Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Deutsche Telekom Technik GmbH **vom 28.10.2019**			
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:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Gebäudes. Ein Straßenausbau ist Rahmen des geplanten Vorhabens nicht beabsichtigt. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vorgesehen.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Stadtwerke Geesthacht GmbH **vom 29.10.2019**			
Ihren Entwurf für den oben genannten Bebauungsplan haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Stadtwerke Geesthacht GmbH beabsichtigt derzeit nicht, die geplante Neubebauung mit Lichtwellenleiterkabel zu versorgen. Dennoch bitten wir Sie, uns weiterhin an dem Planverfahren zu beteiligen und um frühzeitige Mitteilung, wann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Sollten Sie noch weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Gebäudes. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vorgesehen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH **vom 01.11.2019** Vielen Dank für die Zusendung der o.g. Unterlagen. Sofern die Abfallentsorgung auch für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke ausschließlich als Straßenrandentsorgung an der Berliner Straße stattfindet, ist Ihrer Planung aus Sicht der Abfallwirtschaft nichts entgegen zu setzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Befahrung der rückwärtigen Plangebietsfläche durch die AWSH zur Abfallentsorgung ist nicht beabsichtigt. Eine entsprechende Entsorgung wird als Straßenrandentsorgung vorgesehen.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH **vom 04.11.2019** S00800495 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.10.2019. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeits-kriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone, Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland, Zeichenerklärung Vodafone, Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Gebäudes. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vorgesehen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

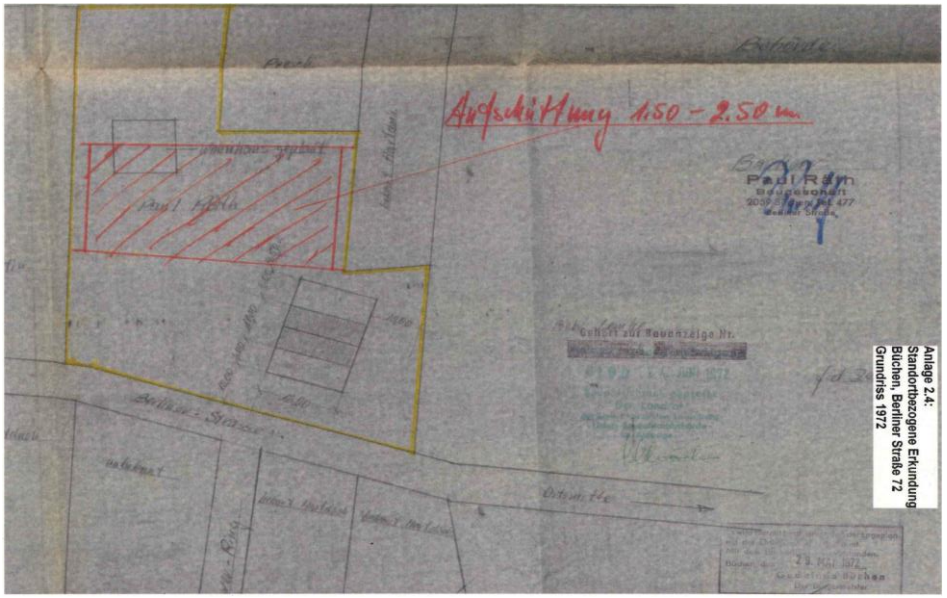
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Schleswig-Holstein Netz AG **vom 05.11.2019** Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Beachten Sie, dass sich im Planungsbereich Niederspannungsleitungen befinden. Für Hausnummer 70 soll eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz Ag erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.	Der Hinweis auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen Niederspannungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der baulichen Entwicklung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in die Begründung aufgenommen. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist auf privatrechtlicher vorzusehen. Die Aufnahme eines Leitungsrechtes in die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde erfolgt nicht.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Archäologisches Landesamt SH **vom 07.11.2019** Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keinen Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Boden-beschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen umfasst bereits einen Hinweis auf § 15 DSchG.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Kreis Herzogtum Lauenburg **Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur** **vom 26.11.2019** Mit Bericht vom 24.10.2019 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender **Anregungen und Hinweise**:			
