

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Landesamt f. Bergbau, Energie, Geologie vom 11.12.2020 In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1197-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge bisherigen Verfahrens wurde bereits eine geotechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Reinberg erstellt. Weitergehende erforderliche Untersuchungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.		X X

Stand: 08.02.2021

[illegible]

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Bereits jetzt aufgrund der hohen Bäume hat es zur Winterzeit auch eine Verschattung gegeben. Diese Verschattung hat schon zu Unfällen geführt. Das Problem ist die fehlende Sonne. Die Feuchtigkeit, die sich durch Nachtfuchte, Nebel, Regen bildet und bei geringen Temperaturen zu temporärer Glätte führt, erfährt noch weniger Sonneneinstrahlung. Auch unseren Sohn hat es auf Höhe der Bäume in Verbindung mit der Glätte durch auftretendes Blitzeis in diesem geringen Radius verunglücken lassen, so dass die Mitfahrerin aufgrund der Schwere des Unfalls sofort in ein Krankenhaus verbracht werden musste. Wurde polizeilich aufgenommen! Auch haben wir mehrfach im Bereich der Verschattung PKW's gegen den Bordstein rutschen sehen. (entsprechend sehen dort auch die Bordsteine aus) b) Größe im Verhältnis zur bestehenden Bebauung, Lage und Schnitt Zur Größe sind bereits einige Vorträge, auch nach der bereits vorgenommenen Verkleinerung bei Ihnen eingegangen. Es wird durch GSP und demzufolge durch die darüber beratenden Ausschussmitglieder von den im Umkreis liegenden Gebäuden insbesondere die Wohnblöcke der Neuen Lübecker als Vergleich für den Umfang der Größe des zu planenden Gebäudes herangezogen: Nach unserer Meinung ist das falsch. Die Gebäude der Neuen Lübecker an der Straße Am Steinautal stehen mindestens 10 Meter vom Bürgersteig entfernt und diese Gebäude stehen lediglich mit dem Kopf/Stirnfläche zur Straße, also einem wesentlich geringeren Umfang! Die Entfernung zur Straße beträgt ca. 11,5 Meter einschließlich Bürgersteig. Die Wohnblöcke der Neuen Lübecker im Memelweg stehen in einer verkehrsberuhigten Straße (Spielstraße: Straße, Parkraum Bürgersteig sind ebenerdig) und auch wieder mindestens 8 Meter von der Fahrbahn entfernt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenverhältnisse aufgrund von Witterungsverhältnissen und veränderter Sonneneinstrahlung sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Grundsätzlich erfolgt in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse innerhalb der Gemeinde Büchen ein Winterdienst auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die entsprechenden Maßnahmen sowie eine Anpassung des Fahrverhaltens kann ein erhöhtes Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das festgesetzte Baufenster innerhalb des Plangebietes weist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze den gesetzlichen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum auf. Hinsichtlich der gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen ergibt sich in Abhängigkeit der künftigen Gebäudehöhe ein weiteres Abrücken von der bestehenden Grundstücksgrenze. Sowohl im nördlichen als auch westlichen Teil des Grundstückes weisen die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von ca. 10,0 m auf. Die Lage der künftigen Baukörper kann frei innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze (Baufenster) erfolgen.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Die Gebäude stehen auch hier lediglich mit dem Kopf/Stirnfläche zur Straße. Das im B-Plan 62 geplante Gebäude steht quer, also in voller Länge zur Straße und wenn es zur Ausnutzung der bebaubaren Flächen kommen sollte, dann auch sehr nah an der Straße. Sicherlich unter 5 Meter vom Bürgersteig entfernt. Dieses Gebäude führt folglich zur weiteren Verschattung der Straße und hat zweifelsohne erhebliche Einwirkung auf das Umfeld. Hier kann u.a. genannt werden: - Verschattung anderer Häuser, bzw. Grundstücksflächen - durch die Größe werden auch die Verkehrsteilnehmer aus beiden Fahrtrichtungen beeinträchtigt - Glätteunfälle Fahrzeuge, Fußgänger etc.	Die festgesetzten Baufenster schließen ein Heranrücken der künftigen Gebäude an die Straße Am Steinautal aus. Lediglich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist durch das festgelegte Baufenster eine Errichtung des Gebäudes in Abhängigkeit der Gebäudehöhe in einem Abstand von bis zu 3,0 m möglich.	X	
	Das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Quartiers vor.		
