu verlegen. Ein als Einbahnstraße ausgeführte Erschließungsstraße über die Flur 38/2, befahrbar von Richtung Pötrauer Str. (nördliche Straßenseite) bis hin zum bestehenden Nüssauer Weg würde das Fahrzeugaufkommen an dieser Stelle auf 20 bis 25 % (gegenüber der von Investoren und Gemeinde favorisierten Variante) verringern, und ein Einfahren auf die gefahrenträchtige südliche Fahrbahn der Pötrauer Str. völlig verhindern. Weiterhin würden durch die Unmöglichkeit des Einfahrens in die Pötrauer Straße alle negativen Effekte einer zweispurigen Einfahrt verhindert. Entlastung des Schulweges unter Offenhaltung der Durchfahrbarkeit des Schulweges in beide Richtungen, realisiert. Weniger – statt mehr – Verkehr rund um das Schulzentrum, wäre die Folge. Deutlich weniger Ausweichverkehre durch den Grünen Weg, sowie deshalb ein nur unwesentlich höhere Verkehrsbelastung im „Alten (bestehenden) Nüssauer Weges“. Entlastung – statt Vergrößerung – der Stausituation in Höhe Sporthaus Fischer / Busbahnhof, würden entstehen. Weniger Gefahren der Kinder und Jugendlichen durch geringeren Verkehr im Bereich Schulzentrum, sind realisierbar. Gewerbtreibende an Lauenburger und Pötrauer Straße können – statt wie bei der Planungsvariante der Investoren / Gemeinde – leichter (überhaupt) mit Fahrzeugen erreicht werden. Busse können leichter (überhaupt) auf die Pötrauer Straße einmünden. 5.2 Immissionsschutz ...“Im Bereich der geplanten Baugrenze ist hier von einer geringfügigen Lärmbelastung tags... auszugehen“... Die getroffenen Aussagen sind bezogen auf die heutige Situation und zukünftig unrichtig. Das gesamte Baugebiet ist in der mehrjährigen Bauphase eine erhebliche Lärmquelle für WiesenKita, Schulzentrum und Anwohner. Auch das Zulassen von Tiefgaragen, der Bau von bis zu 50 m langen Wohnkomplexen, Läden und Gaststätten sind erhebliche permanente Immissionsquellen für	Schulweges außer Acht gelassen. Diese Schlussfolgerung ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar, da der zusätzliche Verkehr nicht auf die Pötrauer Straße abfließen kann. Durch einzelne Neubaumaßnahmen kann eine vorübergehende zusätzliche Lärmbelastung nicht ausgeschlossen werden. Nach der Überarbeitung des Vorentwurfes sind Tiefgaragen nur in dem Gebiet WA 5 an der Pötrauer Straße zulässig. Grundsätzlich

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	sämtliche Anlieger. Das Baugebiet selbst wird an allen vier Seiten von erheblichen Lärmquellen umgeben (sein). Die Wiesen-Kita und deren Außenspielflächen sind unmittelbar an das Baugebiet 50 angrenzend. Das Schulzentrum mit seinem Pausenhof befindet sich in weniger als 50 m Entfernung. Ein zweispuriger Ausbau Nüssauer Weg, der durch Sperrung des Schulweges und Ausweichverkehre zur Durchgangsstraße (mit prognostizierten täglich bis zu 2500 bis 3500 Fahrten) wird – und die L205 „Pötrauer Straße“ welche heute schon als Durchgangsstraße gilt und zukünftig durch die Sperrung des Schulweges weitere bis zu 2500 bis 3500 Fahrten aufnehmen muss. Die Immissionen werden ohne entsprechende Schutz- und Minimierungsmaßnahmen für alle Beteiligten unzumutbar sein. Der vorliegende Planungsentwurf enthält keinerlei bauliche Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle mit Gehölzbepflanzung) zur Abhaltung und Minimierung der vom Baugebiet erzeugten Immissionen und von in das Wohngebiet eindringende Immissionen. Ein Verzicht auf den Weiterbau des Nüssauer Weges und eine Erschließung des Baugebietes durch eine einzige Einbahnstraße kommend von der Pötrauer Str. sowie die Errichtung von mindestens 2 m hohen Lärmschutzwällen mit Gehölzbepflanzung sind Maßnahmen zur Immissionsminimierung. Flurstück 38/2 ist seit Jahrzehnten durch schonende Pferdebeweidung	