<u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> *(Frau Mannes, Tel.: 409)* Zu Punkt 11 der Begründung „Ver- und Entsorgung“ Hier: Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung: Das überplante Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E24. Die wasserrechtliche Erlaubnis für E 24 ist bis zum 30.06.2020 befristet, da hierfür ein Nachweis der tatsächlichen Gegebenheiten wie Größe des Einzugsgebietes, genaue Lage der Einleitungsstelle etc. gefordert ist. Daraus können sich weitere Anforderungen an die Einleitung ergeben.	<u>Zum Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Hinweis auf die befristete wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitungsstelle E 24 bis zum 30.06.2020 wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer baulichen Entwicklung nach dem 30.06.2020 ist die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis auf Grundlage der tatsächlichen Gegebenheiten neu zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.	X	
Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Büchen ist eine Versickerung in Abhängigkeit der Versickerungsart möglich. Entgegen der bisherigen Vorgehensweise der Gemeinde wird hier die Versickerung bzw. der Nachweis der Nichtmöglichkeit nicht vorgeschrieben. Die Versickerung ist grundsätzlich zu prüfen. Mir sind die Sickerfähigkeit des Bodens und der Grundwasserstand durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Hierbei sind allerdings auch die Belange der Altlastenverdachtsfläche zu berücksichtigen (s. Stellungnahme vom Fachdienst Abfall und Bodenschutz). Eine Versickerung ist nur bei unbedenklichen Bodenverhältnissen möglich.	Der Hinweis auf die Erfordernis eines Bodengutachtens zum Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens und des Grundwasserstandes wird zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit einer Versickerung des Oberflächenwassers sind im Vorwege gutachterliche Untersuchungen in Bezug auf die bestehende Altlastenverdachtsfläche durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis redaktionell in der Begründung ergänzt.	x	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Mit Erlass vom 10.10.2019 wurde das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung) verbindlich eingeführt. Vorrangiges Ziel ist die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Gründächer, durchlässige Pflaster, Versickerung gemäß ATV A 138, straßenbegleitende Mulden, Grünflächen, Retentions-, Sicker- und Rückhaltebecken aber auch Zisternen zur Regenwassernutzung und Gartenbewässerung können u.a. dazu beitragen. Das Arbeitsblatt ist bei der weiteren Planung zu beachten. Der Fachdienst Wasserwirtschaft ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen.	Der Hinweis auf die verbindliche Einführung des Erlasses vom 10.10.2019 zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhabengebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst eine bauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits entwickelten Gebietes, sodass der entsprechende Erlass keine Anwendung findet.		X
<u>Fachdienst Bauaufsicht</u> *(Frau Köttgen, Tel.: 425)* Es handelt sich bei allen Aspekten um Hinweise: Ich bitte um konkretere Benennung der BauNVO. Die Bezeichnung „Es gilt die BauNVO 1990/2017“ ist verwirrend. In beiden Jahren gab es eine Bekanntmachung. Aus der Begründung schließe ich, dass die BauNVO 1990 gemeint ist, und zwar die in der Fassung der Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, 2017, 1057). Die Bezeichnung „Es gilt die BauNVO 1990“ auf der Planzeichnung reicht dann aus, wenn die korrekte, vollständige Fassung in der Begründung auftaucht.	<u>Zum Fachdienst Bauaufsicht</u> Dem Hinweis zur eindeutigen Benennung der Baunutzungsverordnung wird gefolgt. Das Planwerk sowie die Begründung werden zur Klarstellung redaktionell angepasst. Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).		X
Der Nordpfeil ist kaum zu erkennen.	Die Darstellung des Nordpfeiles auf dem Planwerk wird zur besseren Lesbarkeit angepasst.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB setzt Wohnungen fest, keine Wohneinheiten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Ziffer 3 wird redaktionell korrigiert.		X