	Im Zuge des Planverfahrens wurde der Abstand der Baugrenze zur östlichen Geltungsbereichsgrenze vergrößert, um insbesondere mögliche Auswirkungen auf das östlich bestehende Wohnhaus zu minimieren. Unter Berücksichtigung der Grundstücksausrichtung, ist davon auszugehen, dass sich die künftigen Reihenhäuser in nördliche Richtung orientieren und sich die privaten Gartenflächen auf den südlichen Plangebietsflächen orientieren werden. Durch den Abstand der künftigen Gebäude wird es somit zu keinen unverhältnismäßigen Verschattungen kommen.	X	
	Eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer ist durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung nicht zu erwarten. Die festgelegten Baufenster weisen den gesetzlichen Mindestabstand sowie durch den Waldabstand und die festgesetzte Eiche einen Abstand von ca. 10 m zu den Grundstücksgrenzen und somit zu dem öffentlichen Verkehrsraum. Grundsätzlich erfolgt in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse innerhalb der Gemeinde Büchen ein Winterdienst auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die entsprechenden Maßnahmen sowie eine Anpassung des Fahrverhaltens ein erhöhtes Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
- schlechtere Erkennbarkeit der sich dort bewegenden Personen durch Verschattung und Ablenkung. Das Mehrfamilienhaus und der Standort passen nicht zueinander. Die Bebauung des direkten Umfeldes ist erheblich/wesentlich kleiner. Warum wurde keine Reihenhauserzeile als Option plantechisch durchdacht? Auf die dann erhöhte Lärmintensität wurde mehrfach eingegangen und hat zu keinerlei Abhilfe geführt. Der Hinweis auf die Ruhezeiten geht fehl, denn wie hinlänglich bekannt hält sich niemand an derartige Zeiten. Gerade in den letzten Wochen (in 10/2020) wurde u.a. sonntags also zu absoluten Ruhezeiten mehrfach der Rasenmäher angeworfen und Rasen gemäht oder Kreissägen genutzt, auch viel mit Hammer oder Ähnlichem gearbeitet. Wir sprechen hier nicht von Neubauten. Vernunft lässt grüßen.	Entlang der Straße Am Steinautal verläuft innerhalb des Plangebietes auf der Seite der künftigen Bebauung ein öffentlicher Fußweg. Durch die klare Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg ergibt sich keine erhöhte Gefahrenlage durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Bebauung. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 62 sieht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Reihenhauserzeile vor. Um innerhalb des Vorhabengebietes eine Durchmischung von Wohnformen anzubieten und dem Bedarf nach kleineren Wohnungen innerhalb der Gemeinde nachzukommen, besteht für das Allgemeine Wohngebiet 1 die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gebäudes mit bis zu 10 Wohneinheiten. Im Zuge der Erschließung sowie späteren Nutzung des Grundstückes müssen sich die Bauherren an die Regelung des Immissionsschutzgesetzes und die allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm halten. Die dort festgeschriebenen Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden und sind von den Anliegern hinzunehmen. Ein rechtswidriges Verhalten kann keine Plangrundlage für ein gemeindliches Bauleitplanverfahren darstellen.	X	
2. Eiche an der westlichen Grundstücksseite Wir haben die Einbringungen der Bürger gelesen, so auch die Feststellung zum Erhalt der Eiche. Hier haben wir für beide Seiten Verständnis, aber würden dem Bauenden die Möglichkeit der Ersatzanpflanzungen geben. Die Eiche soll an dem neu anzulegenden Parkplatz stehen. Das bringt viele Probleme so auch durch Dreck/Laub (auch auf der Straße/Fußweg), Verschattung dahinter, Beschädigungen von Autos, herabfallende Äste, Eicheln usw. Zur Standfestigkeit bei der Größe des Baumes können wir nichts sagen, aber bei den heutigen Stürmen ist vieles vorprogrammiert. Auch ist aus dem anliegenden Foto erkennbar, dass der rechte Teil der Eiche, gesehen aus Süd/Nord Richtung, sich schon stärker neigt. (Anlage 1). Dies ist ein Vorschlag zum Vorteil der Gemeinde und des Bauenden. Vielleicht wird dies doch noch einmal überprüft und dabei die Neigung eines Baumteils beachtet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wertigkeit der bestehenden Bäume wurden durch das Büro BBS Greuner-Pönicke geprüft. Die Buche im zentralen Bereich und die Eiche an der westlichen Grundstücksgrenze sind für das Landschaftsbild als besonders prägend einzustufen. Vorhandene Bäume können aufgrund der geplanten Gebäude im zentralen Bereich nicht erhalten werden. Die Eiche an der Straße wird jedoch zum Erhalt festgesetzt. Sofern die Verkehrssicherheit durch den Zustand des zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht gewährleistet werden kann, kann dieser in Verbindung mit einer entsprechenden Kompensationsmaßnahme abgenommen werden. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt keine verbindliche Verortung der erforderlichen Stellplatzanlage.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die direkte Sicht auf den Baum lässt vermuten, dass ein Tragarm sich bereits neigt und dadurch bereits eine Teilung der Krone sichtbar ist, gemäß Auskünften einer Baumsachverständigen sind gerade geschlossene Kronen ein existenzieller Schutz der Bäume gegen Windbruch. Anlage 1 	Den Bauherren ist es somit freigestellt, ob eine Errichtung im Bereich des Baumes vorgesehen werden soll. An der zum Erhalt festgesetzten Eiche wird weiterhin festgehalten.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
3. südwestliche Grundstücks Zu- und Ausfahrt Nach den vorliegenden Plänen soll die schon bestehende Ein-/ausfahrt von westlicher in die östliche Richtung durch einen neuen Parkplatz aus dem B-Plan 62 kommend zur künftigen Nutzung freigegeben. Bisher nutzen die Ausfahrt die Fahrzeuge und Personen sowie jeglicher Lieferverkehr der Grundstücke Am Steinautal ..., ein Einfamilienhaus Am Steinautal ..., zwei Doppelhäuser Auf diese Ein- und Ausfahrt treffen die Ein- und Ausfahrten aus der südlichen Richtung kommend für die Häuser Am Steinautal ..., Zweifamilienhaus Am Steinautal ..., Steuerberatungskanzlei Am Steinautal ..., Zweifamilienhaus Diese Ein- und Ausfahrt ist bereits jetzt sehr unübersichtlich für die Anzahl der Fahrzeug-Bewegungen, da man hier zusätzlich auf eine Kurve trifft. * Durch ständig auf dem Gemeindeland parkende die Sicht versperrende PKW's besteht trotz vorsichtigem Herantasten an den Bürgersteig für Fußgänger insbesondere für jüngere Fahrradfahrer ein erhöhtes Risiko. *Hier haben Herr aus dem Memelweg und ich (gekommen aus Ortsmitte) am 15.11.20 einen beinahe Zusammenstoß in der Kurve gehabt.	Der Hinweis auf die Ein- und Ausfahrtsituation an der westlichen Grundstücksgrenze wird zur Kenntnis genommen.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die angedachte Parksituation auf der Straße Am Steinautal im Bereich der Links-Rechtskurve ist für alle Verkehrsteilnehmer als äußerst gefährlich zu beziehen! Wie schon vormals vorgeschlagen, ist mindestens eine Verkehrssicherung im Abschnitt Am Steinautal (Stettiner Weg bis über den Pommernweg hinaus) durch ein absolutes Parkverbot beidseitig in Verbindung mit dem B-Plan 62 für die Genehmigung zu beantragen. Es hat schon jetzt mehrfach, ohne diese verdichtete Bebauung, kleinere Zusammenstöße und Fast-Zusammenstöße gegeben, welche sicherlich aufgrund des geringen Schadens nicht durch die Polizei aufgenommen wurden.	Der Bebauungsplan Nr. 62 trifft keine Regelungen zur Zulässigkeit von öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße Am Steinautal. Ebenso wenig stellt er keine ausreichende Rechtsgrundlage dar, um ein absolutes Parkverbot entlang der Straßenverkehrsflächen festzulegen. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die verbindliche Errichtung von privaten Stellplätzen in Verbindung zur Zahl der künftigen Wohneinheiten auf dem privaten Grundstück vor. So kann der Bedarf des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum reduziert werden.	X X	
Gemäß aktuellem Plan soll nunmehr diese unübersichtliche Zu- und Ausfahrt durch die Anbindung des Parkplatzes des B-Planes 62 noch höher frequentiert werden? Nach unserer Meinung ist das eine grobe Fehlentscheidung, da aufgrund der sehr schlechten Übersicht, Unfälle vorprogrammiert sind. Hier gilt es dringend Personenschäden zu vermeiden! Noch besteht die Möglichkeit durch eine Ortbesichtigung die Weichen zu stellen. Auch führt die jetzt angedachte Parkraumanbindung zu einer erheblichen Ausweitung der ohnehin erwartbaren höheren Lärmbelästigung für die Anwohner.