

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg</b><br/><b>Vom 15.08.2019</b></p> <p>Mit Bericht vom 9.7.2019 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen und Hinweise</b>:</p> <p><u>Fachdienst Brandschutz (Herr Denker Tel.: -501)</u><br/>Laut Erlass des Innenministeriums vom 22.08.2017 ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.f</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.:409)</u></p> <p>Zu Punkt 11 der Begründung:<br/>Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Im B-Plan (Text-Teil B) wurde die Versickerung auf den Grundstücken nicht festgesetzt.</p> <p>Der Verbleib des Niederschlagswassers muss mit Vorlage des B-Planes sichergestellt sein.</p> <p>Gemäß der Übersichtskarte zur Versickerung, Anlage 2 der Abwassersatzung, liegt die überplante Fläche in einem Bereich, in dem eine Versickerung in Abhängigkeit von der Versickerungsanlage möglich ist. Genauere Angaben zu den dortigen Bodenverhältnissen liegen mir allerdings nicht vor.</p> | <p><u>Zum Fachdienst Brandschutz</u><br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Zum Fachdienst Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u><br/>Eine entsprechende textliche Festsetzung wird redaktionell in den Teil B-Text aufgenommen.</p> | X                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                      | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Die Frage der Sickerfähigkeit des Bodens hat große Auswirkungen auf die Erschließungsplanung. Mir ist daher mit dem B-Plan ein Bodengutachten vorzulegen, aus dem die Sickerfähigkeit des Bodens und der Grundwasserspiegel hervorgehen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass bei Versickerungsanlagen Abstände zu Kellern/Tiefgaragen einzuhalten sind. Auch bei der Bepflanzung ist auf Abstände zu den Rohrleitungen und Anlagen zu achten.</p> <p>Bei Anschluss des Niederschlagswassers an die Kanalisation ist mir die ausreichende Kapazität der Leitung nachzuweisen.</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht (Frau Köttgen Tel.: -425)</u></p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Ein Bodengutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebiets wird erstellt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.</p> | X                             |  |
| <p><u>Zum Fachdienst Bauaufsicht</u></p> <p>Zur Festsetzung Nr. 1.2:<br/>Ich gehe davon aus, dass die aufgezählten Nutzungen neben den allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein sollen. Zur Klarstellung bitte ich um die Aufnahme des Wortes „auch“ (...sind <u>auch</u> die nachfolgenden Nutzungen...)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde die Zulässigkeit eines Untergeschosses zur Errichtung einer Tiefgarage verzichtet.</p>                                                                                                                                        | X                             |  |
| <p>Zur Festsetzung Nr. 5.3:<br/>Ich habe Zweifel, dass § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Ermächtigung der Gemeinde darstellt, dem Grundstückseigentümer zur Errichtung von Flächen für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätzen und Gemeinschaftsanlagen zu verpflichten und bitte die Gemeinde dies zu überprüfen.</p> <p>Eine Verpflichtung der einzelnen Punkte könnte sich aus anderen Ermächtigungsnormen ergeben – dann allerdings nicht als gemeinsame Festsetzung.</p>                                                                                                                                                                              | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Eine verpflichtende Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten erfolgt über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Landesbauordnung.</p>             | X                             |  |
| <p>Zur Festsetzung Nr. 5.4 :<br/>Ich bitte um Aufnahme der Ermächtigungsnorm; hier § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde die Zulässigkeit eines Untergeschosses zur Errichtung einer Tiefgarage verzichtet.</p>                                                                                                                                        | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | planungsrelevant<br>Ja / nein |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <p>Zur Festsetzung Nr. 8.2:<br/>Ich bitte um Klarstellung, wie viele Stellplätze bei einer Bruchzahl erstellt werden müssen. Wird auf- oder abgerundet?<br/>1 Wohneinheit = 1 Stellplatz, 2 WE = 3 Stellplätze; 3 WE = 4 Stellplätze?</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</u></p> <p>Zu der o. g. Planung hat die untere Naturschutzbehörde folgendes mitzuteilen:<br/>Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 62 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf Flächen südlich der Straße Am Steinautal zu schaffen.</p> <p>Im Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche des Plangebiets entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche (Einzel- und Doppelhäuser) dargestellt.</p> <p>In das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (24.10.2016) ist ein Teil der betreffenden Fläche als Baulücke mit kurzfristiger Bebauungsmöglichkeit aufgenommen worden. Dabei ist festzustellen, dass die Bewertung der Verfügbarkeit der kurzfristigen Potenziale in der Gemeinde, unter Ziffer 4.1.1 des Ortsentwicklungskonzeptes, auch mit Blick z.B. auf Flächen in der Ortsmitte, insgesamt nicht ganz zutreffend war.</p> <p>Die Gemeinde Büchen sieht vor, im Bebauungsplan Nr. 62 eine verdichtete zweigeschossige Bauweise zuzulassen, die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Es sind maximale Gesamtgebäudehöhen von ca. 9,50m bzw. 10,50m vorgesehen. Die geplante Bebauung erscheint damit vergleichsweise massiv und eher untypisch, es wird dementsprechend um Prüfung gebeten, ob eine etwas lockerere Bebauung diesem Standort am Ortsrand eher gerecht wird.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>Die textliche Festsetzung wird redaktionell um das Wort „mindestens“ ergänzt, somit wird klargestellt, dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze aufzurunden ist.<br/><u>Zum Fachdienst Landschaftsplanung und Naturschutz</u></p> <p>Die Zusammenfassung der Planinhalte erfolgt in richtiger Form.</p> <p>Die Zugriffs- und Entwicklungsmöglichkeiten von nicht-gemeindeeigenen Flächen können sich kurzfristig ändern, sodass eine entsprechend verbindliche Berücksichtigung auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes nur schwer zu benennen ist.<br/>Die Gemeinde Büchen bemüht sich dennoch fortlaufend wohnbauliche Nachverdichtungen im Innenbereich des Siedlungsgebietes zu ermöglichen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nach erneuter Prüfung reduziert worden, um die geplante bauliche Entwicklung in das Ortsbild der Umgebung einzufügen.<br/>Im Rahmen der Überarbeitung erfolgt der Verzicht auf die Errichtung der geplanten Tiefgarage</p> | <p>X</p>                      | <p>X</p> <p>x</p> <p>x</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Abwägungsvorschlag                                                                                              | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass im Geltungsbereich als Bodentyp podsoliierte Braunerden vorliegen, Hauptbodenart ist Sand. Der Grundwasserflurabstand beträgt danach mehr als 2m. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser soll auf demselben Grundstück versickern.</p> <p>Südlich des Plangebiets liegt die Niederung der Steinau, die als Hauptverbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein bewertet wird, mit Waldflächen und zahlreichen schützenswerten Biotopen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Bodenverhältnissen und zum Grundwasser bitte ich insofern, vor dem Hintergrund der geplanten Versickerung und andererseits dem Bau einer Tiefgarage, noch im Planverfahren zu konkretisieren und ggf. erneut abzustimmen.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück im Geltungsbereich ist im Bebauungsplan textlich festzusetzen.</p> <p>Das Plangebiet ist geprägt durch ein inzwischen ungenutztes Gartengelände mit großen Gehölzen und Gehölzbestände.</p> <p>Auch im beschleunigten Verfahren muss sich die Gemeinde auf Grundlage des § 1 Abs. 3, 6, und 7 BauGB und des § 9 BauGB mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sorgfältig auseinandersetzen.</p> <p>Zur Vorbereitung der Entscheidungen der Gemeinde halte ich eine Erfassung und Bewertung der vorhandenen Einzelbäume und Gehölzgruppen, in Text und Karte, mit Angabe von Baumarten, Stamm- und Kronendurchmesser für erforderlich. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p> | Die Zusammenfassung ist korrekt.                                                                                |                               | x |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dem Hinweis wird gefolgt, die Unterlagen werden redaktionell ergänzt.                                           | x                             |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dem Hinweis wird gefolgt und eine Festsetzung ergänzt.                                                          | x                             |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung durch eine kartographische Darstellung des Biotopbestandes ergänzt. |                               | x |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                             | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>Insbesondere die Buche (Stammdurchmesser nach der Begründung 50cm) nordöstlich des vorhandenen Wohnhauses sowie die Eiche (Stammdurchmesser 50cm) am nördlichen Rand des Plangebiets besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinde sollte insofern nochmals sorgfältig prüfen, ob ein Erhalt der Eiche möglich und sinnvoll ist und die Baugrenze in dem Bereich entsprechend zurücknehmen. Die Fläche des Wurzelbereichs der Eiche ist ggf. von Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie baulichen Anlagen usw. dauerhaft freizuhalten. Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen sind zu ergänzen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde überarbeitet und die bestehende Eiche am westlichen Geltungsbereichsrand in diesem Zusammenhang zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Kronentraufbereiches wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.</p> | <p align="center">X</p>       |   |
| <p>Für das Fällen der beiden landschaftsbildprägenden Laubbäume hält die Gemeinde Neuanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für erforderlich. Die Anpflanzung von 5 Stück hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen im Plangebiet wird grundsätzlich begrüßt. Neuanpflanzungen sind in dem Zusammenhang mit gleichartigen Gehölzen vorzunehmen, um Konflikte auf dem zukünftig sehr dicht bebauten Grundstück zu vermeiden, wird empfohlen, geeignete Standorte für die Anpflanzungen im Gemeindegebiet nachzuweisen, an dem sich die Gehölze langfristig entwickeln können.</p>                                                                                                                      | <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es sind nunmehr nur noch für die Buche Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die auf dem Grundstück erfolgen sollen.</p>                                                                                                                                           |                               | x |
| <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 weicht hier außerdem von der Begründung (Ziffer 7.2) ab, um Korrektur wird gebeten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Die Formulierung der textlichen Festsetzung Ziffer 6 wird redaktionell korrigiert.</p>                                                                                                                                                                       |                               | X |
| <p>Für Neuanpflanzungen von Bäumen sind, mit Blick auf den dramatischen Verlust an Insekten, grundsätzlich standortheimische Laubgehölzarten (bzw. alte, regionaltypische Obstsorten) zu verwenden. Heimische Gehölze sind Teil des Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum. Sie stellen typische Elemente unserer Kulturlandschaft dar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt und in den Festsetzungen ergänzt.</p>                                                                                                                                                                                                                    |                               | x |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>Im Hinblick auf eine langfristige Entwicklungsperspektive muss bei Baumpflanzungen eine fachgerechte Pflanzung erfolgen und die offene Vegetationsschicht möglichst groß sein.</p> <p>Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere halte ich eine (ggf. vereinfachte) Untersuchung/Erfassung der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel durch eine entsprechend qualifizierte und erfahrenen Fachperson für erforderlich, da es sich um einen strukturreichen Standort handelt. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) erneut abzustimmen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bisher, auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen, nicht ausgeschlossen werden.</p> | <p>Die Hinweise werden insofern berücksichtigt, dass eine Ergänzung des artenschutzrechtlichen Bestandes erfolgt und bewertet wird.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bereits jetzt Bestandteil der Begründung.</p> |                               | x |
| <p>Die Aussage in der Begründung, dass Gebäudefledermäuse auf Grund des Erhaltungszustandes des Gebäudes ausgeschlossen werden können, ist ohne Untersuchung nicht haltbar. Insofern bedarf es hier bei Abriss vorher einer Überprüfung durch eine geeignete Fachperson. Dabei ist der vorkommende Bestand zu bewerten (Fledermausquartiere sowie deren Besatz) und es sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen und zum Ausgleich von Quartierverlusten zu entwickeln, § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Ergebnisse sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Dem Hinweis wird gefolgt, eine entsprechende Festsetzung durch Kontrolle bei Abriss wird aufgenommen.</p>                                                                                                                         |                               | x |
| <p>Größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30cm, Nutzung als Wochenstube und Tagesversteck möglich) dürfen nur außerhalb der Brutzeit und der Sommernutzungszeit für Fledermäuse, d.h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar gefällt werden, um das Töten von Tieren zu vermeiden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die Hinweise zum Schutz von überwinternden Tieren werden in den Hinweisen ergänzt.</p>                                                                                                |                               | x |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | planungsrelevant<br>Ja / nein |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <p>Eine Fällung von Bäumen mit Stammdurchmessern ab 50cm (hier kann eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden) soll nur im Januar oder Februar erfolgen, vorher ist durch eine qualifizierte Fachperson eine genaue Kontrolle der Bäume, auch in der Höhe, auf Fledermausquartiere und deren Besatz durchzuführen, gegebenenfalls ist eine Endoskopkamera zu verwenden. Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde umgehend mitzuteilen, erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind abzustimmen.</p> <p>Nach der Begründung werden durch die Neuanpflanzung von 5 Bäumen sowie einer allgemeinen Durchgrünung des Gebiets neue Bruthabitate für Gehölzbrütende Vogelarten geschaffen. Durch die sehr dichte Ausnutzung des Geltungsbereichs (Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, für naturnahe Strukturen wird kaum Raum bleiben) ist diese Bewertung unhaltbar.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Die Begründung zitiert in weiten Teilen die übergeordneten planerischen Vorgaben, bezogen auf das Thema der Wohnraumschaffung. Wesentliche andere Ziele des LEP wie das Flächensparziel oder der Schutz von Natur und Landschaft finden in dieser Betrachtung keine Berücksichtigung. Aus hiesiger Sicht sollte erkennbar sein, dass sich die Gemeinde auch mit diesen Zielsetzungen befasst hat. Ich bitte um Berücksichtigung.</p> <p>Ich bitte zu überprüfen, ob Aussagen zum Thema „Störfallbetriebe“ in der Begründung enthalten sind. Die Gemeinden sind aus formalen Gründen aufgefordert, sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. In vielen Fällen wird der <u>kurze Hinweis</u> genügen, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird.</p> | <p>Aufgrund der deutlich zurückgenommenen Bebauung und durch den Erhalt der Eiche verbleibt zusätzlicher Raum für Grünanlagen. Die artenschutzrechtliche Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Die Begründung wird in Bezug auf die übergeordneten planerischen Vorgaben und die weiteren Ziele des LEP redaktionell ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> | X                             | <p>x</p> <p></p> <p>x</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>In Punkt 4 der Begründung wird im Hinblick auf den Bedarf an Wohneinheiten auf das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde verwiesen. Zwischenzeitlich liegen auch die vom Kreis Herzogtum Lauenburg erstellte kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von März 2018 vor, deren Ergebnisse ebenfalls zur Ermittlung der wohnbaulichen Entwicklungsbedarfe herangezogen werden sollten. Die auf Kreisebene abgestimmte kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose steht den Städten und Gemeinden zur Verfügung, um die eigenen prognostizierten Bedarfe an Wohneinheiten bis 2030 nachhaltig abschätzen sowie daraus Steuerungsmöglichkeiten für die weitere Entwicklung schaffen zu können.</p> <p>Es ist positiv zu sehen, dass Mietwohnungsbau im Planungsgebiet berücksichtigt wurde. Die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge und gilt es aufgrund derzeitiger demografischer, sozialer und gesellschaftlicher Veränderungen in der Wohnungsnachfrage vorzuhalten. Deshalb bitte ich darauf zu achten, dass besonders barrierearmes bzw. altersgerechtes Wohnen in der baulichen Nutzung Berücksichtigung finden kann.</p> | <p>Der Hinweis auf das Ortsentwicklungskonzept und die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | X |