verursachen Tiefgaragen weniger Lärm als oberirdisch angeordnete Stellplätze. Dies wird hier völlig verkannt. Wie bereits an anderer Stelle angemerkt, wäre eine Gaststätte oder ein Laden ohnehin nur in dem Gebiet WA 4 (jetzt WA 5) an der Pötrauer Straße zulässig. Dies ist gewollt und ermöglicht kurze Wege im Interesse der Eltern und Kinder. Auch dies ist kein Problem und gewährleistet Ruhe in den Abendstunden, an Wochenenden und in den Ferien ! Die Gemeinde hat hierzu eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben, die deutlich macht, dass das Gebiet bereits heute erheblich durch Bahnlärm vorbelastet ist und dass in der Tat passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es ist richtig, dass die Gemeinde zunächst nicht von einer Anforderlichkeit für Lärmschutzmaßnahmen ausgegangen ist. Aufgrund der inzwischen vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung mit Stand vom 04.11.2015 wurde der Bebauungsplan ergänzt und enthält jetzt auch Maßnahmen zum passiven Schallschutz. Es handelt sich in der Tat um Dauergrünland, deren Wertigkeit in

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	genutztes Dauergrünland im Außenbereich der Gemeinde. Anmoor- und Moorboden sind auf den niederen Flächen vorhanden. Östlich dieser Fläche befindet sich eine weitere feuchte Dauergrünlandfläche „203“ mit moorigen Bodenuntergrund. Östlich des Flurstücks 38/2 befindet sich in unmittelbare Nähe ein fließendes Gewässer, welches in die Steinau entwässert. Schon die Planungen zur Erweiterung der Schule in diesen Bereich sind damals an der Einstufung als feuchte geschützte Tallage gescheitert. Der Anteil an Dauergrünland der Landesfläche schrumpft durch Umwandlung in Acker- oder Bauland seit Jahren. Dauergrünland soll im gesellschaftlichen Interesse erhalten bleiben oder erhöht werden. Deshalb erließ die schleswig-holsteinische Landesregierung mit Wirkung ab 1.11.2013 das Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland (Dauergrünlanderhaltungsgesetz DGLG). Eine Umwandlung von Grünland kann auf Antrag erfolgen. Antragsstellungsberechtigt ist die eine natürliche Person. § 4 Ausnahmen und Befreiungen (2)...„Die antragstellende Person unverzüglich nach Zulassung der Ausnahme die umgebrochene Fläche durch neu angelegtes Dauergrünland auf Ackerland (Ersatzfläche) zumindest im gleichen Flächenumfang ersetzt; Flächen, auf denen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Kompensationsmaßnahme eine dauerhafte Grünlandnutzung festgesetzt worden ist, die gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl I S. 148), in Verbindung mit § 2 der Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung vom 23. Mai 2008 (GVOBl. Schl.-H. S. 276), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. April 2013 (GVOBl. Schl.-H. S. 219), in ein Ökokonto eingebracht worden sind, sowie Flächen, deren Erwerb mit öffentlichen Fördermitteln oder aus dem Aufkommen von Ersatzzahlungen gemäß § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz finanziell gefördert worden ist, können nicht als Ersatzfläche im Sinne	der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt wird. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass es sich um sandiges Böden mit z.T. höheren Grundwasserständen handelt, jedoch nicht um Niedermoorböden. Diese Aussage ist grundsätzlich richtig, demgegenüber steht jedoch die Forderung zur Nachverdichtung innerhalb der Bebauung und Vermeidung der Erschließung von Bauflächen außerhalb der geschlossenen Ortschaften. Dieses Gesetz regelt lediglich das Verbot der Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland. Flächen, die aufgrund von Baulandentwicklung aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden, werden nach §§ 13-18 BNatSchG und §§ 1a und 2a BauGB geregelt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Kompensation der Eingriffe i.S. der Eingriffsregelung – wie „eigentlich“ eben auch Grünlandumwandlung in Ackerfläche eine Kompensation erfordert.