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 definieren sowohl an der westlichen als auch an der nordöstlichen Grundstücksgrenze einen zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereich. Somit besteht die Möglichkeit das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Anlieger auf zwei Bereiche zu verteilen. Seitens der Gemeinde Büchen wurde die Lage einer zulässigen Zufahrt bewusst in dem Bereich der bislang bestehenden Grundstückszufahrt festgesetzt.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Unser Vorschlag: die Ausfahrt zum Norden etwas größer und transparenter zu gestalten, so auch mit Hinweisschildern für die Fußgänger, Fahrradfahrer und für die Ein- und Ausfahrer des Grundstücks zu versehen. (Vorsicht Ausfahrt/farbliche Steine für die Einfahrt). Durch eine einheitliche Ein- und Ausfahrt, im geraden Teil der Straße können Straßenteilnehmer ohne lange Suche mit voller Konzentration die Einfahrten meistern. Gleichzeitig entfällt eine wesentliche Gefahr an der unübersichtlichen Stelle. In diesen Zusammenhang nehmen wir Bezug auf die Begründung zum B-Plan 62 der GSP vom 09.09.2020 Seite 14 Nr. 6.4 <i>Zitat: „Für den westlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße Am Steinautal erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten. Aufgrund der Lage innerhalb eines Kurvenbereiches wird der v.g. Bereich für die Anbindung von Ein- und Ausfahrten an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeschlossen.</i> Die nunmehr vorgenommene Sachanalyse und nunmehrige Definierung ist jetzt nicht korrekt und steht im krassen Widerspruch zur vorherigen Analyse, dass die Ein- und Ausfahrt im Kurvenbereich ausgeschlossen wurde! Hinzu kommen die mannigfaltigen Probleme der Müllentsorgung. Neben der Ausfahrt zum Norden sind die Müllgefäße an die Straße zu stellen und bereits jetzt reihen sich mehrmals die Woche manchmal mehr als 10 Tonnen direkt an dem zu bebauenden Grundstück. Bereits jetzt entsteht auch aus diesem Wirrwarr an Tonnen ein Gefahrenpotential. Die Müllentsorgung des Grundstückes sollte daher auch Eingang in den Bebauungsplan finden damit die Müllentsorgung auf dem Grundstück erfolgen kann.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen hat für die westliche Grundstücksgrenze einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Im Zuge des Verfahrens hat sich die Gemeinde Büchen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen bewusst dazu entschieden eine zweite mögliche Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze festzusehen. Der betreffende Bereich umfasst bereits gegenwärtig die bestehende Grundstückszufahrt und schafft die Möglichkeit den zu erwartenden Zielverkehr der künftigen Wohneinheiten aufzuteilen. Somit kann die Zahl der Nutzungen jeweils reduziert werden. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der festgesetzt Zufahrtsbereich umfasst die Lage der bereits bestehenden Grundstückszufahrt und liegt vor dem beginnenden Kurvenbereich für welchen der Ausschluss weiterer Zufahrten festgesetzt ist. Der Hinweis auf die künftige Müllentsorgung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die Erschließung der künftigen Baugrundstücke zu sichern. Auf die verbindliche Verortung von Müllsammelstellen wird verzichtet. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Straße am Steinautal, sodass eine Notwendigkeit dieser Regelung nicht erforderlich ist und der künftige Bauherr im Zuge der Grundstücksgliederung entsprechende Abstellbereiche selbst definieren kann.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
4. Sozialer Wohnungsbau Der nunmehr neu in der Begründung aufgenommene Punkt 6.6 Sozialer Wohnungsbau mit mindestens 70 % ist nach unserer Meinung lediglich eine Kann Möglichkeit. Aufgrund der bisher in direkter Nachbarschaft gewachsenen Bevölkerung, der fehlenden Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, keine Einkaufsmöglichkeit ist eine Einbeziehung nach unserer Meinung nicht ratsam. Die in der Planung befindlichen neuen Baugebiete sind schon deshalb eher prädestiniert, da gerade dort der öffentliche Nahverkehr mit einer Anbindung bereits vorgehsehen ist, auch die Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls bereits vorgesehen sind, die Bevölkerungsschichten in einem neuen Gebiet homogener verteilt werden können.	