

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 07.08.2017 Mit Bericht vom 30.06.2017 übersandte mir das Büro Planwerkstatt Nord 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 Abfall und Bodenschutz</u> (Frau Richter, Tel.: 528) Gegen den geplanten B-Plan gibt es aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Allerdings sollten die folgenden Punkte bei der Planung berücksichtigt werden: 1. Die Gemeinde Büchen gehört gemäß Kampfmittelverordnung zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. 2. Wie bereits im Text erwähnt befindet sich unter der Adresse Bürgerstraße 9 ein Heizölhandel. Dieses Grundstück ist als Verdachtsfläche im Bodenkataster des Kreises eingetragen. D.h. es handelt sich um einen laufenden Betrieb, auf dessen Betriebsgrundstück früher und mit damaliger Technik mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, und aufgrund von konkreten Anhaltspunkten Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind. <u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Frau Mannes, Tel.: 409) Gegen die 18.Ä.des F-Planes durch Berichtigung bestehen meinerseits keine Bedenken.	1. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zum B-Plan 51: Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dadurch ist mit einem erhöhten Niederschlagswasseraufkommen zu rechnen. Betroffen sind die Einleitungsstellen E 16 und E 25 in die Steinau. Hier sollten Kompensationsmaßnahmen erfolgen, um die Steinau nicht zusätzlich zu belasten. Auch sollte die in der Begründung unter 4.3.2 Ver- und Entsorgung gemachte Aussage, dass das unbelastete Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist, auch im Text – Teil B festgesetzt werden. <u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning Tel.: 326) Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: 1. In Ihrem Landschaftsplan nennt die Gemeinde „Grundsätze ökologisch orientierten Planens“, die bei zukünftigen Entwicklungen berücksichtigt werden sollen. Dazu gehören u. a., dass der Grünbestand in der Ortschaft durch Pflanzung von Straßenbäumen, Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen verbessert werden soll und dass die ortsbildprägenden alten Bäume vorrangig zu erhalten sind. Auch wenn im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist, muss sich die Gemeinde auf Grundlage des § 1 Abs. 3, 6, und 7 BauGB und des § 9 BauGB trotzdem mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sorgfältig auseinandersetzen. Als Grundlage für Ihre Entscheidungen sollte deshalb eine aktuelle und flächendeckende Erfassung und Bewertung der Gehölzbestände im Plangebiet (Einzelbäume, Baumgruppen, Gebüsche und Hecken) durchführt und in Text und Karte nachvollziehbar dargestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen an der Steinau am Grünen Weg werden außerhalb der vorliegenden Planung auch Maßnahmen zur Regenwasserretention (Regenrückhaltung) umgesetzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird unter 4.3.2 ergänzt. Zusätzlich wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen. Dies ist auch geschehen. Die wesentlichen prägenden Gehölze wurden im Rahmen der Vermessung mit erfasst. Auch prägende zusammenhängende Laubhecken werden in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand im Südwesten liegt über-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Insbesondere die erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild entsprechend möglichst zum Erhalt im Bebauungsplan festzusetzen. Diesbezüglich bitte ich die Gemeinde, Ihre Planung noch einmal zu überprüfen, insbesondere im Südwesten des Plangebiets ist ein, das Ortsbild prägender Gehölzbestand vorhanden. Zum Schutz der Bäume gegen Schäden sind Bodenauffüllungen und Bodenabtrag sowie Versiegelungen und bauliche Anlagen in den jeweiligen Wurzelbereichen auszuschließen, die Baugrenzen sind entsprechend zu verschieben. Um eine wirksame Durchgrünung des Plangebiets zu erhalten bzw. zu erreichen, ist zudem der Erhalt bzw. gegebenenfalls die Anpflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm pro Baugrundstück naturschutzfachlich geboten und sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen. 2. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, ist am Grünen Weg, im Übergang zur freien Landschaft, die maximal zulässige Gebäudehöhe hinsichtlich einer Reduzierung zu überprüfen und nur eine eingeschossige Bauweise festzusetzen. 3. Zum Schutz von Brutvögeln sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.	wiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Von einer Festsetzung des Baumbestandes innerhalb der Gartenflächen einzelner Grundstücke hat die Gemeinde mit Ausnahme der alten Eiche Abstand genommen, um die Bebauungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken. Der tatsächliche Kronendurchmesser der vorhandenen Eiche wurde geprüft und in der Planzeichnung angepasst. Im Bereich der Eiche wurden die Baugrenzen zum Schutz der Wurzelbereiche ebenfalls angepasst und etwas verschoben. Der Anregung wird gefolgt. 2. Die Gemeinde möchte grundsätzlich mit der vorliegenden Planung auch eine Nachverdichtung ermöglichen und hält in dem Bereich eine zweigeschossige Bebauung für vertretbar. Die zulässige Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird allerdings auf max. 10 m und für die beiden Grundstücke im Westen am Grünen Weg als Übergang zur offenen Landschaft auf 9 m reduziert. 3. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Anschluss an den Text - Teil B aufgenommen. Zusätzlich wird ergänzt, dass alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm gemäß §§ 14 und