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dieses Gesetzes dienen.“... (3) ...“Bei Erteilung einer Ausnahme nach § 4 Abs. 1 muss sich die Ersatzfläche an geeigneten Standorten innerhalb derselben naturräumlichen Haupteinheit befinden, in der die umgebrochene Fläche liegt; die Haupteinheiten ergeben sich aus der Anlage, die Bestandteil dieses Gesetzes ist. Ersatzflächen sollen vorrangig an Gewässern oder auf Standorten nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 angelegt werden.“... (5) Verbot von Entwässerungsmaßnahmen ...“Die Erstanlage einer Entwässerung von Dauergrünland durch Drainagen oder die Anlage neuer Gräben ist verboten“... Durch die Gefällezug der Flur 38/2 hin zur Flur „203“ und zum entwässernden Bach sind Gefährdungen und Verschlechterungen in der Bauphase oder in der Wohnphase durch oberflächlich und unterirdisch abfließenden Wasser und andere Einleitungen bis hin zur Steinau nicht auszuschließen. Die in den Planungen erlaubten Bauten von Tiefgaragen und Drainagen stellen eine erhebliche Gefahr für eine Entfeuchtung der angrenzenden Fläche, ihrer ökologischen Verschlechterung und stellen einen erheblichen Eingriff in den hier flach verlaufenden Grundwasserhorizont dar. Tiere und Pflanzen im geplanten Baugebiet – Ausgleichsmaßnahmen Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i> – RL2) und Waldeidechsen (<i>Zootoca vivipara</i>) sind von mir wiederholt über mehrere Jahre im geplanten Baugebiet und auf der projektierten Trasse des Nüssauer Weges beobachtet worden. In 2014 beobachte ich am 21. Mai drei Exemplare (1x männlich; 1x weiblich) auf Flurstück 39/11 angrenzend an den bestehenden Nüssauer Weg sowie 1x männlich an der Steinmauer des Hauses Nüssauer Weg Nr. 9. . Insbesondere die angrenzenden Flurstücke 39/12 und 39/17 weisen durch	Eine Verschlechterung ist hier nicht erkennbar. Während der Bauphase haben die Firmen hierfür entsprechend Rechnung zu tragen. Gemäß Bodengutachten handelt es sich hier um Schichtenwasser. Aufgrund der Höhenlagen ist eine Verbindung bzw. Entwässerung der Steinauniederung ausgeschlossen. Zauneidechsen kommen bei geeigneten Lebensräumen (trockene, warme Biotope, Mauern) etc. überall in Büchen vor. Im Geltungsbereich konnten sie durch eine Kartierung nicht nachgewiesen werden. Waldeidechse und Blindschleiche (Nachweis) sind potenziell vorhanden und werden in der Eingriffsregelung abgearbeitet. Das insbesondere betroffene Waldstück weist keine derartigen

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	großflächige Offensandflächen und Südhanglage ideale Brutstätten für die Zauneidechse auf. Vor dem abermaligen Tiefpflügen, beobachte ich im Juni 2014 auf den Flurstücken 39/11 und 39/18 den Zwergbläuling (Cupido minor) sowie den Idas-Bläuling (Plebeus idas). In den letzten Augusttagen 2014 konnte ich einige Pflanzen fotografieren (Anmerkung: Fotos liegen der Gemeinde vor.). Eine Stendelwurz – aufgrund der Blütezeit vermutlich die Violette Stendelwurz (Epipactis purpurata) auf Flurstück 39/19 und eine weitere im Bereich der geplanten Waldumwandlung westlich des neuzubauenden Nüssauer Weges im Bereich des Flurstücks 39/9. Den Gewöhnlichen Dost (Origanum vulgare) im Bereich des Flurstücks 39/11 Den Großen Odermennig (Agrimonia procera) im Bereich des Flurstücks 39/19. Der Flächeneigentümer Herr Peter Möller und seine Mitarbeiter haben 2014 und 2015 durch Holzeinschlag und durch die Verwendung von Bagger, einem schweren