| <p>Dennoch bitte ich zu prüfen, ob die angestrebte bauliche Dichte in diesem Bereich verträglich ist.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass zumindest überschlägig untersucht wurde, ob im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage eine für die benachbarte Wohnbebauung relevante Lärmbelastung entsteht. Sollte dies nicht geschehen sein, empfehle ich im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Planes eine solche Betrachtung nachzuholen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Der Hinweis auf die Wohnraumnachfrage von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen. Auf Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes besteht keine Möglichkeit diese durch den Vorhabenträger verbindlich umsetzen zu lassen.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat die Möglichkeit der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB geprüft.</p> <p>Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 werden um eine verbindliche Festsetzung zur Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus im Umfang von 70 % der Wohnflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wird überarbeitet und eine Reduzierung sowie ein Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage berücksichtigt.</p> | X                             | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH<br/>vom 23.07.2019</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br/>Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Abwägungsvorschlag                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Eisenbahn-Bundesamt<br/>vom 22.07.2019</b></p> <p>Ihr Schreiben ist am 15.07.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahn des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben sie Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einiger Entfernung zur zweigleisigen, elektrifizierten, Eisenbahnstrecke Nr. 6100, Berlin Spandau – Hamburg Altona. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br/>Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Schleswig-Holstein Netz AG</b><br/><b>vom 17.07.2019</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planung.</p> <p>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 <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a>. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com">leitungsauskunft@sh-netz.com</a>.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br/>Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Die Berücksichtigung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen<br/>vom 18.07.2019</b></p> <p>Die Gemeinde Büchen befindet sich in drei Gewässerunterhaltungsverbänden (GUV), nämlich dem GUV Steinau/Büchen, dem GUV Linau und dem Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung.</p> <p>Der o. g. Planungsbereich befindet sich im Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen. Dieser hat keine Bedenken gegen den B-Plan 62, da nach derzeitiger Planung keine Einleitung von Oberflächenwasser in Verbandsgewässer vorgesehen ist und somit die Belange des Verbandes nicht betroffen sind.</p> <p>Sollte es sich jedoch in der weiteren Planung ergeben, dass doch Niederschlagswasser in Verbandsgewässer eingeleitet werden soll, weist der Verband darauf hin, dass eine hydraulische Mehrbelastung von Verbandsgewässern auszuschließen ist.</p> <p>Die einzuleitende Abflussmenge darf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l (s x ha) nicht überschreiten. Die Berechnungsunterlagen sowie die Unterlagen über die technischen Anlagen (Zeichnungen) und die Lage der Einleitstelle in das Verbandsgewässer sind dem Verband zur Zustimmung vorzulegen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Lage innerhalb des Gewässerunterhaltungsverbandes Steinau/Büchen sowie den Ausschluss einer hydraulischen Mehrbelastung von Verbandsgewässern wird redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Stadtwerke Geesthacht<br/>vom 15.07.2019</b></p> <p>Ihren Entwurf für den oben genannten Bebauungsplan haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die Stadtwerke Geesthacht GmbH beabsichtigt, die geplante Neubebauung mit Lichtwellenleiterkabel zu versorgen.</p> <p>Für die Leitungstrassen ist zu beachten, dass diese von Baumpflanzungen frei zu halten sind und keine Überbauung zulässig ist.</p> <p>Wir bitten um frühzeitige Mitteilung, wann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.</p> <p>Sollten Sie noch weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Eine Berücksichtigung von Leitungstrassen im Falle von Baumpflanzungen sowie erforderliche Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                         | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Landeskriminalamt Schleswig-Holstein<br/>vom 25.07.2019</b></p> <p>In der o. a. Gemeinde / Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.<br/>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das<br/><b>Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel</b> durchgeführt.<br/>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes ist bereits in der Begründung sowie auf dem Planwerk enthalten.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein                   |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|
| <p><b>NABU Schleswig-Holstein</b><br/><b>Vom 10.08.2019</b></p> <p>Zu der o.a. Planung nimmt der NABU Schleswig-Holstein in Absprache mit seinen Ansprechpartnern vor Ort wie folgt Stellung:</p> <p>Unter dem relativ harmlos klingenden Begriff „wohnbauliche Nachverdichtung“ ist im Bereich der Straße „Am Steinautal“ die Errichtung eines Wohnblocks mit 12 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und einer Gruppe von 9 zweigeschossigen Reihenhäusern an einer Stelle geplant, die derzeit mit nur 2 Häusern, umgeben von viel „Grün“, bebaut ist.</p> <p>Auch wenn es sich um ein Areal handelt, das bereits als Wohngebiet dient, ist der geplante Eingriff aus Sicht des NABU äußerst beträchtlich, da die natürlichen Strukturen „vollständig zu Gunsten von Gebäuden und Nebenanlagen sowie nur kleinen Grünflächen“ verloren gehen. Diese Absicht wird sich deutlich zu Lasten der Natur, der Wohnqualität der derzeitigen Anwohner und des Ortsbildes auswirken.</p> <p>Obwohl in den Planunterlagen richtigerweise festgestellt wird, dass der in Rede stehende Geltungsbereich „aufgrund des relativ großen Gartens mit vielen Bäumen sowie der Nähe zum Grünzug der Steinau“ ... eine <b>mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere der Siedlungsbiotope</b>“ hat, plan man, dass durch die künftige Bebauung derart stark eingegriffen werden soll, dass das gesamte zur Zeit vorhandene Naturpotential vernichtet werden muss und nicht einmal vorhandene, das <i>Landschaftsbild prägende Bäume</i> mit Stammdurchmessern von 40 bzw. 50 cm erhalten bleiben können.</p> | <p>Im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Die Gemeinde Büchen kommt mit dem geplanten Vorhaben dem Bedarf von innerörtlichen Wohnraum nach. Hierbei wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt sowie die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert. Durch innerstädtische Verdichtungen können entsprechende Flächen im Außenbereich vor einer Inanspruchnahme freigehalten werden.</p> <p>Die Bebauung wurde deutlich reduziert und auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet, so dass größere Freiflächen verbleiben und die Eiche an der Straße erhalten werden kann.</p> | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Diesen erheblichen Eingriff gedenkt man auszugleichen, indem man für die Durchgrünung (!) des Baugebietes in WA 1 drei und in WA 2 jeweils einen Laub- und Obstbaum pro Grundstück festzusetzen gedenkt. (Schon der Begriff „Durchgrünung“ ist absolut beschönigend, denn wo bleibt angesichts der massiven Bebauung und der Etablierung der Nebenanlagen und weiterer Parkplätze außerhalb des Parkhauses überhaupt noch Platz dafür?!). Als „populationsstärkende(!) Maßnahme zum Artenschutz“ empfiehlt man das Aufhängen von 5 Fledermausflachkästen und 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im <i>südlich angrenzenden Wald</i>. Man scheint sich also offensichtlich von vornherein der Tatsache bewusst zu sein, dass der Geltungsbereich allein für diese wenigen beabsichtigten Maßnahmen nicht ausreichen wird.</p> | <p>Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ist ein Ausgleich für Beodenversiegelung nicht vorgesehen. Für den Verlust der Buche wird ein Ausgleich erforderlich. Da bevorzugt eingriffsnah ausgeglichen werden soll, ist daher die Ersatzpflanzung im Geltungsbereich vorgesehen.</p>                                                                                                                                                                                         |                               |  |
| <p>Insofern ist die Aussage in Punkt 6 des B-Plans, dass nämlich sämtliche dortigen Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, „<i>dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen</i>“ aus unserer Sicht völlig falsch und unglauwürdig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                             |  |
| <p>Die Tatsache, dass auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes eine große unbebaute Freifläche schon seit Jahrzehnten brach und ungenutzt liegt (die ohne starke naturschutzseitige Verluste bebaubar wäre), dass die Gemeinde Büchen derzeit in massiver Form neue Baugebiete im Bereich Pötrau ausweist und man in den letzten Jahren mehrere innerörtliche Freiflächen mit großen und das Ortsbild nicht immer verschönernden Wohnblocks zugebaut hat, lässt vermuten, dass die für diesen B-Plan angegebene Begründung für dessen angebliche Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde wohl sehr in Frage zu stellen ist und den Verdacht nahe legt, dass wohl eher fiskalische Gründe für die Planung ausschlaggebend gewesen sein müssen.</p>                                                                        | <p>Mit Schreiben vom 10.07.2019 wurde seitens des LLUR Mölln die nördlich des Plangebietes bestehende Freifläche als Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz definiert. Eine Überplanung der entsprechenden Fläche hätte somit einen Eingriff in eine gesetzlich geschützte Fläche zu Folge und wäre nur im Rahmen einer Waldumwandlung möglich. Der Schutzstatus der nördlich bestehenden Fläche ist somit höher als die bislang als private Gartenfläche genutzte Fläche.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                          | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| Wir möchten den Planungsträgern deshalb dringend anheim stellen, die derzeitige bauliche Planung im Verfahrensgebiet deutlich (!) zu minimieren, um dem von der Gemeinde propagierten Slogan „Büchen macht grün“ <b>ernsthaft</b> und nicht nur durch einige wenige „Alibi-Bäume“ und 10 Nistkästen gerecht zu werden. | Der Anregung wird gefolgt.<br>Im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                           | planungsrelevant |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              | Ja               | / nein |
| <p><b>AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH</b><br/><b>Vom 08.08.2019</b></p> <p>Guten Tag Frau Wolf, vielen Dank für die Zusendung der o.g. Unterlagen. Bitte ergänzen bzw. ersetzen Sie unter Position 11, Müllentsorgung, den Text wie folgt:</p> <p>Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des 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 Haushaltung“.</p> <p>Der südlich des Plangebietes gelegene Teil der Straße „Am Steinautal“ ist als Stichstraße ausgebildet; um hier die Entsorgung auch zukünftig sicher zu stellen, bitte ich darum, dass im Rahmen einer zukünftigen Bebauung des Plangebietes hier keine zusätzlichen Verkehrsbehinderungen entstehen. Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Rahmen einer Straßenrandentsorgung, an der Hauptstraße „Am Steinautal“.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.<br/>Die Begründung wird entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Begründung aufgenommen.</p> |                  | X      |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Abwägungsvorschlag                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b><br/><b>Vom 12.08.2019</b></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2019. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:<br/>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br/>Neubaugebiete KMU<br/>Südwestpark 15<br/>90449 Nürnberg<br/><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a><br/>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.<br/>Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>1001</b><br/><b>LLUR Mölln</b><br/><b>Vom 10.07.2019</b></p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen nehme ich aus forstbe-<br/>hördlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangeltungsbereich befindet sich keine Waldfläche, dementsprechend<br/>bestehen zu der Planung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Außerhalb des Plangeltungsbereiches grenzt im Norden, Flurstücke 82/54,<br/>81/108 u.a. nördlich der Straße Am Steinautal, eine mit Waldgehölzen be-<br/>stockte Fläche an. Hierbei handelt es sich aufgrund der Größe und Baumarten-<br/>zusammensetzung um eine Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz. Nach § 24<br/>(1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der<br/>Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Be-<br/>deutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von bau-<br/>lichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vor-<br/>haben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m<br/>vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Nach § 24 (2) Landeswaldgesetz ist<br/>der Waldabstand nachrichtlich in die Bebauungspläne aufzunehmen. Der 30 m<br/>Waldabstand ist dementsprechend im B-Plan 62 zu berücksichtigen und darzu-<br/>stellen. Die Baugrenzen sind in diesem Bereich entsprechend zurückzunehmen.<br/>Innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswald-<br/>gesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für<br/>genehmigungs- und anzeigenfreie Gebäude.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Rücksprache wurde seitens des LLUR mit Schreiben vom 06.09.2019 einer<br/>Reduzierung des Waldabstandes gem. § 24 Landeswaldgesetz auf 20,0 m<br/>zugestimmt.</p> <p>Der entsprechende Waldabstand wird entsprechend in der Planzeichnung<br/>dargestellt und die Baugrenze auf einen Abstand von 20 m zurückgenommen.</p> |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Abwägungsvorschlag                                                                                                  | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 29.07.2019</li> <li>➤ Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH, 07.08.2019</li> <li>➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.08.2019</li> <li>➤ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 08.08.2019</li> <li>➤ 1003, GMSH vom 17.07.2019</li> <li>➤ 1002, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.07.2019</li> <li>➤ 1000, 50Hertz Transmission GmbH vom 09.07.2019</li> </ul> | <p>Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 1</b><br/><b>Einwohnerfragestunde 18.06.2019</b></p> <p>Herr .... bittet zum B-Plan Nr. 62 über die Größe der zulässigen Bebauung erneut nachzudenken. Anhand der bisherigen Planungen, wird sich das neue Gebäude nicht in das bestehende Gebiet einfügen.</p> <p>Weiter stehen noch zwei große Bäume auf dem Grundstück, deren Umfang in der Beschreibung des B-Planes zu gering angegeben ist. Die Bäume sollten erhalten bleiben.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen ermöglichen im südlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines Gebäudes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 34,70 m über NHN. Die unmittelbar südlich angrenzenden Gebäude weisen eine Gebäudehöhe von ca. 33,10 m über NHN auf. Die östlich angrenzende Reihenhausezeile ist mit einer Gebäudehöhe von ca. 34,30 m über NHN nur geringfügig kleiner als die künftige Bebauung im südlichen Teilbereich.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebietes schafft künftig die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung eines Gebäudes mit einer maximalen Höhe von 35,50 m über NHN. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 10,25 m über Gelände, welche zur Umsetzung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss erforderlich ist. Die nördlich bzw. östlich angrenzenden Bestandsgebäude sind mit einer Höhe von 32,40 m über NHN bzw. ca. 31,00 m ü NHN niedriger als die künftigen Gebäude.</p> <p>Die Gemeinde Büchen sieht im Rahmen des geplanten Vorhaben eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich von Büchen vor. Durch die Lage der festgesetzten Baugrenzen weist das künftige Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes einen Abstand von mindestens 10 Metern auf. Ergänzend ist durch die Lage des Einfahrtsbereiches zum Plangebiet davon auszugehen, dass weitere Abstandsbereiche durch die Anordnung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen werden.</p> <p>An der Gebäudehöhe wird seitens der Gemeinde Büchen aufgrund des Bedarfes von Wohnraum festgehalten.</p> | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | planungsrelevant<br>Ja / nein |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Herr .... merkt an, dass er als Anlieger nicht in der Begründung aufgenommen wurde.</p> <p>Herr Möller und Herr Räth erläutern, dass mit dem heutigen Aufstellungsbeschluss das Beteiligungsverfahren der Bürger und Träger öffentlicher Belange beginnt. Jeder Hinweis ist wichtig und sollte schriftlich eingereicht werden. Die Einwendungen werden im Bau-, Wege- und Umweltausschuss beraten.</p> | <p>Der Erhalt des großkronigen Baumes im zentralen Bereich des Plangebietes würde zu einer Zerteilung des Grundstückes führen und somit die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten im Innenbereich der Gemeinde deutlich reduzieren.</p> <p>Der am westlichen Geltungsbereichsrand bestehende Baum wird zum Erhalt festgesetzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Lage des Plangebietes sowie der umliegenden städtebaulichen Struktur Bezug auf anliegende Grundstücke genommen. Hierbei ist es nicht erforderlich jedes einzelne Grundstück aufzuführen, vielmehr ist hierdurch eine nachvollziehbare Abgrenzung des tatsächlichen Plangebietes zu formulieren und das allgemeine Erscheinungsbild des Umfeldes wiederzugeben.</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat neben dem Aufstellungsbeschluss auch den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen gefasst.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen werden in den gemeindlichen Abwägungsprozess eingestellt und gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> |                               | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Herr .... appelliert an die Gemeindevertretung, den Auslegungsbeschluss zu vertagen und erneut über die Festsetzungen zu beraten.</p> <p>Herr Möller und Herr Räth erläutern, dass mit dem heutigen Aufstellungsbeschluss das Beteiligungsverfahren der Bürger und Träger öffentlicher Belange beginnt. Jeder Hinweis ist wichtig und sollte schriftlich eingereicht werden. Die Einwendungen werden im Bau-, Wege- und Umweltausschuss beraten.</p> | <p>Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen mit denen in dem Beschluss aufgeführten Änderungen beschlossen.</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat neben dem Aufstellungsbeschluss auch den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen gefasst.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangen öffentlichen und privaten Stellungnahmen werden in den gemeindlichen Abwägungsprozess eingestellt und gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> | <p>X</p> <p>X</p>             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 2<br/>vom 29.07.2019</b></p> <p>Hiermit geben wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 62 f. d. Gebiet „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ ab.