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Größere Bäume dürfen nur außerhalb der Sommernutzungszeit für Fledermäuse, d.h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar gefällt werden, um das Töten von Tieren zu vermeiden. Diese Regelungen bitte ich als Hinweis in die Planzeichenerklärung aufzunehmen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung werden voraussichtlich Bäume und Gehölzbestände in nicht unerheblichem Umfang beseitigt werden, insofern ist davon auszugehen, dass es zum Verlust von Lebensstätten für Brutvögel der Gehölze und für Fledermäuse kommt. Da entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ohnehin als CEF-Maßnahmen erforderlich werden, sind geeignete Ersatzquartiere möglichst bereits zeitnah herzustellen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) noch abzustimmen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei einem eventuellen Abriss, bei Umbau oder Sanierung von Gebäuden im Plangebiet zu vermeiden, ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Eine Brutvogelkartierung ist bei Abriss, Sanierung oder Umbau im Dach-/Fassadenbereich außerhalb des Zeitraums zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar ebenfalls erforderlich. Aus der Erfassung sind gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse bitte ich dann mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls abzustimmen. Auch diesen Hinweis bitte ich in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.	44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind. Jegliche erhebliche Beeinträchtigung und/oder Fällung bedarf der Genehmigung durch die UNB. Zur Stärkung der lokalen Fledermaus- und Vogelpopulation werden im Plangebiet mindestens 5 Fledermauskästen und 5 Vogelkästen an Bäumen bzw. Gebäuden im Gebiet angebracht. Artenschutzrechtliche Vorgaben werden eingehalten. Die Hinweise zum Artenschutz werden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	4. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Vorsorglich weise ich auf die Überleitungsvorschriften der seit dem 13.5.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches hin. Die Änderung ist in den Rechtsgrundlagen genannt und die damit verbundenen Vorgaben, z.B. im Hinblick auf den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Zugänglichkeit der Unterlagen im Internet, sind zu beachten. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Lärmbelastung im Geltungsbereich erheblich ist. Die Gemeinde sollte daher sehr genau auf die Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärmreduzierung achten. Die Begründung legt dar, dass die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich eher kleinteilig ist. Vor diesem Hintergrund empfehle ich der Gemeinde zu überprüfen, ob die geplanten Bebauungsmöglichkeiten mit der vorhandenen Gebietsstruktur harmonisieren. Erfahrungsgemäß bleibt eine stark vom Bestand abweichende Bebauung ein „städttebaulicher Fremdkörper“. Eine Akzeptanz ist in der Nachbarschaft oft nur schwer zu erreichen.	4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ werden beachtet und im Anschluss an die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Die Überleitungsvorschriften der seit dem 13.5.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches werden beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat die vorliegende Planung noch einmal überprüft, will aber abgesehen von kleinen Änderungen an den wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festhalten.
1.2	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Schleswig 20.07.2017 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis auf § 15 DSchG enthalten.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
1.3	Handwerkskammer Lübeck, 25.07.2017	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 werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Niederlassung Lübeck, 04.07.2017	Gegen den Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Büchen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken. Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallimmissionen erfolgt ist.	Die Annahme ist richtig. In diesem Zusammenhang wird auf die schalltechnische Untersuchung hingewiesen.
1.5	T-Com Technikniederlassung Heide	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	23554 Lübeck 12.07.2017	tigt, 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. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
1.6	Abfallwirtschaft Südholstein GmbH Elmenhorst, 10.07.17	Vielen Dank für die Zusendung der o.g. Unterlagen. Unter der Position 4.3.2 „Ver- und Entsorgung“ bitte ich um Ergänzung der folgende Punkte: 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“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Soweit Wohnhäuser auf den dargestellten Grundstücken als Hinterlieger errichtet werden, ist zu beachten, dass für die Müllgefäße dieser Wohnhäuser entsprechende Standplätze an den Erschließungsstraßen „Blumenweg“ sowie „Bürgerstraße“ vorgesehen werden. Mögliche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweise auf die AGBs in der Begründung sind entbehrlich. Entsprechende Standplätze für Müllbehälter werden bei einer Hinterbebauung von den Anliegern vorgehalten. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Öffentliche Stichstraßen sind hier nicht vorgesehen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Stichstraßen, die zur Erschließung dieser Grundstücksabschnitte dienen, werden durch Müllfahrzeuge aus sicherheitstechnischen Gründen nicht rückwärts befahren.	
1.7	Schleswig-Holstein Netz AG 11.08.2017	Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Wir weisen Sie darauf hin, dass der Tiefbau für Versorgungsleitungen vom Bauträger zu stellen ist. Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Versorgungsanlagen sind seitens der Gemeinde zurzeit nicht vorgesehen. Falls doch Bauarbeiten erforderlich werden, wird das genannte Merkblatt beachtet.
1.8	Deutsche Bahn, DB Immobilien Region Nord, 28.07.2017	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. <u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</u> Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahn-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung von Belangen der DB ist durch die vorliegende Planung für die Gemeinde nicht erkennbar.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		stromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und um Zusendung des Abwägungsergebnisses.	
1.9	IHK Lübeck, 13.07.2017	Es werden weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.		Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
2.1	Einwender 1 11.07.2017	Auf der Grundlage der Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung vom 03.07.2017 erheben wir nachfolgend aufgeführte Einwände. Der Gemeinderat Büchen hält die Siedlungsstruktur in der vorhandenen Form für nicht ausdrücklich erhaltenswert. Dieser Beschluss erfolgte entgegen der mehrheitlichen Meinung der von diesem B-Plan betroffenen Anwohner, wie auch auf dieser Veranstaltung zum Ausdruck kam. Die geplante Verdichtung soll durch eine verstärkte Überbauung und eine GH von 10,5 m erreicht werden. Dieses führt zu einer Minderung der Wohnqualität und einer Wertminderung der umliegenden Wohn-	Die Gemeinde Büchen ist der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Versorgung und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. Selbstverständlich löst der B-Plan keinen Bauzwang aus, so dass es den Anliegern freigestellt ist, ggfs. auch an der vorhandenen Siedlungsstruktur festzuhalten und die Möglichkeiten der Festsetzungen des B-Planes nicht oder nur teilweise auszuschöpfen. Dies ist grundsätzlich richtig. Die Gemeinde geht allerdings nicht davon aus, dass die vorliegende Planung zwingend zu einer Minderung der Wohnqualität und einer Wertminde-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	einheiten. Der Gebäudeabstand zur gegenüberliegenden Villa Rust betrug von unserem Haus aus 20,5 m (6 m + 6,5 m + 8 m). Diese Villa war ein Einzelgebäude, es wurde von einem großen Garten umgeben und etlichen Bäumen umstanden. Durch die neue Baugrenze wird dieser Abstand auf 17,5 m (6 m + 6,5 m + 5 m) verringert, so dass bei möglichen nebeneinander stehenden Gebäuden von maximal 18 m Breite eine sehr bedrückende Situation entsteht. Wir erwarten daher, dass bei der Umsetzung des B-Planes der bisherige Bauabstand von der Villa zur Straße (8 m) eingehalten wird und die neue Firsthöhe 7 m nicht überschreitet. Eine hohe Anzahl an Wohnungen bedeutet auch einen großen Bedarf an Parkplätzen. Es ist daher zwingend erforderlich, dass auf den neuen Bauflächen eine bedarfsgerechte Menge an Parkraum geschaffen wird. Schon jetzt führt die Parksituation zum häufigen Überfahren des Bürgersteiges.	rung der umliegenden Wohneinheiten führt. Die Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird zudem auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. Die Feststellung trifft zu. Der zum Blumenweg verringerte Abstand der Baugrenze um 3 m wird allerdings für vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere wegen der Himmelsrichtung als unproblematisch. Der Anregung wird aufgrund der beschriebenen Situation nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Firsthöhe von 7 m wäre zudem sehr gering, so dass hier kaum ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut werden könnte. Letztlich wäre diese Festsetzung eine deutliche Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer. Auch wenn die vorhandenen Gebäudehöhen am Blumenweg eher niedrig sind, wäre die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7 m unverhältnismäßig restriktiv und wäre mit den Planungszielen der Gemeinde zugunsten einer baulichen Nachverdichtung nicht vereinbar. Aus diesem Grunde bittet die Gemeinde um das Verständnis der Einwender. Der hier geschilderte Zusammenhang wird auch von der Gemeinde gesehen. Aus diesem Grunde wird eine Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die bestimmt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Dieser B-Plan 51 wird in seiner später beschlossenen Ausführung Mustervorgabe für direkt anschließende gewachsene Siedlungsstrukturen sein. Aus diesem Grunde erwarten wir eine wesentlich frühere Einbeziehung der betroffenen Bürger.	Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen ist bemüht, die Bürger stets möglichst frühzeitig an Planungen zu beteiligen.
2.2	Einwender 2 12.07.2017	1. Die im Jahr 2016 abgerissene Villa auf dem Grundstück Blumenweg 12 hatte als einziges Gebäude in dem B-Plan 51 eine Firsthöhe von 10,50 Meter. Kein anderes, vorhandenes Gebäude erreicht annähernd so eine Firsthöhe. Alle umliegenden Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Wir bitten, dass die zukünftigen Häuser in dem Gebiet auch eine maximale Höhe von 7,00 Meter Firsthöhe erreichen dürfen. 2. Die bisherige Villa wurde nicht in einer Flucht mit den übrigen Häusern in der Straße errichtet, sondern war etwas von der Baulinie zurückgesetzt gebaut worden. Dadurch wirkte das Haus nicht ganz so groß und gewaltig in der Straße. Zudem war ein üppiger Baumbestand vor und neben dem Haus vorhanden. Dieser Baumbestand an großen und auch kleinen Bäumen wurde gerodet, so dass die Höhe der zukünftigen Häuser noch gewaltiger ins Auge fällt.	Es ist richtig, dass die vorhandenen Gebäudehöhen im Blumenweg überwiegend eher niedrig sind. Gleichwohl wäre es sehr restriktiv, für alle Eigentümer hier nur Firsthöhen von maximal 7m zuzulassen, zumal heute durchschnittliche Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern und ausgebautem Dachgeschoss in der Regel mit Gebäudehöhen von ca. 8-9 m (und manchmal auch darüber) errichtet werden. Außerdem wäre solch eine Regelung mit den Planungszielen der Gemeinde zugunsten einer baulichen Nachverdichtung nicht vereinbar. Aus diesem Grunde bittet die Gemeinde um das Verständnis der Einwender, dass dieser Anregung nicht gefolgt werden kann. Die Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird jedoch auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. 2. Diese Feststellung trifft zu. Der zum Blumenweg verringerte Abstand der Baugrenze gegenüber der hier ursprünglich vorhandenen Bebauung um 3 m wird allerdings für vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere wegen der Himmelsrichtung als unproblematisch. Die Entfernung des auf dem genannten Baugrundstück ursprünglich vorhandenen Gehölzbestände ist aus Ortsbildgründen in der Tat zu bedauern. Auf der anderen Seite war der Baumbestand am Straßenbereich nicht geschützt, so dass die Entfernung des Gehölzbestandes mit Ausnahme der mächtigen Eiche im rückwärtigen Bereich dem Grundstückseigentümer nicht vorzuwerfen ist.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	3. Die Planzeichnung Teil A der Planwerkstatt Nord Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders vom 08.05.2017 weist inmitten der Grundstücke zwischen Bürgerstraße und Blumenweg eine Baugrenze auf. Diese Grenze durchschneidet das Grundstück von Herrn Hubert Heitmann (Flurstücke 409/6 und 454/5). Dadurch ist eine durchgängige Bebauung nicht mehr möglich. 4. Dagegen endet die Baugrenze hinter den Grundstücken von Lohse (Blumenweg) und Bantin (Bürgerstraße). Die weiter im nordöstlichen Bereich befindlichen Flurstücke Nrn. 5/34 und 6/24 sind von der Baugrenze nicht betroffen und können somit vollständig überbaut werden. 5. Entweder wird die Baugrenze auf alle Grundstücke bis zur Grenze des Mischgebietes ausgedehnt oder die Baugrenze endet zwischen den Grundstücken der Eigentümer Bourjau und Heitmann. 6. Auch für die beiden letztgenannten Flurstücke trifft die – nicht gewünschte – hohe Bebauung zu. Die linken und rechten Nachbarn der neuen Bewohner sehen sich andauernder Beobachtung ausgesetzt.	3. Diese Feststellung ist richtig und soll sicherstellen, dass der Blockinnenbereich zumindest teilweise als Gartenfläche erhalten bleibt. 4. Auch diese Aussage ist zutreffend. Die Gemeinde hält die Festsetzungen in diesem Bereich auch für gerechtfertigt, da er im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass von daher hier grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist. 5. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der bestehenden Festsetzung der Baugrenzen wird mit Ausnahme der Änderungen im Bereich der schützenswerten Eiche festgehalten. 6. Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Es bleibt letztlich jedem Grundstückseigentümer freigestellt, ob er die Angebote der vorliegenden Planung ausnutzt. Die Gemeinde Büchen ist der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Versorgung und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. Deshalb soll auch weiterhin an den wesentlichen Inhalten des bisherigen Entwurfes festgehalten werden.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	7. Die jetzigen Bewohner haben nichts gegen eine Verdichtung der Bebaubarkeit einzuwenden. Gegen die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestehen keinerlei Bedenken. 8. Was seitens der Gemeindevertretung beschlossen werden sollte, ist die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf ein Vollgeschoss. 9. Es wird seitens der Gemeindevertretung eine Verdichtung der Bebauung gewünscht. Warum wird zwischen den Gartengrundstücken Bürgerstraße und Blumenweg überhaupt eine Baugrenze und dann gleich 12 Meter (6 Meter auf jeder Gartenseite) geplant? Damit schränkt man die Bebauungsmöglichkeit auf den Gartengrundstücken sehr stark ein. 10. In der Informationsveranstaltung am 3.7.2017 wurde angedeutet, dass der neue Eigentümer Bourjau auf seinem Doppel-Grundstück eine Tiefgarage plant. Dagegen gibt es auch keine Einwände. Problematisch sehen wir den Bestand der rückwärtigen Eiche. Wir befürchten, dass im Rahmen der „Baumaßnahme Tiefgarage“ die Eiche in Mitleidenschaft gezogen wird und bei einer Bauausnutzung bis zur Baugrenze absterben wird. Deshalb schlagen wir vor, dass die Tiefgarage bis zur Eiche einen weiteren Abstand von 3 Metern einhalten muss. 11. Problematisch dürfte sich auch die zukünftige Parkplatzsituation in der Bürgerstraße und im Blumenweg darstellen. Wenn die Flurstücke Nrn. 5/34 und 6/24 sowie 323/6 und 457/6 gemäß dem B-Plan 51 bebaut werden dürfen, sind die beiden vorgenannten Straßen bald zugeparkt. Nicht jeder Eigentümer/Mieter und erst recht nicht jeder Besucher parkt auf dem Grundstück, so dass die Straße zukünftig mehr	7. Diese Einschätzung wird seitens der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. 8. Die Gemeinde möchte weiterhin an der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festhalten, um hier die zusätzliche Entstehung von Wohnungen zu ermöglichen. Insofern wird der nebenstehenden Anregung nicht gefolgt. 9. Dies ist beabsichtigt, zumal die Gemeinde hier auch keine Nachverdichtung "um jeden Preis" verfolgt. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass der Blockinnenbereich zumindest teilweise als Gartenfläche erhalten bleibt und nicht überbaut wird. 10. Grundsätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen in dem Gebiet nicht ausgeschlossen und würde zudem die Versiegelung oberirdischer Flächen zugunsten von Stellplätzen minimieren. Die Eiche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus diesem Grunde ist auch während der Bauarbeiten der Bestand der Eiche zu sichern. Der Kronenumfang der Eiche wurde noch einmal vor Ort geprüft und korrigiert. Dies gilt auch für den Abstand zu den Baugrenzen, die angrenzend nach Norden und Süden um je 2m verschoben wurden. 11. Diese Problematik wird seitens der Gemeinde nicht verkannt. Aus diesem Grunde wird eine Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die bestimmt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	durch den an- und abfließenden Verkehr und durch parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen wird. 12. Für einzelne Eigentümer mag ein Bebauungsplan einen Mehrwert bedeuten, für die Eigentümer der bereits existierenden Häuser bringt ein Bebauungsplan mit den vielen Veränderungen und in der jetzt vorgelegten Planung keinen Vorteil. 13. Begrüßen würden wir, wenn der B-Plan 51 die Anzahl der Wohneinheiten je Haus festlegt. 14. Das Bild der Straße, des Wohngebietes und der gesamten Umgebung wird langfristig zum Nachteil verändert. 15. Uns ist bewusst, dass die Gemeindevertreter nicht nur diesen B-Plan 51 bewerten und beschließen müssen, sondern für alle Baugebiete in Büchen verantwortlich sind und das Für und Wider abwägen müssen. Andererseits kann es nicht sein, dass vier Bauwillige einen Bebauungsplan bestimmen und diktieren, während die Argumente der langjährigen Bewohner nicht beachtet werden und letztendlich ihre Meinungen kein Gehör finden.	12. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da der Bebauungsplan letztlich allen Eigentümern die Option einräumt, die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auszunutzen. Selbst wenn die Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, ist durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Wertsteigerung aller Grundstücke auszugehen. 13. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt. 14. Die Auffassung der Einwender diesbezüglich wird zur Kenntnis genommen, jedoch von der Gemeinde nicht geteilt. 15. Die Inhalte des Bebauungsplanes werden nicht von vier Eigentümern bestimmt, sondern letztlich von der Gemeindevertretung. Diese hat sich sehr wohl mit den Argumenten der langjährigen Anwohner auseinandergesetzt. Teilaspekte sind in die überarbeiteten Planunterlagen eingeflossen, auch wenn die Gemeinde an den wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanes weiterhin festhält, um eine entsprechende bauliche Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen vorzuhalten. Aufgrund der vorgenommenen einzelnen Änderungen der Planung ist vorge-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		sehen, den überarbeiteten Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und noch nicht als Satzung zu beschließen.
2.3	Einwender 3 25.07.2017 Hiermit widerspreche ich fristgerecht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Büchen für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“, öffentlich ausgelegt am 04.07.2017. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung: Der Bebauungsplan Nr. 51 sieht eine Bebauung vor, die in mehreren Punkten erheblich von der aktuellen Bebauung des im Plan als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesenen Bereichs abweicht. Im Einzelnen erhebe ich gegen folgende Inhalte Widerspruch: 1. zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m mit einer zulässigen Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. 2. keine Begrenzung der vorgesehenen Wohneinheiten pro Grundstück Begründung <u>Zu 1.</u> Die bestehenden Gebäude haben eine maximale Höhe zwischen 8 und 9 m, bei den Gebäuden im Blumenweg 7, 9 und 11 (gegenüber der zu bebauenden Grundstücke Blumenweg 10-14) und in der Bürgerstraße 5 und 7 handelt es sich sogar um deutlich niedrigere Häuser in Bungalow-Bauweise. Alle diese Gebäude haben durchgängig nur ein Vollgeschoss. Insbesondere in den als Nutz- und Ziergärten genutzten hinteren Teilen der Grundstücke zwischen Bürgerstraße und Blumenweg bleibt bei der aktuellen Bebauung die Privatsphäre der einzelnen Bewohner sowohl im Haus als auch bei Aufenthalt im Garten weitgehend geschützt. Durch eine volle Umsetzung der im Bebauungsplan zugelassenen 2,5 Geschosse würde diese Privatsphäre erheblich eingeschränkt werden,	Das ist grundsätzlich richtig, aber an der Lauenburger Straße gibt es auch Gebäude mit Höhen zwischen 9,65 (Lauenburger Straße 20) und 10,20 m (Lauenburger Str. 19). Aus diesem Grunde wurde die Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. Die hier bestehende Darstellung ist aus der Sicht der Gemeinde übertrieben, zumal ein absoluter Sichtschutz ein-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	da im Gegensatz zur aktuellen Bebauung aus den zusätzlichen Geschossen im 1. und 2. OG mit großen (senkrechten) Fensterflächen sowie über Balkone ein ungehinderter Einblick in die Nachbarsgärten möglich sein wird. Diese Situation gleicht der Aufstellung eines Aussichtsturms inmitten eines von außen bisher nicht einsehbaren Privat-raums. Eine Einsehbarkeit des eigenen Grundstücks in diesem Maße würde sowohl eine erhebliche subjektive als auch eine objektive Wertminde-rung von Immobilie und Grundstück bedeuten. <u>Zu 2.</u> Die aktuelle Bebauung mit großen Grünflächen und altem Baumbestand ist eine der Grundvoraussetzungen für das dörfliche, persönliche nachbarschaftliche Verhältnis zwischen den Bewohnern der Bürgerstraße und des rückwärtig angrenzenden Blumenwegs, das für uns einen wesentlichen Faktor der Wohnqualität ausmacht. Die aktuelle Besiedlungsdichte auf den zurzeit bebauten Grundstücken der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche beträgt ca. 1 Wohneinheit/1000 m². Die geplante Bebauung der Grundstücke Blumenweg 10 und 12 sieht nach aktueller Planung insgesamt 16 Wohneinheiten vor. Damit würden auf dieser Fläche ca. 5 Wohneinheiten/1000 m² Grundstücksfläche entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht also eine Verdichtung der Besiedelung um den Faktor 5 vor. Eine solch enorme Verdichtung ist auch mit dem Wunsch der Gemeinde, eine Wohnflächenverdichtung vorzunehmen, NICHT zu rechtfertigen. Durch eine solch starke Wohnflächenverdichtung würde das Verkehrsaufkommen mit dem damit verbundenen Lärm und Parkplatz-mangel in den angrenzenden Straßen erheblich zunehmen. Es müssten zumindest 2, besser aber 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück für jede Wohneinheit zur Verfügung stehen, damit auch sichergestellt ist, dass nicht nur für oftmals 2 eigene Autos, sondern auch für zumindest einen Besucher auf dem eigenen Grundstück ein Parkplatz zur Verfü-	zelner Grundstücke auch in einem Gebiet mit einem Voll-geschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht möglich ist. Außerdem wird durch den B-Plan kein Bauzwang ausgeübt. D.h. es bleibt jedem Eigentümer überlassen, die Optionen des Bebauungsplanes zu nutzen oder eben nicht. Für einzelne Anlieger mag dies ein subjektive Wertminde-rung bedeuten. Rein objektiv betrachtet ist aber mit der besseren Ausnutzung der einzelnen Grundstücke auch eine Wertsteigerung der Immobilie verbunden. 2. Die nebenstehende Einschätzung wird zur Kenntnis ge-nommen. Die Gemeinde Büchen ist aber der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere auf-grund der guten infrastrukturellen Versorgung und der un-mittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Op-tionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. Der Verkehr in dem Gebiet wird sicherlich zunehmen. Drei Stellplätze auf den Baugrundstücken pro Wohnung vorzuhalten ist nach Auffassung der Gemeinde etwas überzogen. Aus diesem Grunde wird in dem B-Plan eine Regelung aufgenommen, wonach pro Wohnung mindes-tens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		gung steht. Öffentlicher Parkraum für weitere Fahrzeuge ist definitiv nicht ausreichend vorhanden. Die große Zahl an Wohneinheiten auf kleinem Raum würde außerdem unweigerlich zu einer Anonymität zwischen den Nachbarn führen, die typisch für ein städtisches Umfeld ist und den derzeitigen Wohncharakter in diesem Teil Büchens erheblich verändern würde. Neben Einzelhäusern sollten maximal Doppelhäuser zugelassen werden, da verdichtete Wohnformen der bisherigen Siedlungsstruktur in diesem Gebiet widersprechen würden, die überwiegend durch eingeschossige eher kleinteilige Wohnhäuser geprägt wird. Dieselbe Stellungnahme gilt für den vorderen Teil des Bebauungsgebietes (angrenzend an das Mischgebiet), bei dem eine entsprechende Begrenzung der Wohneinheiten vorzunehmen ist! Bei einer Gebäudehöhe von 10,5 m mit einer Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss wären die Nachbarn einer andauernden Beobachtung ausgesetzt.	Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Dieser Anregung wird seitens der Gemeinde nicht gefolgt. Sie hält auch die Ansiedlung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten für vertretbar. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt. Von einer dauernden Beobachtung der Nachbarn ist auch bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht auszugehen. Außerdem wird die zulässige Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert.
2.4	Einwender 4 24.07.2017	Hiermit nehmen wir Stellung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 der Gemeinde Büchen für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“, öffentlich ausgelegt am 04.07.2017. Der Bebauungsplan Nr. 51 sieht eine Bebauung vor, die in mehreren Punkten erheblich von der aktuellen Bebauung des im Plan als „allge-	

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	meines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesenen Bereichs abweicht. Im Einzelnen äußern wir erhebliche Bedenken gegen folgende Planungsinhalte: 1. zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m mit einer zulässigen Geschosszahl von 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss 2. keine Begrenzung der vorgesehenen Wohneinheiten pro Grundstück Begründung <u>zu 1.</u> Die bestehenden im ausgewiesenen Gebiet befindlichen Gebäude haben eine durchschnittliche Höhe von ca. 9 m. Bei den Gebäuden im Blumenweg 7, 9 und 11 (gegenüber der zu bebauenden Grundstücke Blumenweg 10-14) und in der Bürgerstraße 5 und 7 handelt es sich sogar um deutlich niedrigere Häuser in Bungalow-Bauweise. Alle diese Gebäude haben durchgängig nur ein Vollgeschoss. Insbesondere in den als Nutz- und Ziergärten genutzten hinteren Teilen der Grundstücke zwischen Bürgerstraße und Blumenweg bleibt bei der aktuellen Bebauung die Privatsphäre der einzelnen Bewohner sowohl im Haus als auch bei Aufenthalt im Garten weitgehend geschützt. Durch eine volle Umsetzung der im Bebauungsplan zugelassenen 2,5 Geschosse würde diese Privatsphäre erheblich eingeschränkt werden, da im Gegensatz zur aktuellen Bebauung aus den zusätzlichen Geschossen im 1. und 2. OG mit großen (senkrechten) Fensterflächen sowie über Balkone ein ungehinderter Einblick in die Nachbarsgärten möglich sein wird. Diese Situation gleicht der Aufstellung eines Aussichtsturms inmitten eines von außen bisher nicht einsehbaren Privat- raums. Eine Einsehbarkeit des eigenen Grundstücks in diesem Maße würde sowohl eine erhebliche subjektive Minderung der Lebensqualität als auch eine objektive Wertminderung von Immobilie und Grundstück bedeuten. Denn gerade das hohe Maß an Ruhe und ländlicher	Das ist grundsätzlich richtig, aber an der Lauenburger Straße gibt es auch Gebäude mit Höhen zwischen 9,65 m (Lauenburger Straße 20) und 10,20 m (Lauenburger Str. 19). Aus diesem Grunde wurde die Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. Die hier bestehende Darstellung ist aus der Sicht der Gemeinde übertrieben, zumal ein absoluter Sichtschutz einzelner Grundstücke auch in einem Gebiet mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht möglich ist. Außerdem wird durch den B-Plan kein Bauzwang ausgeübt. D.h. es bleibt jedem Eigentümer überlassen, die Optionen des Bebauungsplanes auszunutzen oder nicht. Für einzelne Anlieger mag dies ein subjektive Wertminderung bedeuten. Rein objektiv betrachtet ist aber mit der besseren Ausnutzung der einzelnen Grundstücke auch eine Wertsteigerung