Traktor mit Anhänger und mehreren Fahrzeugen, Boden verdichtet und aufgerissen. Erhaltenswerte Bäume von 60 und 80 cm Durchmesser wurden gefällt. (Bilder und Standorte kommen nachgeliefert werden). Schutzflächen und Gründerhaltungsfläche sind in der Planung viel zu klein dimensioniert – eine naturnahe Entwicklung wird aufgrund der Kleinheit und der möglicher Art der Bauausführung unwahrscheinlich. Naturerlebnis und Entschädigungsflächen sollte genau hier direkt vor Ort für die Büchner direkt erlebbar entstehen und nicht in der näheren Umgebung oder in Timbuktu. Schon jetzt besitzt die Gemeinde zu wenig Ausgleichsflächen für sämtliche	Bereiche auf. Bläulinge sind typische Arten der Trockenbiotope. Inwieweit die genannten Arten hier vorkommen, muss jedoch eindeutig dokumentiert werden (Cupidus minimus = RL 1, Plebeus idas = RL 2). Der Nachweis von floristischen Raritäten (Epipactis purpurata = Rote Liste 1) muss eindeutig und lagegenau dokumentiert werden. Wenn der Nachweis bestätigt wird, sind hier entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Das Vorkommen von Rote-Listen-Arten dokumentiert die Bedeutung des Standortes, wie auch die vom LLUR bestätigte Ausweisung als geschütztes Biotop. Hier sind im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und im Rahmen der Minimierung Vorsorge-maßnahmen zu treffen. Einzelne Pflanzen werden so z.B. in Ausgleichsflächen umgesetzt. Der Holzeinschlag verlief außerhalb des B-Plan-Verfahrens und lag im Ermessen der Eigentümer. Bei der Bewertung der Flächen wird jedoch der Vorher-Zustand berücksichtigt. Die Gestaltung der Grünflächen wurde im laufenden Verfahren angepasst. Ausgleichsflächen für die Flächenversiegelung erfolgen soweit möglich im Gemeindegebiet von Büchen. Eine Aufwertung ist für die Flächen nur begrenzt möglich (Ver-

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	noch geplanten und zu realisierenden Baugebiete. Flächen der Flur bieten sich schon jetzt als ideale innerordliche Ausgleichflächen an, die mit der Steinauniederung einen Biotopverbund bilden. Kulturhistorisch sind Pötrau und Büchen getrennte Orte mit unterschiedlichem Ortsverständnis. Planung und Bebauung nimmt hierauf keinerlei Rücksicht. Stellungnahmen bzgl. Umweltbericht BBS Büro Greuner Pönicke S. 6 Variantenprüfung Variante B Warum als „Nachteil“ die Trassenführung „ungünstig“ sein sollte, bleibt unbegründet. Diese Art der Trassenführung ermöglicht als Vorteil eine Halbierung der Straßenbau- und –unterhaltungskosten gegenüber der von Investoren und Gemeinde favorisierten Variante A unter dem Verzicht auf nur 3 Wohnbaueinheiten (je nach Art der Bauausführung Verzicht auf 4 bis 10 % der realisierbaren Wohnbaufläche). Ermöglichte günstigeren Erwerbsmöglichkeiten der Wohnbaufläche insbesondere für junge Familien. Gewährleistet die Erschließung. Erhält schützenswerte Biotope und die Naherholungsfunktionen. Eine Abholzung („Waldumwandlung“) eines 10 m Streifens entlang den Flurstücken 39/12, 39/17 und 39/9 und Ausgleichmaßnahmen für diese Tätigkeiten wäre absolut überflüssig.	gleich: Acker). Daher ist die Anrechenbarkeit ggf. so gering, dass sich diese Fläche eher nicht anbieten. Es erfolgt in der Tat eine Veränderung der Ortsteilränder, die Steinauniederung als prägende Trenn-Achse bleibt jedoch erhalten. Eine Haupteerschließungsstraße mit abknickender Straßenführung ist verkehrstechnisch weniger günstig. Die Reduzierung der Straßenbaukosten um die Hälfte ist nicht ganz richtig, da die Straße entsprechend größer dimensioniert werden müsste, als in Variante A. Gleichzeitig bleiben die vorhandenen Leitungen im bestehenden Wanderweg erhalten und müssen weiterhin gewartet werden. Hinzu kommt, dass bei der Variante A nur ein Teilbereich durch den Durchgangsverkehr belastet wird. Aufgrund des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen will die Gemeinde nicht auf die angesprochenen Baugrundstücke verzichten und hält an der Planung fest. Die Vorteile der Varianten B und C wurden in der Variantenprüfung ebenfalls dargelegt.