</p> <p><u>Folgende Punkte müssen Berücksichtigung finden:</u></p> <p>1. Eine innerörtliche Verdichtung, um neuen bzw. zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist notwendig und unserer Meinung nach auch sinnvoll. Allerdings wird hier in eine vorhandene Struktur hineingebaut, sodass neue Gebäude sich doch der Umgebung anzupassen haben. <b>Das geplante Bauvorhaben berücksichtigt nicht die historisch gewachsene Bebauung und fügt sich mit dem massiven Baukörper nicht ein.</b> Alle Häuser im näheren Umkreis haben nur ein voll ausgebautes Stockwerk. Dieses wurde bis vor ca. 20 Jahren, als die letzten umliegenden Gebäude gebaut wurden, auch nur so genehmigt. Keines der Häuser durfte zweigeschossig gebaut werden. Die geplanten Objekte haben aber eine Bauweise von zwei Vollgeschossen. <b>Die Gebäudehöhe passt sich nicht der Umgebung an.</b> Für uns unmittelbar Betroffene bedeutet der B-Plan ein Gucken gegen eine Mauer. <b>Der Punkt 6 (Seite 11 der Begründung) „Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen“ ist nicht zutreffend. Es fügt sich keineswegs ein und bedeutet sehr wohl eine Beeinträchtigung für uns! Daher ist auch der 6. Absatz unter Punkt 6.2 falsch!</b> Für den direkten Nachbarn bedeutet es, ein fast 5 m!!! höheres Gebäude neben seinem Haus zu haben.</p> | <p>Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat sich durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Steinautal“ dazu entschieden die Fläche des Vorhabensgebietes zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu schaffen.</p> <p>Die Lage der Baugrenze wird im Rahmen des weiteren Verfahrens im nördlichen Teil des Plangebietes mit einem Abstand von 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung auszuschließen.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.</p> | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Die Grundflächenzahl von 0,4 ist im Verhältnis zu vergleichbaren, zurzeit entstehenden Wohngebieten höher. Am Sandkamp ist die GRZ bei Reihen- und Einzelhäuser auf 0,3 festgelegt. Warum ist sie hier höher festgesetzt worden? Da nach LBO eine Erhöhung der GRZ um 0,5 möglich wäre, würde es zu einer GRZ von 0,7 – 0,8 kommen. <b>Das würde eine fast vollständig versiegelte Fläche bedeuten! (siehe auch Begründung 6.3 letzter Absatz)</b><br/><b>Anregung: Die Zahl der Vollgeschosse ist auf die des vorhandenen Baugebietes in der unmittelbaren Umgebung anzugleichen und die GFZ auf 0,3 zu senken.</b></p> <p>2. „Büchen macht grün!“ ist ein Projekt, das der Gemeinde Büchen zurzeit am Herzen liegt. In einigen anderen Baugebieten (Pracherbuch, etc.) sollen Bäume nachgepflanzt werden, um Lebensraum für Wildbienen, Insekten, Vögel und andere Tiere zu schaffen.<br/>Auf dem Grundstück befindet sich ein wertvoller, erhaltenswerter Baumbestand, den die Planung missachtet. Es sind landschaftsbestimmende Bäume, die zu erhalten sind, wie in der Begründung 7.1.4 dargelegt.<br/>Wir regen an, die Eiche (ca. 65 cm Durchmesser) und die Buche zu erhalten und mit einem „Erhaltungsgebot“ im Bebauungsplan festzusetzen.<br/>Es ist zwar vorgesehen, kleine Obstbäume nachzupflanzen, diese stehen aber in keinem Verhältnis zum Wegholzen eines vitalen Baumes.</p> | <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl.<br/>An der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie Anlagen gem. LBO wird seitens der Gemeinde Büchen zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes festgehalten.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde deutlich reduziert, die Eiche an der Straße wird erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sehen eine Nachverdichtung im bebauten Raum vor, so dass die Gemeinde gehalten ist auf Grundstücke eine verdichtete Bebauung zuzulassen.<br/>Die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten werden in der Begründung berücksichtigt und noch einmal ergänzt.</p> | X                             |  |
| <p>3. Die geplante Ausfahrt befindet sich in einem sehr engen Kurvenbereich, der jetzt schon sehr schwer einzusehen ist. Durch eine Ausfahrt steigt das Unfallrisiko (siehe dazu auch Punkt 6.4 der Begründung)<br/>Wir sprechen uns für eine Verlegung in die jetzige Grundstückseinfahrt aus, da nur hier der Kurvenbereich einigermaßen übersichtlich ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Aufgrund der bestehenden Straßenführung erfolgt die Festsetzung zweier Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Plangebiet. Der Bereich der bestehenden Zufahrt wird weiterhin als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Eine Aufhebung der bislang zulässigen Bestandssituation ist nicht erforderlich. Die ergänzende Möglichkeit der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze definiert. Dieser Bereich befindet sich auf gerade Streckenführung und bietet die Möglichkeit der Einsehbarkeit.</p>                                                                                                                                                                                                                                         | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>4. Unter Punkt 7.1.2 steht unter Absatz 2 „Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 m.“ Beim Bau einer Tiefgarage ist dieses sehr problematisch. Es könnte zur Absenkung auf den Nachbargrundstücken kommen, aufgrund der notwendigen Grundwasserabsenkung.</p> <p>Es geht uns nicht um die geplanten Reihenhäuser an sich. Es geht um die Höhe der Gebäude und um ein Mehrfamilienhaus, das sich der umliegenden Wohnbebauung keineswegs anpasst. Aufgrund der steigenden Topografie des Geländes wird das MFH um 2 m höher in der Umgebung, bezogen auf NN, hergestellt werden als die RHH. Daher stimmt der Absatz 3 von Punkt 6.2.2 nicht! Es täuscht den Betrachter über den tatsächlichen visuellen Höhenunterschied.</p> <p>Die Gemeinde sollte sich nicht den rein wirtschaftlichen Interessen eines Investors hingeben, sondern an alle Bürger denken. Der Nachbarschaftsfrieden der Anwohner „Am Steinautal“ gegenüber der Gemeinde ist bereits jetzt stark in Mitleidenschaft geraten. Die Gemeinde sollte einen Schritt auf die Anwohner machen und unsere Anregungen berücksichtigen.</p> <p>Die gesunden Wohnverhältnisse müssen für die Anwohner erhalten bleiben! Wir bitten um eine Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Zulässigkeit einer Tiefgaragenerrichtung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet. Die erforderlichen Stellplätze für die künftigen Wohneinheiten sind oberirisch auf dem Grundstück zu errichten.</p> <p>Das geplante Mehrfamilienhaus im nördlichen Teil des Plangebietes wird mit einem Größenunterschied von 1m zu der geplanten Reihenhausezeile festgesetzt. Somit entsprechen die festgesetzten Gebäudehöhen einer realen Höhe von 10,25 m über Gelände für das nördliche Plangebiet und einer Höhe von 9,25 für den südlichen Bereich.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind erforderlich, um im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung dem Bedarf nach Wohnraum durch Gebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten nachzukommen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird ein größerer Abstand zu den angrenzenden Grundstücken geschaffen, um eine Beeinträchtigung auszuschließen.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 3</b><br/><b>Vom 23.07.2019</b></p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen in der jetzigen Form ein.</p> <p>Begründung: <b>Zu hoch</b></p> <p>1. Das Objekt, insbesondere der geplante Wohnblock mit 12 Wohneinheiten passt sich in keiner Weise baulich dem vorhandenen Umfeld an, was von Einzelhäusern mit geringer Bauhöhe direkt nebenan und Reihenhäusern bestimmt ist. Die Bauhöhe von 10,50 m überragt das zur Zeit höchste Haus – Hausnummer 41 b mit 8,30 m Giebelhöhe – auf gleicher Höhe zum Baugrundstück, was einen erheblichen Höhenunterschied darstellt. Das geplante Bauobjekt würde herausstechen und das Gesamtbild massiv verändern.</p> <p>Begründung: <b>Zu groß</b></p> <p>2. Das Baugrundstück ist ca. 3000 m<sup>2</sup> groß, und laut Planung würden sich in Zukunft auf dem Grundstück 9 Reihenhäuser, 1 Wohnblock mit 12 Wohneinheiten, sowie Terrassen, Tiefgaragenzuwegungen, Müllcontainer etc. befinden.<br/>Die Bebauungsgröße ist meiner Meinung nach nicht in Einklang zu bringen mit den dort lebenden Menschen, Natur, Umwelt und Tiere.<br/>Wo bleibt da die Wohnqualität?</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 35,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhen von 10,25 über Gelände entspricht.<br/>Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 34,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von 9,25 m über Gelände entspricht.<br/>Durch die Rücknahme der Baugrenzen wird der Abstand zu den bestehenden Gebäuden vergrößert wodurch die Baumasse in ihrer Gesamtheit zurücktritt.<br/>Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird im nördlichen Bereich auf 10 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird im nördlichen Bereich auf 10 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Auf die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes wird im weiteren Verfahren verzichtet. An einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie Anlagen gem. LBO wird festgehalten, um eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes schaffen zu können.</p> | X                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Begründung: Verkehrsprobleme</b></p> <p>3. Als in unmittelbarer Nähe wohnende Anliegerin benutze ich täglich die Straße Am Steinautal und kann aus eigener Anschauung sagen, dass es speziell in der S-Kurve vor dem geplanten Bauprojekt regelmäßig durch Gegenverkehr zu gefährlichen Situationen kommt, weil die Straße hier sehr eng ist. Dabei sind natürlich auch die Kinder unfallgefährdet, die hier auf dem Fußweg oder der Straße den Weg zur oder von der Schule nehmen!!</p> <p><b>Begründung: Naturschutz</b></p> <p>4. Gemäß Bebauungsplan ist die Steinau <b>250 m</b> entfernt, aber die Grenze ist nur <b>12 m</b> entfernt.<br/>         Natürlich halten sich Tiere auch an der Grenze auf. Zum Beispiel die geschützten ansässigen Fledermäuse, die hier <b>zahlreich</b> ihren Lebensraum haben. Bei einer voraussichtlichen Bauphase von mindestens einem Jahr oder länger und der Vielzahl der dort auf dem Grundstück tätigen Menschen wird man keine geschützte Fledermaus mehr sehen, also muss man von einer Vertreibung der Fledermaus und auch anderer Tierarten sprechen! Da werden auch die 5 Kästen nichts ändern, die laut Bebauungsplan nach Ende der Bauarbeiten aufgehängt werden sollen.<br/>         Hinzu kommt, dass sich auf dem Baugrundstück alter Baumbestand befindet, zwei Bäume davon mit erheblichem Alter und Umfang, welche gefällt werden müssten.<br/>         Es mutet etwas seltsam an, dass auf der einen Seite das Projekt <b>Büchen macht grün!</b> ins Leben gerufen wird und andererseits Vorhandenes unnötig missachtet wird! Aus Naturschutzgründen dürften die Tiefgarage und der Wohnblock nicht genehmigt werden.</p> | <p>Die Gemeinde Büchen vertraut darauf, dass auch die künftigen Anlieger dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter den Verkehrsteilnehmern folgen wären. Eine Änderung der Verkehrsführung ist aufgrund der gewachsenen Strukturen nicht möglich.<br/>         Für die Flächen des Plangebietes werden Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert, um in diesem Zusammenhang Sichtbeziehungen gewährleisten zu können.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde deutlich reduziert, die Eiche an der Straße wird erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sehen eine Nachverdichtung im bebauten Raum vor, so dass die Gemeinde gehalten ist auf Grundstücke eine verdichtete Bebauung zuzulassen.<br/>         Die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten werden in der Begründung berücksichtigt und noch einmal ergänzt.</p> | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                       | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Begründung: Innere Verdichtung</b></p> <p>5. Die Aussage, dass Büchen Wohnraum braucht ist sicher richtig, aber das Bauvorhaben Nr. 62 in der jetzt geplanten Form lässt mich mehr an Vernichtung als an Verdichtung denken! Jedenfalls bei den Gedanken an Naturschutz und Wohnqualität. Diese Punkte müssten meiner Meinung nach auf jeden Fall mehr Berücksichtigung finden!</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung hält die Gemeinde Büchen an der Errichtung von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten fest.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | planungsrelevant |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja               | / nein |
| <p><b>Privatperson 4</b><br/><b>vom 01.07.2019</b></p> <p>Zu dem Planungsverfahren nehmen wir wie folgt Stellung mit der Schilderung unserer Einwände. Unser Grundstück ... ist durch die beabsichtigte Bebauung betroffen! Die Verdichtung der Bebauung ist mit der jetzigen Bebauungslage nicht zu vergleichen.</p> <p><u>unberücksichtigte Gästeparksituation:</u></p> <p>Bisherige Nutzung 2 bis 4 Personen, nach Herstellung der Bauten intensive Nutzung durch voraussichtlich 60 bis 70 Personen (Mieter/Eigentümer) täglich und zusätzlich erhebliche Frequenz durch Gäste mit dazugehörigen Fahrzeugen. Die Parksituation für die Besucher ist nicht berücksichtigt. Die Straße Am Steinautal ist zu schmal um Parkraum darzustellen. Der „wilde“ Parkplatz auf dem Gelände TUCHA Erben wird mittelfristig wegfallen und zur weiteren Verschärfung der Parksituation führen. Die Planung weist keine ausreichenden Stellflächen für Gäste und Handwerker, wie gerade unter Am Steinautal 51 praktiziert, dass der Fußweg mit Fahrzeugen vollgestellt war und die Fußgänger auf die Straße mussten, auch fehlt ein Verweis auf möglichen öffentlichen Parkraum. Nach unserer Kenntnis sind keine öffentlichen Stellflächen für Parkplätze fußläufig zu erreichen. Die Parkflächen an der Mobilitätsdrehscheibe im Bereich Bahnhofsstraße können nicht in die Betrachtung der öffentlichen Parkflächen Eingang finden, da eine erhebliche räumliche Entfernung vorherrscht.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die überarbeiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 ermöglichen die Errichtung von insgesamt maximal 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes gewährleisten können, sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. In diesem Zuge kann ein gewisser Anteil auch von Besuchern genutzt werden. Eine zeitweise Inanspruchnahme von Handwerkern oder Lieferfahrzeugen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes nicht.</p> <p>Die Bereitstellung von öffentlichen Parkflächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für eine wohnbauliche Nachverdichtung ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten stellt sicher, dass der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum nicht im erhöhten Maß zusätzlich beeinträchtigt wird.</p> | X                |        |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><u>unberücksichtigte Höhengsituation:</u></p> <p>Die Reihenhausanlage wird errichtet auf dem jetzigen ca. 1 Meter erhöhten Grundstück. Die Reihenhausanlage ist in der Planung nochmals höher ausgelegt als die direkt angrenzenden Doppelhäuser, das verschärft die Höhe zusätzlich erheblich. Die Ausrichtung gen Süden wird durch Voraussichtliche Balkonanlagen in südlicher Richtung mit erheblicher Lärmbelastung einhergehen. Die Begrenzung (Sichtschutz/Lärmschutz) zu unserem Grundstück ... zu den Grundstücken .... ist durch eine immergrüne Hecke auch zum Schutz der Privatsphäre aller dauerhaft umgesetzt und wurde ins Baulastverzeichnis aufgenommen. Weitere höhere Pflanzungen sind schon aus Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücksnachbarn und des damit verbundenen Schattens nicht möglich. Die Möglichkeit des Eigenschutzes durch Pflanzung höherer Pflanzen wie Bäume ist durch das Nachbarschaftsrecht verwehrt, der Abstand zur Grundstücksgrenze kann nicht eingehalten werden.</p> <p>Wie bereits beim Umweltgutachten der Bahn „Bahnlärm“ mitgeteilt breitet sich Lärm weit aus. Nachdem die Schallschutzmauern an der Bahntrasse gebaut wurden wallt der Lärm direkt zu uns auf unser Grundstück. Ähnlich wird sich der Lärm durch die Reihenhausanlage verhalten. Mittig zwischen den Zweifamilienhäusern wird der Lärm direkt auf unser Grundstück getragen. Im Bereich der Zweifamilienhäuser wird der Lärm von der Fassade/Dächer der Doppelhäuser zurück an die Reihenhäuser und dann wiederum aufgewallt über die Doppelhäuser zu uns getragen. Zu allem Überfluss soll als weitere Bebauung ein über 3 Etagen also um einen weiteren Meter höher eine weitere Bebauung erfolgen. Auch dieser weitere Lärm findet durch die Aufwallung den Weg direkt auf unser Grundstück.</p> <p>Durch die oben geschilderte erhebliche Lärmbelastung erfährt unser Grundstück eine Minderung der Wohnqualität einhergehend mit einer Wertminderung. Das ist in diesem Ausmaß nicht hinnehmbar.</p> | <p>Die südliche Baugrenze der Reihenhäuser weisen einen Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze auf. Innerhalb des Plangebietes ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 die Errichtung von Wohngebäuden allgemein zulässig. Alle weiteren Nutzungen gem. § 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig bzw. werden für das Vorhabengebiet vollständig ausgeschlossen.</p> <p>Die zu erwartende Lärmbelastung wird sich somit auf durch Wohngebäude entstehende Emissionen beschränken, welche bereits jetzt durch die umliegenden Wohnnutzungen hervorgerufen sind und innerhalb eines entsprechenden Quartiers als verträglich anzusehen sind.</p> <p>Die voraussichtlich nach Süden ausgerichteten Terrassen und Balkone der künftigen Bebauung grenzen an die Zufahrtsbereiche der südlich befindlichen Doppelhäuser. Es ist aus diesem Grund davon auszugehen, dass auch die künftigen Anlieger zum Schutz der Einsehbarkeit entsprechende Maßnahmen treffen werden.</p> <p>Die Bahntrasse nördlich des Plangebietes befindet sich in 300 Metern Entfernung zum Plangebiet. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb gewachsener Strukturen eines Wohngebietes welches die künftige Bebauung von den Bahnanlagen separiert.</p> <p>Durch die künftige Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung des Plangebietes. Innerhalb des Gebietes besteht bislang ein Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen. Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie einer Reihenhausanlage beabsichtigt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes eine Verschlechterung der Lärmbelastung durch die nördlich des Plangebietes befindliche Bahntrasse auf die südlichen Doppelhäuser ergibt. Vielmehr ergibt sich durch die künftigen Gebäude eine Riegelbebauung mit abschirmender Wirkung zu der südlich angrenzenden Bebauung.</p> | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><u>unberücksichtigte Straßensituation:</u></p> <p>Die Fahrbahn der Straße Am Steinautal ist für das heutige Verkehrsaufkommen nicht ausgebaut. Die Straße ist nicht breit genug. Evtl. parkende Fahrzeuge behindern nicht nur den laufenden Verkehr sondern insbesondere Fahrzeuge der Rettungskräfte, diese Fahrzeuge sind naturgemäß erheblich breiter. Planungen für Ausweichmöglichkeiten wie in der neuen Verlängerung des Nüssauer Weges zur Pötrauer Straße durch Absenken der Bürgersteige kommt mangels Auffahrmöglichkeiten auch nicht in Betracht. Die Straße am Steinautal benötigt bereits jetzt mit dem derzeitigen Anliegerverkehr mehr Verkehrsberuhigung durch z.B. großflächig auf der Straße angebrachte Tempo 30 Farbe.</p> | <p>Eine Veränderung der Straßenführung ist aufgrund der gewachsenen Strukturen nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 62 bietet keine Rechtsgrundlage um Markierungen oder andere Maßnahmen auf der Straßenfläche vorzusehen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine verbindliche Regelung zur Zahl der zu errichtenden privaten Stellplätze in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes fest. Durch die entsprechende Festsetzung wird eine weitergehende Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch den ruhenden vermieden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | X                             |  |