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Idylle ist das, was aus unserer Sicht und der Sicht unserer Nachbarn den Wert und die Lebensqualität unserer Grundstücke ausmacht. <u>zu 2.</u> Die aktuelle Bebauung mit großen Grünflächen und altem Baumbestand ist eine der Grundvoraussetzungen für das dörfliche und persönliche nachbarschaftliche Verhältnis zwischen den Bewohnern der Bürgerstraße und des rückwärtig angrenzenden Blumenwegs, das für uns einen wesentlichen Faktor der Lebensqualität ausmacht. Die aktuelle Besiedelungsdichte auf den zur Zeit bebauten Grundstücken in der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche beträgt ca. 1 Wohneinheit/1000 m². Die geplante Bebauung der Grundstücke Blumenweg 10 und 12 sieht nach aktueller Planung insgesamt 16 Wohneinheiten vor. Damit würden auf dieser Fläche ca. 5 Wohneinheiten/1000 m² Grundstücksfläche entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht also eine Verdichtung der Besiedelung um den Faktor 5 vor. Eine solch enorme Verdichtung ist auch mit dem (verständlichen) Wunsch der Gemeinde, eine Wohnflächenverdichtung vorzunehmen, nicht zu rechtfertigen. Durch eine solch starke Wohnflächenverdichtung würde das Verkehrsaufkommen mit dem damit verbundenen Lärm und Parkplatzmangel in den angrenzenden Straßen (vor allem im Grünen Weg und Blumenweg) erheblich zunehmen. Spätestens wenn zusätzlich zu den Bewohnern auch noch Fahrzeuge von Besuchern hinzukommen, ist davon auszugehen, dass der Straßenrand der Bürgerstraße, des Blumenwegs und des Grünen Wegs als zusätzliche Parkfläche genutzt werden muss. Dadurch wäre der Zugang für Rettungsfahrzeuge erheblich erschwert oder gar unmöglich. Die große Zahl an Wohneinheiten auf kleinem Raum würde außerdem unweigerlich zu einer Anonymität zwischen den Nachbarn führen, die typisch für ein städtisches Umfeld ist und den derzeitigen Wohncharakter in diesem Teil Büchens erheblich verändern würde. Wir schlagen daher dringend eine Begrenzung der zulässigen An-	der Immobilie verbunden. 2. Die nebenstehende Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen ist aber der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. Der Verkehr in dem Gebiet wird sicherlich zunehmen. In dem überarbeiteten B-Plan wird jedoch eine Regelung aufgenommen, wonach pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Dieser Anregung wird seitens der Gemeinde nicht gefolgt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	zahl der Wohneinheiten auf jeweils 2 für die Grundstücke Blumenweg 10, 12 und 14 vor (oder respektive auf 2 Wohneinheiten/1000 m²). Damit wäre die von der Gemeinde Büchen angestrebte Wohnflächenverdichtung weiterhin gegeben – nämlich um eine Verdoppelung im Vergleich zur aktuellen Bebauung des übrigen Wohngebiets (und um den Faktor 6 im Vergleich zur vorherigen Bebauung!). Eine Verdichtung in dieser Größenordnung wäre unserer Ansicht nach mit dem derzeitigen Bebauungs- und Wohncharakter des Gebiets vereinbar. Beispielsweise durch Errichtung von Zweifamilien-Häusern, die im Baustil und ihren Gesamtmaßen (Länge, Breite, Höhe) der Umgebung angepasst sein können. Eine entsprechende Begrenzung der Wohneinheiten ist ebenfalls im vorderen Teil des Bebauungsgebietes (angrenzend an das Mischgebiet) angemessen.	Sie hält auch die Ansiedlung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten für grundsätzlich vertretbar. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt.
2.5	Einwender 5 19.07.2017 Bezugnehmend auf den o. g. Bebauungsplan möchten wir uns folgend dazu äußern: Grundsätzlich haben wir zur neuen Wohnraumbeschaffung nichts einzuwenden. Nur mit der maximalen Höhe von 10,50 m sind wir gar nicht einverstanden, denn bei dieser Höhe mit bis zu 3 Stockwerken fühlen wir uns von oben beobachtet. Die Bebauung dieser Flächen ist für uns mit einer geringeren Bauhöhe nicht das Problem. Viel gravierender sind allerdings der Lärm und die Luftverschmutzung der Fa. Heitmann bei uns in der Bürgerstraße, die mit ihren 5 LKW von ca. 30 t im Wohngebiet permanent fahren.	Die Einschätzung wird begrüßt, aber ein absoluter Sichtschutz einzelner Grundstücke wäre auch in einem Gebiet mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht möglich. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurde zudem die Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. Der vorhandenen Lärmbelastung durch den bestehenden Betrieb in der Bürgerstraße wird nicht widersprochen. Sie wurde jedoch nach sorgfältiger Bestandsaufnahme im Rahmen einer durchgeführten schalltechnischen Untersu-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Uns ist bewusst, dass diese Firma einen sogenannten „Bestandschutz“ genießt, trotzdem fragen wir Anlieger uns, wie es möglich ist, dass sich diese Firma in den letzten Jahren im „Wohngebiet“ noch vergrößern durfte. Wenn wir aus unserem Wohnzimmerfenster schauen, sehen wir als erstes einen 20' Schrottcontainer, dahinter weitere 4 x 40' Container, die übereinander gestapelt stehen. Dieser Anblick erinnert uns an den Containerterminal im Hafen von Hamburg. Morgens um 7:00 Uhr werden von 4 großen LKW die Motoren angelassen und die Ruhe im „Wohngebiet“ ist dahin. Zu diesen lautstarken Motorengeräuschen kommen noch die Abgase der Dieselmotoren hinzu!!! Diese werden sicherlich den zukünftigen Mietern des Flurstückes 457/6 des Herrn Bourjau auch missfallen. Von den Straßen- und Bürgersteigschäden durch das tägliche Befahren der schweren LKW ganz zu schweigen. Wir als Anlieger fragen uns, wie es möglich ist, dass im Wohngebiet Gefahrgüter wie Heizöl + Diesel gelagert und vertrieben werden dürfen? Falls es jemals zu einem Brand auf diesem Grundstück kommen sollte, gibt es für die Anlieger eine Katastrophe. Ein Wort noch zur Parksituation in der schmalen Bürgerstraße. Es ist alltags gar nicht möglich hier zu parken, da sonst die LKW der Fa. Heitmann nicht durchkommen. Mit der Überlegung in den neu geplanten Gebäuden Tiefgaragen zu integrieren, finden wir eine gute Sache. Dieses sind in erster Linie Anliegen der Bewohner der Bürgerstraße, die bitte bei der Planung der Bebauung berücksichtigt werden sollten.	chung mit berücksichtigt, aber im Ergebnis gutachterlich nicht für unzumutbar gehalten. Die nebenstehende Einschätzung der Situation auf dem Grundstück wird zur Kenntnis genommen, hier aber seitens der Gemeinde nicht bewertet, zumal der Betrieb an dem Standort nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Grundsätzlich gibt es in dem Gebiet keine Einschränkung für die Errichtung von Tiefgaragen, die allerdings nur zulässig sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Diese würden auch von der Gemeinde begrüßt, um die Verkehrssituation für den ruhenden Verkehr zu entspannen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.6	Einwender 6 Blumenweg 13 28.07.2017	Auf Grundlage der Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des BauGB, geben wir folgende Stellungnahme gegen den Bebauungsplan ab! 1. Die im Jahr 2016 abgerissene uns gegenüberliegende Villa auf dem Grundstück Blumenweg 12 hatte als einziges Gebäude in dem B-Plan 51 eine Firsthöhe von 10,50 Metern. Kein anderes vorhandenes Gebäude erreicht annähernd so eine Firsthöhe. Alle umliegenden Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und deutlich niedriger. Wir bitten, dass die zukünftigen Häuser in dem Gebiet auch eine maximale Höhe von 7,00 Metern erreichen dürfen. 2. Die bisherige Villa wurde nicht in einer Flucht mit übrigen Häusern in der Straße errichtet, sondern war etwas von der Baulinie zurückgesetzt worden. Dadurch wirkte das Haus nicht so auffallend und gewaltig in der Straße. Zudem war ein üppiger Baumbestand vor und neben dem Haus vorhanden. Dieser Baumbestand an großen und auch kleinen Bäumen wurde gerodet, so dass die Höhe der zukünftigen Häuser noch dominanter ins Auge fällt.	1. Es ist richtig, dass die vorhandenen Gebäudehöhen im Blumenweg überwiegend eher niedrig sind. Gleichwohl wäre es für alle Eigentümer sehr restriktiv, hier nur Firsthöhen von maximal 7m zuzulassen, zumal heute durchschnittliche Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern und ausgebautem Dachgeschoss in der Regel mit Gebäudehöhen von ca. 8-9 m (und manchmal auch darüber) errichtet werden. Außerdem wäre solch eine Regelung mit den Planungszielen der Gemeinde zugunsten einer baulichen Nachverdichtung nicht vereinbar. Aus diesem Grunde bittet die Gemeinde um das Verständnis der Einwender, dass dieser Anregung nicht gefolgt werden kann. Die Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird jedoch auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9m reduziert. 2. Diese Feststellung trifft zu. Der zum Blumenweg verringerte Abstand der Baugrenze gegenüber der hier ursprünglich vorhandenen Bebauung um 3 m wird allerdings für vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere aufgrund der Himmelsrichtung für unproblematisch. Die Entfernung des auf dem genannten Baugrundstück ursprünglich vorhandenen Gehölzbestandes ist aus Ortsbildgründen in der Tat zu bedauern. Auf der anderen Seite war der Baumbestand am Straßenbereich nicht geschützt, so dass die Entfernung des Gehölzbestandes mit Ausnahme der mächtigen Eiche im rückwärtigen Bereich dem Grundstückseigentümer nicht vorzuwerfen ist.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	3. Die neuen Häuser könnten von der Baulinie weiter zurückgesetzt werden, damit rücken die neuen Häuser den Eigentümern der Bürgerstraße näher. Dadurch wird den Mietern/Eigentümern der Bürgerstraße die Chance den Garten als Rückzugsort genommen, was nicht nur die Freude am Garten nimmt, aber auch den Wert der Immobilie mindert. 4. Die Planzeichnung Teil A der Planwerkstatt Nord Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders vom 08.05.2017 weist inmitten der Grundstücke zwischen Bürgerstraße und Blumenweg eine Baugrenze auf. Diese endet aus nicht bekannten Gründen hinter den Grundstücken von Frau Lohse (Blumenweg) und Bantin (Bürgerstraße) aus nicht bekannten Gründen. Die weiter im nordöstlichen Bereich befindlichen Flurstücke Nrn. 5/34 und 6/24 sind von der Baugrenze nicht betroffen und können somit vollständig überbaut werden. Dadurch wird der Gesamteindruck des Umfeldes unangenehm verdichtet. 5. Zusätzlich fühlen sich die linken und rechten Nachbarn der neuen Bewohner andauernder Beobachtung ausgesetzt. 6. Wir haben grundsätzlich nichts gegen eine Verdichtung der Bebaubarkeit einzuwenden. Gegen die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 bestehen keinerlei Bedenken. 7. Wir bitten aber die Gemeindevertretung, die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf ein Vollgeschoss zu reduzieren. Dies würden wir sehr begrüßen, da dadurch die harmonische Wohnatmosphäre und Wohnqualität im Blumenweg und in der Bür-	3. Genau dies ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt, um die rückwärtigen Gartenbereiche als solche zu erhalten. Gleichwohl bleibt es jedem Anlieger unbenommen, sein Gebäude weiter von der Baugrenze zurückzusetzen. Die Gemeinde hat hier bewusst keine <u>Baulinie</u> gewählt, denn im Gegensatz zu einer Baugrenze <u>muss</u> an einer Baulinie gebaut werden. 4. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Blockinnenbereich zumindest teilweise als Gartenfläche erhalten bleibt. Die Feststellung bezüglich der Baugrenzen im nordöstlichen Bereich ist richtig. Die Gemeinde hält die Festsetzungen für gerechtfertigt, da der hier genannte Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass deshalb hier grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die neu aufgenommene Regelung zu den erforderlichen Stellplatzflächen zu beachten ist. Ferner gelten die einzuhaltenden Grenzabstände nach der Landesbauordnung. 5. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. 6. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde begrüßt. 7. Die Gemeinde möchte weiterhin an der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festhalten, um hier die zusätzliche Entstehung von Wohnungen zu ermöglichen. Insofern wird der nebenstehenden Anregung nicht gefolgt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	gerstraße erhalten bleiben. 8. In der Informationsveranstaltung am 3.7.2017 wurde angedeutet, dass der neue Eigentümer Bourjau auf seinem Doppel-Grundstück eine Tiefgarage plant. Dagegen gibt es keine Einwände. Problematisch sehen wir den Erhalt der rückwärtigen Eiche, die im Rahmen der „Baumaßnahme Tiefgarage“ in Mitleidenschaft gezogen wird und bei einer Bauausnutzung bis zur Baugrenze absterben kann. Daher schlagen wir vor, dass die Tiefgarage bis zur Eiche einen zusätzlichen Abstand von 3 weiteren Metern einhalten muss. 9. Ein weiteres Problem stellt die zukünftige Parkplatzsituation dar. Wenn die Flurstücke Nrn. 5/34 und 6/24 sowie 323/6 und 457/6 gemäß B-Plan 51 bebaut werden dürfen, sind die beiden vorgenannten Straßen bald zugeparkt. Nicht jeder Eigentümer/Mieter und erst recht nicht jeder Besucher parkt auf dem Grundstück, so dass die Straße zukünftig mehr durch den an- und abfließenden Verkehr durch parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen wird. 10. Für einzelne Eigentümer mag ein Bebauungsplan einen Mehrwert bedeuten, für die Eigentümer bereits existierender Häuser bringt ein Bebauungsplan mit den vielen Veränderungen und in der vorgelegten Planung keinen Vorteil. 11. Begrüßen würden wir, wenn der B-Plan 51 die Anzahl der Wohneinheiten je Haus festlegt. Dann wird das Haus vielleicht in der Länge etwas gestreckt (Reihenhauszeile), aber das einzelne Haus	8. Grundsätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen in dem Gebiet nicht ausgeschlossen und würde zudem die Versiegelung oberirdischer Flächen zugunsten von Stellplätzen minimieren. Die Eiche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus diesem Grunde ist auch während der Bauarbeiten der Bestand der Eiche zu sichern. Die Festsetzung des Kronentraufbereiches wurde in der Planzeichnung entsprechend dem Bestand auf 21 m vergrößert. Ebenso wurden die Baugrenzen im angrenzenden Bereich zum sicheren Schutz der Wurzelbereiche jeweils um 2 m verschoben. 9. Diese Problematik wird seitens der Gemeinde nicht verkannt. Aus diesem Grunde wird eine Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die bestimmt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. 10. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da der Bebauungsplan letztlich allen Eigentümern die Option einräumt, die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auszunutzen oder nicht. Selbst wenn die Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, ist durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Wertsteigerung aller Grundstücke auszugehen. 11. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		muss nicht mit 2 Vollgeschossen gebaut werden.
2.7	Einwender 7 01.08.2017	Hiermit legen wir gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Büchen hinsichtlich des Bebauungsplan Nr. 51, öffentlich ausgelegt am 04.07.2017, Widerspruch ein. Begründung: Der Wunsch der Gemeinde Büchen nach einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung ist verständlich und nachvollziehbar. Die Möglichkeiten, die der vorgelegte Bebauungsplan jedoch gestattet, weichen erheblich von der aktuell vorhandenen Bebauung ab. Die Absichten der Gemeinde Büchen lassen klar die einseitige Unterstützung des geplanten Baubehrs am Blumenweg Flurstück 457/6 und 323/6, Blumenweg 14 erkennen. Entsprechende „Großprojekte“, in Bezug auf dieses Wohngebiet, sind mit diesem Bebauungsplan auch z. B. auf den Flurstücken 5/34 und 6/24 möglich. Das Erscheinungsbild dieses homogenen Wohngebietes wird bei Ausschöpfung des Bebauungsplans entscheidend gestört und wäre ohne GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt. Tatsache ist, dass die ursprüngliche Bauvoranfrage auf den genannten Grundstücken am Blumenweg der Anlass für die Aufstellung dieses B-Planes war. Es geht der Gemeinde allerdings nicht um eine einseitige Unterstützung des Bauvorhabens, sondern um eine Angebotsplanung für den ganzen Blockbereich. Die Gemeinde Büchen ist der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Versorgung, wie z.B. der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	diesen nach § 34 BauGB nicht möglich, da diese Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wir begrüßen den negativen Entscheid der Bauaufsichtsbehörde des Kreises, halten die derzeitige Siedlungsstruktur in der aktuellen Form ebenso für ausdrücklich erhaltenswert. Eine höhere Bebauung in Verbindung mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss im allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigt die Privatsphäre der anliegenden Gartengrundstücke massiv und mindert die Wohnqualität der jetzigen Hauseigentümer und Bewohner und reduziert die Wertstabilität ihrer Immobilie. Ferner wird das innerstädtische Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere verringert. Wir fordern im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf „I“ zu begrenzen und/oder eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 9,0 m festzuschreiben. Nach Realisierung der Nachverdichtungen, die die Möglichkeiten des Bebauungsplans ausschöpfen, kommt es zu einer unausgewogenen Konzentrierung von Einwohnern innerhalb dieses Blockbereiches. Es wohnen dann auf Flurstück 457/6 und 323/6 in etwa genauso viele Menschen wie vorher im gesamten Bebauungsgebiet.	Eine Beeinträchtigung der Wertstabilität durch die Planung vermag die Gemeinde nicht zu erkennen. Eher das Gegenteil dürfte richtig sein, denn eine bessere Ausnutzbarkeit erhöht eher den Wert der Immobilie anstatt ihn zu reduzieren. Die Gemeinde verkennt hierbei nicht, dass die vorliegende Planung für einzelne Eigentümer als Minderung der Wohnqualität betrachtet wird. Unter Würdigung aller zu berücksichtigenden Belange sieht sie jedoch diesen Bebauungsplan als Schritt in die richtige Richtung. Diese Bedenken werden nur bedingt geteilt, da insbesondere am Grünen Weg Grünstrukturen vorhanden sind und auch erhalten bleiben. Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die Gemeinde eine zweigeschossige Bebauung im Gebiet für verträglich hält und so auch mehr Wohnungen geschaffen werden können. Die Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird jedoch auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. Die hier ermöglichte Nachverdichtung im Bestand ist von der Gemeinde ausdrücklich erwünscht.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die vorhandene Infrastruktur des Blumenweges und der Bürgerstraße ist für diese deutliche Erhöhung der Einwohnerdichte nicht geeignet. Bedingt durch die Straßenbreite besteht hier ein absolutes Parkverbot, da beim Parken keine Durchfahrtsbreite von 3,05 m verbleibt. Dieses Verbot ist jedoch nicht durch Verkehrsschilder ausgewiesen und wird deshalb auch nicht eingehalten. Eine höhere Einwohnerdichte bedingt auch ein höheres Aufkommen an Gästen, die keine Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken haben und somit in den umliegenden Straßen ihre Wagen abstellen. Ein Durchkommen von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Müllwagen ist nicht mehr gewährleistet. Die Lärmbelastung wird zwangsläufig durch ein mehr an Verkehr zunehmen. Wir fordern die Anzahl der Wohneinheiten der Gebäude auf je 6 zu beschränken und/oder die maximale Geschossflächenzahl auf 0,5 festzuschreiben und/oder die Gebäudetiefe auf 20 m zu beschränken. Die auf dem Flurstück 323/6 stehende geschützte Eiche ist von besonderer landschaftlicher Bedeutung und ist relevant für den Arten- und Biotopschutz. Sie ist ein natürlich entstandenes Landschaftselement, das nicht verändert oder beschädigt werden darf und sollte unter Naturschutz gestellt werden. Das tatsächliche Kronenausmaß (Kronentraufe) des zu erhaltenden	Die in der Tat verkehrlich eher unbefriedigende Erschließungssituation in dem Gebiet ist der Gemeinde bekannt. Um dem entgegenzuwirken wird geregelt, dass über die Forderung der Landesbauordnung hinaus pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung der GFZ im WA-Gebiet wird nicht gesehen. Auch der Anregung zur Beschränkung der Bautiefe auf 20m wird nicht gefolgt, um den Bauherren mehr Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke einzuräumen. Auch der Gemeinde ist die Erhaltung der Eiche wichtig. Aus diesem Grunde ist sie in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Der dargestellte Durchmesser der Krone wurde erneut geprüft und in der Planzeichnung angepasst. Die DIN 18920