<u>Abfall und Bodenschutz</u> *(Herr Bruhns, Tel.: 429)* Die ehemalige Druckerei in der Gemeinde Büchen, Gemarkung Nüssau, Flur 3, auf dem Flurstück 56/175 ist als Archivfall A2 im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen eingestuft. Archivfall 2 bedeutet, dass es bei der aktuellen, nicht altlastenrelevanten gewerblichen Nutzung des Grundstückes zurzeit keinen weiteren Erkundungsbedarf gibt.	<u>Zum Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> Der Hinweis auf die Einstufung des Plangebiets als Archivfall A2 im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sowie auf das Planwerk aufgenommen.	X	
Seit 1968 befand sich hier eine Zimmerei / Bautischlerei. Dieses ist eine generell altlastenverdächtige Branche, da insbesondere auf dem zugehörigen Abbundplatz mit den für tragende Hölzer erforderlichen Holzschutzmitteln umgegangen worden ist. Für das Jahr 1972 findet sich in den Bauakten eine Zeichnung (siehe Anlage) mit einer geplanten Aufschüttung des Geländes mit Höhen zwischen 1,5 und 2,5 Metern. Es ist weder bekannt, wie sauber der damals verwendete Füllboden war, noch ob eventuelle Bodenverunreinigungen im Abbundplatz mit diesen überdeckt worden sind. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich heute eine rund 6 Meter hohe Böschung (siehe Fotos in der Anlage), die nicht zur Gänze natürlichen Ursprungs ist (Übergang zum natürlichen Talraum der Stecknetz-Delvenau-Niederung).			
Vor 1983 bis 2010 wurde hier außerdem eine Offset-Druckerei betrieben, die ebenfalls zu den altlastenverdächtigen Branchen gehört.	Der Hinweis auf die altlastenverdächtige Branche der ehemals betriebenen Offset-Druckerei wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis redaktionell in der Begründung ergänzt.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Da hier eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) als die bisherige geplant wird, sind strenge Beurteilungsmaßstäbe anzulegen. Vor der Umsetzung der Planungen ist das Grundstück daher einer gutachterlichen Beurteilung zu unterziehen. Dieses auch im Hinblick auf eine möglicherweise angedachte Versickerung von Regenwasser. Auch hier muss sichergestellt sein, dass in diesen Bereichen die künstlichen Bodenauffüllungen nicht verunreinigt oder eventuelle Belastungen vom alten Abbundplatz der Zimmerei vorhanden sind.  	Der Hinweis, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nur im Falle unbelasteter Bodenauffüllungen des ehemaligen Abbundplatzes möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> *(Frau Penning, Tel.: 326)* Zu der o.g. Planung hat die untere Naturschutzbehörde folgendes mitzuteilen.	<u>Zum Fachbereich Landschaftsplanung und Naturschutz</u>		
1. Die Darstellungen und Bewertungen unter Ziffer 8 Landschaftspflege sind auf den Geltungsbereich der vorliegenden Planung abzustellen und zu konkretisieren. Eine Übernahme aus der Begründung zur Aufstellung des Ursprungsplans ist nicht zielführend.	Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierungen unter Ziffer 8 Landschaftspflege werden redaktionell überarbeitet und konkretisiert.	X	
2. Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb eines Geotops (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau – Tales). Bei Geotopen handelt es sich um schützenswerte geologische und geomorphologische Formen, die als wichtige Dokumente der Erdgeschichte zu erhalten sind. Dies ist im Rahmen der Planung in besonderer Weise zu beachten, zumal eine bauliche Nachverdichtung in Richtung des östlich vorhandenen Hanges erfolgen soll.	Das ist innerhalb des Plangebietes befindliche Geotop ist entsprechend seines Bestandes in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 gekennzeichnet.		X