| <p><u>unberücksichtigte Flora/Fauna:</u></p> <p>Die südliche Lage Am Steinautal ist bekannt für das vielfältige Tierleben in jeder Größenklasse. Bei einer derart umfänglichen Bebauung wird wichtiger Lebensraum komplett versiegelt. Die angegebenen geringen Pflanzungen eignen sich nicht zum Erhalt der Tier- und Pflanzenwelt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Der Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde umfasst das Vorhaben einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen um entsprechend erforderliche Flächen im Außenbereich der Gemeinde Büchen von einer Bebauung freizuhalten.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange sowie der Eingriffsbilanzierung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtlicher Ausgleich ist von dieser Vorgabe ausgenommen und hat im ermittelten Umfang auch im Verfahren gem. § 13 a BauGB zu erfolgen.</p> | X                             |  |
| <p><u>unberücksichtigte Lärmsituation:</u></p> <p>Gerade an den wärmeren Tagen befinden sich die nutzenden Personen, viel im evtl. vorhandenen Garten, bzw. auf den Terrassen und Balkonen. Aus Erfahrung ist bei solch einer Bebauung der Lärm (Unterhaltung, Musik, Besuch, Grillen, Mähen, Schneiden etc.) höher als bei Ein- bis Zweifamilienhäusern.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit künftig maximal 10 Wohneinheiten sowie eine Reihenhausscheibe mit maximal 6 Wohneinheiten. Die sich hieraus ergebenden Lärmemissionen umfassen die für ein Wohngebiet üblichen Geräusche, welche bereits jetzt hinsichtlich nachbarschaftlicher Beziehungen bestehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Auch die Unterhaltungen in der Anlage von Balkon zu Balkon, von der Terrasse zur Terrasse, von Garten zu Garten, bei diesen geringen Abständen werden sich zu einer Belästigung verwandeln. Solch eine Hausbebauung kann die Lärmintensität nicht vermindern, sondern nur eklatant erhöhen.</p> <p>Auch das Fahren von den vielen dazukommenden Autos, Motorrädern, Mofas, usw. erhöht nur den Lärm.</p> <p>Wir sind hier in Büchen und nicht in der Großstadt. Büchen versucht eine Wohnqualität für die Menschen zu schaffen und vernichtet sie durch solche verdichtete Bebauungen.</p> <p>Das Neubaugebiet Großer Sander wurde auch mit ruhigen Grundstücksflächen, von lärmschutzverschonenden Einflüssen gebaut. Hier wurde sogar zur Lärmeindämmung eine Lärmschutzwand erstellt. Was hier im Bebauungsplan Nr. 62 nicht berücksichtigt wird und sich auch schlecht umsetzen lässt. Wer viel mit Anlagen dieser geplanten Art zu tun hat und diese in die Nähe einer geringer besiedelten Fläche stellt, sollte sich nicht wundern, wenn die angrenzenden und auch im Umfeld wohnenden Anwohner (Nachbar, Straßenanlieger, auch bei veränderten Straßenführungen durch erhöhte Belastung betroffenen) verärgert reagieren.</p> <p>Hat man sich mit der erhöhten Fahrzeuganzahl auseinandergesetzt, welche dann sich auch durch die Zone 30 bis hin zur Pötrauer Straße bewegen wird? Auch hier erhöht sich die Lärmintensität und ist bei geringer Straßenbreite eine Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer, so auch die Fußgänger.</p> | <p>Auch die künftiger Bewohner innerhalb des Plangebietes sind an die gesetzlich geregelten Ruhezeiten gebunden, wodurch nicht mit einer unzumutbaren Lärmintensivierung durch das geplante Vorhaben zu rechnen ist.</p> <p>Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 durch eine wohnbauliche Nachverdichtung dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.</p> <p>Auch der Bebauungsplan Nr. 55 „Großer Sandkamp“ sieht im südlichen Teil des Plangebietes Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten sowie zwei Vollgeschossen vor. Die errichtete Lärmschutzwand dient dem Schutz der Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm der L 205. Auch bei einem großen gebiet wie dem Bebauungsplan Nr. 55 erfolgen keine Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes um die Wohnnutzungen untereinander vor üblichen Nachbarschaftsgeräuschen zu schützen.</p> <p>Eine Veränderung der Straßenführung ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Steinautal“ nicht beabsichtigt und aufgrund der gewachsenen Strukturen auch nicht möglich. Die Errichtung von maximal 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes führt zu keiner übermäßigen Verkehrserhöhung. Die Gemeinde Büchen vertraut darauf, dass auch die künftigen Anlieger dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter den Verkehrsteilnehmern folgen wären.</p> <p>Durch die Errichtung von maximal 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 64 zusätzlichen Fahrten am Tag zu rechnen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch die Verkehrssituation ist nicht gegeben.</p> |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><u>Fazit Quartierbebauung:</u></p> <p>Eine derartige umfängliche Bebauung als Quartier widerspricht der vorherrschenden Bebauung mit überwiegend 1- und 2-Familienhäusern. Die wenigen Reihenhäuser oder Wohnblöcke grenzen nicht unmittelbar an das zu bebauende Grundstück. Das direkt angrenzende Einfamilienhaus lediglich mit einem Erdgeschoss und kleinem Dach bebaut an der Seite der Zufahrt zur Tiefgarage wird regelrecht „erschlagen“.</p> <p>Eine Bebauung durch Ortsverdichtung ist sinnvoll und nötig, schon um weitere Baugebiete erschließen zu dürfen. Eine maximale Bebauung, ohne Rücksicht auf die seit Jahrzehnten gewachsene Siedlungslage ist damit aber nicht gemeint. Wir bitten um Prüfung und Stellungnahme. Vielleicht kann man ein langwieriges Rechtsverfahren vermeiden.</p> | <p>Die im südöstlichen Bereich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung umfasst eine Reihenhausezeile, wie sie auch innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) geplant ist.</p> <p>Die Baugrenze im nördlichen Teil des Plangebietes wird mit einem Abstand von 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die Bebauung innerhalb des Plangebietes gegenüber dem Bestand in seiner Wirkung zurückzunehmen.</p> |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 5</b><br/><b>vom 04.07.2019</b></p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstückes ... Zu der öffentlich ausliegenden Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 62, wie im Betreff angeführt – nehme ich wie folgt Stellung und trage meine Anregungen als unmittelbar betroffener Grundstücksnachbar nachfolgend vor:</p> <p><b>Umgebungsbebauung</b></p> <p>Mit der vorliegenden öffentlich ausliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhauses im Allgemeinen Wohngebiet 1 mit einer Vielzahl von Wohnungen bei einer zu erwartenden Gesamtgebäudehöhe von 10,45 m über NN sowie im südlichen, hinterliegenden Teil (WA2) zur Errichtung z.B. von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit Firsthöhen von bis zu 9,50 m geschaffen. Gegen diese Absicht wende ich mich in aller Entschiedenheit.</p> <p>Im gesamten näheren und weiteren baulich geprägten Umfeld des Steinautals ist eine wie hier vorgesehen zum einen derart massive und zum anderen auch intensive bauliche Nutzung nicht vorzufinden. Vielmehr herrschen hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bei moderaten Höhenausbildungen vor. Das Steinautal hat sich sowohl hinsichtlich der Fläche die jeweils bebaut worden ist als auch von den Höhen der einzelnen baulichen Anlagen harmonisch entwickelt. Firsthöhen zwischen 6,00 m und 8,30 m sind hier vorherrschend.</p> | <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst eine wohnbauliche Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Innenbereich der Gemeinde Büchen.</p> <p>Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 35,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhen von 10,25 über Gelände entspricht.</p> <p>Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 34,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von 9,25 m über Gelände entspricht.</p> <p>Durch die Rücknahme der Baugrenzen im nördlichen Plangebiet auf 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze wird der Abstand zu den bestehenden Gebäuden vergrößert wodurch die Baumasse in ihrer Gesamtheit zurücktritt. Das im südlichen Teil des Vorhabengebietes geplante Reihenhauses entspricht der östlich angrenzenden Bebauung in gleicher Form.</p> <p>Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird im nördlichen Bereich auf 10 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des südlichen Teil wird auf eine Wohneinheit je Reihenhausscheibe begrenzt.</p> |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

[illegible]

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
|                                                                                              | <p>Durch die Rücknahme der Baugrenzen im nördlichen Plangebiet auf 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze wird der Abstand zu den bestehenden Gebäuden vergrößert wodurch die Baumasse in ihrer Gesamtheit zurücktritt. Das im südlichen Teil des Vorhabengebietes geplante Reihenhauses entspricht der östlich angrenzenden Bebauung in gleicher Form.</p> <p>Die Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird mit 0,3 festgesetzt. An einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO wird weiterhin festgehalten, um die verbindliche Regelung der Errichtung von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes umsetzen zu können.</p> |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Ruhender Verkehr</b></p> <p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner des benachbarten Quartiers geschaffen. Meine feste Überzeugung ist, dass der zu erwartende Stellplatzbedarf, sollte der Bebauungsplan rechtskräftig werden, in einer Tiefgarage nicht ausreichend befriedigt werden kann. So ist es denn auch folgerichtig, die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auf bis zu 0,7 zulassen zu wollen, damit zusätzliche oberirdische Garagen und Stellplätze zugelassen werden können. Auch dürfen diese zukünftig nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern auch außerhalb errichtet werden – im gesamten Gebiet. Dies führt unweigerlich zu noch mehr Lärm und damit zusätzlicher Belästigung.</p> <p>Der B-Plan setzt im nahezu gesamten Bereich der Straße „Am Steinautal“ ein Zu- und Abfahrtsverbot fest. Lediglich unmittelbar an meiner Grundstücksgrenze ist die Zu- und Abfahrt sämtlicher Verkehre aus den WA1 und WA2 sowie der Tiefgarage vorgesehen. Mit dieser städtebaulichen Zielsetzung werde ich alleinig Betroffener hinsichtlich der sich entwickelnden Verkehre und deren Emissionen. Ein kardinaler Planungsschaden ist mir gewiss! Diese Planungsabsicht bemängele ich deshalb bereits jetzt, denn die Verkehre – ober- wie unterirdisch werden zudem noch unmittelbar an meinem Schlafzimmer vorbei geführt. Die damit einher gehenden Schallimmissionen werden nur mich, als einzigen Betroffenen in den Tages- und Nachtstunden stören.</p> <p>Diese Planung ist völlig unausgewogen und maßgeblich zu meinem Nachteil. Ich rege an und fordere dies auch, die Zu- und Abgangsverkehre zu entflechten und/oder maßgeblich Vorkehrungen zu treffen, die meine Wohnruhe sicherstellen.</p> | <p>Auf die Errichtung einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet. Der verpflichtenden Regelung der Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheiten ist oberirdisch innerhalb des Plangebietes nachzukommen. An einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird aus dem v.g. Grund weiterhin festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der Straßenführung im Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten an der westlichen sowie nordwestlichen Grundstücksgrenze. Der Bereich der bislang bestehenden Zufahrt sowie der nordöstliche Bereich des Plangebietes werden als Zufahrtsbereich definiert, um ausreichende Sichtbeziehungen gewährleisten zu können. Durch die ergänzende Zufahrtsmöglichkeit erfolgt eine Entzerrung der Verkehre.</p> | X                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Fließender Verkehr</b></p> <p>Der Umstand, dass nahezu für den gesamten Bereich der Straße „Am Steinautal“ ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden soll lässt meiner Auffassung nach keinen anderen Schluss zu als den, dass die mit der baulichen Entwicklungsabsicht verbundenen entstehenden Verkehre gänzlich unverträglich sind. Die Straße verläuft in einer S-Kurve und ist hier an jeder Stelle unübersichtlich. Ich selber habe meine Garage und Grundstückszufahrt an meiner nordwestlichen Grundstücksgrenze, also unmittelbar noch vor den geplanten Grundstückszufahrten für das Flurstück 412/81.</p> <p>Besonders die Ausfahrt von meinem Grundstück führt regelmäßig zu Konflikten mit aus westlicher Richtung herannahenden Fahrzeugen. Wie soll sich die Situation bei in Spitzen 40 ausfahrenden Fahrzeugen – Lieferverkehre mit ihrer Eile gar nicht gerechnet – darstellen? Hier sind nicht nur Konflikte, nein, hier sind Unfälle vorprogrammiert.</p> <p>Ich rege an, von einer derart wie hier geplanten Intensität der Bebauung abzusehen und diese der Umgebung anzupassen. Darüber hinaus rege ich an, eine Zu- und Abfahrt an der Schnittstelle zwischen WA1 und WA2 vorzusehen. Hier ist die Einsehbarkeit zumindest vergleichbar, wenn nicht besser; dies gilt insbesondere für ausfahrende Verkehre in Richtung Ortsmitte/Schulzentrum. Hinzu kommt, dass diese Lösung ausschließlich die zukünftige Wohnnachbarschaft des neuen Quartiers betrifft, von denen erwartet werden darf, dass sie sich damit arrangieren. Die bestehende Wohnnachbarschaft bliebe im Wesentlichen hiervon unbelastet. Ein guter Start für ein nachbarschaftliches Miteinander.</p> | <p>Aufgrund der Straßenführung im Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten an der westlichen sowie nordwestlichen Grundstücksgrenze. Der Bereich der bislang bestehenden Zufahrt sowie der nordöstliche Bereich des Plangebietes werden als Zufahrtsbereich definiert, um ausreichende Sichtbeziehungen gewährleisten zu können.</p> <p>Die alleinige Festsetzung eines Zufahrtsbereich im Kurvenbereich der Straße Am Steinautal gewährleistet keine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit zu dem Plangebiet. Durch die Festsetzung von zwei Ein- und Ausfahrtsbereichen erfolgt eine Entzerrung der Kfz-Bewegungen.</p> <p>Die Gemeinde Büchen vertraut darauf, dass auch die künftigen Anlieger dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter den Verkehrsteilnehmern folgen.</p> | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                              | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Fazit</b></p> <p>Ich rege an, auf den Bebauungsplan Nr. 62 zu verzichten, die Beschlüsse hierzu aufzuheben und die bauliche Entwicklung auf dem Flurstück 412/81 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu überlassen.</p> <p>Im Übrigen schließe ich mich noch voll inhaltlich der Stellungnahme meines Nachbarn <i>Privatperson 6</i> an.</p> <p>Ich bitte Sie auch namens meiner Mutter, ....., meine Anregungen zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hält an dem Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Steinautal“ zur Entwicklung einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde weiterhin fest.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | planungsrelevant<br>Ja / nein                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 6<br/>vom 16.07.2019</b></p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen in der jetzigen Form ein.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>1. Das geplante Bauvorhaben in jetziger Form passt sich baulich nicht der Umgebung sowie im weiteren Umkreis an, hier besonders der geplante Wohnblock mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Umfeld, was von Einzelhäusern mit geringer Bauhöhe direkt nebenan und Reihenhäusern bestimmt ist. Es gibt dort weit und breit keinen Wohnblock dieser Art. Wir haben für alle Baumaßnahmen Vorschriften und Verordnungen, (z.B. Höhe, breite, Entfernungen, Dachfarben, Art der Gebäude). Ich kann mir schwer vorstellen, dass ein Wohnblock dieser Art baurechtlich überhaupt dort genehmigt werden kann, dies würde im ganzen Umfeld herausstechen und das Bild massiv verändern.<br/><b>Ich rege an: kein Wohnblock und Tiefgarage sondern nur Reihenhäuser!</b></p> <p>2. Die Bauhöhe von 10,50 m. Das höchste Haus ist Hausnummer 41b mit 8,30 m Giebelhöhe auf gleicher Höhe zum Baugrundstück, somit ein erheblicher Höhenunterschied.<br/><b>Ich rege an, die Gebäudehöhe nicht über 8,30 m zu genehmigen, sodass sich diese der Umgebung anpasst.</b></p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Die Gemeinde Büchen schafft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung in dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Zahl der Wohneinheiten sowie eine Rücknahme der festgesetzten Baugrenzen.</p> <p>An der Zulässigkeit eines Gebäudes mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten wird seitens der Gemeinde Büchen zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Innenbereich weiterhin festgehalten. Durch die Rücknahme der Baugrenzen mit einem erhöhten Abstand zu den Grundstücksgrenzen sowie der Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen wird der geplanten baulichen Entwicklung Rechnung getragen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 35,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhen von 10,25 über Gelände entspricht.<br/>Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 34,50 m über NHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von 9,25 m über Gelände entspricht.<br/>Durch die Rücknahme der Baugrenzen im nördlichen Plangebiet auf 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze wird der Abstand zu den bestehenden Gebäuden</p> | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>3. Das Baugrundstück ist ca. 3000 m<sup>2</sup> groß, nach Planung würden sich in Zukunft auf dem <b>Grundstück 9 Reihenhäuser, 1 Wohnblock mit 12 Wohneinheiten, sowie Terrassen, Zufahrt zur Tiefgarage, Müllcontainer etc.</b> befinden. Pro Wohneinheit zwei Autos ist heute Standard, also <b>42 Autos</b>, sowie drei bis vier Personen pro Haushalt – also <b>63 bis ca. 84 Personen</b> würden auf dem kleinen Grundstück zusammengepfercht werden. Ich finde dies für die <b>ländliche Gegend</b> und <b>das Umfeld</b> weit überzogen, zumal dort nur <b>Besserverdienende</b> sich das leisten können und bestimmt nur wenige aus Büchen. Eine Zumutung für die dort lebenden <b>Menschen, Natur, Umwelt und Tiere.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>vergrößert wodurch die Baumasse in ihrer Gesamtheit zurücktritt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, der Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie eine Rücknahme der Baugrenzen.</p> <p>Bei der Errichtung von maximal 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ist nicht von einer zusätzlichen Anzahl von 84 zusätzlichen Anliegern auszugehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | X                             |  |