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Baums ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Die Kronentraufe weist darauf hin, wo sich die Wurzeln des Baumes befinden. Nach DIN 18920 sollen im Wurzelbereich keine Baumaßnahmen durchgeführt werden. Um einen ausreichenden Baumschutz zu gewährleisten muss der korrekte Kronentraufbereich des Baums in den Bebauungsplan übernommen werden, in dem Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie Bodenabgrabungen und -aufschüttungen nicht zulässig sind. Durch den Bebauungsplan würde der Brennstoffhandel Fa. Heitmann laut Gemeindeauskunft einen umfassenden Bestandsschutz erhalten und könnte den Betrieb in der jetzigen Form weiterführen. Sowohl bezüglich der Größe – Anzahl der Transportfahrzeuge – als auch hinsichtlich der Produktpalette – Aufnahme von Pellets in das Lieferprogramm – ist dieser Betrieb in letzter Zeit erheblich expandiert. Die dauerhaft aufgestellten 4 Überseecontainer sind in den Planzeichnungen nicht aufgeführt. Uns liegen keine validen Informationen vor, ob Betriebserweiterungen, wie die Herstellung und das Verladen von Pellets entsprechend beantragt und genehmigt wurden. Der Betrieb stellt in Bezug auf Lärm und Belastung der Verkehrswege eine erhebliche Beeinträchtigung für das Wohngebiet dar. Die Fahrten der schwergewichtigen Fahrzeuge führen zu Schäden an den Straßen, besonders der Gehwege, die immer wieder überfahren werden und zu Vibrationsschäden an unseren Häusern. Senkrisse sind bei uns deutlich sichtbar. Das Arbeiten mit Gefahrenstoffen in immer größeren Mengen innerhalb eines Wohngebietes beobachten wir als Anwohner mit großer Sorge. Wir bitten um Prüfung, welche Bestandteile des Unternehmens	ist selbstverständlich einzuhalten. Die Festsetzung des Kronentraufbereiches wurde in der Planzeichnung entsprechend dem Bestand auf 21 m vergrößert. Ebenso wurden die Baugrenzen im angrenzenden Bereich zum sicheren Schutz der Wurzelbereiche jeweils um 2 m verschoben. Die vorhandenen Container wurden zwischenzeitlich eingemessen und sind jetzt in der überarbeiteten Planung dargestellt. Auch der Bestandsschutz der einzelnen Nutzungen wird in einem separaten Verfahren noch überprüft. Die einzelnen Betriebsabläufe wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung genau erfasst und berücksichtigt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Fa. Heitmann aktuell wirklich zugelassen sind. Ein Bestandschutz darf sich maximal auf diese Anteile beziehen. <u>Zusammenfassung</u> Wir fordern die Gemeinde Büchen auf, die Nachverdichtungsmöglichkeiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans auf ein ausbalanciertes Niveau abzuschwächen. Folgende Änderungen im Bebauungsplan sind hierzu möglich. • Reduzierung der erlaubten Vollgeschosse auf I • Begrenzung der maximal zulässigen Gesamthöhe auf 9 m. • Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 6. • Festschreibung der maximalen Geschossflächenzahl auf 0,5 • Beschränkung der Gebäudetiefe auf 20 m • Berücksichtigung des tatsächlichen Kronenausmaßes (Kronentraufe) des zu erhaltenden Baums im Flurstück 323/6 • Ferner bitten wir um Prüfung, welche Bestandteile des Brennstoffbetriebs Fa. Heitmann einem Bestandsschutz unterliegen können. Wir hoffen sehr, dass die zuständigen Vertreter der Gemeinde die Stellungnahmen der Anwohner sorgfältig gegen das Baubegehren der zukünftigen Investoren abwägen. Ein Inkrafttreten des aktuellen vorgelegten Bebauungsplanes ohne Korrekturen würden wir als Anwohner als eine Missachtung der Pflichten der Gemeindevertreter gegenüber den eingesessenen Anwohnern ansehen.	Die Zusammenfassung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die einzelnen Passagen weiter oben verwiesen. Wie bereits an anderer Stelle angemerkt, wurde der Bebauungsplan in einzelnen Punkten überarbeitet. Er wird deshalb erneut öffentlich ausgelegt und noch nicht als Satzung beschlossen.
2.8	Einwender 8 01.08.2017	Auf Grundlage der Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 des BauGB, geben wir folgende Stellungnahme gegen den Bebauungsplan ab!	

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	1. Die im Jahr 2016 abgerissene uns gegenüberliegende Villa auf dem Grundstück Blumenweg 12 hatte als einziges Gebäude in dem B-Plan 51 eine Firsthöhe von 10,50 Metern. Kein anderes vorhandenes Gebäude erreicht annähernd so eine Firsthöhe. Alle umliegenden Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und deutlich niedriger. Wir bitten, dass die zukünftigen Häuser in dem Gebiet auch eine maximale Höhe von 7,00 Metern erreichen dürfen. 2. Die bisherige Villa wurde nicht in einer Flucht mit übrigen Häusern in der Straße errichtet, sondern war etwas von der Baulinie zurückgesetzt worden. Dadurch wirkte das Haus nicht so auffallend und gewaltig in der Straße. Zudem war ein üppiger Baumbestand vor und neben dem Haus vorhanden. Dieser Baumbestand an großen und auch kleinen Bäumen wurde gerodet, so dass die Höhe der zukünftigen Häuser noch dominanter ins Auge fällt. 3. Die neuen Häuser könnten von der Baulinie weiter zurückgesetzt werden, damit rücken die neuen Häuser den Eigentümern der Bürgerstraße näher. Dadurch wird den Mietern/Eigentümern der Bür-	1. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Firsthöhe von 7 m wäre zudem sehr gering, so dass hier kaum ein eingeschossiges Gebäude mit sinnvoll nutzbarem Dachgeschoss gebaut werden könnte. Letztlich wäre diese Festsetzung eine deutliche Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer. Auch wenn die vorhandenen Gebäudehöhen am Blumenweg eher niedrig sind, wäre die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7 m unverhältnismäßig restriktiv und wäre mit den Planungszielen der Gemeinde zugunsten einer baulichen Nachverdichtung nicht vereinbar. Aus diesem Grunde bittet die Gemeinde um das Verständnis der Einwender. Die Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird jedoch auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. 2. Diese Feststellung trifft zu. Der zum Blumenweg verringerte Abstand der Baugrenze gegenüber der hier ursprünglich vorhandenen Bebauung um 3 m wird allerdings für vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere wegen der Himmelsrichtung als unproblematisch. Die Entfernung des auf dem genannten Baugrundstück ursprünglich vorhandenen Gehölzbestände ist aus Ortsbildgründen in der Tat zu bedauern. Auf der anderen Seite war der Baumbestand am Straßenbereich nicht geschützt, so dass die Entfernung des Gehölzbestandes mit Ausnahme der mächtigen Eiche im rückwärtigen Bereich dem Grundstückseigentümer nicht vorzuwerfen ist. 3. Genau dies ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt, um die rückwärtigen Gartenbereiche als solche zu erhalten. Gleichwohl bleibt es jedem Anlieger unbenommen, sein

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	gerstraße die Chance den Garten als Rückzugsort genommen, was nicht nur die Freude am Garten nimmt, aber auch den Wert der Immobilie mindert. 4. Die Planzeichnung Teil A der Planwerkstatt Nord Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders vom 08.05.2017 weist inmitten der Grundstücke zwischen Bürgerstraße und Blumenweg eine Baugrenze auf. Diese endet aus nicht bekannten Gründen hinter den Grundstücken von Frau Lohse (Blumenweg) und Bantin (Bürgerstraße) aus nicht bekannten Gründen. Die weiter im nordöstlichen Bereich befindlichen Flurstücke Nrn. 5/34 und 6/24 sind von der Baugrenze nicht betroffen und können somit vollständig überbaut werden. Dadurch wird der Gesamteindruck des Umfeldes unangenehm verdichtet. 5. Zusätzlich fühlen sich die linken und rechten Nachbarn der neuen Bewohner andauernder Beobachtung ausgesetzt. 6. Wir haben grundsätzlich nichts gegen eine Verdichtung der Bebaubarkeit einzuwenden. Gegen die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestehen keinerlei Bedenken. 7. Wir bitten aber die Gemeindevertretung, die Änderung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf ein Vollgeschoss zu reduzieren. Dies würden wir sehr begrüßen, da dadurch die harmonische Wohnatmosphäre und Wohnqualität im Blumenweg und in der Bürgerstraße erhalten bleiben. 8. In der Informationsveranstaltung am 3.7.2017 wurde angedeutet,	Gebäude weiter von der Baugrenze zurückzusetzen. Die Gemeinde hat hier bewusst keine <u>Baulinie</u> gewählt, denn im Gegensatz zu einer Baugrenze <u>muss</u> an einer Baulinie gebaut werden. 4. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Blockinnenbereich zumindest teilweise als Gartenfläche erhalten bleibt. Die Feststellung bezüglich der Baugrenzen im nordöstlichen Bereich ist richtig. Die Gemeinde hält die Festsetzungen für gerechtfertigt, da der hier genannte Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass deshalb hier grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die neu aufgenommene Regelung zu den erforderlichen Stellplatzflächen zu beachten ist. Ferner gelten die einzuhaltenden Grenzabstände nach der Landesbauordnung. 5. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. 6. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde begrüßt. 7. Die Gemeinde möchte weiterhin an der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festhalten, um hier die zusätzliche Entstehung von Wohnungen zu ermöglichen. Insofern wird der nebenstehenden Anregung nicht gefolgt. 8. Grundsätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen in dem