Da die südwestliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes 2 als Zufahrtsbereich definiert ist, ist nicht davon auszugehen, dass dieser Bereich seitens der Bewohner durch Mülltonnen versperrt wird. Somit wird die Abholung voraussichtlich unmittelbar an der Straße „Am Steinautal“ erfolgen. Die Festsetzung und Erläuterung des sozialen Wohnungsbaus in einem Umfang von mindestens 70 % war bereits in den Unterlagen mit Datum vom 28.11.2019 der erneuten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB enthalten. Die Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes bietet hierbei lediglich die verbindliche Flächenfestsetzung auf denen eine entsprechende Bebauung vorzusehen ist. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger erfolgt eine ergänzende Vereinbarung der jeweiligen Umsetzung. Hinsichtlich der starken Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum sieht die Gemeinde Büchen in der Lage des Vorhabengebietes keinen Ausschlussgrund zur Umsetzung von Gebäuden, die teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden. Die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung bei der die Errichtung von Gebäuden mit mindestens 70 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden, stellt eine Möglichkeit dar, um dem entsprechenden Umfang nachzukommen. Die Gemeinde Büchen sieht in der Lage des Plangebietes keinen Ausschluss für eine entsprechende Entwicklung. An den Planungszielen wird weiterhin festgehalten.	X	
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Fazit: Quartierbebauung:</u> Der Eingriff in die bestehende Bebauung passt aufgrund der Lage und des Schnittes des geplanten 10-Familienhauses nicht an diesen Standort. Als Lösung für alle Beteiligten wäre eine weitere Zeile an Reihenhäuser unseres Erachtens sinnvoll nur mit der Ausfahrt im Norden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung. Ein stimmiges Ortsbild und ein entsprechendes Einfügen ergeben sich nicht allein, wenn neue Gebäude die bereits bestehenden in Ihrer Höhe und Bau-masse nicht überragen oder alle Gebäude einheitliche Dachformen aufweisen. Ansonsten dürfte es auch innerhalb der bereits bestehenden Umgebung keine Unterschiede in der Form der Bebauung geben. Eben erst durch eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes, sowie eine individuelle Gestaltung erfährt ein Quartier ein lebendiges Bild. Das Einfügen ergibt sich durch die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Die Orientierung der Baugrenzen, die Gliederung des Plangebietes mit verschiedenen Wohnformen sowie Abstände um den Bestand ausreichend Raum zu geben, führen dazu, dass das Ortsbild auch durch eine zeitgemäße bauliche Nachverdichtung weiterhin harmonisch wirkt. Ein harmonisches Bild bedeutet in diesem Zuge nicht, dass es zwischen den einzelnen Bebauungen keine Unterschiede geben darf. Durch die Möglichkeit zweier Grundstückszufahrten werden die zu erwartenden Zielverkehre der künftigen Wohnnutzungen aufgeteilt und das Pkw-Aufkommen somit jeweils reduziert.	X	

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 2 vom 10.01.2021 Hiermit möchten wir als direkt Betroffene zum oben genannten Bauvorhaben Stellung beziehen. Wir reichen diese Stellungnahme ein, um uns aktiv an diesen Vorhaben zu beteiligen. Ziel dieser Einwendung ist, dass die Gemeinde Büchen eine anwohnerfreundliche Wohnraumverdichtung realisieren kann, der Investor dieses Grundstückes wirtschaftlich bebauen, beziehungsweise vermarkten kann und das für die Anwohner sowohl die wirtschaftlichen und wohnlichen Konsequenzen auf ein Minimum reduziert werden. Denn für die Gemeindevertretung und Verwaltung sollte der Schutz der Büchener Bürger mindestens genauso wichtig sein, wie die wirtschaftlichen Interessen des Investors. Im Baufenster WA 2 sollte bei dem 2-geschossigen Reihenhaus ein mögliches Staffelgeschoss explicit ausgeschlossen werden. Nur so ist der starke Eingriff in die Privatsphäre der Anwohner der Grundstücke 47 a-d auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Den Planern muss bewusst sein, dass die Anwohner bisher in einer sehr ruhigen Wohnlage leben, und dass der Eingriff darin so gering als möglich ausfallen muss. Sollte ein Staffelgeschoss gebaut werden können, dann werden die Anwohner des Reihenhauses aus einer ca. 2 Meter höheren Sichtlage in die Räume der Bestandsimmobilien blicken können. Sollte es soweit kommen, muss der Investor vertraglich verpflichtet werden, auf seine Rechnung Jalousien an den Dachflächenfenster an den Häusern der Grundstücke im südlichen Bereich zu installieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ermöglicht die Umsetzung von zwei Vollgeschossen, die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses ist bei einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 9,50 nicht möglich. Zusätzlich wurde in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 die verbindliche Anpflanzung einer 1,5 m hohen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur Verdeutlichung der gemeindlichen Planungsabsicht erfolgt redaktionell die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in Bezug auf die Unzulässigkeit eines weiteren Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Im Baufenster WA 1 muss die Bauhöhe des Gebäudes auf dieselbe Höhe beschränkt werden, wie im WA 2. Somit sind die beiden Gebäude schon jetzt höher als alle anderen Gebäude. Dies sollte dann aber sicherlich kein Problem darstellen, da das Übermaß sich in Grenzen halten wird. Die Müllsammelplätze (Stellplätze der Rest- und Biotonnen) dürfen nicht im südlichen Bereich zugelassen werden, damit es zu keiner Geruchsbelästigung im südlichen Bereich kommt. Wenn diese Stellplätze in den östlichen Grundstücksbereich geplant werden, dann wird „nur“ der Gehweg an der Straße kontaminiert. Wir möchten hier klarstellen, dass wir nicht den Stellplatz der Tonnen während der Leerung durch die AWSH meinen, sondern den Stellplatz in der restlichen Sammelzeit.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen hat sich im Laufe des Verfahrens intensiv mit den zulässigen Gebäudehöhen des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 auseinandergesetzt. Das geplante Vorhaben sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen vor um dem bestehenden Bedarf von kleineren Wohnungen nachzukommen. Auch wenn das künftige Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 eine größere Gebäudehöhe aufweist, sind die Belange der umliegenden Wohngebäude durch eine entsprechende Rücknahme der Baugrenzen sowie Anpflanzungsflächen entlang der Grundstücksgrenzen in ausreichendem Maß berücksichtigt.	X	
	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen inklusive der erforderlichen Müllsammelplätze erfolgt nicht, um den künftigen Bauherren aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine flexible Aufteilung zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Müllsammelplätze im Bereich der Zufahrten und entsprechenden Stellplatzanlagen befinden werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen sehen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Somit ist im Zuge der Müllstandorte mit keiner für das Gebiet und der Umgebung unverträglichen Geruchsbelastung zu rechnen, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Hierunter fällt auch eine temporär intensivere Wahrnehmung von Gerüchen aufgrund von Witterungsverhältnissen. Es besteht somit keine städtebauliche Begründung für eine verbindliche Verortung der Müllsammelplätze innerhalb des Plangebietes.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die Geotechnische Stellungnahme wurde zum Grundstück „Am Steinautal 45“ vorgelegt. Dieses hat also keine Relevanz, da das Grundstück „Am Steinautal 47“ bebaut werden soll. Daher hat dieses Gutachten aus meiner Sicht keine Gültigkeit und muss für das richtige Grundstück ausgestellt werden. Die Gemeindevertreter müssen zum Wohle der Büchener Bürger entscheiden, denn WIR sind Büchen. Bitte werden Sie Ihrer Verantwortung gerecht.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Lageplan der Bodenprofile als Anlage 1 des Gutachtens zeigt, dass es sich bei der geprüften Fläche und den Bereich des Vorhabengebietes handelt. Das Gutachten wurde im Zuge Beteiligungsverfahrens seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg als Nachweis der Versickerungsfähigkeit für das Vorhabengebiet anerkannt. Die Bezeichnung des Titels ist unerheblich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen vor. Die entsprechenden zusätzlichen Wohneinheiten kommen der Gemeinde Büchen und somit ebenfalls den Büchener Bürgern zu Gute, die Interesse an der entsprechenden Wohnform haben.