| <p>4. <b>Verkehrslage:</b> Das Grundstück befindet sich in einer unübersichtlichen S-Kurve. <b>Kinder, die dort zu Fuß oder mit Fahrrädern über den Bürgersteig und die Straße zur Schule fahren sind einem hohen Unfallrisiko ausgesetzt</b> sowie vorbeifahrende Fahrzeuge, was jetzt schon gefährlich ist. Berücksichtigen muss man auch, dass in der heutigen Zeit üblicherweise ebenfalls Fahrzeuge wie <b>Wohnmobile, Sprinter, Anhänger etc.</b> zu Haushalten gehören, also Fahrzeuge, die keinen Platz in einer Tiefgarage finden und zwangsläufig auf der Straße geparkt werden und so eine zusätzliche Behinderung und Gefährdung des öffentlichen Verkehrs darstellen, da weit und breit kein Parkraum ist, wenn das Grundstück gegenüber mal bebaut ist. <b>Selbst der Büchener Bürgermeister warnte in einer Bauausschusssitzung vor der gefährlichen Verkehrslage.</b> Zu berücksichtigen ist auch, dass alleine enorme Erd- und Beton (Bunker) Bewegungen für die Tiefgarage mit <b>Bagger und etlichen LKW's</b> über eine lange Zeit auf dem kleinen Grundstück sowie der schmalen und unübersichtlichen S-Kurve ein erhebliches Unfallrisiko besonders für die vielen Kinder, die auf dem Schulweg sind darstellen.</p> | <p>Auf die Errichtung einer Tiefgarage wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 im weiteren Verfahren verzichtet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht des Weiteren eine verbindliche Errichtung von privaten Stellplätzen in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten vor, um den öffentlichen Raum durch den zusätzlichen ruhenden Verkehr nicht zu belasten.</p> <p>Aufgrund der Straßenführung erfolgt ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten im Kurvenbereich an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Begrenzung der Ein- und Ausfahrten im Bereich der bestehenden Zufahrt sowie im nordöstlichen Plangebiet schafft die entsprechend erforderlichen Sichtbeziehungen.</p> <p>Die Gemeinde Büchen geht davon aus, dass insbesondere während der Bauzeit ein erhöhtes gegenseitiges Rücksichtnahmegebot wahrgenommen wird.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Weiterhin ist die Straße Am Steinautal nicht für derartige LKW's ausgelegt, was ein erhöhtes Unfallrisiko für die Anwohner birgt sowie enorme Schäden an der Straße wie auch an den umliegenden Grundstücken zur Folge haben kann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |  |
| <p>5. Der Bau der Tiefgarage gefährdet umliegende Grundstücke und Häuser, da sich <b>auf dem Baugrundstück und im Umfeld</b> nicht nur Sand wie gemäß Bauplan berichtet, sondern im ganzen Bereich <b>massive unterirdische Bunkeranlagen</b> aus dem zweiten Weltkrieg befinden, die einfach nur zugeschüttet wurden. <b>Mehrere ältere Bürger haben dies ausgesagt.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Auf den Bau einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch nachzuweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                           | X                             |  |
| <p>6. <b>Naturschutz (siehe Anlage 1 der Originalstellungnahme)</b><br/>Gemäß Bebauungsplan ist die Steinau <b>250 m</b> entfernt, aber die Grenze des „<b>Lotziner Wald</b>“ ist nur <b>12 m</b> entfernt.<br/>Natürlich halten sich Tiere auch an der Grenze auf. Zum Beispiel die geschützten ansässigen Fledermäuse, die hier zahlreich ihren Lebensraum haben. Auf Seite 18 und Seite 19 des Bebauungsplanes wird u.a. auf die Fledermäuse und deren Schutz eingegangen. Durch das Aufhängen von <b>5 Fledermausflachkästen und 5 Vogelnistkästen</b> an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald soll hier Artenschutz geleistet werden!? Bei einer voraussichtlichen Bauphase von mindestens einem Jahr oder länger und der Vielzahl der dort auf dem Grundstück tätigen Menschen wird man keine geschützte Fledermaus mehr sehen, <b>also muss man von einer Vertreibung der Fledermaus und auch anderer Tierarten sprechen!</b> Da werden auch die 5 Kästen nichts ändern, die laut Bauplan nach Ende der Bauarbeiten aufgehängt werden sollen und man bekommt das Gefühl, dass diese <b>Maßnahme nur zur Beruhigung der Bevölkerung dienen soll.</b></p> | <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde deutlich reduziert, die Eiche an der Straße wird erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sehen eine Nachverdichtung im bebauten Raum vor, so dass die Gemeinde gehalten ist auf Grundstücke eine verdichtete Bebauung zuzulassen.<br/>Die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten werden in der Begründung berücksichtigt und noch einmal ergänzt.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | planungsrelevant<br>Ja / nein                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Ich wohne seit fast <b>vierzig Jahren direkt nebenan</b> und habe in dieser Zeit eine Vielzahl von Fledermäusen und anderen Tierarten beobachtet. In der Beschreibung des Bebauungsplanes hört es sich so an, als wenn ab und zu mal eine Fledermaus vorbeifliegt!!</p> <p><b>Fledermäuse sowie deren Quartiere stehen unter besonderem Schutz (FFH Richtlinie) und dürfen gemäß Naturschutzgesetz Bund und Länder nur in extrem besonderen Fällen umgesiedelt werden. Selbst Verstecke und Schlafplätze zu zerstören oder Eingänge zu beseitigen steht unter Strafe.</b></p> <p>7. <b>Umweltprüfung:</b> Ich frage mich ernsthaft warum einzelne gewählte Gemeindevertreter aus verschiedenen Parteien der Gemeinde Büchen, systematisch Natur und Grünflächen in Büchen und Umgebung durch Bebauung vernichten. In der Öffentlichkeit (<b>Presse</b>) aber sich für die Natur als oberstes Ziel einsetzen mit dem Projekt „Büchen macht grün“ ein Herzen Wunsch der Gemeinde. Gemäß Bebauungsplan wird von einer Umweltprüfung aber abgesehen und beruft sich auf den § 13 BauGB warum...</p> <p><b>Ich beantrage, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 2 und 4 sehr wohl zu erfolgen hat.</b></p> <p>8. <b>Bäume:</b> Auf dem Baugrundstück befindet sich alter Baumbestand, zwei Bäume davon mit erheblichem Alter und Umfang, die für die Tiere (z.B. Fledermäuse) und Umwelt wichtig sind.</p> <p><b>Ich rege an, die Bäume zu erhalten, bzw. ein Erhaltungsgebot festzusetzen.</b></p> | <p>Die Gemeinde folgt den gesetzlichen Vorgaben, welche eine Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nicht vorsieht. Gleichwohl hat sich die Gemeinde mit den naturschutzfachlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt. Diese werden in der Begründung, insbesondere in Bezug auf den Artenschutz, noch einmal ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Der Baum im zentralen Bereich des Plangebiets wird aufgrund seiner Einschränkung für die bauliche Entwicklung des Plangebietes nicht zum Erhalt festgesetzt. Die an der westlichen Grundstücksgrenze bestehende Eiche wird zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenze mit einem Abstand von 1,5 m zum Kronen- und Traufbereich zurückgenommen.</p> | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>9. Gesundheit</b><br/>Aufgrund der Tiefbauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass die Anwohner gesundheitlich geschädigt werden, und zwar durch Asbest sowie Altlasten aus zwei Kriegen in Form von Bunkerresten sowie Hinterlassenschaften z. Bsp. der (Dynamit Nobel AG).<br/><b>Ich rege an, keine großen Erdarbeiten durchzuführen. (Tiefgarage)</b></p> <p>10. Gemäß Bebauungsplan darf das Grundstück nur zu 40% bebaut werden. Ich bezweifle, dass bei 9 Reihenhäusern, einem Wohnblock mit 12 Wohneinheiten und der Größe der Tiefgarage sowie der Zufahrt zur Tiefgarage, Zuwegung zu den Müllboxen, Terrassen etc. diese Vorschrift eingehalten werden kann, zumal die Tiefgarage eine große versiegelte Fläche beinhaltet. Ich möchte sie bitten, das Grundstück höchstens zu 30% zu bebauen, sodass es sich in die Umgebung einfügt.</p> <p>11. Die Aussage, dass Büchen <b>bezahlbaren Wohnraum</b> braucht ist sicher richtig, aber das Bauvorhaben Nr. 62 hat nichts damit zu tun, weil das nichts anderes ist als <b>das bebaute Gebiet an der Schule, wofür sich kaum Mieter finden</b> die besser verdienen. <b>Bauvorhaben Nr. 62 wird genauso nicht bezahlbaren Wohnraum haben.</b></p> | <p>Die Fläche des Plangebietes ist nicht als altlastverdächtige Fläche aufgenommen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg keine entsprechende Benachrichtigung einer Belastung.# Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Bestimmungen zur Entsorgung von asbesthaltigen Materialien zu berücksichtigen.<br/>Für die Entsorgung müssen strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Grundsätzlich sind die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 getroffenen Festsetzungen verbindlich und somit einzuhalten.<br/>Im weiteren Verfahren erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3. An einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen gem. LBO wird zugunsten der Errichtung einer ausreichenden Stellplatzzahl weiterhin festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>Der Bebauungsplan Nr. 62 schafft nicht die erforderliche Rechtsgrundlage um den Mietpreis der künftigen Wohneinheiten verbindlich steuern zu können.</p> | X                             | X |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |   |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>12. Für das gesamte Umfeld sowie mein Eigentum entstünde durch das Bauvorhaben in der bisher geplanten Form eine erhebliche Minderung an <b>Lebensqualität sowie eine Wertminderung meines Eigentums</b>.<br/>Ich erinnere nochmals daran, dass dies ein <b>ländliches Wohngebiet</b> ist, nicht die <b>Hamburger Hafencity auch wenn das einzelne Gemeindevertreter gerne sehen würden</b>, aber aus diesem Grund (<b>Hafencity</b>) zieht es die Menschen aufs Land. Ich glaube nicht, dass die Bürger von Am Steinatal und Umgebung das so wollen. Denken Sie bitte auch mal an die Menschen im Umfeld.<br/><b>Meine große Hoffnung und Bitte an die einzelnen Mitglieder des Bau- und Wegeausschusses Büchen ist, sich unabhängig selbst einmal vor Ort ein Bild davon zu machen</b>, ob ein solch bombastisches Bauobjekt mit den ganzen Menschen, Fahrzeugen etc. auf dem relativ kleinen Grundstück wirklich sein muss. Vielleicht gäbe es ja die Möglichkeit nur Reihenhäuser zu bauen, das würde <b>weniger Profit für die Investoren</b> bedeuten, aber mehr für die Erhaltung der Lebensqualität für das Umfeld, Menschen, Tiere und Natur bedeuten.</p> <p><b>Zusammenfassung</b><br/><b>Ich bitte sie, den Bau der Tiefgarage und des Wohnblocks nicht zu genehmigen und die Gebäudehöhe nicht über 8,30 m zu genehmigen, sowie den Erhalt der angegebenen Bäume und Tiere.</b></p> <p>Anlage: 1 Naturschutz<br/>2 Bilder</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen, der Erhalt des ortsbildprägenden Baumes an der westlichen Grundstücksgrenze sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p> | <p>X</p> <p>X</p>             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 7<br/>vom 08.08.2019</b></p> <p>Auf Grundlage der Informationsveranstaltung der ABB – Wählergemeinschaft vom 19.06.2019 möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>1.<br/>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe (z.B. Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) der baulichen Anlage bestimmt. Die Geschosshöhe bestimmt die sogenannte städtebauliche Dichte und gibt damit an, wie viel freie Fläche jedem Einwohner zur Verfügung steht. Ein wichtiger Faktor, wenn es beispielsweise darum geht, die Lebensqualität eines Gebietes zu ermitteln. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch Festsetzung des Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (wie in unserem Fall), nach der Eigenart der näheren Umgebung (= Einfügungsgebot). Das heißt im Fall des Ortsteils Am Steinau/Nüssau befinden sich in der Nähe des Bauvorhabens vornehmlich 1 bis 1 ½ geschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. In der Regel werden im Bebauungsplan Höchstmaße für die bauliche Nutzung festgesetzt. Diese dürfen der näheren Umgebung anpassend unterschritten, aber nicht überschritten werden. Mit den Maßen des auf dem Grundstück zusätzlich zu den 9 Reihenhäusern geplanten Mehrfamilienhauses, mit einer schon benannten Absenkung der Firsthöhe von 10.50 m auf 9.60 m, wird gegenüber der in der näheren Umgebung befindlichen Häuser mit einer Firsthöhe von 8.30 m aber sehr wohl das Maß überschritten.</p> | <p>Die Gemeinde Büchen schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich. Aufgrund des aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgt eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben dann nicht weiter nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sondern nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Das im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist einzuhalten. Die Ausnutzung kann dabei über das nach § 34 BauGB zu beurteilende Maß hinaus gehen. Eine Verträglichkeit der künftigen Bebauung mit der umgebenden Bestandsbebauung ist auch im Rahmen eines Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen.</p> | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>2.<br/>Die Nettowohndichte bezieht sich jeweils auf den Ortsteilbereich. Die im Rahmen des Bauprojektes geplante Wohndichte mit 0,4 liegt höher als z. Bsp. des erst kürzlich neu entstandenen Wohngebietes Am Sandkamp, dort wurde eine GRZ von 0,3 festgelegt. Wie wird die Verdichtung von 0,4 in unserem Ortsteil begründet? Auf Seite 7 der Begründung des Bebauungsplanes steht, dass bei der Planung Freiräume z sichern sind, Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen sind, sowie Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind. Freiräume bei dieser Verdichtung halten wir für fragwürdig. Die Bewohner in unserem Ortsteil haben nichts gegen eine innerörtliche Verdichtung, um zusätzlichen, notwendigen Wohnraum zu schaffen. Gegen eine Festsetzung von 0,3 bestehen keinerlei Bedenken. Der Sinn der GFZ ist, eine übermäßige Bebauung zu verhindern. Die GFZ hat damit eine hohe ökologische Bedeutung. Sie sorgt dafür, dass sie das Landschafts- und Wohngebiet durch den geplanten Bau nicht zu stark beeinträchtigt und das Kleinklima so wenig wie möglich stört. Wenn man die vorherige Nutzung des Grundstückes mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus mit einer Bewohnerzahl von vielleicht 5 Personen als Maß nimmt, jetzt z. Bsp. eine Bebauung mit den 9 geplanten Reihenhäusern mit einer möglichen Bewohnerzahl von 27 ansetzen kann, dann ist von einer, unserer Meinung nach, ausgebauten Verdichtung schon genügend ausgegangen und den neuen Bewohnern kann ein lebenswertes Wohn- und Lebensklima geboten werden. Den Bau des Mehrfamilienhauses verstehen wir nicht als Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes.</p> | <p>Auch der Bebauungsplan Nr. 55 „Großer Sandkamp“ sieht im südlichen Teil des Plangebietes Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten sowie zwei Vollgeschossen vor und setzt aus diesem Grund für die entsprechenden Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.<br/>Im weiteren Verfahren erfolgt für das Plangebiet eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3. An einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie bauliche Anlagen gem. LBO wird zugunsten der Errichtung einer ausreichenden Stellplatzzahl weiterhin festgehalten.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>3.<br/>Erwähnenswert ist die Tatsache, dass sich auf dem geplanten Baugrundstück ein jahrzehntelang gewachsener Baumbestand mit wertvollen, erhaltens- und schützenswerten Eichen und Buchen mit einem ca. geschätzten Stammumfang von 1.90 m befinden. Diese der Bebauung aber weichen müssten. Auch ansässige Tiere wie Insekten, Fledermäuse wären der Vertreibung vollends ausgesetzt. Die einzelnen Parteien, besonders die SPD der Gemeinde Büchen, haben sich erst kürzlich in einer Pressemitteilung vom 26. Juni 2019, ausdrücklich bei der Entscheidung bei „allen“ geplanten Bauvorhaben um einen ‚O-Ton, Anspruch ökologisch nachhaltiger und ressourcenschonender Umsetzung von Bauvorhaben einzusetzen und es sollten auch „O-Ton“ keine Lippenbekenntnisse sein. „Sie möchten Büchner Bürger und die Natur in Einklang bringen. Das KampftHEMA „Büchen macht grün“ hat hier eine andere Farbe. Weshalb wird in der amtlichen Bekanntmachung der Gemeinde Büchen von einer Umweltprüfung abgesehen, auch wenn man sich auf den § 13a BauGB beruft? Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des BauGB hat sehr wohl statt zu finden und ein Umweltbericht muss nach § 2 A Satz 4 und § 2 a Satz Nr. 2 erfolgen.</p> | <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde deutlich reduziert, die Eiche an der Straße wird erhalten. Die gesetzlichen Vorgaben sehen eine Nachverdichtung im bebauten Raum vor, so dass die Gemeinde gehalten ist auf Grundstücke eine verdichtete Bebauung zuzulassen.<br/>Die Gemeinde folgt den gesetzlichen Vorgaben, welche eine Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nicht vorsieht. Gleichwohl hat sich die Gemeinde mit den naturschutzfachlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt. Diese werden in der Begründung, insbesondere in Bezug auf den Artenschutz, noch einmal ergänzt.</p> |                               |  |
| <p>4.<br/>Das Bild der Umgebung, durch das geplante Bauvorhaben des Mehrfamilienhauses, wird sich langfristig zum Nachteil entwickeln und die Lebensqualität der anliegenden Grundstückseigentümer zum Negativen verändern. Für die direkten Nachbarn bedeutet es, sie müssen zukünftig auf ein Gebäude von derzeit geplanten 9,60 m zu starren. Dies zieht auch eine gezielte Wertminderung der Grundstücke der Anlieger nach sich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen.</p>                                          | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