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dass der neue Eigentümer Bourjau auf seinem Doppel-Grundstück eine Tiefgarage plant. Dagegen gibt es keine Einwände. Problematisch sehen wir den Erhalt der rückwärtigen Eiche, die im Rahmen der „Baumaßnahme Tiefgarage“ in Mitleidenschaft gezogen wird und bei einer Bauausnutzung bis zur Baugrenze absterben kann. Daher schlagen wir vor, dass die Tiefgarage bis zur Eiche einen zusätzlichen Abstand von 3 weiteren Metern einhalten muss. 9. Ein weiteres Problem stellt die zukünftige Parkplatzsituation dar. Wenn die Flurstücke Nrn. 5/34 und 6/24 sowie 323/6 und 457/6 gemäß B-Plan 51 bebaut werden dürfen, sind die beiden vorgenannten Straßen bald zugeparkt. Nicht jeder Eigentümer/Mieter und erst recht nicht jeder Besucher parkt auf dem Grundstück, so dass die Straße zukünftig mehr durch den an- und abfließenden Verkehr durch parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen wird. 10. Für einzelne Eigentümer mag ein Bebauungsplan einen Mehrwert bedeuten, für die Eigentümer bereits existierender Häuser bringt ein Bebauungsplan mit den vielen Veränderungen und in der vorgelegten Planung keinen Vorteil. 11. Begrüßen würden wir, wenn der B-Plan 51 die Anzahl der Wohneinheiten je Haus festlegt. Dann wird das Haus vielleicht in der Länge etwas gestreckt (Reihenhauszeile), aber das einzelne Haus muss nicht mit 2 Vollgeschossen gebaut werden.	Gebiet nicht ausgeschlossen und würde zudem die Versiegelung oberirdischer Flächen zugunsten von Stellplätzen minimieren. Die Eiche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus diesem Grunde ist auch während der Bauarbeiten der Bestand der Eiche zu sichern. Der Kronenumfang der Eiche wurde erneut vor Ort geprüft und berichtigt. Ihr Abstand zu den Baugrenzen wird entsprechend verschoben, um den Bestand dauerhaft zu sichern. 9. Diese Problematik wird seitens der Gemeinde nicht verkannt. Aus diesem Grunde wird eine Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die bestimmt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. 10. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da der Bebauungsplan letztlich allen Eigentümern die Option einräumt, die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auszunutzen oder nicht. Selbst wenn die Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, ist durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Wertsteigerung aller Grundstücke auszugehen. 11. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.9	Einwender 9 30.07.2017	Zu dem Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Büchen nehme ich, auch im Namen meiner Schwester Karin Kehr-Ritz, wie folgt Stellung: Der Bebauungsplan 51 ist aufgestellt worden, um einzelnen interessierten Eigentümern Bauten mit zwei zulässigen Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe von 10,5 m und bis zu 15 Wohneinheiten zu ermöglichen. Die als Stadtvillen bezeichneten Gebäude, die auf den Flurstücken 457/6 und 323/6 (Blumenweg 12-14) erstellt werden sollen, werden auf der Website der Axel Bourjau Immobilien GmbH bereits zum Verkauf bzw. zur Mietung angeboten. Über die Pläne der Eigentümer der Flurstücke 5/34 und 6/24 ist nur wenig zu erfahren, obwohl sie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine mit entscheidende Rolle gespielt und offensichtlich auch sehr konkrete inhaltliche Auswirkungen bei dessen Erstellung gehabt haben. Darauf werde ich weiter unten detaillierter eingehen. Zunächst will ich verdeutlichen, inwiefern dieser Bebauungsplan bei seiner Realisierung meine Eigentumsrechte beschneidet. 1. Die durch den Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten verändern die Charakteristik des betroffenen Wohngebiets eklatant. Aktuell gibt es hier nur eingeschossige Einfamilienhäuser, z. T. mit ausgebautem Dachgeschoss. Aus unserer Sicht geht diese Veränderung der Bauweise mit einer beträchtlichen Wertminderung aller übrigen Flurstücke und der darauf befindlichen Wohngebäude einher. Diese Wertminderung ist durch eine deutlich stärkere Beschattung und erheblich verstärkte Einblicksmöglichkeiten in die anliegenden Gärten begründet. Der in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern vorhandene Wohnwert und damit Ruhe und Lebensqualität werden gravierend eingeschränkt. Womit ist diese erhebliche Wertminderung gerechtfertigt? Auf der Informationsveranstaltung am 03. Juli d. J. ist dargestellt worden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 eine Ver-	Tatsache ist, dass die ursprüngliche Bauvoranfrage auf den genannten Grundstücken am Blumenweg der Anlass für die Aufstellung dieses B-Planes war. Es geht der Gemeinde allerdings nicht um eine einseitige Unterstützung des Bauvorhabens, sondern um eine Angebotsplanung für den ganzen Blockbereich. Die Gemeinde Büchen ist der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Versorgung, wie z.B. der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. 1. Eine Wertminderung vermag die Gemeinde durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Eher das Gegenteil dürfte richtig sein, denn eine bessere Ausnutzbarkeit erhöht eher den Wert der Immobilie anstatt ihn zu reduzieren. Dabei wird nicht verkannt, dass einzelne Eigentümer durch die vorliegende Planung eine Minderung der Wohnqualität befürchten. Hierbei ist allerdings nach Ansicht der Gemeinde nicht von einer gravierenden Einschränkung auszugehen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dichtung des Baugebietes angestrebt werde. Unter einer Verdichtung stelle ich mir vor, dass freie Flächen in der für das Wohngebiet typischen Art bebaut werden können. Das erscheint auch uns sinnvoll und gegen die Bebauung mit Einfamilienhäusern bei Einhalten der üblichen Firsthöhe von ca. 7 m bestehen deshalb keinerlei Einwände. Auf der o. a. Informationsveranstaltung ist eingeräumt worden, dass vor der politischen Willensbildung zur Verdichtung des Wohngebiets ein Bauantrag vorgelegen habe, für dessen Bewilligung eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans notwendige Voraussetzung ist. Darauf bin ich bereits eingegangen. Vor dem Hintergrund dieser zeitlichen Abfolge verliert das Argument zur Verdichtung der Wohnsituation erheblich an Durchschlagskraft und wird von mir klar in Frage gestellt. Ob aufgrund der Abfolge der Geschehnisse möglicherweise ganz andere Gründe für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, können wir aus der Ferne kaum beurteilen. Vor einer Entscheidung sollte dieser Aspekt in den zuständigen Gremien allerdings transparent erörtert und jeglicher Anschein einer Begünstigung einzelner zu Lasten der Mehrheit der Betroffenen nachvollziehbar ausgeräumt werden. Dies betrifft auch und gerade die Bebauung der Flurstücke 5/34 und 6/24. 2. Der Verlauf der Baugrenze ist nicht nachvollziehbar, da ihr nordöstliches Ende willkürlich erscheint. Der geplante Verlauf ist nur so erklärbar, dass die Interessen der Eigentümer bei der Planung berücksichtigt	Nach Auffassung der Gemeinde wäre es sehr restriktiv für alle Eigentümer, hier nur Firsthöhen von maximal 7m zuzulassen, zumal heute durchschnittliche Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern und ausgebautem Dachgeschoss in der Regel mit Gebäudehöhen von ca. 8-9 m (und manchmal auch darüber) errichtet werden. Außerdem wäre solch eine Regelung mit den Planungszielen der Gemeinde zugunsten einer baulichen Nachverdichtung nicht vereinbar. Aus diesem Grunde bittet die Gemeinde um das Verständnis der Einwender, dass dieser Anregung nicht gefolgt werden kann. Die Gebäudehöhe im WA-Gebiet wird jedoch auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA1 auf 9 m reduziert. Hierzu wird verwiesen auf die Abwägung zum ersten Teil der Stellungnahme. 2. Die Gemeinde hält die Festsetzungen für gerechtfertigt, da der hier genannte Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	wurden. Diese Vermutung wurde mir gegenüber bei der persönlichen Einsichtnahme in die öffentlich ausgelegten Unterlagen am Freitag, d. 28. Juli 2017 bestätigt, aber unter Verweis auf den Datenschutz nicht weiter erläutert. Es erscheint plausibel, dass vor einer dem Bebauungsplan entsprechenden Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 6/24 und 5/34 eine Zusammenlegung angestrebt wird, geplant oder sogar bereits realisiert ist. Möglicherweise ist auch das Flurstück 5/11 betroffen, zumindest Teile davon. Die Ausdehnung der Baugrenze auf die Flurstücke 5/34 und 6/24 erscheint uns im Sinne einer Gleichbehandlung aller Betroffenen deshalb dringend geboten. Die Bevorzugung einzelner Eigentümer ist nicht nachvollziehbar und bedarf einer entsprechenden Begründung. Alternativ ist natürlich auch der Wegfall der Baugrenze insgesamt denkbar. Dieser Weg würde die Situation insgesamt allerdings deutlich verschärfen. 3. Zu der sich zwangsläufig verschärfenden Parkplatzsituation im Blumenweg verweise ich auf die Stellungnahme <i>des Einwenders unter lfd. Nr. 2.16</i>. Für uns als Vermieter resultiert auch aus diesem Umstand eine deutliche Einschränkung zukünftiger Vermietungsmöglichkeiten.	anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass deshalb hier grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die neu aufgenommene Regelung zu den erforderlichen Stellplatzflächen zu beachten ist. Ferner gelten die einzuhaltenden Grenzabstände nach der Landesbauordnung. Der Anregung wird nicht gefolgt. An der bestehenden Festsetzung der Baugrenzen wird mit Ausnahme der Änderungen im Bereich der schützenswerten Eiche festgehalten. Hierzu wird auf die oben dargestellte Einschätzung der Gemeinde verwiesen. 3. Eine Einschränkung zukünftiger Vermietungsmöglichkeiten durch die vorliegende Planung vermag die Gemeinde nicht zu erkennen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit einer neu aufgenommenen Regelung, die bestimmt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist.
2.10	Einwender 10 03.08.2017	Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 der Gemeinde Büchen für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“ ein. Die im Jahr 2016 abgerissene Villa auf dem Grundstück Blumenweg 12 hatte als einziges Gebäude in dem B-Plan 51 eine Firsthöhe von 10,50 m. Kein anderes, vorhandenes Gebäude erreicht annähernd Auch wenn die vorhandenen Gebäudehöhen am Blumenweg eher niedrig sind, wäre die Festsetzung einer maximal

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	diese Firsthöhe. Alle umliegenden Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Ich bitte darum, dass die zukünftigen Häuser in diesem Gebiet auch eine maximale Höhe von 7,00 Meter erreichen. Im Blumenweg stehen 12 Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus mit insgesamt 15 WE und einer Anwaltspraxis. Ich habe Verständnis dafür, dass auf dem Doppelgrundstück Blumenweg 12-14 zwei Häuser errichtet werden. Die Anzahl der WE soll 16 betragen. Gegen eine Verdichtung der Bebaubarkeit ist grundsätzlich nichts einzuwenden, aber auf diesem Doppelgrundstück sollen komprimiert 16 WE untergebracht werden. Damit bin ich Nicht einverstanden. Durch diese Wohnflächenverdichtung würde das Verkehrsaufkommen mit dem damit verbundenen Lärm und Parkplatzmangel im Blumenweg erheblich zunehmen. Eine ungestörte Nachtruhe rückt damit in den Hintergrund. Bei 16 WE rückt das Parkplatzproblem in den Vordergrund. Der Blumenweg hat eine asphaltierte Fahrbahn von 4,60 m Breite zuzüglich 60 cm Randstreifen, gemessen vom Kantstein bis zum Grenzstein. Gemäß § 10 StVO in Verbindung mit § 32 Abs. 1 StVZO muss auch im Blumenweg eine Mindestfahrbahnbreite von 3,05 m eingehalten wer-	zulässigen Gebäudehöhe von 7 m unverhältnismäßig restriktiv und wäre mit den Planungszielen der Gemeinde zugunsten einer baulichen Nachverdichtung nicht vereinbar. Aus diesem Grunde bittet die Gemeinde um das Verständnis der Einwender. Die Gebäudehöhe wird allerdings im WA-Gebiet auf 10 m bzw. 9 m am Grünen Weg reduziert. Die vorgeschlagene Firsthöhe wäre zudem sehr gering, so dass hier kaum ein eingeschossiges Gebäude mit sinnvoll nutzbarem Dachgeschoss gebaut werden könnte. Letztlich wäre diese Festsetzung eine deutliche Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer. Wie bereits angemerkt, ist die Anzahl der Wohnungen durch den B-Plan <u>nicht vorgegeben</u>. Sofern die Festsetzungen einschließlich der neu aufgenommenen Regelung Für die Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen mit je 19 m² Flächenanteil pro Wohnung eingehalten werden, hat die Gemeinde vom Grundsatz keine Bedenken gegen eine entsprechende Bebauung. Der Verkehr im Blumenweg würde sicherlich zunehmen. Der ruhende Verkehr ist aber zwingend auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Gemeinde nimmt diesen Exkurs über die StVO zur Kenntnis und erkennt die Situation vor Ort nicht.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den, damit Rettungsfahrzeuge ungehindert Tag und Nacht den Blumenweg durchfahren und ggfs. auf die Grundstücke fahren können. § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO schreibt vor: Das Halten an engen Straßenstellen ist unzulässig. Eng ist eine Straßenstelle dann, wenn die Durchfahrt für andere Fahrzeuge erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Dies ist grundsätzlich bereits dann anzunehmen, wenn durch das haltende Fahrzeug eine Fahrbahnbreite von weniger als 3,05 m verbleibt. Dies ergibt sich aus § 32 Abs. 1 StVZO. Danach können Straßenfahrzeuge eine Breite von 2,55 m aufweisen. Zur ungehinderten Durchfahrt ist zusätzlich noch ein Sicherheitsabstand von 50 cm zu den am Fahrbahnrand parkenden Fahrzeugen einzuhalten. Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit ist daher regelmäßig eine Fahrbahn von 3,05 Meter Breite freizuhalten, um Rettungskräften die ungehinderte Durchfahrt zu ermöglichen. Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit muss nicht abgewartet werden, bis ein Notfall, der den Einsatz eines Rettungsfahrzeugs erforderlich macht, eintritt. In einem solchen Fall können Verzögerungen durch verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge zu unübersehbaren Folgen führen. Die jetzigen Eigentümer/Mieter im Blumenweg parken alle ihre Fahrzeuge auf den Grundstücken. Ich bin damit einverstanden, dass auf dem Grundstück Blumenweg 12-14 zwei Häuser mit je 2 Wohnungen errichtet werden können unter Einhaltung der maximalen Höhe von 7 m. Bei einer Genehmigung des Bauplans und dem damit verbundenen hohen Parkplatzbedarf wäre es dann die Aufgabe der Gemeinde, den ruhenden Verkehr 365 Tage im Jahr zu überprüfen, um die ungehinderte Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.	Die Verkehrsverhältnisse sind in der Tat beengt, werden jedoch im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen, besonders zum ruhenden Verkehr, für vertretbar gehalten. Verkehrslenkende Maßnahmen können planungsrechtlich nicht geregelt werden, sind es aber grundsätzlich wert, geprüft zu werden. Hierzu gehört auch die Aufstellung von Halteverbotsschildern. Dies ist auch zukünftig so vorgesehen. Aus diesem Grunde wird in dem B-Plan festgesetzt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung wird aber nicht geteilt, zumal bereits heute ohne B-Plan ein höheres Gebäude zugelassen werden könnte. Würde die Gemeinde dieser Auffassung folgen, wäre dies eine erhebliche Einschränkung für die Eigentümer und würde zudem den Planungszielen der Gemeinde entgegenstehen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.11 Einwender 11 04.08.2017	Hiermit lege ich gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Büchen hinsichtlich des Bebauungsplan Nr. 51, öffentlich ausgelegt am 04.07.2017, Widerspruch ein. Begründung: Der Wunsch der Gemeinde Büchen nach einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung ist verständlich und nachvollziehbar. Die Möglichkeiten, die der vorgelegte Bebauungsplan jedoch gestattet, weichen erheblich von der aktuell vorhandenen Bebauung ab. Das Erscheinungsbild dieses homogenen Wohngebietes wird bei Ausschöpfung des Bebauungsplans entscheidend gestört und wäre ohne diesen nach § 34 BauGB nicht möglich, da diese Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wir begrüßen den negativen Entscheid der Bauaufsichtsbehörde des Kreises, halten die derzeitige Siedlungsstruktur in der aktuellen Form ebenso für ausdrücklich erhaltenswert. Nach Realisierung der Nachverdichtungen, die die Möglichkeiten des Bebauungsplans ausschöpfen, kommt es zu einer unausgewogenen Konzentrierung von Einwohnern innerhalb dieses Blockbereiches. Es wohnen dann auf Flurstück 457/6 und 323/6 in etwa genauso viele Menschen wie vorher im gesamten Bebauungsgebiet. Die vorhandene Infrastruktur des Blumenweges und der Bürgerstraße ist für diese deutliche Erhöhung der Einwohnerdichte nicht geeignet. Eine höhere Einwohnerdichte bedingt auch ein höheres Aufkommen an Gästen, die keine Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken haben und somit in den umliegenden Straßen ihre Wagen abstellen.	Es ist richtig, dass die jetzt vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten über die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB hinausgehen. Dies ist aber auch gewollt, um die Planungsziele für eine Nachverdichtung umsetzen zu können. Die Gemeinde geht grundsätzlich nicht davon aus, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes zwangsläufig erheblich gestört wird. Hierzu hat sie auch die ursprünglich festgesetzte Gebäudehöhe von 10,5 m auf 10 m und am Grünen Weg als Übergang zur offenen Landschaft auf 9m gesenkt. Die nebenstehende Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Um die Parksituation in dem Gebiet von vornherein zu entspannen, wird in dem B-Plan festgesetzt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Diese Regelung trägt im Zusammenhang mit

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ein Durchkommen von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Müllwagen ist nicht mehr gewährleistet. Die Lärmbelastung wird zwangsläufig durch ein mehr an Verkehr zunehmen. Ich fordere die Anzahl der Wohneinheiten der Gebäude auf je 7 zu beschränken und/oder die maximale Geschossflächenzahl auf 0,6 festzuschreiben und/oder die Gebäudetiefe auf 20 m zu beschränken. Ferner wird das innerstädtische Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere insbesondere im Bereich Grüner Weg mit angrenzendem Renaturierungsgebiet der Steinau verringert. So sind z. B. seit den 1950er Jahren die Fledermausbestände in Deutschland dramatisch eingebrochen. Die meisten Arten befinden sich auf der roten Liste. Viele ihrer Quartiere wurden unwissentlich oder wissentlich zerstört, wenn alte Gebäude saniert oder wie das alte Gebäude von Dr. Rust auf Flurstück 457/6 und 323/6, Blumenweg 14 abgerissen oder Hohlräume versiegelt werden. Dennoch sind die Fledermauspopulationen weiterhin in unserem	der eher niedrigen GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet auch dazu bei, dass der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt ist. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Der Zunahme einer gewissen Lärmbelastung wird nicht widersprochen. Diese wird aber auch unter Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung für zumutbar gehalten. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA - Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Damit ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 im WA-Gebiet ist die GFZ bei einer zweigeschossigen Bauweise automatisch auf 0,6 beschränkt. Hierfür bedarf es keiner zusätzlichen Festsetzung. Diese Bedenken werden nur bedingt geteilt, da insbesondere am Grünen Weg Grünstrukturen vorhanden sind und auch zu erhalten sind. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Fledermausbestän-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wohngebiet vorhanden und aktiv. In unseren Wirtschaftswäldern findet man kaum noch alte Bäume und stehendes Totholz. Die auf dem Flurstück 323/6 stehende geschützte Eiche ist daher von besonderer landschaftlicher Bedeutung und ist relevant für den Arten- und Biotopschutz. Des weiteren ist hier eine Eichhörnchenpopulation heimisch, die in Deutschland zu den besonders geschützten Arten nach der Bundesartenschutzverordnung gehört. Diese Eiche ist ein natürlich entstandenes Landschaftselement, das nicht verändert oder beschädigt werden darf und sollte unter Naturschutz gestellt werden. Das tatsächliche Kronenausmaß (Kronentraufe) des zu erhaltenden Baums ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Die Kronentraufe weist darauf hin, wo sich die Wurzeln des Baumes befinden. Nach DIN 18920 sollen im Wurzelbereich keine Baumaßnahmen durchgeführt werden. Um einen ausreichenden Baumschutz zu gewährleisten muss der korrekte Kronentraufbereich des Baums in den Bebauungsplan übernommen werden, in dem Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie Bodenabgrabungen und -aufschüttungen nicht zulässig sind. Durch den Bebauungsplan würde der Brennstoffhandel Fa. Heitmann laut Gemeindeauskunft einen umfassenden Bestandsschutz erhalten und könnte den Betrieb in der jetzigen Form weiterführen. Sowohl bezüglich der Größe – Anzahl der Transportfahrzeuge – als auch hin-	de durch die vorliegende Planung ist nicht zu erkennen. Artenschutzrechtliche Belange sind grundsätzlich bei Bau-, Abriss- und Sanierungsarbeiten zu beachten. Auf der Planzeichnung wird im Anschluss der textlichen Festsetzungen hierzu ein Hinweis aufgenommen. Die Eiche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus diesem Grunde ist auch während der Bauarbeiten der Bestand der Eiche zu sichern. Der Kronenumfang der Eiche wurde noch einmal vor Ort geprüft und in der Planzeichnung einschließlich der Abstände zu den Baugrenzen berichtigt. Die textlichen Festsetzungen enthalten unter Ziffer 6.4 auch Konkrete Vorgaben zum Schutz des Kronentraufbereiches. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandenen Gebäude des Brennstoffhandels Bestandsschutz genießen. Auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz hat der B-Plan zunächst keinerlei Einfluss. Die Gemeinde nimmt die