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ermöglicht eine Entlastung des Schulweges – ein zweispuriger Ausbau, eine Sperrung des Schulweges, Ausweichverkehre zur Umfahrung der Ampelanlagen via Grüner Weg, Pötrauer Str. und Nüssauer Weg führen jedoch zu einer Verdoppelung der Verkehr auf Pötrauer Str. und Grüner Weg - zu einer Veracht- bzw. Verzehnfachung der Verkehr auf der Straße Nüssauer Weg 1 bis 30 mit den resultierenden Immissionen auch für die Bereiche Sandberg und Birkenweg... führen zu 15 bis 25% mehr Verkehr für den „alten“ Nüssauer Weg ab Haus Nr. 36 mit der Lindenallee (welche ebenso lang, wie die des Schulweges ist). 15 bis 25 % Mehrverkehr im Bereich des gesamten Schulzentrums. Eine wirkliche Entlastung des Schulweges und des gesamten Bereiches des Schulzentrum ließe sich nur durch eine Einbahnstraße aus Richtung Pötrauer Straße durch die Flur 38/2 bis zum vorhanden Nüssauer Weg erzielen, welche auch die Kosten für die Grundstückserwerber noch weiter reduzieren und das Ziel Wohnfläche insbesondere für Junge Familien besser erreichen würde. Voraussetzung hierfür ist allerdings die zweispurige Befahrbarkeit des Schulweges (und keine Einbahnstraßenregelung). S. 7 und S. 8 Variantenprüfung (Entscheidungsmatrizen) Der Variantenvergleich erfolgt nach subjektiver Einschätzung der Beteiligten. So würde es erklärlich, dass Variante B bei einer nur halb so großen Straßenfläche schlechter in der Straßenunterhaltung als Variante A gewertet wird. Variante A und B können auch in Bezug auf die Anbindung als zumindest gleichwertig bewertet werden. Berücksichtigt man, dass wie dargelegt eine Einmündung nach Variante A gefahrenträchtiger und unfallfolgenschwere als Variante B sein wird, dann fiele der Vergleich zu Gunsten der Variante B aus. Der Variantenprüfung fehlt generell die Betrachtung der über das Baugebiet hinausgehenden Auswirkungen auf z.B. den „Alten Nüssauer Weg“, Wiesen-Kita, Schulzentrum und Grüner Weg. Wichtige Kriterien wie Kosten, Immissionsschutz fehlen.	Gerade dies soll zum Schutz der Bäume unterbunden werden, ist aber generell nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Hier wird verkannt, dass die Unterhaltung der im Fußweg liegenden Leitung weiter erfolgen muss. Diese Schlussfolgerung der Gefährdungssituation kann nicht nachvollzogen werden. Hier liegen inzwischen entsprechende Gutachten vor, die diese Aspekte berücksichtigen. Die Begründung wird auf S. 5 und 7 im Umweltbericht (Vorent-

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Warum die Kriterien Ausnutzungsgrad Wohneinheiten und Anbindung an Pötrauer Str. dreifach gewichtet werden bleibt unbegründet. Die Aussage ...“Variante A ist die einzige [sic!] Variante, welche die vorgegebenen Ziele zur Schaffung neuer Wohneinheiten und einer Ausnutzung der vorhandenen Trasse zur Anbindung des Nüssauer Weges erreicht“... ist grob vereinfacht und sachlich unzutreffend. Sämtliche Varianten sind fähig neue Wohneinheiten zu schaffen. Auch Variante B ist fähig die Anbindung an den Nüssauer Weg zu gewährleisten, bei weniger negativer Auswirkungen als Varianten A. Die Trasse des Nüssauer Weg bis hin zur Pötrauer Straße ist nicht „vorhanden“, sondern lediglich projektiert und muß teuer gebaut werden. Der Ausschluss der Variante B aus wirtschaftlichen Gründen ist wegen obenstehender Argumentation unzulässig. Interessanter Weise wird vom Verfasser des