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 3 vom 13.01.2021 Es geht um eine wesentliche Beeinträchtigung, wenn dermaßen Abweichungen in der Bauhöhe gestattet werden. Die Lebensqualität und die Privatsphäre für die Anwohner müssen auf jeden Fall erhalten bleiben. Das ganze Bauvorhaben ist für diese Fläche von 3000 qm einfach viel zu massiv angelegt und passt in keiner Weise in die bereits bebaute Umgebung. Die Reihenhäuser dürfen auf keinen Fall mit einem Staffelgeschoss bebaut werden. Dieses würde wesentlich in die Privatsphäre aller Anwohner eingreifen. Dieses sollte im B-Plan dringend als nicht zulässig festgeschrieben werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen hat sich im Laufe des Verfahrens intensiv mit den zulässigen Gebäudehöhen des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 auseinandergesetzt. Das geplante Vorhaben sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen vor um dem bestehenden Bedarf von kleineren Wohnungen nachzukommen. Auch wenn das künftige Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 eine größere Gebäudehöhe aufweist, sind die Belange der umliegenden Wohngebäude durch eine entsprechende Rücknahme der Baugrenzen sowie Anpflanzungsflächen entlang der Grundstücksgrenzen in ausreichendem Maß berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Die Größe des Baufensters wurde deutlich reduziert wodurch sich die Abstände zu den umliegenden Gebäuden vergrößern und die künftige Baumasse insgesamt in ihrer Wirkung zurücktritt. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ermöglicht die Umsetzung von zwei Vollgeschossen, die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses ist bei einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 9,50 nicht möglich. Zusätzlich wurde in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 die verbindliche Anpflanzung einer 1,5 m hohen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur Verdeutlichung der gemeindlichen Planungsabsicht erfolgt redaktionell die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in Bezug auf die Unzulässigkeit eines weiteren Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die Verkehrssituation bezeichnen wir wiederholt als nicht geklärt bzw. chaotisch, wenn so gebaut wird, wie dem B-Plan zu entnehmen ist. Für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr wird es erhebliche Probleme geben. Für die Anwohner, für die durchfahrenden Fahrzeuge und für die Schulkinder wird es viele gefährvolle Situationen geben. Da dieses auch ein direkter Schulweg für die Schüler aus dem Wohngebiet ist, der gut genutzt wird, besteht die Gefahr durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und in Form von parkenden Fahrzeugen, sodass die Straße unübersichtlich wird. Die Gemeinde sollte darauf achten, dass sich ihre Bürger und Bürgerinnen in ihrem Ort wohlfühlen und nicht ehrgeizigen Bauprojekten der Gemeinde und der Investoren zum Opfer fallen. In diesem Sinne wünschen wir uns nochmals eine gründliche Überarbeitung.	Der Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens mehrfach mit der Verkehrssituation sowie dem zu erwartenden ruhenden Verkehr auseinandergesetzt. Aus diesem Grund wurde die Zahl der erforderlichen Stellplätze sowie auch Besucherstellplätze nach den einzelnen Beteiligungsverfahren weiter erhöht. Durch die verbindliche Festsetzung der zu errichtenden Stellplätze auf dem privaten Grundstück wird der öffentliche Verkehrsraum durch die zusätzlichen Wohneinheiten und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen nicht übermäßig belastet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde Büchen vor. Die entsprechenden zusätzlichen Wohneinheiten kommen der Gemeinde Büchen und somit ebenfalls den Büchener Bürgern zu Gute, die Interesse an der entsprechenden Wohnform haben.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 13.01.2021**

Stand: 08.02.2021

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> ➤ (1005) Industrie- und Handelskammer vom 12.01.2021 ➤ (1004) Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.12.2020 ➤ (1003) Hamburger Verkehrsverbund vom 18.12.2020 ➤ (1002) 50Hertz Transmission GmbH vom 03.12.2020 ➤ (1001) LLUR untere Forstbehörde Mölln vom 03.12.2020 ➤ (1000) Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein vom 02.12.2020 ➤ LLUR Regionaldezernat Südost vom 04.12.2020 ➤ Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 02.12.2020 ➤ Gemeinde Fitzen vom 09.12.2020 ➤ Gemeinde Müssen vom 11.12.2020 ➤ Kreis Herzogtum Lauenburg vom 14.01.2021	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		