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	sichtlich der Produktpalette – Aufnahme von Pellets in das Lieferprogramm – ist dieser Betrieb in letzter Zeit erheblich expandiert. Die dauerhaft aufgestellten 4 Überseecontainer sind in den Planzeichnungen nicht aufgeführt. Uns liegen keine validen Informationen vor, ob Betriebserweiterungen, wie die Herstellung und das Verladen von Pellets entsprechend beantragt und genehmigt wurden. Der Betrieb stellt in Bezug auf Lärm (dauerhaft laufende Motoren, Reinigungsarbeiten), Geruchsbelästigung durch Diesellabgase (Betankung und Umfüllung der flüssigen Brennstoffe) und Belastung der Verkehrswege eine erhebliche Beeinträchtigung für das Wohngebiet dar. Die Fahrten der schwergewichtigen Fahrzeuge, auch der noch größeren Zulieferfahrzeuge führen zu Schäden an den Straßen, besonders der Gehwege, die immer wieder überfahren werden und zu Vibrationschäden an unseren Häusern. Senkrisse sind bei uns deutlich sichtbar. Das Arbeiten mit Gefahrenstoffen in immer größeren Mengen innerhalb eines Wohngebietes beobachten wir als Anwohner mit großer Sorge. All dies ist nicht in Einklang zu bringen mit der Idee eines naturnahen lebenswerten gesunden Wohngebiets mit angrenzendem Feuchtbiotop der Steinau mit geplanter Renaturierung in Höhe des Grünen Weges (Steinau „Grüner Weg“, naturnahe Entwicklung, Lphs 5-9 HOAI FN: 221704). Ich bitte um Prüfung, welche Bestandteile des Unternehmens Fa. Heitmann aktuell wirklich zugelassen sind. Ein Bestandsschutz darf sich maximal auf diese Anteile beziehen. <u>Zusammenfassung</u> Ich fordere die Gemeinde Büchen auf, die Nachverdichtungsmöglichkeiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans auf ein	Sorgen und Bedenken der Bürger aber ernst, deshalb wird in einem separaten Verfahren in Abstimmung mit der Bauaufsicht beim Kreis der Bestandsschutz einzelner baulicher Anlagen überprüft, um hier Klarheit zu gewinnen. Die auf dem Grundstück bisher dauerhaft genutzten Überseecontainer wurden eingemessen und werden nachträglich noch in der Plangrundlage ergänzt. Die bestehende Lärmbelastung wurde gutachterlich geprüft. Das Ergebnis ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Vorgesehen ist es, den B-Plan noch nicht als Satzung zu beschließen, da er aufgrund einiger Änderungen der Festsetzungen noch einmal erneut öffentlich ausgelegt wird. Die Einschätzung zum Bestandsschutz ist grundsätzlich richtig und wird wie bereits oben erwähnt in einem separaten Verfahren geprüft. Die nebenstehende Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die vorstehende Abwägung

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ausbalanciertes Niveau abzuschwächen. Folgende Änderungen im Bebauungsplan sind hierzu möglich. • Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 7 Festschreibung der maximalen Geschossflächenzahl auf 0,6 Beschränkung der Gebäudetiefe auf 20 m • Berücksichtigung des tatsächlichen Kronenausmaßes (Kronentraufe) des zu erhaltenden Baums im Flurstück 323/6 • Berücksichtigung und Einhaltung der Bundesartenschutzverordnung Ferner bitte ich um Prüfung, welche Bestandteile des Brennstoffbetriebs Fa. Heitmann einem Bestandsschutz unterliegen können. Ich hoffe sehr, dass die zuständigen Vertreter der Gemeinde die Stellungnahmen der Anwohner sorgfältig gegen das Baubegehren der zukünftigen Investoren abwägen. Ein Inkrafttreten des aktuellen vorgelegten Bebauungsplanes ohne Korrekturen würde ich als Anwohner als eine Missachtung der Pflichten der Gemeindevertreter gegenüber den eingesessenen Anwohnern ansehen.	verwiesen. Wie bereits weiter oben angemerkt, wird der Bebauungsplan in einzelnen Punkten überarbeitet und deshalb noch nicht als Satzung beschlossen, sondern erneut öffentlich ausgelegt. Somit haben die Anlieger erneut Gelegenheit die Unterlagen einzusehen und gegebenenfalls erneut Stellung zu nehmen.
2.12	Einwender 12 01.08.2017 Hiermit legen wir gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Büchen hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 51, öffentlich ausgelegt am 04.07.2017, Widerspruch ein. Begründung: Der Wunsch der Gemeinde Büchen nach einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung ist verständlich und nachvollziehbar. Die Möglichkeiten, die der vorgelegte Bebauungsplan jedoch gestattet, weichen erheblich von der aktuell vorhandenen Bebauung ab.	Dies ist richtig, aber von der Gemeinde auch so gewollt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Absichten der Gemeinde Büchen lassen klar die einseitige Unterstützung des geplanten Baubehrs am Blumenweg Flurstück 457/6 und 323/6, Blumenweg 14 erkennen. Entsprechende „Großprojekte“, in Bezug auf dieses Wohngebiet, sind mit diesem Bebauungsplan auch z. B. auf den Flurstücken 5/34 und 6/24 möglich. Das Erscheinungsbild dieses homogenen Wohngebietes wird bei Ausschöpfung des Bebauungsplans entscheidend gestört und wäre ohne diesen nach § 34 BauGB nicht möglich, da diese Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wir begrüßen den negativen Entscheid der Bauaufsichtsbehörde des Kreises, halten die derzeitige Siedlungsstruktur in der aktuellen Form ebenso für ausdrücklich erhaltenswert. Eine höhere Bebauung in Verbindung mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss im allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigt die Privatsphäre der anliegenden Gartengrundstücke massiv und mindert die Wohnqualität der jetzigen Hauseigentümer und Bewohner und stellt ebenfalls eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes und der Immobilie dar. Ferner wird das innerstädtische Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere	Die durch den B-Plan eingeräumten zusätzlichen Baurechte gelten grundsätzlich für alle Eigentümer. Es ist richtig, dass die jetzt vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten über die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB hinausgehen. Dies ist aber auch gewollt, um die Planungsziele für eine Nachverdichtung umsetzen zu können. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes zwangsläufig erheblich gestört wird. Hierzu hat sie auch die ursprünglich festgesetzte Gebäudehöhe im WA-Gebiet von 10,5 m auf 10 m und am Grünen Weg als Übergang zur offenen Landschaft auf 9 m gesenkt. Die hier bestehende Darstellung ist aus der Sicht der Gemeinde übertrieben, zumal ein absoluter Sichtschutz einzelner Grundstücke auch in einem Gebiet mit nur einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht möglich ist. Außerdem wird durch den B-Plan kein Bauzwang ausgeübt. D.h. es bleibt jedem Eigentümer überlassen, die Optionen des Bebauungsplanes zu nutzen oder eben nicht. Für einzelne Anlieger mag dies ein subjektive Wertminderung bedeuten. Rein objektiv betrachtet ist aber mit der besseren Ausnutzung der einzelnen Grundstücke auch eine Wertsteigerung und keine Wertminderung der Immobilie verbunden. Diese Bedenken werden nur bedingt geteilt, da insbeson-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	verringert. Wir fordern im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf „I“ zu begrenzen und/oder eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 9,0 m festzuschreiben, da die bestehenden Gebäude auf den umliegenden Flurstücken im Durchschnitt auch nur zwischen 8-9 m hoch sind. Nach Realisierung der Nachverdichtungen, die die Möglichkeiten des Bebauungsplans ausschöpfen, kommt es zu einer unausgewogenen Konzentrierung von Einwohnern innerhalb dieses Blockbereiches. Es wohnen dann auf Flurstück 457/6 und 323/6 in etwa genauso viele Menschen wie vorher im gesamten Bebauungsgebiet. Die vorhandene Infrastruktur des Blumenweges und der Bürgerstraße ist für diese deutliche Erhöhung der Einwohnerdichte nicht geeignet. Bedingt durch die Straßenbreite besteht hier ein absolutes Parkverbot, da beim Parken keine Durchfahrtsbreite von 3,05 m verbleibt. Dieses Verbot ist jedoch nicht durch Verkehrsschilder ausgewiesen und wird deshalb auch nicht eingehalten. Eine höhere Einwohnerdichte bedingt auch ein höheres Aufkommen an Gästen, die keine Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken haben und somit in den umliegenden Straßen ihre Wagen abstellen. Ein Durchkommen von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Müllwagen ist nicht mehr gewährleistet. Die Lärmbelastung wird zwangsläufig durch ein mehr an Verkehr zunehmen. Wir fordern die Anzahl der Wohneinheiten der Gebäude auf je 6 zu beschränken und/oder die maximale Geschossflächenzahl auf 0,5 festzuschreiben	dere am Grünen Weg Grünstrukturen vorhanden sind, die auch zu erhalten sind. Der nebenstehenden Anregung wird nicht in vollem Umfang gefolgt, da die Gemeinde an einer Zweigeschossigkeit festhält. Die Gebäudehöhe wird für das WA-Gebiet zwar auf 10,0 m, nicht jedoch auf 9,0 m reduziert. Lediglich am Grünen Weg als Übergang zur freien Landschaft ist nur eine Gebäudehöhe von max. 9,0 m zulässig. Wie viele Wohnungen tatsächlich auf den genannten Grundstück realisiert werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden. Es ist allerdings richtig, dass sich die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Bestand im Gebiet voraussichtlich erheblich erhöhen wird. Um die Parksituation in dem Gebiet von vornherein zu entspannen, wird in dem B-Plan festgesetzt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 für den überwiegenden Teil des WA - Gebietes und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzu-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	und/oder die Gebäudetiefe auf 20 m zu beschränken. Die auf dem Flurstück 323/6 stehende geschützte Eiche ist von besonderer landschaftlicher Bedeutung und ist relevant für den Arten- und Biotopschutz. Sie ist ein natürlich entstandenes Landschaftselement, das nicht verändert oder beschädigt werden darf und sollte unter Naturschutz gestellt werden. Das tatsächliche Kronenausmaß (Kronentraufe) des zu erhaltenden Baums ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Die Kronentraufe weist darauf hin, wo sich die Wurzeln des Baumes befinden. Nach DIN 18920 sollen im Wurzelbereich keine Baumaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren befürchten wir, dass für die Realisierung einer möglichen Tiefgarage unter dem geplanten Gebäudekomplex während der Bauarbeiten das Grundwasser abgesenkt werden muss, was den Baum nachhaltig schädigen könnte. Um einen ausreichenden Baumschutz zu gewährleisten muss der korrekte Kronentraufbereich des Baums in den Bebauungsplan übernommen werden, in dem Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie Bodenabgrabungen und -aufschüttungen nicht zulässig sind. <u>Zusammenfassung:</u> Wir fordern die Gemeinde Büchen auf, die Nachverdichtungsmöglichkeiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans auf ein ausbalanciertes Niveau abzuschwächen. Folgende Änderungen im Bebauungsplan sind hierzu möglich. • Reduzierung der erlaubten Vollgeschosse auf I Begrenzung der	haltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt. Die Eiche ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus diesem Grunde ist auch während der Bauarbeiten der Bestand der Eiche zu sichern. Der Kronenumfang der Eiche wurde noch einmal vor Ort geprüft und um 3m vergrößert. Der Abstand zu den angrenzenden Baugrenzen wurde ebenfalls um jeweils 2 m angepasst. Die nebenstehende Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die vorstehende Abwägung verwiesen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		maximal zulässigen Gesamthöhe auf 9 m. • Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 6 • Festschreibung der maximalen Geschossflächenzahl auf 0,5 • Berücksichtigung des tatsächlichen Kronenausmaßes (Kronentraufe) des zu erhaltenden Baums im Flurstück 323/6 Wir hoffen sehr, dass die zuständigen Vertreter der Gemeinde die Stellungnahmen der Anwohner sorgfältig gegen das Baubegehren der zukünftigen Investoren abwägen. Ein Inkrafttreten des aktuellen vorgelegten Bebauungsplanes ohne Korrekturen würden wir als Anwohner als eine Missachtung der Pflichten der Gemeindevertreter gegenüber den eingesessenen Anwohnern ansehen.	Der Bebauungsplan wird aufgrund der Stellungnahmen in einzelnen Punkten überarbeitet und deshalb noch nicht als Satzung beschlossen, sondern erneut öffentlich ausgelegt.
2.13	Einwender 13 07.08.2017	Die vorgesehene Bebauung, mit 2,5 Geschossen, ist erheblich höher als die der umliegenden Häuser und würde den Charakter des Gebietes nachteilig verändern. Der homogene, gewachsene Eindruck würde durch die sehr viel größeren Neubauten zerstört. Die Privatsphäre im eigenen Garten wäre nicht mehr gegeben. Die persönliche, nachbarschaftliche Atmosphäre würde gestört.	Die nebenstehende Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen ist aber der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbesondere aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Versorgung und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen. Die Entwicklung einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich ausgebauten Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses wird von der Gemeinde befürwortet und ebenfalls für verträglich gehalten. Die Einschätzung wird nicht geteilt, denn ein absoluter Schutz der Privatsphäre einzelner Grundstücke wäre auch bei einer Bebauung mit nur einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht möglich.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Alter Baumbestand wird immer weniger, Grünflächen und Gärten verschwinden. Die Eiche darf durch zu eng angrenzende Bebauung (z. B. auch Tiefgarage) nicht gefährdet werden. Der Wunsch nach Wohnraumverdichtung ist nachvollziehbar, sollte jedoch in angemessenem Umfang durchgeführt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,3 empfinde ich als im Rahmen des Wünschenswerten. Ein weiteres Problem sehe ich in den zukünftigen Autos der Neuanwohner, welche die Umsetzung des Plans mit sich bringt. Blumenweg und Bürgerstraße sind sehr schmal.	Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan geregelt. Auch der Kronentraufbereich einschließlich der angrenzenden Baugrenzen wurden zugunsten eines besseren Schutzes der Eiche angepasst. Die Einschätzung zur festgesetzten GRZ wird begrüßt. Die Verkehrsverhältnisse sind in der Tat beengt, werden jedoch im Zusammenhang mit den überarbeiteten Festsetzungen, besonders zum ruhenden Verkehr, für vertretbar gehalten.
2.14	Einwender 14 01.08.2017 Auf Grundlage der Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: 1. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung vor, die erheblich von der derzeitigen Bebauung abweicht. Die geplante Verdichtung in Bezug auf die Gebäudehöhe und Geschosshöhe passt nicht mit dem Baubestand im Wohngebiet zusammen. Das gute nachbarschaftliche Verhältnis kann dadurch in Mitleidenschaft gezogen werden. Eine Reihenhausbauung, welche sich an der umliegenden Bebauung orientiert, würde das Gesamtbild harmonischer erscheinen lassen. 2. Sollte das geplante Bauvorhaben – in Anlehnung an den Bebauungsplan – umgesetzt werden, ist mit einer Verdichtung der Bebauung zu rechnen. In der Folge steigt auch die Besiedelungsdichte. Die vorhandene Straße im Blumenweg ist nicht sehr breit. Ein	1. Diese Auffassung wird von der Gemeinde Büchen nicht geteilt. Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine Bauverpflichtung wird dadurch nicht ausgelöst. Das Gebiet ist zurzeit geprägt durch eine Einzelhausbauung und nicht durch eine Reihenhausbauung. 2. Die Beurteilung der Einwender wird durch die Gemeinde geteilt, die sich für die konstruktiven Vorschläge bedankt. Verkehrslenkende Maßnahmen können planungsrechtlich