Um die, durch die bauliche Entwicklung am Ortsrand, im Übergang zur Niederung des Elbe – Lübeck – Kanals, zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, halte ich eine wirksame Eingrünung der geplanten baulichen Erweiterung durch den Erhalt vorhandener Gehölzbestände und die Ergänzung durch weitere Anpflanzungen fachlich für angezeigt. Das Geotop sollte demgemäß als gehölzbewachsener Hangbereich erhalten bzw. entwickelt werden. Zwischen der Baugrenze und der Hangkante sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen komplett auszuschließen. Um entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung bzw. im Teil B – Text wird gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) um 5,00 m bis an den künftigen Verlauf der Baugrenze erweitert, um der bestehenden Hangkante des Geotopes einen Saumstreifen vorzulagern. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist das bestehende Geoptop als gehölzbewachsener Hangbereich zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen aufzuwerten. Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gem. LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig. Der Teil B-Text wird um entsprechende Festsetzungen ergänzt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
3. Schutzgut Tiere Nach Ziffer 8.3 der Begründung sind „neben überwiegend häufig auftretenden Brutvogelarten der Siedlungsbiotope … auch einige europäisch geschützte Fledermausarten im Untersuchungsgebiet anzunehmen.“ Sollten Gehölze von der Planung betroffen sein, sind also im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung Bauzeiten als Vermeidungsmaßnahmen konkret zu regeln: Bäume und Gebüsche dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt und beseitigt werden § 39 Abs. 5 BNatSchG. Größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30cm, Nutzung als Wochenstube und Tagesversteck möglich) dürfen nur außerhalb der Sommer-nutzungszeit für Fledermäuse, d. h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28/29. Februar gefällt werden, um das Töten von Tieren zu vermeiden. Bei Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist der Bestand rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens von einer geeigneten Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Der Anregung wird gefolgt. In die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt die Aufnahme der entsprechenden Hinweises auf die Einhaltung der Bauzeitenregelugen sowie eine Begehung von abgängigen Gebäuden durch eine Fachperson zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BauGB.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Städtebau und Planungsrecht</u> 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.	Dem Hinweis wird gefolgt. In die Begründung des Bebauungsplanes werden Ausführungen bzgl. des Themas Störfallbetrieb aufgenommen.	X	
Vorsorglich weise ich auf folgendes hin: Die Begründung und die Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten lassen den Schluss zu, dass die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches Ziel der Planung ist. Die Festsetzung eines Mischgebietes erfordert jedoch ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen den verschiedenen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen. Es ist darzulegen, in welcher Form eine gemischte Nutzung vorliegt oder entstehen soll, damit die Festsetzung eines Mischgebietes ohne jeden Rechtszweifel möglich ist. Wenn von einer überwiegenden Wohnnutzung auszugehen ist, dass ist diese auch entsprechend festzusetzen. Die Festsetzung eines Mischgebietes, mit dem Ziel Schutzansprüche gegenüber einer Wohnnutzung zu minimieren, ist unzulässig. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung stehen Zweifel im Raum, dass der Schutzstatus für eine Wohnnutzung erreicht werden kann. Ich bitte daher um Überprüfung des Planungszieles.