|                                                                                              | Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45]). | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>Lärmpegel und auch die zu erwartende Verkehrsdichte, bei der derzeit geplanten Einwohnerdichte von ca. rund 80 Personen auf dem Grundstück. Dazu gehörig und auch notwendig ca. 40 zusätzliche Fahrzeuge, noch nicht mit eingerechnet sind die Besucherfahrzeuge. Mit der im Bebauungsplan benannten Stellplatzanzahl von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit wird man der zunehmenden Fahrzeugdichte bei einem hohen Prozentsatz von berufstätigen Büchner Pendlern nicht gerecht. Es soll außerdem mit 1,5!!!! Stellplätze das übermäßige Parken am Straßenrand verhindert werden. Wo bitte soll denn in dieser engen Kurvenlage das Parken am Straßenrand möglich sein? Das wird sich auf die umliegenden Privatgrundstücke verlagern und schon wird Frustpotential im Vorwege einkalkuliert. Nicht unerwähnt sei die Ausfahrtsplanung in der unübersichtlichen, engen S-Kurve Am Steinautal. Sie ist Schulweg für Kinder mit und ohne Fahrrad. Wieviel ist uns der sichere Schulweg unserer Kinder, im Gegensatz zum Wunsch des Professors der Hafencity und seiner Studenten nach mehr Verdichtung und nicht uneigennütziger Problemverlagerung der Wohnungsnot, durch Mietverteuerung und Fehlplanungen der Stadt Hamburg, wert. Wir sollten uns als Gemeinde Büchen auch mal vor Augen führen, dass wir nicht allein für die Entlastung des Wohnungsmarktes zuständig sein müssen.</p> <p>Eine Frage geht uns auch durch den Kopf, bei der zu erwartenden KFZ-Dichte, wie die Erreichbarkeit von Rettungsfahrzeugen durch medizinische Notfälle und/oder Feuerwehreinsätze in dieser engen Parksituation ablaufen soll.</p> | <p>Durch die Errichtung von maximal 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 64 zusätzlichen Fahrten am Tag zu rechnen. Eine unzumutbare Erhöhung der Verkehrsdichte ist durch das geplante Vorhaben nicht gegeben.</p> <p>Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht der gegenwärtigen Größenordnung anderer Planungen in der Gemeinde Büchen.</p> <p>Im weiteren Verfahren erfolgt die Festsetzung eines zweiten Ein- und Ausfahrtsbereiches an der bisherigen Bestandszufahrt des Plangebietes. Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich am nordöstlichen Geltungsbereichsrand befindet sich auf gerade Strecke, um die erforderlichen Sichtverhältnisse zu schaffen.</p> <p>Die zu erwartende KFZ-Dichte umfasst keine unzumutbaren Verhältnisse. Ein widerrechtliches Parken im Straßenraum kann allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch bei einer verpflichtenden Anzahl von privaten Stellplätzen nicht verhindert werden. In gewachsenen Quartieren ist somit dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot im öffentlichen Raum eine erhöhte Bedeutung zuzusprechen. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeugen können nicht zwangsläufig mit der Errichtung der geplanten Wohneinheiten in Verbindung gesetzt werden.</p> | X                             | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>Derzeit ist der gegenüberliegende Müllcontainer Einfahrt Pommernweg immer noch eine, vom Eigentümer geduldete Wildparkfläche. Nun ist aber anzunehmen, bei der lukrativen Verdichtung der Wohngebiete, dass auch dieser Eigentümer seinen Reichtum zukünftig reichlich mehren kann und auch, wenn Bauhöhen, wie in unserem benannten Fall durchgehen, sein Grundstück noch ausgiebiger bebauen darf. Dann werden in Zukunft keine KFZ-Stellflächen dort mehr zur Verfügung stehen. Dann muss auf der Straße Am Steinau geparkt werden, für den Durchgangsverkehr eine prekäre Situation, für LKW-Verkehr kaum lösbar.</p>                                                                                                                                                                                            | <p>Eine Überplanung der nördlich der Straße Am Steinautal befindlichen Fläche ist seitens der Gemeinde Büchen gegenwärtig nicht beabsichtigt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die entsprechende Fläche seitens des LLUR als Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz definiert. Eine Berücksichtigung des gesetzlich erforderlichen Waldabstandes erfolgt durch die Rücknahme der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen. Eine Überplanung der Waldfläche ist nur im Rahmen einer Waldumwandlung möglich.</p> |                               | X |
| <p>Für Linksabbieger aus dem Grundstück des geplanten Mehrfamilienhauses aus der Tiefgaragenausfahrt ist der Radius der Ausfahrt überhaupt nicht ausreichend. Dazu ist auf dem Bebauungsplan keine ausreichende Planung angezeigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Im Rahmen einer Bauleitplanung wird sich die Gemeinde Büchen zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls mit einer verbindlichen Regelung zur Zahl der Stellplätze in Bezug auf die Wohneinheiten auseinandersetzen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage verzichtet. Die Ausgestaltung der Grundstückszufahrt erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche fest.</p>                                                                 |                               | X |
| <p>Es wird auf Seite 7 auf die Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen, auf die möglichst gute Anbindung von Versorgungseinrichtungen eingegangen. Wo bitteschön kann denn vom Ortsteil Nüssau/Am Steinautal von einer Anbindung an die örtlichen Versorgungseinrichtungen gefachsimpelt werden. Wir sind vom Zugang zum Ortskern genau so weit entfernt wie Umlandgemeinden. Zusätzlich gibt es in unserem stillen Winkel keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Entweder kann man noch Auto fahren oder man braucht ein Taxi oder noch gute Kondition, um in den 2 km Minimum entfernten Ortskern zu gelangen und dann muss man seine Besorgungen aber auch wieder zurück transportieren. Von Infrastrukturausbau ist in unserem Ortsteil nichts geplant. Aber es wird erst einmal verdichtet.</p> | <p>Die Vermarktung der künftigen Wohneinheiten erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage. Eine verbindliche Regelung für den späteren Nutzerkreis wird über den Bebauungsplan Nr. 62 nicht getroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |   |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Somit für die Gemeinde Plan erfüllt.<br/>Dass Verdichtung so außerordentlich notwendig ist, lässt sich bei uns in der Gemeinde am sichtbaren Wohnungsleerstand im neu entstandenen Mühlenviertel veranschaulichen.</p> <p>Abschließend ein privates Fazit zum geplanten Bauvorhaben unsererseits. Wir denken, das Grundstück kann genügend Lebensraum für Menschen in geplanter 1 ½ geschossiger Reihenhausbauweise bieten, vielleicht sogar noch ein zwei mehr. Es geht auch um die Identität von Ortsteilen und gelungene Umsetzung von Bauvorhaben. Das sollten sich zukünftige Ortsplaner auf die Fahnen schreiben. Ob die Not so groß ist oder ob wir in 30 bis 50 Jahren künftigen Generationen ein lebenswertes Umfeld schaffen, in dem es sich lohnt zu bleiben, das sollte alle umtreiben.</p> | <p>Die Wohnbauflächen im Bereich des Mühlenviertels sind wie in der Stellungnahme bereits erwähnt, vor kurzer Zeit fertiggestellt worden, sodass eine entsprechende Vermarktung voraussichtlich zeitnah den Wohnungsleerstand aufheben wird.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat zudem die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums sowie eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für die Hansestadt Hamburg. Der in der Region Hamburg bestehende Wohnungsnotstand wird durch die Wohnbauentwicklungen in der Gemeinde Büchen entlastet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p> | <p>X</p> <p>X</p>             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | planungsrelevant<br>Ja / nein                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 8<br/>vom 08.08.2019</b></p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstückes ..., und auf Grund des oben genannten B-Plans direkte Betroffene. Hiermit geben wir unsere Stellungnahme zu dem geplanten Bauplan ab.</p> <p>1. In der Begründung zum Bebauungsplan 62 (B-Plan 62) wird auf den Landesentwicklungsplan verwiesen, dass innerörtlich verdichtet werden muss. Laut der Begründung folgt die Gemeinde Büchen diesen Vorgaben (Punkt 2.1 letzter Absatz). Da müssen wir widersprechen, da es im Punkt 2.2 heißt: <i>...insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommen soll durch geeignete Maßnahmen...Rechnung getragen werden.</i></p> <p>Hiermit stellen wir fest, dass in dem gesamten B-Plan kein Hinweis auf diese Forderungen enthalten ist. Im bereits bestehenden Baugebiet: Bebauungsplan 50: Mühlenhof, werden Kaltmieten von 10,45 € pro Quadratmeter veranschlagt (Prospekt legen wir der Stellungnahme bei). Das hat mit günstigem Wohnraum nichts zu tun. Wir wagen es auch zu bezweifeln, dass Frei- bzw. Spielflächen für die Kinder vorhanden sein werden. In den Präsentationen in den Ausschusssitzungen gab es jedenfalls keine Planung dafür. Es gibt auch in der direkten Umgebung keinen Spielplatz für die Kinder. Durch die starke Bebauung wird jede Freifläche für Stellplätze und so weiter verbraucht.</p> <p>Zu 2.3 möchten wir noch hinzufügen, dass dieses Grundstück nicht nur an die Straße „Am Steinautal“ anschließt, nein, auch in südlicher Lage werden die Grundstücke 47a-d angeschlossen. Jegliche Baumaßnahmen werden auf diese Grundstücke massive Auswirkungen haben.</p> | <p>Der Bebauungsplan bietet keine Rechtsgrundlage um die Höhe der künftigen Mieten verbindlich vorzugeben. Das entsprechende Angebot richtet sich nach der jeweiligen Nachfrage. Durch die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum schafft die Gemeinde Büchen ein zusätzliches Angebot auf dem Wohnungsmarkt, was bei einer stetigen Zunahme zu einer Relativierung der gemeindlichen Mietpreise führen kann.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Gebäudes mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit kleineren Wohnungen geschaffen. Die Errichtung der Reihenhausszeile mit den entsprechenden privaten Gartenflächen richtet sich hingegen üblicher Weise an Familien mit Kindern. Durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung und der Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein gefolgt.</p> <p>Die Vorgaben zur Freiflächengestaltung werden den künftigen Bauherren im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 überlassen. Entsprechende Regelungen werden auch für Einfamilienhäuser nicht getroffen. Den künftigen Mietern wird es somit selbst überlassen sein, ob das Freiflächenangebot innerhalb des Vorhabengebietes ihren Anforderungen entspricht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über den Bebauungsplan Nr. 62 erfolgt eine Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>2. <b>Punkt 3 der Begründung:</b> Hier wird Büchen als städtisch anmutend bezeichnet und gibt in Punkt 5 eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung vor. In 7.1.2 wird über Büchen von einer kleineren Gemeinde geschrieben. Diese beiden Aussagen widersprechen sich erheblich. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die Art der Bebauung sehr stark zwischen städtisch und kleiner Gemeinde unterscheidet. Die geplante Bebauung des B-Plan 62 passt nicht zu einer kleinen Gemeinde. Die Siedlung „Am Steinatal“ hat unseres Erachtens den Charakter einer dörflichen Struktur (Dieser wird in der Begründung unter Punkt 3 auch bestätigt). Es fehlen gänzlich hohe Bauten, und selbst die genannten Wohnblöcke, die in der Straße stehen, sind mit großzügigen Grünflächen versehen. Die hiesige Planung im B-Plan 62 ist dagegen beispiellos.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der planungsrechtliche Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 entspricht einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung in Form einer gemeindlichen Nachverdichtung. Hinsichtlich des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist eine Festsetzung von großen Grundstücken mit großzügigen Freiflächen keine zeitgemäße Form der gemeindlichen Nachverdichtung, um entsprechende Flächen im Außenbereich von einer Überplanung freizuhalten.</p>                                                                                                                           |                               | X |
| <p>3. <b>Punkt 5 der Begründung:</b> Hier wird von einer zeitgemäßen Wohnbaulandentwicklung geschrieben. Wenn der B-Plan so verabschiedet wird, dann werden auf dem 3000 Quadratmeter großen Grundstück 12 Wohnungen und 9 Reihenhäuser errichtet (Grundlage ist die Präsentation der Ausschusssitzung vom 13.05.2019, dieser Stellungnahme beigelegt). Das heißt, dass auf diesem kleinen Grundstück Wohnraum für 40 bis 60 Menschen entstehen soll. Das ist eine Verdichtung, die es bisher in Büchen noch nicht gibt. Zeitgemäß ist diese Planung nicht mehr. Das sind eher Werte aus der direkten Nachkriegszeit. In der heutigen Wohn- und Lebenssituation wünschen sich die Leute eine aufgelockerte Wohnform, die auch ein gewisses Maß an Erholung bietet (Stichwort Life Balance). Dieses können wir hier nicht sehen.</p>                       | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p> <p>Die Entwicklung aufgelockerter Wohnformen entspricht nicht der heutigen Entwicklung von Wohnbauflächen. Aufgrund steigender Grundstücks- und Mietpreise ist eine entsprechende Inanspruchnahme für den Großteil der Interessenten mit einem solchen Umfang finanziell nicht tragbar. Zudem wird seitens der Landes- und Regionalplanung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden betont, was eine Förderung verdichteter Bauformen entspricht.</p> | X                             |   |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Mit diesem Bebauungsplan werden die Interessen eines möglichen Investors auf größtmögliche Gewinnmarge gewahrt, aber auf keinen Fall die Belange der direkten Anwohner des Grundstückes. Wir als Anwohner des Grundstückes „...“ werden auf eine Reihenhäuserfront schauen, die ca. 2 Meter höher ist, als unser eigenes Haus. Aus dem 2. Stockwerk, und aus dem Staffelgeschoss werden die Bewohner direkt in das Badezimmer und in ein Schlafzimmer blicken. So wie es uns ergeht, wird es allen Bewohner der Hausnummern 47a-d ergehen. Von daher können wir keine Planung feststellen, die auf die Bestandsbewohner Rücksicht nimmt.</p> <p>Zur geplanten Tiefgarage werden wir uns in einem späteren Punkt äußern.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 folgt der gemeindlichen Planungshoheit zur Entwicklung einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen. Durch das geplante Vorhaben werden die im Rahmen üblicher Wohngebiete entstehenden Blickbeziehungen zwischen Nachbarn geschaffen. Durch die voraussichtlich im Süden anzulegenden Freiflächen der Reihenhäuserzeile wird der Abstand zu den südlich angrenzenden Doppelhäusern vergrößert und die Möglichkeit der Einsichtnahme nicht über das übliche Maß innerhalb eines Wohngebietes hinaus geschaffen wird.</p>                                                                                                                                                                              | X                             |  |
| <p>4. <b>Punkte 6 der Begründung:</b> <i>Sämtliche Festsetzungen des B-Plans 62 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild so wie in der Umgebung einfügt, ohne diese zu beeinträchtigen.</i> Hierzu möchten wir ausführen, dass es in der gesamten Umgebung keine vergleichbare Bebauung gibt. Es sind hier sämtliche Häuser maximal 2-geschossig und mit Giebeldächern versehen. Die Planungen lassen hier noch ein Staffelgeschoss zu, diese Bebauungsform gibt es im gesamten „Am Steinautal“ nicht.</p> <p><b>Im Punkte 6.1.1</b> wird hier die Möglichkeit gegeben, dass sich unter gewissen Voraussetzungen eine Schank oder Speisewirtschaft oder auch ein nicht störendes Gewerbe ansiedeln kann. <b>Hiermit fordern wir Sie auf, diesen Passus komplett zu streichen, da es sich laut Präambel ausschließlich um eine Planung für eine Wohnbebauung handelt (1 Allgemeines). Hiermit begründen Sie auch das Beschleunigte Verfahren.</b></p> <p>Im selben Punkt lassen Sie sich auch über mögliche Lärm- und Störquellen ein, die vermieden werden sollen, da sie die unmittelbare Wohnbebauung ganztägig beeinträchtigen würden. Dieses will man vermeiden.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p><br><br><p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Nutzung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie die Ansiedlung von nicht störenden Gewerben stellen gemäß § 4 BauNVO einen Teil des zulässigen Nutzungskataloges für Allgemeine Wohngebiete dar. Durch die Beschränkung auf eine beschränkte Zulässigkeit ist für eine entsprechende Nutzung die direkte Zustimmung der Gemeinde Büchen erforderlich. Durch die aufgenommene Einschränkung wird der Gebietscharakter trotz einer möglichen Durchmischung der Nutzungen gewahrt.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**  
Beteiligung bis zum 16.08.2019 Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | planungsrelevant<br>Ja / nein                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Hiermit stellen wir fest, dass schon alleine durch die Errichtung der möglichen Wohnbebauung eine erhebliche Lärm- und Verkehrsbelästigung ergeben wird. 40 bis 60 Menschen werden viel Verkehr und Geräusquellen darstellen, da diese Bewohner auch Besucher und anderen Lieferverkehr hervorrufen werden.</b></p> <p><b>In Punkt 6.2.1</b> werden gewisse Anlagen benannt, die in Ausnahmefällen die erlaubte Bauhöhe um 1 Meter überschreiten dürfen. Leider wurde aber keine räumliche Ausdehnung benannt, so dass zu befürchten ist, dass alle nötigen Anlagen auf das Dach geplant werden, und das Gebäude dann überwiegend höher wird als beschrieben.<br/> <i>„Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung in die Umgebung der angrenzenden Wohngebiete einfügt, ohne diese zu beeinträchtigen“</i></p> <p><b>Von daher fordern wir Sie auf, diesen Passus komplett zu streichen, zumindest aber genauer zu beschreiben. Damit ein Missbrauch durch den Investor/Bauherren vermieden wird. Wir weisen extra auf diesen Passus hin, da das geplante Haus schon jetzt 2 Meter höher sein darf, als unsere Immobilie. Außerdem wird der Baukörper alle anderen Gebäude überragen und wird sich nicht in das Wohngebiet einfügen. In direkter Nachbarschaft stehen keine solchen massiven Gebäude. Wir fordern Sie daher auf, die maximale Höhe über Normal Null so zu beschränken, dass die Gebäude maximal genauso hoch sind, wie die in der direkten Nachbarschaft.</b></p> | <p>Das Vorhaben des Bebauungsplanes umfasst die Errichtung von maximal 16 zusätzlichen Wohneinheiten. Der sich hieraus zusätzliche ergebende Verkehr umfasst ca. 64 Fahrten am Tag. Die geplante wohnbauliche Entwicklung führt somit zu einer erheblichen Verkehrsbelastung innerhalb des bestehenden Quartiets. Auch die durch die Wohnnutzung entstehenden Lärmemissionen werden aufgrund der zulässigen Nutzung von Wohnraum nicht über das übliche Maß innerhalb anderer Wohngebiete hinaus gehen und somit nicht zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Bestandsbebauung führen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.<br/> Die textliche Festsetzung formuliert eine entsprechende Ausnahme der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für betriebsbedingte technische Anlagen sowie für untergeordnete Bauteile. Die grundsätzliche Errichtung aller notwendiger technischer Anlagen auf dem Gebäudedach ist aus statischen und technischen Gründen nicht zu erwarten.<br/> Das Erscheinungsbild der Gebäude durch die maximal festgesetzte Gebäudehöhe wird durch eine Anlage untergeordneter Bauteile auf dem Dach nicht in seiner Massivität zunehmen.</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span></span> <span>X</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>X</span> <span></span> </div> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>5. Punkt 6.2.3 Grundflächenzahl</b></p> <p>Hier wird von einer GRZ von 0,4 berichtet und im Punkt 6.3 im Baufenster bis 0,7 auf Grund der Tiefgarage.</p> <p>Wir möchten feststellen, dass das gesamte Baufenster mit einer Tiefgarage versehen werden darf, damit stellt sich aus unserer Sicht eine 100% Versiegelung des Bodens ein. Das Regenwasser kann also nicht mehr auf dem Grundstück versickern und muss abgeleitet werden.</p> <p><b>Wir fordern Sie auf, die Planung einer Tiefgarage aus dem Bebauungsplan zu streichen, da es nicht möglich sein wird, das Regenwasser bei einem Starkregen sicher abzuleiten, so dass es zu keiner Überschwemmung kommt. In 2019 (Stand August) gab es schon 3 Platzregen, eines davon mit bisher unbekannten Ausmaßen, die zu diversen Feuerwehreinsätzen führten. Wir als Bewohner des Hauses 47c sind bei einem Starkregen nur durch den Einsatz einer eigenen Tauchpumpe vor eindringendem Wasser bewahrt geblieben, da die Rigolen das anfallende Regenwasser nicht ableiten konnten. Wir befürchten, dass wenn eine Tiefgarage auf dem Grundstück 47 gebaut wurde, solch ein Starkregen zusätzlich Regenwasser auf unser tiefergelegenes Grundstück leiten wird, und für uns die Situation weiter verschlimmern wird. Die Folgen des Klimawandels sollten in einem neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden.</b></p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Im weiteren Verfahren erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3. An einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie bauliche Anlagen gem. LBO wird zugunsten der Errichtung einer ausreichenden Stellplatzzahl weiterhin festgehalten.</p>                                                                                                                               | X                             |  |