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	erhöhtes Park- und Verkehrsaufkommen kann zu Beeinträchtigungen führen. Wir sprechen uns daher für die Umwandlung in eine Einbahnstraße oder „Spielstraße“ aus. Ergänzend müssen Halte- und Parkverbotszonen eingerichtet bzw. ausgeweitet werden. 3. In der Informationsveranstaltung wurde angesprochen, dass evtl. auch eine Tiefgarage geplant ist. Auch diese Planungsvariante zeigt auf, welche Bau-Dimensionen angestrebt werden. Als unmittelbar betroffene Nachbarn (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) befürchten wir massive Einbußen zur gewohnten Wohnqualität (hervorgerufen durch Bautätigkeiten und –lärm). Es sind auch Beschädigungen am eigenen Wohnhaus zu befürchten, z. B. durch Rammaßnahmen, Erdumschichtungen und Anlieferverkehr. Wir fordern daher Maßnahmen zur Baubeweissicherung (hier: direkt angrenzende Gebäude und der Straße Blumenweg 9). Es ist zu befürchten, dass Beschädigungen auftreten, die möglicherweise nur schwer dem Verursacher (z. B. Bauträger oder Bausubunternehmer) anzulasten sind. Eine begleitende Baubeweissicherung minimiert diese Gefahren.	nicht geregelt werden, sind es aber grundsätzlich wert, geprüft zu werden. 3. Tiefgaragen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie haben den Vorteil, dass die Stellplätze weniger zusätzliche versiegelte Flächen benötigen. Aufgrund der relativ niedrigen Festsetzung der Grundflächenzahl und der überwiegend kleinen Grundstücke wird die Unterbringung von Tiefgaragen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf den meisten Grundstücken allerdings kaum realisierbar sein. Grundsätzlich ist die Regulierung von Folgeschäden durch Baumaßnahmen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Falls in dem Plangebiet Folgeschäden durch Baumaßnahmen entstehen, ist grundsätzlich der Bauleiter der Baumaßnahme in der Verantwortung.
2.15	Einwender 15 11.07.2017 Hiermit legen wir gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Büchen zum Bebauungsplan Nr. 51, öffentlich ausgelegt am 04.07.2017, Widerspruch ein. Begründung und Stellungnahme: Der Wunsch der Gemeinde nach einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete ist verständlich und nachvollziehbar. Die Möglichkeiten, die der vorgelegte Bebauungsplan gestattet, weichen erheblich von der aktuell vorhandenen Bebauung ab.	Dies ist richtig, aber auch von der Gemeinde beabsichtigt.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Einen Mehrwert bietet der Bebauungsplan lediglich für neue Bauvorhaben, nicht jedoch für die jetzigen Hauseigentümer, für diese bedeuten die Pläne eher eine Minderung der Wohnqualität und damit eine Wertminderung. Das Erscheinungsbild dieses homogenen Wohngebietes würde bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bieten würde, entscheidend verändert oder gar völlig umstrukturiert: aus einem dörflichen würde ein städtisches Wohngebiet geschaffen. Wir halten die Siedlungsstruktur in der vorhandenen Form für ausdrücklich erhaltenswert. Deshalb sind wir hierher gezogen! Nicht umsonst hat die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg eine entsprechende Bauvoranfrage für die Flurstücke 323/6 und 457/6 (Blumenweg 12 und 14) zugunsten der Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten abschlägig beschieden, da die geplanten Bauvorhaben insbesondere wegen der Höhe der geplanten Gebäude und der Anzahl der geplanten Wohnungen nicht genehmigungsfähig waren. Vorschlag: Dabei sollte es auch bleiben!	Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da der Bebauungsplan letztlich allen Eigentümern die Option einräumt, die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auszunutzen oder nicht. Selbst wenn die Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, ist durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Wertsteigerung und nicht von einer Wertminderung aller Grundstücke auszugehen. Aufgrund der Stellungnahmen der Bürger werden Teilbereiche des B-Planes überarbeitet. Es ist noch nicht vorgesehen, den Plan als Satzung zu beschließen, sondern aufgrund der vorgenommenen Änderungen erneut öffentlich auszulegen. Somit besteht die Gelegenheit für eine erneute Stellungnahme. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der eher niedrigen GRZ von 0,3 für den überwiegenden Teil des WA - Gebietes und auch der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch kann die Anzahl von Wohnungen pro Gebäude nach Auffassung der Gemeinde ausreichend gesteuert werden. Wie viele Wohnungen tatsächlich auf den genannten Grundstücken realisiert werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden. Es ist allerdings richtig, dass sich die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Bestand im Gebiet voraussichtlich erheblich erhöhen wird. Sofern die Festsetzungen einschließlich der neu aufgenommenen Regelung Für die Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen mit je 19 m²

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Gebäudehöhen liegen in der Bürgerstraße und im Blumenweg überwiegend zwischen 8 und 9 Metern, teilweise auch deutlich darunter. Das Eckhaus Blumenweg 16 ist mit 9 m das höchste Gebäude im sogenannten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Es wird vorgeschlagen dieses Maß für die zukünftige Bebauung nicht zu überschreiten und es bei einem erlaubten Vollgeschoss (I) zu belassen. Eine höhere Bauweise würde zudem die in der Bürgerstraße dahinter liegenden Gartengrundstücke erheblich beeinträchtigen, da aus den oberen Stockwerken ungehindert in die bisher gegen Blicke weitgehend geschützten Gärten geschaut werden könnte. Die vorhandene Infrastruktur des Blumenweges und der Bürgerstraße ist für eine deutlich erhöhte Anzahl von Einwohnern nicht geschaffen. Insbesondere die Parkplatzsituation bietet Anlass zur Sorge. Weder im Blumenweg noch in der Bürgerstraße darf nach der Straßenverkehrsordnung geparkt werden, da dann keine freie Straßenbreite von 3,05 m mehr vorhanden ist. (2,55 m zulässige Breite von Fahrzeugen und 0,50 m Sicherheitsabstand.) Bei einer Bebauung in dem beabsichtigten Ausmaß insbesondere im hinteren Bereich der Lauenburger Straße auf den Flurstücken 5/34 und 6/24 und im Blumenweg auf den Flurstücken 457/6 und 323/6 kann dies auch bei Schaffung von Stellflächen und dem Bau einer Tiefgarage nicht gewährleistet werden. Überwiegend haben Familien oder kinderlose Paare 2 Autos und sie haben Besuch!	Flächenanteil pro Wohnung eingehalten werden, hat die Gemeinde vom Grundsatz keine Bedenken gegen eine entsprechende Bebauung. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf max. 10 m und am Grünen Weg als Übergang zur offenen Landschaft auf 9 m reduziert. Die Gemeinde möchte weiterhin an der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festhalten, um hier die zusätzliche Entstehung von Wohnungen zu ermöglichen. Insofern wird der nebenstehenden Anregung nicht gefolgt. Die Einschätzung wird nicht geteilt. Ein absoluter Sichtschutz einzelner Grundstücke kann auch in einem Gebiet mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht gewährleistet werden. Diese Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Um die Parksituation in dem Gebiet von vornherein zu entspannen, wird in dem B-Plan festgesetzt, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Diese Regelung trägt im Zusammenhang mit der eher niedrigen GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet indirekt auch zu einer Beschränkung der Zahl an Wohnungen bei.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Auch die Größe und das Gewicht der erforderlichen Baufahrzeuge bieten Anlass zur Sorge. Ein Durchkommen für Rettungsfahrzeuge, Müllwagen und Feuerwehr ist nicht mehr gewährleistet. Wir schlagen daher vor, die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 je Gebäude zu beschränken und dies im B-Plan so festzuschreiben. Die Bewohner der unteren zum Grünen Weg führenden Bürgerstraße haben in den vergangenen Jahren ausreichend Stellplätze geschaffen; dies ist aber nur möglich, weil es sich um Einfamilienhäuser handelt. Diese Maßnahmen waren auch deshalb erforderlich, weil die Fa. Heitmann zunehmend mehr, größere und schwerere Fahrzeuge angeschafft und in Betrieb genommen hat, bzw. durch noch größere Fahrzeuge beliefert wird. Die Bürgersteige wurden durch die schweren Fahrzeuge sämtlich kaputt gefahren. Wir fürchten auch um die Wasser- und Abwasserkanalisation, sollte fortdauernd die Bürgerstraße mit diesen Gewichten belastet werden. In erheblichem Umfang würde durch den Bebauungsplan Nr. 51 auch der jetzige Umfang und das Ausmaß dieses Gewerbebetriebes festgelegt. Der bisherige Bestandsschutz kann unseres Erachtens nicht den Umfang und das Ausmaß haben, in dem der Betrieb zur Zeit geführt wird. Wir bitten insoweit dringend um Prüfung! Wir schlagen vor, dass der zu groß gewordene Gewerbebetrieb Fa. Heitmann aus der Bürgerstraße auszieht. Ein Betrieb dieses Ausmaßes ist nicht mehr mit einem Wohngebiet, und schon gar nicht mit einem Wohngebiet, wie es geplant ist, kompatibel. Die in den vergangenen Jahren größte Lärmbelastung durch Vertrieb, die Zwischenlagerung und die Herstellung von Pellets, die im vergan-	Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist vom Grundsatz verständlich. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 für den überwiegenden Teil des WA - Gebietes und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an Wohnungen nach Auffassung der Gemeinde ohnehin begrenzt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und kein Gewerbegebiet. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz, sofern bauordnungsrechtliche Genehmigungen für die einzelnen Gebäudeteile und deren Nutzungen vorliegen. Im Rahmen eines gesonderten Verfahrens wird der Bestandsschutz in Abstimmung mit der Bauaufsicht noch geprüft. Auch die Gemeinde würde grundsätzlich eine Aussiedlung des Betriebes in ein bestehendes Gewerbegebiet begrüßen, kann aber den Betrieb hierzu nicht zwingen. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die ausgeübte Nutzung bei Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen führt. Hierauf weist die Gemeinde ausdrücklich

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	genen Jahr zurückgefahren wurde, sollte weiterhin verbindlich unterbleiben. Die auf dem Flurstück 323/6 stehende geschützte, mächtige Eiche ist nach den Ausführungen von Herrn Feenders von besonderer landschaftlicher Bedeutung, und hat eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, sie sei ein Naturdenkmal. Wir schlagen vor, sie als solches auszuweisen und auch um sie herum eine für die Öffentlichkeit zugängliche Erholungsfläche zu schaffen. Dieser Baum ist etwas Besonderes, die Gemeinde sollte ihn wertschätzen! Gegen eine Grundflächenzahl von 0,3 im Gebiet WA bestehen keine Bedenken. Zusammenfassend machen wir folgende Vorschläge: 1. Erhaltung der bisherigen Siedlungsstruktur 2. Gebäudehöhe im WA 9 m, Vollgeschosse I 3. Anzahl der Wohneinheiten: 6 4. Kein Bestandsschutz für den Gewerbebetrieb Fa. Heitmann 5. Grundflächenzahl: 0,3 6. öffentlicher Zugang und Erholungsfläche am Naturdenkmal Eiche Gegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im fraglichen nordöstlichen Bereich des B-Plans bestehen keine Einwände.	hin. Die Eiche ist als Baum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm gemäß §§ 14 und 44 Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich geschützt . Hierzu bedarf es nicht der Eintragung als Naturdenkmal, die ohnehin nur durch die Naturschutzbehörde beim Kreis in Ratzeburg erfolgen könnte. Jegliche erhebliche Beeinträchtigung und/oder Fällung der Eiche bedarf der Genehmigung durch die UNB. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Allerdings hat die Gemeinde keinen Zugriff auf die Fläche, da sie sich in Privatbesitz befindet. Dies Einschätzung wird begrüßt. Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird verwiesen auf die vorstehende Abwägung. Bei einer Bebauung "nur" mit Einfamilienhäusern kann das Ziel der baulichen Nachverdichtung nicht erreicht werden.
2.16	Einwender 16 17.07.2017	Zu dem Bebauungsplan gebe ich nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch folgende Stellungnahme ab:

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Bedenken gegen den B-Plan in der jetzigen Fassung beziehen sich maßgeblich auf die vorgesehene Baugrenze hinter den Flurstücken 5/16 und 241/6 in nordöstlicher Richtung, nämlich die der Flurstücke 5/34 und 6/24. Diese Flurstücke könnten nach der derzeitigen Planung mit einer hohen Bebauung und mindestens 10 bis 15 Wohneinheiten bebaut werden. Abgesehen davon, dass sich die bisherigen Anwohner durch eine derartige Bebauung erheblicher Beobachtung ausgesetzt fühlen, führt eine derartige Bebauung voraussichtlich mit einem Mietblock zu einer vorhersehbaren unzuträglichen Verschärfung der Parkplatzsituation im Blumenweg. Anders als bei dem in südwestlicher Richtung geplanten Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück von Herrn Axel Bourjau ist nicht erkennbar, dass eine Tiefgarage auch für den Wohnblock in nordöstlicher Richtung als Auflage vorgesehen ist. Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation im nordöstlichen Teil des Blumenwegs zur Lauenburger Straße hin erheblich belastet durch Pendlerfahrzeuge, die allmorgendlich im Blumenweg parken. Dies behindert Mitarbeiter der Praxis Dr. Lutz Rössler und Mandanten am Parken in räumlicher Nähe zur Anwalts- und Notariatspraxis. Da in der Bürgerstraße keine ausreichenden Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen, steht zu erwarten, dass die Bewohner des Mehrfamilienhauses auf den Flurstücken 5/34 und 6/24, bzw. der mit dieser Bebauung auch betroffenen nordöstlichen davon gelegenen Flurstücke ihre Parkmöglichkeiten auch im Blumenweg suchen. Dies kommt einem rechtswidrigen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb nach § 823 BGB i.V.m. Artikel 14 Grundgesetz gleich.	Die nebenstehend geäußerten Bedenken wurden geprüft und u.a zum Anlass genommen die Festsetzungen der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 5/34 und 6/24 zu überarbeiten. So wird für die Flächen eine zusammenhängende Überbauung durch eine Verlängerung der nicht überbauten Flächen von Westen ausgeschlossen. Sicherlich könnten auf den Grundstücken Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohnungen entstehen. Dies gilt insbesondere für das Flurstück 5/34, das teilweise im Mischgebiet liegt. Es ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der neu aufgenommenen Regelung, pro Wohnung eine Fläche von mind. 19m² zugunsten von mindestens 1,5 Stellplätzen auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist, die für eine Bebauung nicht genutzt werden kann, falls keine Tiefgarage gebaut wird. Tiefgaragen sind im Plangebiet grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, aber keine Auflage. Aufgrund der relativ niedrigen Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet und der überwiegend kleinen Grundstücke wird die Unterbringung von Tiefgaragen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf den meisten Grundstücken vermutlich nicht realisierbar sein. Wie bereits ausgeführt sind durch die Regelungen im Bebauungsplan mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Einem rechtswidrigen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb nach § 823 BGB i.V.m. Artikel 14 Grundgesetz vermag die Gemeinde als Folge der vorliegenden Planung nicht zu erkennen.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im fraglichen nordöstlichen Bereich des B-Plans bestehen keine Einwände.
2.17	Einwender 17 12.07.2017	Bei einer Bebauung "nur" mit Einfamilienhäusern kann das Ziel der baulichen Nachverdichtung nicht erreicht werden. Außerdem ist nach Ansicht der Gemeinde gerade der südöstliche Bereich prädestiniert für eine dichtere mehrgeschossige Bebauung, die gleichzeitig zur Abschirmung des WA beitragen könnte. Die Gemeinde hält die Festsetzungen für gerechtfertigt, da der hier genannte Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass deshalb hier grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die neu aufgenommene Regelung zu den erforderlichen Stellplatzflächen zu beachten ist. Ferner gelten die einzuhaltenden Grenzabstände nach der Landesbauordnung. Diese Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. - Die Planzeichnung Teil A weist eine Baugrenze zwischen den Grundstücken der Bürgerstr. und des Blumenweges auf. - Sie endet aber nicht wie vom Planer zuerst vorgesehen an der Grenze des Mischgebietes, sondern wie von der Gemeinde nachträglich gefordert zwischen den Grundstücken von Lohse und Bant. - Das Gartengrundstück hinter dem Haus in der Lauenburger Str. 21, angeblich gekauft um dort einen Bungalow im Alter zu bauen, hat die Zuwegung über das vordere Grundstück. Versuche von mir, dieses Gartengrundstück zum doppelten Kaufpreis abzukaufen, um den Mietern einen Garten zu stellen und dieses Wegerecht zu umgehen, scheiterten, weil wie gesagt dort ein Altersruhesitz von Herrn Möller entstehen sollte. - Da es sich um das Grundstück des Bruders des Bürgermeisters handelt und jetzt von der Baugrenze ausgenommen wurde und die Pläne darauf hinweisen, dass dort im großen Stil evtl. im Verbund mit anderen Grundstücken (Schütt) gebaut werden soll, hinterlässt es doch etwas mehr als einen faden Beigeschmack.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	- Problematisch wird selbstverständlich auch die Parkplatzsituation werden, wenn die beiden „Großbauten“ realisiert werden. Jetzt gibt es im Blumenweg 11 Häuser, sagen wir im Durchschnitt wohnen dort 2 Personen, macht ungefähr 22 Bewohner. Nicht jeder der jetzigen Bewohner parkt auf dem Grundstück, sondern auch auf der Straße. Wenn allein auf dem Bourjau-Grundstück ein Haus mit 15-20 Wohneinheiten entstehen soll, wo sollen all die Autos der Mieter und ihrer Besucher hin? Das Verkehrschaos ist vorprogrammiert. Der Blumenweg und auch die Bürgerstraße würden, wenn das dortige Bauvorhaben realisiert werden würde, komplett zugeparkt. - Für einzelne Eigentümer mag dieser Bebauungsplan einen Mehrwert bedeuten, für die Eigentümer der bereits existierenden Häuser bringt dieser Plan weder Mehrwert noch Vorteile, sondern einzig nur Nachteile. Die Anwohner haben nichts gegen eine Bebauung von Baulücken mit Bungalows, Doppel- oder Reihenhäusern, aber so wie alle anderen Häuser dort auch nicht mit 2 Vollgeschossen.	Um die Parksituation in dem Gebiet von vornherein zu entspannen, wird in dem B-Plan festgesetzt, dass pro Wohnung eine Fläche von mindestens 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen vorzuhalten ist. Diese Regelung trägt im Zusammenhang mit der eher niedrigen GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet auch dazu bei, dass der Ausbau zusätzlicher Wohnungen eingeschränkt wird. Aus diesem Grund ist von einem Verkehrschaos nicht auszugehen. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da der Bebauungsplan letztlich allen Eigentümern die Option einräumt, die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auszunutzen oder nicht. Selbst wenn die Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, ist durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Wertsteigerung und nicht von einer Wertminderung aller Grundstücke auszugehen. Hiermit könnte aber das Planungsziel einer effektiven baulichen Nachverdichtung nicht erreicht werden. Gleichwohl löst der B-Plan keinen Bauzwang aus, so dass es den Anliegern freigestellt ist, ggfs. auch an der vorhandenen Siedlungsstruktur festzuhalten und die Möglichkeiten der Festsetzungen des B-Planes nicht oder nur teilweise auszuschöpfen.
2.18	Einwender 18 02.08.2017 Hiermit widersprechen wir der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 für das Plangebiet „zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“. Der Widerspruch bezieht sich im eigentlichen Sinn nicht generell auf	Die nebenstehende Anmerkung wird nicht geteilt, da die