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 47 setzt für die Fläche des Vorhabengebietes bereits ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Das Vorhabengebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur einen kleinen Teilbereich innerhalb des großräumig ausgewiesenen Mischgebietes entlang der Berliner Straße, um innerhalb des Plangebietes eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude innerhalb von Mischgebieten allgemein zulässig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet lediglich, dass keine unverhältnismäßige Entwicklung von Wohnnutzungen erfolgt. Eine Nutzung durch weitere mischgebietstypische Nutzungen ist neben einer möglichen Entwicklung von Wohneinheiten unverändert möglich. Eine Durchmischung innerhalb des Mischgebietes wird durch die entsprechend großräumig festgesetzten Mischgebietsflächen gewährleistet und ist nicht ausschließlich über die Fläche des Vorhabengebietes vorzusehen. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche entspricht nicht den Planungswillen der Gemeinde eine gewerbliche Nutzung im mischgebietsverträglichen Rahmen in diesem Bereich weiterhin planungsrechtlich zu ermöglichen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

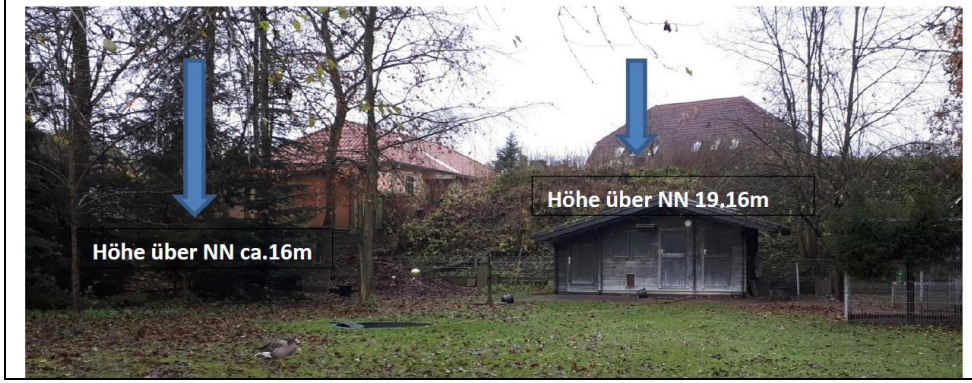
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
In Vorgesprächen zu der Planung war darauf hingewiesen worden, dass zum Schutz des Biotops eine Fläche zwischen der Baugrenze und dem Biotop festzusetzen ist, die einzig dem Schutz des Biotops dient. Eine Beeinträchtigung des Hangbereiches einschließlich der Gehölze sollte ausgeschlossen werden. Diese Fläche und das Biotop selbst sind nicht als Mischgebietsfläche festzulegen. Die Planung ist zu diesen Punkten zu ändern.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO wird im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung zurückgenommen.	X	
Im Übrigen bedürfen Planungen wie die hier vorliegende keiner Ausführungen zu den übergeordneten planerischen Vorgaben im vorgelegten Umfang. Planungsanlass und Planungsziel werden dagegen nur oberflächlich beleuchtet, haben allerdings große Bedeutung für die Planungsentscheidung. Zu dem Thema Planungsanlass und Planungsziel sind Ergänzungen vorzunehmen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen zum Planungsanlass sowie Planungsziel werden redaktionell weiter ausgeführt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
1002 **Kampfmittelräumdienst SH** **vom 13.11.2019** In der o.a. Stadt/Gemeinde sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von 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. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Begründung als auch das Planwerk umfassen einen Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebietes sowie eine in diesem Zusammenhang erforderliche Untersuchung vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
1000 **Telekom Technik GmbH** **vom 29.10.2019** Die Telekom Deutschland GmbH (Nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. ^1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftrag und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Gebäudes. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vorgesehen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Privatperson 1 Als Eigentümer des Flurstückes 34/14 (Berliner Straße 70) melde ich hiermit starke Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 an. Begründung: Bei Ausnutzung der geplanten möglichen Bebauung des Flurstücks 56/175 mit einer Firsthöhe von 31 m über NN ist mit einer starken Verdunklung meines Wohnhauses zu rechnen. Bei der jetzigen Planung wurde nicht berücksichtigt, dass das Höhenniveau meines Grundstückes ca. 3 m unterhalb des im Bebauungsplan angegebene Höhenniveaus von 19,16 m des Flurstückes 56/175 liegt. Hierdurch wäre ein Nachbargebäude von ca. 15 Metern Firsthöhe aus Sicht meines Grundstückes möglich. Zur Verdeutlichung hier 2 Bilder der örtlichen Gegebenheiten:  	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird überarbeitet und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 29,00 m über NN reduziert, was einer realen Gebäudehöhe über Gelände des Plangebietes von ca. 9,50 m entspricht.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