Umweltberichtes sieben Kriterien zur Bewertung des Neubaugebietes in Form der Variante A „automatisch“ um eine Wertstufe verbessert. Negative Auswirkungen können im Rahmen des Grünkonzeptes durch Maßnahmen minimiert werden. Maßnahmen die nicht benannt werden und nebulös bleiben. Ob die Maßnahmen geeignet sind und ob die Wirkungen überhaupt eintreten, ist ex ante rein spekulativ und kann erst ex post beurteilt werden. Eine seriöse Bewertung und eine „automatische“ Höherstufung und bessere Punktbewertung der Variante A wird daher für die Entscheidungsträger unmöglich. S.8f Bewertung der Planung Die Aussage das ...“Zum Schutze der angrenzenden Grünachse Steinauniederung stellt die neue Trasse des Nüssauer Weges ... eine Abgrenzung der Bebauung zum Naherholungsraum dar“... S. 14 Betriebsphase ...“Zukünftig stellt der neuzubindende Nüssauer Weg die baulich Begrenzung zur Steinauniederung dar“... berücksichtigt nicht die weiteren Planungen der Gemeinde und den Flächennutzungsplan. Aus beiden geht	wurf) gegeben, sie stellt die Zielsetzung des B-Planes der Gemeinde dar. Die Entwicklung und Bewertung von Varianten ist immer ein Planungsprozess. Die Vor- und Nachteile jeder einzelnen Variante wurden nach Auffassung der Gemeinde detailliert beschrieben. Das Grünkonzept wird/wurde im Rahmen des Verfahrens weiter entwickelt und wird im Umweltbericht ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan stellt nur eine vorbereitende Bauleitplanung dar und wird im Rahmen dieses Verfahrens nur für die betroffenen Flächen geändert.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	klar und eindeutig hervor auch die bisherigen Biotop-Flächen des westlich angrenzenden Waldes und der Sandgrube durch eine Verlängerung der Straße „Am Sandberg“ als Wohngebiet erschlossen werden sollen. Eine Grünachse Steinauniederung und eine Biotopvernetzung ist nur durch den Verzicht auf obige Vorhaben zu realisieren. Das die Grünfläche und Streuobstwiese im Norden des geplanten Baugebietes 50 erhalten bleibt ist eine Selbstverständlichkeit. Die Planung nimmt aktive hierauf keinerlei positiven Einfluss, sondern nimmt diese als Gegebenheit hin. Negative Einflüsse einer Verschlechterung dieser Flächen durch bis zu 50 m lange und bis zu 10 m hohe Wohngebäudefläche sind allerdings nicht auszuschließen. S. 11 Landschaftsplan Die Fläche 38/2 wird zumindest seit 2003 als Pferdeweide extensiv genutzt – die Bewertung als intensiv genutzte Grünlandfläche zumindest seit diesem Zeitpunkt ist unzutreffend. S. 14 Betriebsphase Mit Einrichtung der Einbahnstraße „Schulweg“ mindert die verkehrliche Auswirkungen => ausschließlich nur im Schulweg. Wir und weitere Anwohner erwarten durch einen zweispurigen Ausbau des Nüssauer Weges, durch eine Sperrung des Schulweges, durch Ausweichverkehre zur Umfahrung der Ampelanlagen via Grüner Weg, Pötrauer Str. und Nüssauer Weg => eine Verdoppelung des Verkehrs auf Pötrauer Str. und dem Grüner Weg - eine Veracht- bzw. Verzehnfachung des Verkehrs auf der Straße Nüssauer Weg 1 bis 30 mit den resultierenden Immissionen auch für die Bereiche Sandberg und Birkenweg... einem 15 bis 25% Verkehrsanstieg für den „alten“ Nüssauer Weg ab Haus Nr. 36 mit der den negativen Folgen für die dortige Lindenallee (welche ebenso lang, wie die des Schulweges ist) sowie 10 bis 20% Mehrverkehr im Bereich des gesamten Schulzentrums. Weitere negative Auswirkungen ergeben sich für die Fußgänger und Fahr-	Bezüglich der weiteren Flächenentwicklung in Büchen wird zur Zeit ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet, welches diese Punkte berücksichtigt. Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Die Pferdenutzung ist bekannt. Die Bewertung erfolgt jedoch nach dem Biototypenschlüssel des Landes und den Pflanzenarten. Ein inzwischen erstelltes Verkehrsgutachten widerlegt diese Annahmen und stellt die zu prognostizierenden Verkehrsströme dar. Es ist aber unbestritten, dass die Durchbindung des Nüssauer Weges zu mehr Verkehr führt als im Bestand (Sackgasse). Nach dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden hier allerdings die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Innerhalb des überplanten Bereiches werden auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung von 04.11.2015 passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese können gewährleisten, dass es nicht zu unzumutbaren Immissionen kommt. Durch die Reduzierung von Verkehrsströmen im Schulweg wer-

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	radfahrer an 5 von 6 Übergängen und im gesamten Bereich „Schulzentrum, Nüssauer Weg, Grüner Weg, Pötrauer Straße). 4 Umweltprüfung – S. 16 Lärm Wir kommen zu einer anderen konträren Bewertung. Wie bereits oben beschrieben gehen sowohl vom Baugebiet (insbesondere in den Jahren währenden Bauphase) und für das Baugebiet durch die Anlieger Kita bzw. Schule und durch Durchgangsstraßen Nüssauer Weg wie Pötrauer Straße erhebliche Lärmimmissionen aus. S. 36f Ausgleichsmaßnahmen Die von BBS benannten möglichen Ausgleichsflächen sind schon jetzt naturnahe Flächen in extensiver Bewirtschaftung. Ein Auswahl bedeutet nur den Beibehalt des Status quo dieser, bei Zerstörung der Biotopflächen der Baugebietsfläche. Wir fordern: Ausgleichsfläche müssen innerhalb der Gemeinde Büchen liegen und es müssen bisher intensiv als Ackerland genutzte Flächen sein.	den hier sicherere Verkehrsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer erreicht. An dieser Stelle verweisen wir nochmals auf die schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht übernommen. Einer Zunahme der Lärmimmissionen wird grundsätzlich nicht widersprochen. Die Eignung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
2.6	Stellungnahme 7 27.04.2015 Hiermit möchte ich eine schriftliche Beschwerde gegen den Bebauungsplan Nr. 50 in Büchen einlegen. Meine Name ist (<i>Name ist der Gemeinde bekannt</i>). Ich muss ihnen mitteilen das ich keinerlei Verständnis habe bezüglich dieses Bebauungsplanes. Mein Sohn geht in die DRK Wiesenkita, mit welcher wir rundum glücklich sind. Die Kinder haben dort eine sehr gute Betreuung sowieso genügend Ruhe zum spielen und schlafen , Sonne und eine ruhige Lage. Daher sehe ich ein sehr großes Problem darin, wenn direkt neben der Kita ein Neubaugebiet entsteht. Der Lärmpegel der enorm groß ist dadurch, stört die Kinder beim Mittagsschlaf oder beim spielen im Außenbereich. Abgesehen von dem Schmutz in der Luft. Die Kinder werden nicht mehr ungestört spielen können, selbst wenn das Gebiet fertig bebaut wäre. Alle Kinder würden ständig unter Beobachtung stehen. Mein Jüngster soll ab dem Sommer auch in diese Kita gehen. Er kommt in die Krippe, welche ihren Gruppenraum direkt zu der Bauseite hätte. Die Kleinsten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist aber für die Gemeinde nicht wirklich nachvollziehbar. Dies gilt insbesondere, da es absolut nichts Ungewöhnliches ist, ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe einer Kindertagesstätte zu planen. Ganz im Gegenteil ist dies sogar wünschenswert, auch im Interesse der Kinder und Eltern. Auch wenn eine gewisse vorübergehende Lärmbelastung der Kinder während der Bauphase nicht auszuschließen ist, kann von einer unzumutbaren Lärmbelastung durch die Nachbarschaft zu einigen Wohnhäusern nicht die Rede sein. Hier sollte ein Miteinander im Interesse aller gut möglich sein. Im Zweifelsfall kann man auch 'mal ein Fenster schließen.