| <p><b>6. Punkt 6.3</b></p> <p><i>„Eine zusätzliche Errichtung von Stellplätzen sowie Nebenanlagen ist oberirdisch auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um die Fläche des Plangebietes bestmöglich ausnutzen zu können.“</i></p> <p><b>Hiermit fordern wir Sie auf, die Errichtung von Nebenanlagen die sowohl eine Geruchs- als auch Lärmbelästigung verursacht, nur außerhalb der Baugrenze im westlichen Bereich (zur Straße Am Steinautal) zuzulassen, da sonst für uns Anwohner eine starke Belastung eintreten wird.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund des Verzichtes auf die Errichtung einer Tiefgarage ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze (mind. 1,5 je Wohneinheit) oberirdisch innerhalb des Plangebietes zu erbringen. Die Geruchs- und Lärmbelastung durch die erforderlichen Stellplätze umfasst das innerhalb eines Wohngebietes übliche Maß. Die vollständige Anordnung der privaten Stellplätze auf der westlichen Grundstückshälfte, würde eine Versetzung der künftigen Gebäude weiter nach Osten und somit dichter an die Bestandsgebäude bedeuten.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | planungsrelevant<br>Ja / nein   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|
| <p><b>7. Punkt 7.1.1</b></p> <p>Das Grundstück liegt unmittelbar am Waldrand, welcher eine direkte Verbindung zum Steinautal hat. Dieses Grundstück wird von diversen Wildtieren als Durchgangsgrundstück zum Bahndamm (Berlin-Hamburg) via dem unbebauten Grundstück in der direkten Nachbarschaft genutzt. Das zeigt auch den dörflichen Charakter dieses Siedlungsgebietes, welches durch den geplanten Baukörper in einem großen Ausmaß geändert wird. Es ist dann nicht mehr zu erwarten, dass die Tiere diesen Weg in Zukunft nutzen können/werden, wenn diese massive Bebauung umgesetzt wird. Aus diesem Grunde sehen wir für diesen Punkt eine starke Betroffenheit durch das Vorhaben.</p> <p><b>8. Punkt 7.1.2</b></p> <p>Wir stellen fest, dass es in der Siedlung Am Steinautal keine vergleichbare Bebauung gibt, in der direkten Nachbarschaft gibt es auch keine Wohnblöcke. Die genannten Mietwohnungen liegen einige hundert Meter entfernt und sind durch die Straße „Steinaublick“ getrennt. Auch gibt es an diesen Blöcken eine aufgelockerte Bebauung und nicht eine solche starke verdichtete Bauweise.</p> <p>Die Parksituation im aktuellen Zustand ist jetzt schon sehr grenzwertig. Es wird auch in den genannten Kurvenbereichen geparkt. Ohne die Nutzung des Sandgrundstückes gegenüber dem Grundstück „Am Steinautal 47“ würde die Parksituation schon jetzt nicht beherrschbar sein. Uns fehlt die Phantasie, wie ohne diese Nutzung schon jetzt der Besucher-/Lieferantenverkehr bewältigt werden sollte. Ein Bebauungsplan, der eine Bebauung von 21 Wohneinheiten zulässt, würde einem Kollaps gleichkommen,</p> | <p>Die Rücknahme der Baugrenze, um entsprechend ausreichende Freihaltebereiche zwischen den baulichen Anlagen zu ermöglichen, wäre nicht umsetzbar.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Bedeutung des Grundstückes wird in der Begründung noch einmal detailliert. Eine eindeutige Grünachse zwischen Steinau und Bahndamm ist allerdings schon jetzt nicht mehr vorhanden. Die Gemeinde ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben angehalten eine Nachverdichtung zuzulassen. Die Baudichte und der Eingriff in den Baumbestand wurde jedoch deutlich reduziert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Eine Überplanung des nördlich angrenzenden Grundstückes ist seitens der Gemeinde Büchen gegenwärtig nicht beabsichtigt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten sowie ein Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes. Durch eine verpflichtende Errichtung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit kommt die Gemeinde Büchen dem Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr nach.</p> | <p></p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>denn die geplante Tiefgarage würde <b>nicht</b> die Autos der Besucher, Lieferanten und dem 2. und Drittwagen aufnehmen. Wenn dann in Zukunft auch das Nachbargrundstück bebaut wird, dann würde es zu einem Verkehrsinfarkt kommen.</p> <p><i>„Eine bauliche Verdichtung ist ebenfalls verbunden mit einer Zunahme von Verkehr und PKW im öffentlichen Raum. Diese Beeinträchtigung wird aber durch die Planung einer Tiefgarage deutlich gemindert.“</i></p> <p>Uns ist schleierhaft, wie eine Tiefgarage das Verkehrsaufkommen reduzieren kann. Eine Tiefgarage nimmt parkende Autos auf, aber das An- und Abfahren von dem Grundstück wird dadurch nicht vermindert. 40 bis 60 Bewohner des Grundstücks werden den Verkehr in der Siedlung im Übrigen stark erhöhen. Die Ausfahrt wird ebenfalls in einem gefährlichen Bereich geplant, da diese direkt nach einem Kurvenbereich liegt. Eine Tiefgarage sorgt also für eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens!</p> | <p>Eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die künftig maximal 16 zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten.</p> <p>Für die Fläche des Plangebietes werden künftig zwei Ein- und Ausfahrtbereiche definiert. Diese befinden sich an der bereits im Bestand bestehenden Grundstückszufahrt sowie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes. Für den Kurvenbereich des Plangebietes wird ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um keine Gefahrensituation durch ein und ausfahrende Fahrzeuge zu schaffen.</p> | X                             |  |
| <p><b>9. Punkt 7.1.4</b></p> <p>In diesem Punkt sind einige Fehler in der Begründung. Die Eiche hat einen ungefähren Stammdurchmesser von 80-84 cm, und die Buche hat einen Stammdurchmesser von ca. 60 cm.</p> <p><b>Wir fordern Sie auf, die Planung so zu ändern, dass die Eiche und die Buche weiterhin auf dem Grundstück erhalten werden. Die Eiche steht direkt am Rand des Grundstückes, so dass der Erhalt dieses Baumes ohne weiteres möglich ist. Die Buche muss auch erhalten bleiben, so dass die dort lebenden Tiere weiterhin dieses Biotop nutzen können. Die von Ihnen vorgeschlagene Kompensation trägt in keiner Weise dem Eingriff in die Natur Rechnung.</b></p> <p>Die 4 Fotos in der Begründung sind von einem sehr geschickten Standort aus aufgenommen. Hier ist gar nicht der parkähnliche Zustand des Grundstücks zu erkennen, auch nicht der Standort der Eiche, direkt am Grundstücksrand.</p>                                             | <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Stammdurchmesser der Bäume werden korrigiert. Darüber hinaus wurde das Maß der baulichen Nutzung deutlich reduziert, so dass die Eiche erhalten werden kann.</p> <p>Die Bedeutung des Grundstückes für den Artenschutz wird in der Begründung noch einmal präzisiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Wir haben der Stellungnahme 2 Fotos beigefügt, an dem dieses wertvolle Naturgrundstück zu erkennen ist.</p> <p>In der heutigen Zeit sollte eine Gemeinde sich der Verantwortung gegenüber der Natur gerecht werden, und nicht immer nur dem gesetzlichen Mindeststandard genügen. Die politischen Diskussionen sollten auch von der Gemeinde aufgegriffen und umgesetzt werden. Und da wir uns in einer gewachsenen Siedlung befinden, sollte man der Natur ihren berechtigten Platz einräumen.</p> <p><b>10.Punkt 7.1.5</b></p> <p>Auf diesem Grundstück leben außerdem Weinbergschnecken, die in Ihrer Ausführung in keiner Weise genannt sind. Diese sind meines Wissens ebenfalls schützenswert. Dieses Vorkommen wird durch die starken Baumaßnahmen sicherlich unwiderruflich ausgelöscht. In unserem Schuppen haben wir Speisereste von Tieren entdeckt. Der eine Fund lässt mich vermuten, dass die Haselmaus ansässig ist. Jedenfalls entsprechen die gefundenen Rückstände den anscheinend einer Haselmaus. Ich habe 2 Fotos der Stellungnahme angefügt, damit Sie sich ein Bild machen können.</p> <p>Zusammenfassung:<br/>Wir haben während der letzten 10 Punkte unsere Meinung zum Bebauungsplan 62 kundgetan.<br/>Hieraus ergeben sich unsere Einwendung:<br/>Wir regen an, auf den Bebauungsplan 62 in dieser Form zu verzichten. Die geplante Bebauung passt in keiner Form in die Siedlung. Außerdem werden wir, wenn gebaut wie geplant, erheblich von diesem betroffen. Unsere Wohnqualität wird sinken, da die Privatsphäre in den nach Norden gelegenen Räumen durch die Gebäudehöhe und dem aufgesetzten Staffelgeschoss nicht mehr gegeben sind.</p> | <p>Der Hinweis ist korrekt, Weinbergschnecken sind besonders geschützt, Haselmäuse streng geschützt. Haselmäuse leben jedoch ausschließlich in Gebüsch. Futterlagerplätze in Gebäuden deuten eher auf andere Mäuse hin. Die artenschutzrechtlichen Hinweise in der Begründung werden noch einmal detailliert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p> | <p>X</p> <p>X</p>             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>Durch die Schaffung von 21 Wohneinheiten, wird Wohnraum für ca. 40 – 60 Menschen geschaffen, das aber auf nur 3000 Quadratmeter. Dieses wird zur Folge haben, dass die Parkplatzsituation nicht mehr beherrschbar sein wird, trotz geplanter Tiefgarage, da sich hier ein hoher Verkehr, sowohl beweglich und auch ruhend außerhalb des Grundstücks einstellen wird. Bis zu 60 Menschen bekommen Besuch, haben 2. und 3. Autos, die nicht in der Tiefgarage Platz finden werden. Diese werden dann im Umkreis des Grundstücks ausweichen. In einem vorherigen Punkt haben wir bereits darauf hingewiesen, dass der Sandparkplatz ebenfalls ein Baugrundstück ist, welcher nicht auf Dauer zum Parken zur Verfügung stehen wird. Wie dann die Parkplatzsituation aussehen wird, mögen wir uns gar nicht vorstellen. Es müssen sich alle Beteiligten im Klaren sein, dass die Straße „Am Steinautal“ ebenfalls als Schulweg genutzt wird, und dass durch die Neuplanung die Sicherheit der Kinder reduziert wird, da es vom Grundstück einen erheblichen Verkehr geben wird, der an der Ausfahrt auch schwer einsehbar ist.</p> | <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten sowie ein Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes. Durch eine verpflichtende Errichtung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit kommt die Gemeinde Büchen dem Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr nach.</p> <p>Aufgrund der Größe des Plangebietes ist von der Errichtung von kleineren Wohnungen auszugehen. In diesem Fall kann nicht mit einer Anzahl von 2-3 Autos je Wohneinheit gerechnet werden.</p> <p>Eine Überplanung des nördlich angrenzenden Grundstückes ist seitens der Gemeinde Büchen gegenwärtig nicht beabsichtigt. Mit Schreiben vom 10.07.2019 wurde seitens des LLUR Mölln die nördlich des Plangebietes bestehende Freifläche als Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz definiert. Eine Überplanung der entsprechenden Fläche hätte somit einen Eingriff in eine gesetzlich geschützte Fläche zu Folge und wäre nur im Rahmen einer Waldumwandlung möglich. Im Falle einer aktiven baulichen Entwicklung wird sich die Gemeinde Büchen erneut mit dem Bedarf des ruhenden Verkehrs auseinander setzen und auch in diesem Zusammenhang entsprechende Festsetzungen treffen.</p> | X                             |  |
| <p>Die Straße ist eine recht schmale Anwohnerstraße, an der es schon eng wird, wenn der Müllabfuhrwagen entgegenkommt. Wenn nun noch mehr PKW an der Straße abgestellt werden, sehen wir auch eine erhebliche Gefahr, dass Einsatzfahrzeuge im Notfall, während der Anfahrt, stark behindert werden und die Hilfsfristen überschritten werden. Mit einer Parkverbotszone kann man dem nicht begegnen, da man den Neubewohnern und deren Besuchern etwas öffentlichen Parkraum anbieten muss.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs sowie von Müll- und Rettungsfahrzeugen durch parkende Fahrzeuge ist durch die entsprechenden Fahrzeughalter auszuschließen und stellt im anderen Fall ein widerrechtliches Verhalten dar. Die Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes bietet keine Möglichkeit ein derartiges Verhalten grundsätzlich zu verhindern. Die Gemeinde Büchen schafft durch die verbindliche Regelung der Errichtung von Stellplätzen die entsprechenden Flächen auf den privaten Grundstücken, um eine weitere Belastung des öffentlichen Raumes durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p>Büchen besitzt bereits ein Neubaugebiet (Großer Sandkamp), auf dem ein reges Treiben herrscht.</p> <p>Jetzt hat Büchen bereits einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem der 2. Teil des Neubaugebietes geplant werden soll, wo auch erheblicher Wohnraum geschaffen werden soll. Von daher wird es innerörtlich innerhalb der nächsten Jahre eine Wohnraumbewegung geben, bei dem viele Mieter die Mietwohnungen gegen ein Eigenheim tauschen werden. Dadurch werden viele Mietwohnungen frei. Daher können wir nicht erkennen, warum der Bebauungsplan 62 eine solche verdichtete Bebauung zulassen muss.</p> <p>Unser Vorschlag für einen Bebauungsplan 62: Das Grundstück wird in 6 Teile aufgeteilt und es entstehen 6 Doppelhäuser mit den ortsüblichen Ausmaßen. Damit kann sichergestellt werden, dass alle Fahrzeuge auf dem Grundstück ohne Tiefgarage abgestellt werden können. Durch solch eine Bebauung würde die Gemeinde der Pflicht einer Nachverdichtung nachkommen, die Belange der Anwohner berücksichtigen, und dem Naturschutz einen hohen Stellenwert zukommen lassen.</p> <p>Anlagen: 1. Prospekt Mühlenhof<br/>2. Präsentation der geplanten Bebauung, auf der Grundlage der B-Plan entstanden ist<br/>3. 2 x Fotos des Grundstücks<br/>4. 2 x Fotos der Haselmaus Futterrückstände</p> | <p>Die schnelle Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 (Großer Sandkamp) verdeutlicht den Bedarf von Wohnraum in der Gemeinde Büchen. Auch für die südlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 58 besteht bereits Interesse vieler künftiger Bauherren.</p> <p>Zudem wird der Gemeinde Büchen die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums sowie eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für die Hansestadt Hamburg. Somit kommt die Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Büchen nicht ausschließlich dem Bedarf aus der Gemeinde Büchen zu Gute, sondern stellt vielmehr ein weiteres Wohnraumangebot für die Region Hamburg dar. Die Mobilitätsdrehscheibe Büchen stellt in diesem Zusammenhang einen wichtigen Standortvorteil und Knotenpunkt für Pendlerverflechtungen dar.</p> <p>Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend, ist die bauliche Entwicklung im Außenbereich durch eine innerörtliche Nachverdichtung zu reduzieren. Die Gemeinde Büchen folgt mit dem geplanten Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung und verfolgt kontinuierlich die Möglichkeit einer Nachverdichtung des Innenbereiches.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung auf maximal 16 zusätzliche Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes.</p> | X                             | X |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |   |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 9</b><br/><b>Vom 05.08.2019</b></p> <p>In der Ihnen von mir bereits vorgelegten Stellungnahme als Eigentümer des Grundstückes .... habe ich auf Grundlage der Höhenangaben aus dem Bebauungsplanentwurf bereits die erdrückend zu nennende Wirkung einer geplanten Geschosswohnbebauung unmittelbar benachbart zu meinem Wohnhaus dargelegt. Auch beanstandete ich die städtebauliche Gliederung. Nun habe ich nochmals die Höhe meines Wohnhauses nachgemessen. Das Ergebnis: Die Höhe beträgt 5,20 m über dem vorhandenen Gelände. Die geplante Neubebauung wird also doppelt zu hoch. Die von mir bereits vorgetragene erdrückende Wirkung wird hier sehr deutlich dokumentiert. Ich hoffe und baue auf Ihr Verständnis und damit einhergehend auf eine Änderung der bislang vorliegenden Planungsabsicht.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Rücknahme der Baugrenze auf 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze. Durch den vergrößerten Abstand tritt das künftige Mehrfamilienhaus in seiner Kubatur zurück und eine mögliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung wird reduziert.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 10</b><br/><b>Vom 07.08.2019</b></p> <p>Zu dem o.g. Bauvorhaben habe ich als Anwohner des Grundstückes ... und ... und als direkter Anlieger folgende Einwände und Stellungnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das vorhandene Ortsbild wird durch die baulichen Anlagen verändert und fügt sich nicht in die Umgebung ein!</li> <li>- Durch die Höhe der geplanten 10,50 Meter und die Länge von über 60 Metern der Reihenhauszeile und das Mehrfamilienhaus wird eine massive Bebauung geplant, die nicht in das vorhandene Ortsbild passt!</li> <li>- Flächenversiegelung<br/>Eine Tiefgarage dieses Ausmaßes sowie die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und einem Reihenhaus mit 9 Wohneinheiten auf einem Grundstück von höchstens 3000 m<sup>2</sup> bedeutet, dass der Grundwasserspiegel wesentlich beeinträchtigt wird.<br/>Bei den Starkregen in diesem Jahr hat sich gezeigt, dass die Siele schon jetzt nicht mehr das Regenwasser aufnehmen können. Meine Haustür ist bereits 2 Mal überflutet worden. Das von der Straße herabfließende Regenwasser konnte ich nur durch mehrere Bretter aufhalten.<br/>Die großräumige Flächenversiegelung im überplanten Bereich wird diese Situation weiter verschlimmern. Vermutlich wird die vorhandene Regenwasserleitung, die das Oberflächenwasser ableiten soll, nicht mehr ausreichen.</li> </ul> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Rücknahme der Baugrenzen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes wird im weiteren Verfahren verzichtet.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl.<br/>An der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie Anlagen gem. LBO wird seitens der Gemeinde Büchen zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes festgehalten.</p> | X                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unzumutbare Umweltbelastungen<br/>Das massive Bauprojekt wird in den nächsten Jahren mit sehr viel Lärm, Staub, Geruch und Erschütterungen eine unerträgliche Belastung für die Anwohner bedeuten, zumal wir in einem dicht besiedelten Ortsteil wohnen und zu den geplanten Reihenhäusern bzw. zur Baugrube der Tiefgarage der Abstand sehr gering ist.