 Diese entspricht meiner Ansicht nach nicht der in Punkt 6. in der Begründung zur Änderung getroffenen Aussage: Auszug aus Begründung: „Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen. Sie werden aus diesem Grund, abgesehen von der Lage der Baugrenze, entsprechend für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen.“ Weiterhin bin ich nicht der in Punkt 6.2.1 der Begründung zur Änderung getroffenen Meinung, dass sich ein aus meiner Sicht 15 m hohes Nachbargebäude an mein bestehendes Wohngebäude anpassen kann. Auszug aus Begründung: „Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (ü.NN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (ü.NN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude, anpassen“.	Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend der reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhe angepasst.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Eine Hauswand mit einer Höhe von ca. 15 Metern ab Höhenniveau meines Grundstückes an der kompletten Nordseite meines Wohnhauses würde eine sehr starke Beeinträchtigung unserer Wohn- und Lebensqualität bedeuten. Weiterhin ist ein großer Wertverlust des Grundstückes zu erwarten. Eine Nutzung der Räume der Nordseite wäre auch bei Tageslicht ohne zusätzliche elektrische Beleuchtung nicht mehr denkbar. Das Druckereigebäude an der Westseite meines Wohnhauses stellt zurzeit keine Beeinträchtigung dar, da sich hier keine Fenster, Türen, etc. befinden. Aber die Änderung der zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 4 bietet die wirtschaftlich interessante Möglichkeit das bestehende Druckereigebäude auf 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss (Teilgeschoss, Penthauswohnungen) im Stil einer Stadtvilla zu errichten. Hierbei würde eine Erhöhung des Gebäudes von derzeit ca. 9 m auf 11,5 m möglich werden. Durch die dann geänderte Dachform und die Erhöhung wäre eine erhebliche Mehrabschattung meines Grundstückes zu erwarten.			
Dieses entspricht nicht den Punkten 2.5 und 6.2 der Begründung zur Änderung, die bauliche Nutzung des Flurstückes 56/175 wurde teilweise geändert, es werden nun bis zu 4 Wohneinheiten im Druckereigebäude zugelassen. (Anbau, Aufstockung denkbar) siehe Punkt 2.5 „Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden, abgesehen von der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen." Siehe Punkt 6.2 „Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden, abgesehen von der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 übernommen."	An der Begrenzung der zulässigen Zahl von 4 Wohnungen pro Einzelhaus innerhalb des Mischgebiets 1 (MI 1) sowie maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) wird festgehalten, um sicherzustellen, dass eine mögliche Wohnnutzung im verträglichen Rahmen erfolgt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Außerdem befürchte ich einen Konflikt bezüglich der Emissionen meiner Heizanlage (Ölheizung und Kaminofen). Die Schornsteinhöhe meines Hauses beträgt ca. 6,5 m. Das wäre auf dem Höhenniveau von ca. 3,5 m auf dem Flurstück 56/175.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		X
Änderungsvorschläge:	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.	X	
• Bebauungsgrenze mind. 15 m ab Schornstein meines Wohnhauses um eventuellen Emissionskonflikten im Vorfeld zu begegnen.	• Der Abstand von 10m zwischen der künftigen Baugrenze innerhalb des Mischgebietes 2 sowie der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 34/14 wird beibehalten. Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung nördlich des Flurstückes 34/14 ist bei üblichen Windrichtungen nicht von einer entsprechenden Beeinträchtigung auszugehen. Entsprechende Konflikte zwischen der bereits innerhalb des Plangebietes bestehenden Bebauung auf gleichem Höhenniveau und dem Flurstück 34/14 sind der Gemeinde nicht bekannt.		