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet. Hier gilt es jedoch anzumerken, dass die als Begründung angeführte innerstädtische Verdichtung im Plangebiet absehbar wohl nicht erreicht werden kann, da sich diese mittelfristig nur aus drei unbebauten Grundstücken ergeben könnte. Hierdurch wird parallel der Anschein erweckt, als dass sich die Aufstellung eines Bebauungsplans aus Motiven der Eigentümer der drei unbebauten Grundstücke ergibt. Die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes würde per se den Grundlagen des BauGB widersprechen. Auch gilt anzumerken, dass sich die entwürfliche Bauleitplanung im Widerspruch zum geltenden Flächennutzungsplan darstellt. Drei Grundstücke im nordöstlichen Bereich wurden als WA ausgewiesen, wohingegen diese Fläche für MI Gebiete vorgesehen ist. Eine Begründung hierzu ist nicht zu erkennen. Aus den vorgenannten Gründen wird daher generell gegen die Aufstellung des ausgelegten Bebauungsplanes Nr. 51 Einspruch eingelegt und der Festsetzung widersprochen. Durch den ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 würden sich zudem gravierende Veränderungen für Neubauvorhaben in Bezug auf den bisher in und um das Planungsgebiet geltendem Baubestand und die bisher geltenden Bauvorschriften des § 34 BauGB ergeben. Der Entwurf würde zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung der Eigentümer von Grundstücken mit Baubestand führen. Daher wird nachfolgendem Inhalt des Bebauungsplans im Speziellen widersprochen und nachstehende Veränderung angeregt: 1. Zulässige Gebäudehöhe von 10,5m Im Planungsgebiet erreicht kein anderes Bestandgebäude auch nur	Festsetzungen des B-Planes grundsätzlich nicht nur für drei Grundstücke, sondern für das ganze Plangebiet gelten. So ermöglichen die Regelungen des Bebauungsplanes auch, dass beispielsweise im rückwärtigen Bereich eines bereits bebauten Grundstückes noch ein zusätzliches Gebäude errichtet werden kann. Dies wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Nach § 13a des Baugesetzbuches kann mit Aufstellung eines Bebauungsplanes zeitgleich auch der Flächennutzungsplan berichtet werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, da in dem Gebiet vorrangig Wohnungen entstehen sollen. Würde es bei der größeren Mischgebietsausweisung bleiben, müsste hier auch ein erheblicher Anteil gewerblich genutzter Gebäude entstehen. Wie vorstehend begründet, werden die Bedenken nicht geteilt. An der Festsetzung zur Art der Nutzung wird festgehalten. Das ist richtig und auch beabsichtigt, da es nicht im Sinne der Gemeinde ist die bauliche Entwicklung einer Gemeinde einzufrieren und keinerlei Veränderungen zuzulassen. Diese Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht geteilt, da der Bebauungsplan letztlich allen Eigentümern die Option einräumt, die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auszunutzen oder nicht. 1. Es ist richtig, dass die vorhandenen Gebäude im Blumenweg und an der Bürgerstraße deutlich niedriger sind.

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	annähernd eine Höhe von 10,5m. Alle bestehenden Gebäude sind als klassische Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer Gebäudehöhe von Schätzungsweise 7,5m – 8m errichtet. Damit sich auch Neubauten in die Nachbarschaftliche Bebauung einpassen, wird eine Begrenzung auf 8m angeregt. 2. Zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II Die zuvor beschriebenen Bestandsbauten sind alle in eingeschossiger Bauweise errichtet worden. Ein Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen fügt sich nicht in das Erscheinungsbild des Baubestands ein. Auch sind die Ausblicke und Betrachtungssichten bei zugleich anderen Nutzungsverhältnisse eines zweiten Vollgeschosses anders als bei ausgebauten Dachgeschossen, was sich nachteilig auf die umliegende Eigentümer von solchen Neubauten auswirkt. Es wird daher eine Begrenzung auf ein Vollgeschoss angeregt. 3. Verkürzte Bebauungsgrenze im nordöstlichen Bereich Die Verkürzung der Bebauungsgrenze stellt eine unverhältnismäßige Benachteiligung der umliegenden Grundstückseigentümer dar. Die Baugrenze sollte im nordöstlichen Bereich zwischen den Flurstücken 5/34 und 6/24 verlängert werden. Eine derartige Verkürzung steht auch im Widerspruch zu den weiteren im Hinterland befindlichen begrenzten Flächen. Eine Begründung zur Verkürzung der Baugrenze ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Im Gespräch mit dem Pla-	Lediglich an der Lauenburger Straße gibt es drei Gebäude mit Höhen zwischen 9,65 und 10,20m. Der Anregung für eine Begrenzung auf 8 m wird allerdings nicht gefolgt. Zum einen, weil es bereits höhere Gebäude im Gebiet gibt und zum anderen, weil selbst ein eingeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss oft eine Höhe zwischen 8 und 9 m hat. Die Gemeinde berücksichtigt die Anregung jedoch teilweise, indem sie die zulässigen Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10,0 m bzw. 9 m am Grünen Weg reduziert. 2. Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die Gemeinde eine zweigeschossige Bebauung im Gebiet für verträglich hält und so auch mehr Wohnungen geschaffen werden können. Die Gebäudehöhe wird im WA-Gebiet allerdings auf 10m bzw. 9 m am Grünen Weg reduziert. Die nebenstehend vermuteten Nachteile bei einer zweigeschossigen Bebauung werden seitens der Gemeinde für vertretbar gehalten, zumal ein absoluter Sichtschutz einzelner Grundstücke auch in einem Gebiet mit nur einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht möglich ist. Außerdem wird durch den B-Plan kein Bauzwang ausgeübt. D.h. es bleibt jedem Eigentümer überlassen, die Optionen des Bebauungsplanes zu nutzen oder eben nicht. 3. Die Gemeinde hält die Festsetzungen für gerechtfertigt, da der hier genannte Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass hier deshalb grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die neu aufgenommene Regelung zu den erforderlichen Stellplatzflächen zu beachten ist. Ferner gelten die einzu-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg"

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	nungsbüro haben wir erfahren, dass in der ursprünglichen Planung die Baugrenze wie zuvor beschrieben verlängert vorgesehen war, und erst auf separate Anregung der Gemeinde zu Gunsten der Eigentümer der benannten Flurstücke verkürzt wurde. 4. Beschränkung der Gebäudebreiten nur bis zu einer Tiefe von bis zu 20m Die generelle Beschränkung der Gebäudebreiten steht im Einklang mit dem Erscheinungsbild sowie dem Baubestand des Planungsgebiets. Die Beschränkung sollte jedoch für das gesamte Planungsgebiet einheitlich und generell gelten. Bei Beschränkung wären in einer hinteren Bebauung deutlich größere Bauvorhaben zulässig, welche weder in das Erscheinungsbild noch zur generellen offenen Bauweise passen. Üblich sind in der hinteren Bebauung eher kleinere Bauweisen. 5. Unbeschränktheit von Wohneinheiten. Das Wohngebiet im Planungsbereich zeichnet sich durch eine moderate Besiedlungsdichte von rund einer Wohneinheit je 1000m² Grundstücksfläche aus. Der Bebauungsplan sieht keine Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten vor. Hiernach wäre eine unverhältnismäßig hohe Verdichtung für einzelne unbebaute Flächen möglich und zu erwarten. Hierdurch würde sich der wahrgenommene Lärm, die Verkehrs und Parkplatzsituation, welche bereits jetzt für das bestehende Wohngebiet ausgereizt ist, weiter deutlich und unverhältnismäßig erhöhen. Wir regen eine Beschränkung in der Bauweise auf klassische Ein-/Zweifamilienhäuser an bzw. regen eine Begrenzung von Wohneinheiten je Neubauvorhaben auf max. 2 an. Weiterhin möchten wir erwähnen, dass wir uns nicht zuletzt aufgrund des bisherigen Wohngebiets und den bisher geltenden Rahmenbedingungen für den Erwerb unseres mit der Familie privat genutzten Einfamilienhauses im Blumenweg entschieden haben. Wir empfinden die	haltenden Grenzabstände nach der Landesbauordnung. 4. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreiten und einzuhaltender Grenzabstände ist bei der Mehrzahl der Grundstücke eine größere Gebäudebreite ohnehin nicht realisierbar. 5. Die Gemeinde hat sich dafür ausgesprochen, auf eine Vorgabe der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im überwiegenden teil des WA - Gebietes und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen zugunsten von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohngebäude auf den Baugrundstücken. Durch den damit verbundenen höheren Flächenbedarf reduziert sich gleichzeitig die Zahl der möglichen Wohnungen. Eine Beschränkung auf lediglich zwei Wohnungen pro Gebäude wäre aber auch nicht im Sinne der Planungsabsichten der Gemeinde und wäre eine Benachteiligung der Eigentümer, da bereits heute ohne B-Plan nicht nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser genehmigungsfähig wären. Man kann nicht davon sprechen, dass lediglich nur 10 %

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Aufstellung des Bebauungsplans für ein bereits zu 90 % bebautes und über Jahrzehnte gewachsenes Wohngebiet für unnötig. Auch sehen wir die Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilie als negativ beeinflusst an. So wie uns wird es nahezu allen Eigentümern/Mietern in unserem Wohngebiet gehen. Wir bitten Sie, sich den Widersprüchen und Anregungen anzunehmen. Für eine weitere Diskussion stehen wir Ihnen zudem gern zur Verfügung.	des Plangebietes noch bebaubar sind. Denn die bauliche vorhandene Ausnutzung ist zurzeit sehr gering. Sie liegt im Blumenweg im Mittel lediglich bei einer GRZ von etwa 0,10 und in der Bürgerstraße bei 0,19. Die Gemeinde möchte mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes einen klaren Rahmen für die bauliche Entwicklung des Gebietes festlegen und hält die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung für vertretbar. Eine Wertminderung vermag die Gemeinde durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Eher das Gegenteil dürfte richtig sein, denn eine bessere Ausnutzbarkeit erhöht eher den Wert der Immobilie anstatt ihn zu reduzieren.
3.	Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 03.07.2017	
3.1	Erich Staudte, Blumenweg 7, Dr. Kirsten Bollongino, Blumenweg 13, Peter Lange, Blumenweg 11, Franziska Kantor, Blumenweg 9 Herr Staudte empfiehlt der Gemeindevertretung, den Abstand zwischen der Straße und der damaligen Villa wieder für die Festsetzung der Baugrenze zugrunde zu legen. Frau Dr. Kirsten Bollongino, Blumenweg 13, Hans Peter Lange, Blumenweg 11 und Frau Franziska Kantor, Blumenweg 9, schließen sich dieser Stellungnahme an.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der zum Blumenweg verringerte Abstand der Baugrenze gegenüber der hier ursprünglich vorhandenen Bebauung um 3 m wird allerdings für vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere wegen der Himmelsrichtung als unproblematisch. Hinzu kommt, dass die Gemeinde die hier jetzt zulässige Gebäudehöhe im überarbeiteten Entwurf auf max. 10 m reduziert hat.
3.2	Hubert Heitmann Bürgerstraße 9 Herr Hubert Heitmann, Senior, teilt mit, dass er Grundstückseigentümer an der Bürgerstr. und am Blumenweg ist. Die Grundstücke berühren sich in der Mitte des Bebauungsplanes. Aufgrund des vorgesehenen mittig liegenden 12 m breiten nicht überbaubaren Grundstückstreifens fühlt er sich benachteiligt und spricht sich für eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche aus.	Wie bereits in der Infoveranstaltung ausgeführt, sollen durch eine Unterbrechung der überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich rückwärtige Gartenflächen geschützt werden und von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Auch im Zusammenhang mit der Erhaltung der mächtigen alten Eiche ist eine komplette Überbaubarkeit im Innenbereich nicht zu vertreten und würde zusätzlich die Wohnqua-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			lität der Anlieger deutlich beeinträchtigen. Eine Benachteiligung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vermag die Gemeinde nicht zu erkennen, da auch heute auf der Grundlage des § 34 BauGB (also ohne bestehenden Bebauungsplan) eine durchgehende Bebauung im Blockinnenbereich nicht zulässig wäre. Es verbleiben jedoch ausreichend große Flächen für eine Überbauung der genannten Grundstücke.
3.3	Hans Peter Lange, Blumenweg 11	Herr Hans Peter Lange empfindet die mögliche Höhe der Häuser mit 10,50 m als zu hoch. Ihm würde bereits die GRZ von 0,3 für die Nachverdichtung ausreichen.	Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zahlreicher Anlieger hat die Gemeinde einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet und die maximal zulässige Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. 9 m im Gebiet WA 1 am Grünen Weg reduziert.
3.4	Ali Karakan, Lauenburger Straße 22	Es wird bemängelt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 20 Wohneinheiten hinter seinem Grundstück entstehen könnten und somit eine Vielzahl von Autos über sein Grundstück fahren würden. Dieses sei nicht zumutbar. Er empfindet die geplante Nachverdichtung als zu gewaltig.	Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten ist durch den B-Plan nicht vorgegeben. Inwieweit hier tatsächlich 20 Wohneinheiten entstehen könnten, wäre im Einzelfall zu prüfen, ist aber aufgrund der vorzuhaltenden Flächen für den ruhenden Verkehr sehr unwahrscheinlich. Denn die Gemeinde hat in dem überarbeiteten Entwurf eine Regelung aufgenommen, dass pro Wohnung eine Fläche von mindestens 19 m² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist. Dies wäre bei 20 Wohneinheiten eine Fläche von ca. 380 m² und zuzüglich etwa 200 m² für Zufahrten, so dass alleine eine Fläche von ca. 600 m² nicht für die Bebauung zur Verfügung stünde. Die nebenstehende Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen ist aber der Auffassung, dass das Plangebiet grundsätzlich gut für die vorgesehene bauliche Nachverdichtung geeignet ist. Dies gilt insbeson-

Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „Zwischen Bürgerstraße, Lauenburger Straße, Blumenweg und Grüner Weg“

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 24.11.2017

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			dere aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen. Sie will deshalb mit der vorliegenden Angebotsplanung entsprechende Optionen für eine dichtere Bebauung ermöglichen und hiermit auch der hohen Nachfrage für gut gelegene Wohnungen entsprechen.
3.5	Dieter Jacobs, Blumenweg 3	Er sieht ein Problem mit der Parkplatzsituation. Wenn nicht genügend Parkplätze auf den Grundstücken geschaffen werden, werden die schmalen Straßen zugeparkt. Dieses sollte verhindert werden.	Die Gemeinde hat dieses Problem erkannt und deshalb in dem überarbeiteten Entwurf eine Regelung aufgenommen, dass pro Wohnung eine Fläche von mindestens 19 m ² zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist.
3.6	Klaus-Peter Lohse, Blumenweg 4	Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird bemängelt und nicht für vertretbar gehalten.	Die Gemeinde hält weiterhin an der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen fest, um hier die zusätzliche Entstehung von Wohnungen zu ermöglichen. Insofern werden die nebenstehenden Bedenken gegen die Zweigeschossigkeit nicht geteilt. Dies gilt auch im Zusammenhang mit der jetzt reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. 9 m im Gebiet WA 1 am Grünen Weg.

Von folgenden beteiligten Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abtl. IV 6 – Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abtl. IV2 - 26 Städtebau, Ortsplanung und Planungsrecht (Nachrichtlich)
- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abtl. IV - 26 Städtebau, Ortsplanung und Planungsrecht
- Landesamt für Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume,
- Schleswig-Holstein Netz AG,

Kinder- und Jugendbeirat Büchen, Florian Slopianka,