</li> <li>Der Verkehr der Bau-LKWs und Groß-Baumaschinen wird über die schmale Straße Am Steinautal erfolgen, die Lärmbelastung wird unerträglich sein.</li> </ul> | <p>Auf den Bau einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet.</p> <p>Die Erschließung neuer Wohnbauflächen stellt die Grundlage für eine kontinuierliche und nachhaltige Siedlungsentwicklung jeder Gemeinde dar. Die in diesem Rahmen erforderlichen Baumaßnahmen sind den Nachbarn im allgemein üblichen Umfang zuzumuten. Baumaßnahmen privater Bauherren haben sich an gesetzliche Ruhezeiten zu halten, so dass eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung das verträgliche Maß nicht überschreiten wird.</p> | X                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachbarschutz<br/>Im Bebauungsplanrecht ist der Nachbarschutz geregelt und im § 15 der BauNVO ist das Gebot der Rücksichtnahme festgelegt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p> <p>Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes vor. Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist durch die bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.</p>                                                                                                                 | X                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturschutz<br/>Auf dem Grundstück stehen zwei sehr erhaltenswerte Bäume, eine Eiche und eine Buche mit größerem Stammdurchmesser als im B-Plan angegeben! Diese Bäume kann man nicht durch ein paar Obstbäume ersetzen. Die Vögel und Kleintiere müssen geschützt werden! Ein paar Nistkästchen im Wald aufzuhängen, wird mit Sicherheit nicht reichen.</li> </ul>                                                                                                                                                        | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Angaben der Stammdurchmesser werden in den Unterlagen korrigiert.</p> <p>Die an der westlichen Grundstücksgrenze bestehende Eiche wird zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenze im entsprechenden Bereich zurückgenommen.</p> <p>Der Erhalt der Buche im zentralen Bereich des Plangebietes würde zu einer erheblichen Einschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes führen, so dass auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird.</p>                                               | X                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62<br/>Im Teil B – Text, unter Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung, Pkt. 1.1 wird festgelegt, dass eine Nutzung durch eine Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig ist. Dagegen erhebe ich jetzt schon Einspruch.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <p>Die Nutzung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie die Ansiedlung von nicht störende Handwerksbetriebe stellen gemäß § 4 BauNVO einen Teil des zulässigen Nutzungskataloges für Allgemeine Wohngebiete dar. Durch die Beschränkung auf eine beschränkte Zulässigkeit ist für eine entsprechende Nutzung die direkte Zustimmung der Gemeinde Büchen erforderlich.</p>                                                                                                                                                                    | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                         | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| Ich bitte Sie, diesen Bebauungsplan zu überdenken und auf ein für uns erträgliches Maß zurück zu nehmen. Bitte denken Sie auch an die jetzigen Anwohner, die zum größten Teil schon sehr lange in Büchen wohnen. | Durch die aufgenommene Einschränkung wird der Gebietscharakters trotz einer möglichen Durchmischung der Nutzungen gewahrt. | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | planungsrelevant<br>Ja / nein |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Privatperson 11</b><br/><b>Vom 15.08.2019</b></p> <p>Gegen den am 15.07.2019 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Hiermit melden wir als direkte Anwohner eine hohe Betroffenheit, Wertminderung der Immobilie und Gesundheitsgefährdung von den geplanten Baumaßnahmen, an.</p> <p>Forderung an den Bauträger durch die Gemeinde:</p> <p>1.<br/>Der Bauträger muss verpflichtend vor Baubeginn den Zustand der vorhandenen Immobilien sichten und mit Protokoll aufnehmen.</p> <p>Grund:<br/>Bei der Ausschachtung beim Baubeginn sind alte Bunkeranlagen sowie belastetes Erdreich (Asbest) zu erwarten und eine extreme Baumaßnahme durch den Bau einer Tiefgarage. Der Bau dieser Tiefgarage wäre eine enorme Belastung für die umliegenden Grundstücke einschließlich der dort wohnenden Bevölkerung.</p> <p>Von daher sind Nachfolgelasten zu ermitteln und es ist die Übernahme dieser zusätzlichen Kosten durch den Investor vertraglich abzusichern.</p> <p>Zu diesem Thema gibt es eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes von 1991, Zitat: „Es ist die Amtspflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen.“ Zitat Ende.</p> | <p>Auf Grundlage des Bebauungsplanes sowie des städtebaulichen Vertrages besteht keine Möglichkeit einer rechtverbindlichen Verpflichtung eines entsprechenden Beweissicherungsverfahrens.</p> <p>In Rücksprache mit dem Vorhabenträger hat dieser ein eigenes Interesse daran die Bestandssituation der bestehenden Bebauung vor Beginn der Baumaßnahme protokollieren zu lassen, um über mögliche Ansprüche im weiteren Verlaufe eindeutig entscheiden lassen zu können.</p> |                               | X |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>2.</p> <p>Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf Kultur- und Naturdenkmäler, auf erhaltenswerte Eigenheiten ihrer Umgebung, auf das historische Ortsbild und auf Landschaftsbestandteile, die das Landschaftsbild prägen, ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Gebäudehöhen der geplanten Neubauten sollten sich mit 8,30 m den vorhandenen Gebäuden anpassen. Zu diesem Thema stellte der Bürgermeister auch die Frage an das Planungsbüro GSP „ob die Bebauung zu massiv sei? Die Frage wurde vom Planungsbüro mit einem eindeutigen „Ja“ beantwortet. Es stellt sich auch für uns die Frage: Warum hält man dann an diesem Bebauungsplan fest?</p> <p>Die Bebauung dieser Fläche mit den geplanten Objekten fügt sich nicht als Ortsabrundung in das vorhandene Bild ein. Die im B-Plan bezeichnete vergleichbare Bebauung in Nüssau ist ca. 900 m entfernt und zudem in einem Neubaugebiet, und kann daher keinen Bezug zu dieser Bebauung darstellen.</p> <p>Die Tiefgarage ist eine komplette Flächenversiegelung von 3000 qm. Hierfür ist die Entwässerungssituation nicht berücksichtigt worden.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage. Die am westlichen Geltungsbereichsrand bestehende Eiche wird zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenze entsprechend zurückgenommen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld bestehen keine bekannten Kultur- und Naturdenkmäler.</p> <p>Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie einer Rücknahme der Baugrenze zur Bestandsbebauung wird das Einfügen des geplanten Vorhabens in die Umgebung verstärkt.</p> <p>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet.</p> | <p align="center">X</p>       |  |
| <p>3. Punkt 6 des Bebauungsplanes</p> <p>Folgender Passus im Bebauungsplan ist nicht korrekt:</p> <p>Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.</p> <p>Diese Aussage ist schlichtweg falsch und nichtzutreffend.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage, um das Einfügen des geplanten Vorhabens zu stärken.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p align="center">X</p>       |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | planungsrelevant<br>Ja / nein                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|
| <p><b>4. Naturschutz</b><br/>Der Naturschutz ist im B-Plan sehr wenig berücksichtigt worden. Die meisten Aussagen beruhen auf Annahmen oder Schätzungen.<br/>z.B.: wurden 2 große Bäume auf 50 cm Durchmesser geschätzt. Tatsächlich hat die Buche einen Durchmesser von 64 cm und die Eiche einen Durchmesser von 84 cm. Für beide Bäume ist damit die untere Naturschutzbehörde zuständig, da das Maß von 64 cm, entspricht einen Stammumfang von 200 cm, erfüllt ist.</p> <p>Es gibt div. Widersprüche im Bebauungsplan bezüglich des Naturschutzes. Im B-Plan steht, dass die beiden großen Laubbäume als besonderes Landschaftsbild prägend einzustufen sind, sollen dann aber doch abgesägt werden. Gerade in Zeiten, wo es den Wäldern und Bäumen schlecht geht, sollen 2 sehr große gesunde Bäume gefällt werden!!??<br/>Natur und Umweltschutz sieht anders aus.<br/>Wie passt diese Aussage zusammen?<br/>Frage hierzu: Hat Büchen eine Baumsatzung? Wenn ja, wie geht die Gemeinde damit um?</p> <p><b>5. Tierschutz</b><br/>Im B-Plan steht, dass ein Vorkommen von Reptilien möglich ist. Wir können bestätigen, dass Ringelnattern von einer Länge von 1,20 m auf unserem Grundstück gesichtet wurden und diese Tiere sicherlich nicht an der Grundstücksgrenze halt machen und in Folge dessen auch dort leben werden. (Beweisfoto anbei)</p> <p>Die Ringelnatter steht auf der roten Liste und gilt als stark gefährdet. Der Bereich des Baugebietes hat eine hohe Fledermauspopulation. Fledermäuse gelten als stark schützenswert.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.<br/>Die Stammdurchmesser werden in den Unterlagen des Bebauungsplanes korrigiert und ihre entsprechende Bedeutung im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.<br/>Die Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze wird zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Die Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Hinsichtlich der planerischen Zielsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen ist der Abgang der bislang bestehenden Buche unter Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleiches vertretbar.</p> <p>Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Büchen besteht aus dem Jahr 1996. Die Bäume innerhalb des Plangebietes sind in der Auflistung der Baumschutzsatzung nicht enthalten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. In der Begründung wird der Artenschutz weiter detailliert.</p> | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>6. Verkehrssituation</p> <p>Trotz einer evtl. Tiefgarage bei dieser massiven Bebauung mit 21 Wohneinheiten zu massiven Verkehrsproblemen, Parkplatzproblemen kommen. Das Parkaufkommen für Besucher und Lieferverkehr würde auf der Straße ein Chaos bereiten. Die Mieter wären ja auch nicht verpflichtet, die Tiefgarage zu nutzen. Die Gemeinde wäre auch nicht in der Lage eine durchgehende Parkraumüberwachung vorzunehmen, welches nötig wäre, damit gewährleistet ist, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu jeder Zeit die Straße uneingeschränkt nutzen können. Fahrzeuge mit Elektroantrieb, Hybrid u. größere Fahrzeuge wie Sprinter könnten in der Tiefgarage auch keinen Platz finden. Durch die dann gegebene unübersichtliche Straßensituation darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass dies ein Schulweg ist.</p> | <p>Die zu erwartende KFZ-Dichte umfasst keine unzumutbaren Verhältnisse. Auf den Bau einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet. Die verbindlich umzusetzenden privaten Stellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück vorzusehen.</p> <p>Ein widerrechtliches Parken im Straßenraum kann allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch bei einer verpflichtenden Anzahl von privaten Stellplätzen nicht verhindert werden. In gewachsenen Quartieren ist somit dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot im öffentlichen Raum eine erhöhte Bedeutung zuzusprechen. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeugen können nicht zwangsläufig mit der Errichtung der geplanten Wohneinheiten in Verbindung gesetzt werden.</p> | X                             |  |
| <p>7. Schlusswort</p> <p>Ich fordere die Gemeinde auf, den B-Plan in dieser Form komplett neu zu entwerfen, um das Baurecht so umzusetzen, dass die Art der Bebauung (kein Staffelgeschoss) die max. Höhe von 8,30 m eingehalten werden Option der angrenzenden Bebauung eingehalten werden können muss dem B-Plan 62 so gestaltet werden (erneuert werden), dass nur eine moderate Bebauung von Reihen- bzw. Doppelhäusern möglich ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                             |  |
| <p>8.</p> <p>Die Tiefgarage darf nicht gebaut werden. Parkplätze auf dem Grundstück ebenerdig und eine ausreichende Zahl von Besucherparkplätze. Damit wird eine Komplettversiegelung der Fläche verhindert. Die Natur wird nicht so stark beeinträchtigt. Die beiden großen Bäume können stehen bleiben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet. Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt zudem eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl.</p> <p>An der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie Anlagen gem. LBO wird seitens der Gemeinde Büchen zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes festgehalten.</p>                                                                                                                                                                                                                      | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                             | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>9.<br/>Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben. Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 62 lehnen wir ab und beantragen diesen erneut zu überarbeiten. Zu allen Einwendungen fordern wir eine Stellungnahme mit Begründung.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Die überarbeiteten Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen werden nach erneutem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in das Beteiligungsverfahren gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gegeben, um der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben.</p> | X                             |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | planungsrelevant<br>Ja / nein                                           |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Privatperson 12</b><br/><b>Vom 16.08.2019</b></p> <p>Zu dem o.g. Bauvorhaben haben wir als direkte und unmittelbare Anlieger folgende Einwände und Stellungnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die geplante Bebauung wird das vorhandene Ortsbild sehr stark verändert und fügt sich absolut nicht in die Umgebung ein! Die geplante Höhe von 10,5 m und die Länge von über 60 m passen nicht zu den umliegenden Gebäuden.</li> <li>- Flächenversiegelung<br/>Wir befürchten, dass durch die großräumige Flächenversiegelung starker Regen zu Überflutungen führen kann. Alleine dieses Jahr hatten wir schon vier Mal so starken Regen, dass die Abflüsse den Regen nicht mehr aufnehmen konnten. Zurzeit ist das besagte Grundstück zum größten Teil unbebaut und stark bepflanzt und nimmt so einen Großteil des Wassers auf und speichert dieses.</li> <li>- Unzumutbare Umwelteinwirkungen<br/>Das massive Bauprojekt wird in den nächsten Jahren mit sehr viel Lärm, Staub, Erschütterungen und Gerüchen für die Anwohner eine unzumutbare Belastung bedeuten. Nicht nur die Bauarbeiten selbst, sondern auch die An- und Abfahrten der großen Maschinen und Lastwagen wird auf der schmalen Straße zu viel Lärm und Chaos sorgen.</li> </ul> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Rücknahme der Baugrenzen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes wird im weiteren Verfahren verzichtet.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl.<br/>An der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie verkehrsfreie Anlagen gem. LBO wird seitens der Gemeinde Büchen zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes festgehalten.</p> <p>Die Erschließung neuer Wohnbauflächen stellt die Grundlage für eine kontinuierliche und nachhaltige Siedlungsentwicklung jeder Gemeinde dar. Die in diesem Rahmen erforderlichen Baumaßnahmen sind den Nachbarn im allgemein üblichen Umfang zuzumuten. Baumaßnahmen privater Bauherren haben sich an gesetzliche Ruhezeiten zu halten, so dass eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung das verträgliche Maß nicht überschreiten wird.</p> | <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> <p align="center">X</p> |  |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 16.08.2019

Stand: 12.11.2019

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit<br>Inhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | planungsrelevant<br>Ja / nein |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|
| <p>- Parkplatz- und Verkehrssituation<br/>Auch wenn Tiefgaragen geplant sind, werden diese für Anwohner, Besucher und Lieferanten nicht ausreichen. Der Sandplatz mit den Containern wird nicht ewig leer bleibe, um die Massen an Fahrzeugen aufzufangen. Die Einfahrt im Kurvenbereich wird den Schulweg für viele Kinder unsicherer machen.</p> <p>- Naturschutz<br/>Auf dem Grundstück stehen zwei sehr erhaltenswerte Bäume, mit größerem Stammdurchmesser als im B-Plan gegeben! Die gesamte Bepflanzung kann man nicht durch ein paar Obstbäume ersetzen! Sie sind die Heimat vieler Vögel, Säugetiere und Reptilien.</p> <p>Wir bitten Sie, diesen Bebauungsplan zu überdenken und die Bebauung auf ein erträgliches Maß zurück zu nehmen. Wir haben uns bewusst für unser Grundstück entschieden, um unseren Sohn auf dieser Ecke von Büchern groß zu ziehen. Wir sind umgeben von Natur und hoffen, dass dies auch so bleibt! Wir haben Angst, dass dieses Bauvorhaben das „GO“ für weitere ähnliche Vorhaben bedeuten könnte!</p> <p>Wir entschuldigen uns hiermit für die verspätete Abgabe unseres Einwandes, auf Grund von einem schweren Krankheitsfall innerhalb der Familie und hoffen, dass unsere Anliegen genauso gewertet werden, wie die der anderen.</p> | <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten sowie ein Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes. Durch eine verpflichtende Errichtung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit kommt die Gemeinde Büchen dem Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr nach.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.<br/>Die Stammdurchmesser werden in den Unterlagen des Bebauungsplanes korrigiert und ihre entsprechende Bedeutung im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.<br/>Die Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Hinsichtlich der planerischen Zielsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen ist der Abgang der bislang bestehenden Buche unter Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleiches vertretbar.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.<br/>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Rücknahme der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die bislang geplante Tiefgarage.<br/>Die überarbeiteten Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen werden nach erneutem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in das Beteiligungsverfahren gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gegeben, um der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben.</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>    |  |