• Firsthöhe auf 28 m über NN für Flurstück 56/175 begrenzen, bestehende Gebäude sind ca. 28 m (Druckerei) und 26 m (Räth) hoch. Dadurch würde das Ortsbild bei maximaler Ausnutzung der Möglichkeiten nicht extrem verändert.	• Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 29,0 m ü NN reduziert, was einer realen Gebäudehöhe von ca. 9,50m über Gelände des Flurstückes 56/175 entspricht, um die Umsetzung eines Gebäudes mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen.	X	
• Keine Nutzungsänderung für das Druckereigebäude, alternativ Firsthöhenbegrenzung auf bestehende Höhe.	• Die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Gebietsausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes. Eine Nutzungsänderung des bestehenden Druckereigebäudes erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht und ist gesondert zu beantragen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
• Zahl der Vollgeschosse auf 1 für das Neubauvorhaben reduzieren, um komplette Verdunkelung meines bestehenden Hauses zu verhindern. • Verschieben der östlichen Baugrenze um mind. 5 m westliche Richtung, um komplette Verdunkelung meines bestehenden Hauses zu verhindern, dann wäre wenigstens ein Drittel der Nordseite nicht verdunkelt. Für Rückfragen stehe ich jederzeit unter oben angegebenen Kontaktdaten zur Verfügung.	• Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie die Lage der Baugrenze wird beibehalten, um die Fläche des Vorhabengebietes im Sinne des Grundgedankens des sparsamen Umganges von Grund und Boden bestmöglich ausnutzen zu können. Da sich das künftige Gebäude nördlich des Grundstückes Berliner Straße befindet ist nicht von einer unverhältnismäßigen Veränderung der Verschattungssitutation durch die geplante bauliche Entwicklung auszugehen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 2: **vom 26.11.2019** Zu der geplanten Änderung gebe ich folgende Stellungnahme ab: 1.) Auf dem gesamten Flurstück soll eine Firsthöhe von 31,00 m über NN überplant werden. Zu den nord- und östlichen Geländehöhen mit 19,16 m bzw. 18,06 m würde dies Gebäudehöhen von 11,84 bzw. 12,94 m bedeuten. Die Geländehöhe auf dem Flurstück 34/14 liegt nochmal ca. 2,24 m tiefer, so dass das Gebäude ca. 15,18 m höher werden könnte. Die tatsächliche vorhandene Gebäudehöhe auf dem Flurstück 56/175 beträgt ca. 10,12 m, auf dem Flurstück 34/14 ca. 5,49 m und auf dem Flurstück 56/173 ca. 7,85 m. Auch wenn die zulässige Firsthöhe mit 31,00 m über NN sich aus dem bestehenden Bebauungsplan der umliegenden Nachbargrundstücke herleiten, wird die Höhe als zu hoch angesehen insbesondere zum Flurstück 34/14. Eine festzusetzende Höhe von 9,00 m könnte als angemessen und einfügend in die bestehende, vorhandene Bebauung angesehen werden. 2.) Die Geschossigkeit mit II wurde von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Flurstücken 56/175 und 34/14 übernommen. Eine abstufende Geschossigkeit auf I zum allgemeinen Wohngebiet im Norden könnte als angemessen und einfügend in die bestehende, vorhandene Bebauung angesehen werden. Alle ringsum den Plangeltungsbereich liegenden Gebäude sind nicht zweigeschossig.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird überarbeitet und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 29,00 m über NN reduziert, was einer realen Gebäudehöhe über Gelände des Plangebietes von ca. 9,50 m entspricht. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird beibehalten, um die Fläche des Vorhabengebietes im Sinne des Grundgedankens des sparsamen Umganges von Grund und Boden bestmöglich ausnutzen zu können. Durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe auf ca. 9,50 m über Gelände des Flurstückes 56/175 ist die geplante bauliche Nachverdichtung auch bei der Umsetzung von zwei Vollgeschossen für das bestehende Ortsbild verträglich.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