Gemeinde Büchen, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet „Nördlich der Pötrauer Straße und östlich des Nüssauer Weges“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 09.11.2015

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	brauchen ja noch mehr Ruhe und Schlaf als die Großen. Wie sollen unsere Kinder denn vernünftig ihre Ruhephasen halten, wenn jahrelang der Bau- lärm stört. Ich finde es daher unmöglich, dass man als ein Erwachsener überhaupt auf die Idee kommt, ein Neubaugebiet zu planen neben einem Kindergarten. Nach meiner Meinung ist dieses unverantwortlich, und man sollte nicht nur an das Geld denken sondern vor allem an unsere Kinder. Kinder sollten in der richtigen Umgebung betreut werden. Wie sollen die Kinder unter Lärm spielen, dafür hätte ich gerne mal eine Erklärung wie man sich dieses vorstellt. Das ist doch einfach unmöglich für die Kinder. Der Lärm wird sich für alle schlecht auswirken. Alleine der Name Wiesenkita wäre ja auch gar nicht mehr gegeben, wenn die Wiese bebaut wird. Meine Familie und ich wohnen in Klein Pampau und nutzen daher natürlich die Durchfahrt zum Kindergarten über den Nüssauer Weg. Dies ist der zweite Punkt der mich sehr verärgert, da dieser Weg nicht mehr zugänglich sein soll. Nicht nur das wir einen Umweg durch die Stadt machen müssen, welcher ein enormer zeitlicher Aufwand ist, aufgrund der schlechten Ampelschaltung auch die Anwohner müssen dieses in Kauf nehmen. Meine Schwester wohnt im Nüssauer Weg und ist mit dieser Planung ebenfalls nicht einverstanden. Wir waren so froh als das Amt diese schöne Kita für unseren Nachwuchs eröffnet hat. Dies ist wirklich der schönste und best gelegene in Büchen. Daher ist es so schade das das Amt dieses wieder kaputt machen will. Die Verantwortlichen für diesen Bebauungsplan sollten sich einmal fragen, wie sie es als Eltern kleiner Kinder finden würden, wenn so etwas ihrem Nachwuchs passieren würde. Ich kann nur hoffen, dass sie nochmal überlegen, ob sie den Kindern das wirklich antun wollen.	Auch für die KITA ist eine nicht unerhebliche Erweiterung geplant, die mit zusätzlichen Lärmbelastungen und ggf. auch Verschiebung der Raumbelegung verbunden ist. Diese Sichtweise ist für die Gemeinde verwunderlich und nicht nachvollziehbar. Die Frage der „richtigen“ Umgebung wird hier nicht weiter verfolgt. Wie bereits oben angemerkt, ist von unzumutbaren Lärmbelastungen durch ein angrenzendes kleines Wohngebiet nicht auszugehen. Möglich wäre beispielsweise auch die Kita vom Nüssauer Weg über den geplanten Fußweg aus dem neuen Baugebiet zu erreichen. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich hieran nichts Wesentliches ändert und das Wohngebiet nicht zu einer wirkliche Beeinträchtigung der Kita führt.