3.) Durch die Planungen wird das vorhandene Geotop beeinträchtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 unter 6.1.2 Mischgebiete sind die Planungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Hangkanten erfolgt. Die westliche und nördlich angrenzende Hangkante des Geotops ist durch die Bebauung des Flurstücks 34/14 hier bereits beeinträchtigt. Ziel der damaligen Planungen war den Hang durch baurechtliche Festschreibung nicht weiter abzutragen. Außerdem sollte die Unterbrechung des Geotops über einen Stichweg über das Flurstück 54/54 zum Flurstück 34/14 geregelt werden. Als Ziel der damaligen Planungen den östlichen und südlichen Teil des Flurstückes 56/175 von der Bebauung freizuhalten, kann der Schutz des Geotops angenommen werden. Nunmehr würde durch Heranrücken der Baugrenzen an das Geotop diesen beeinträchtigen und damit den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 47 widersprechen. Im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 47 wurden die Festsetzungen unter 6.5.1 so bewertet, dass das geschützte Biotop (Geotop) bzw. geschützte Bereiche nicht beschränkt werden. Dies ist bei der Bebauungsplanänderung hier nunmehr der Fall und wurde nicht berücksichtigt.	Der Anregung wird gefolgt. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) um 5,00 m bis an den künftigen Verlauf der Baugrenze erweitert, um der bestehenden Hangkante des Geotopes einen Saumstreifen vorzulagern. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist das bestehende Geoptop als gehölzbewachsener Hangbereich zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen aufzuwerten. Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gem. LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig. Durch die entsprechenden Festsetzungen ist Schutz des bestehenden Geotopes gewährleistet. Der Teil B-Text wird um entsprechende Festsetzungen ergänzt.	X	
4.) In der Begründung unter 1. Allgemeine fehlen die Datumseintragungen beim Stand des Verfahrens.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.		X
5.) In der Begründung unter 4. Anlass der Planung ist ungenau beschrieben. Ausweislich der Niederschrift des Bau-, Wege- und Umweltausschusses vom 11.03.2019 unter TOP 12 ist der Anlass der Wunsch eines Grundstückseigentümers des Flurstückes 56/175 auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohngebäude zu errichten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen der Begründung zum Anlass der Planung werden redaktionell ergänzt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
6.) In der Begründung unter 5. Allgemeine Planungsziele wird beschrieben die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 56/175 zu erweitern. Damit verstößt die Planänderung gegen geltende Leitsätze des Baugesetzbuches. Städtebauliche Pläne sind nicht erforderlich, wenn sie keine positive Plankonzeption aufweisen und ersichtlich solche Ziele fördern, für welche die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Die Planänderung hier dient ausschließlich dem Zweck, dem Bauwunsch eines Einzelnen zu erfüllen. Insoweit fehlt es für dieses einzelne Grundstück an einem tragfähigen, städtebaulichen Konzept. Lt. Beschluss im Bau-, Wege- und Umweltausschuss ist das Planungsziel die Ausweisung einer Wohnbaufläche im östlichen Grundstücksbereich. Voraussetzung ist auch, dass mit dem Grundstückseigentümer der Fläche ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Bauleitplanungskosten geschlossen wird. Auch erst nach Vertragsabschluss wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ins Verfahren gegeben. Die angestrebte Bebauungsplanänderung dürfte damit unzulässig sein. Ich bitte meine Stellungnahme im Verfahren zu berücksichtigen und bitte um positive Nachricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen. Somit folgt die Gemeinde dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Überplanung privater Grundstücke erfolgt zumeist durch Anstoßwirkung der entsprechenden Eigentümer, da eine Überplanung ohne Umsetzungswillen der jeweiligen nicht zielführend ist. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist gem. § 6 BauNVO auch innerhalb eines Mischgebietes möglich, somit entspricht die Beibehaltung der Gebietsform dem Planungsziel der Gemeinde und schränkt eine weitere Nutzung durch mischgebietstypische Nutzungen zudem nicht ein. Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB kann eine Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, sein. Eine Unzulässigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ergibt sich durch eine Kostenübernahme des Grundstückseigentümers somit nicht.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u> ➢ Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie vom 01.11.2019 ➢ LLUR, technischer Umweltschutz Lübeck vom 07.11.2019 ➢ Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung v. 27.11.2019 ➢ IHK zu Lübeck vom 29.11.2019 ➢ GMSH (1001) vom 11.11.2019 ➢ Gemeinde Fitzen vom 30.10.2019 ➢ Gemeinde Müssen vom 04.11.2019	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X