

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Untere Forstbehörde Vom 17.01.2014</p> <p>Der Plangeltungsbereich grenzt im Südwesten, südlich der Straße Bützower Ring, an Waldfläche an. Die Planunterlagen stellen den Bereich außerhalb des Plangeltungsbereiches als Grünfläche dar. Ungeachtet der Ausweisung dieser Flächen im Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Büchen als Grünflächen sind diese Bereiche weiterhin als Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz zu beurteilen, da eine Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz bisher weder beantragt noch genehmigt wurde.</p> <p>Zu der o.g. Waldfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches ist der Waldabstand nach § 9 24 (1) Landeswaldgesetz zu beachten und gem. 24 (2) Landeswaldgesetz im Bebauungsplan aufzunehmen; die Baugrenzen sind entsprechend zurückzunehmen. Zu dem in den Planunterlagen vollständig fehlenden Waldabstand kann das erforderliche Einvernehmen der Forstbehörde nach 24 (2) Landeswaldgesetz nicht erteilt werden, da in jedem Fall von einer Gefährdung nach 24 Absatz 1 Satz 1 Landeswaldgesetz auszugehen ist.</p> <p>Der äußere südöstliche Bereich des Plangebietes wird in den Planunterlagen als Waldfläche beschrieben (Seite 9, Punkt 6.5.3 Biotop der Begründung zur Satzung). In diesem Bereich ist die Abgrenzung und Waldeigenschaft der Fläche herzustellen und in den Planunterlagen darzustellen. Die Waldabstandsregelung nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist auch hier durch Rücknahme der Baugrenzen zu beachten und gem. 24 (2) Landeswaldgesetz im Bebauungsplan aufzunehmen. Für Abgrenzungsfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p> | <p>Die Untere Forstbehörde hatte der Umwandlung von Wald auf den erwähnten Flächen im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 45 bereits zugestimmt. Der Antrag zur Waldumwandlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde inzwischen genehmigt. Ein Waldabstand ist demnach nicht mehr erforderlich, denn damit ist rechtlich kein Wald mehr vorhanden.</p> <p>Nach einer Ortsbesichtigung stellt sich der fragliche Bereich als Gartenland mit z.T. großen Bäumen dar. In Abstimmung mit der Forstbehörde erfolgt keine Einstufung als Wald gemäß LWaldG. Die Waldabstandsregelung ist somit nicht anzuwenden. Der Begründungstext wird entsprechend der Ortsbegehung angepasst.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Industrie- und Handelskammer zu Lübeck Vom 20.01.2014</p> <p>Vielen Dank für die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen. Mit der Planung sehen wir eine Betroffenheit der Kulina GmbH sowie des Unternehmens GEA Tuchenhagen, dessen Grundstück unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzt. Für beide Unternehmen sollte berücksichtigt werden, dass die Standorte nicht nur gesichert werden, sondern auch künftig eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Wir gehen davon aus, dass beide Unternehmen bei der Erarbeitung der Planung von Ihnen oder der Stadt Büchen einbezogen wurden, und eventuell zeitnah geplante Vorhaben der Unternehmen in der Planung berücksichtigt sind.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir Sie bitten, uns eine Kopie des Lärmgutachtens – gerne in digitaler Form – zur Verfügung zu stellen.</p> | <p>Für die Planungen der Firma GEA Tuchenhagen wurde in Abstimmung mit der Firma der Bebauungsplan Nr. 45 aufgestellt. Die Planungen sind damit berücksichtigt. Auf entsprechende Aussagen in der Begründung wird hingewiesen.</p> <p>Die Festsetzungen für die Firma Kulina schränken den <u>vorhandenen</u> Betrieb baurechtlich nicht ein. Allerdings werden Regelungen zu den Zufahrten getroffen, die aus Nachbartschutzgründen und wegen der Straßenabmessungen zu treffen waren. Vergl. auch hierzu die entsprechenden Erläuterungen in der Begründung.</p> <p>Eine Kopie des Lärmgutachtens wurde inzwischen wunschgemäß übersandt</p> |
| <p>Eisenbahn-Bundesamt Vom 20.12.2013</p> <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Verfahren. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Eisenbahnstrecke Nr. 1121, Lübeck-Büchen. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundes-eigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine anlagenbestands- und liegenschaftsführende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> | <p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.) Es sind keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen in den Bebauungsplan einbezogen worden.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.</p> <p>3. Eine schalltechnische Untersuchung, die auch den Lärm aus dem Bahnbetrieb einbezieht, liegt offenbar vor. Es wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass Immissionen – wozu auch Erschütterungen zählen – aus dem Betrieb der Bahn zu dulden sind. Schutzansprüche gegenüber dem Betreiber der Eisenbahninfrastruktur bestehen nicht.</p> <p>4. Soweit nicht bereits geschehen empfehle ich Ihnen, die DB AG (koordinierende Stelle DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.</p> <p>5. Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der am Eisenbahnfachplan berechtigten Gesellschaften der DB.</p> | <p>Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eisenbahntechnische Auswirkungen auf die Bauleitplanungen entstehen also nicht.</p> <p>Zu 3.) Das Gutachten liegt vor und wurde als Anlage zur Begründung auch mit an die Fachbehörden versandt. Auf die Duldung der Immissionen und der dazu gehörenden Erschütterungen wurde bereits ebenfalls in der Begründung schon hingewiesen.</p> <p>Zu 4.) Die DB Services Immobilien GmbH wurde beteiligt, siehe weiter unten in dieser Abwägungsliste.</p> <p>Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Vom 07.01.2014</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 als 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 Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine neuen Erschließungsstraßen angelegt, in denen neue Telekommunikationsanlagen verlegt werden könnten. Ansonsten werden auch diese Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Archäologisches Landesamt Vom 14.01.2014</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festlegen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gen. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p> | <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen und noch entsprechende Erläuterungen in die Begründung aufgenommen.</p> |
| <p>Handwerkskammer Lübeck Vom 17.01.2014</p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um den üblichen Textbaustein, den die Handwerkskammer ohne Rücksicht auf die Inhalte eines Bebauungsplanes gleichlautend immer verschickt.</p> |
| <p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Vom 16.01.2014</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Den nachstehend aufgeführten Hinweis des Referates ÖPNV, Eisenbahnen meines Hauses gebe ich zur Kenntnis weiter.</p> <p>Das Land Schleswig-Holstein plant langfristig die Ertüchtigung der Bahnstrecke Lübeck – Lüneburg. Hiervon betroffen ist auch der Bereich Büchen.</p> | <p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf den langfristig geplanten Ausbau der Bahnstrecke wird zur Kenntnis genommen. Da keine konkreten Planungen vorliegen, kann eine Berücksichtigung in diesem Bauleitplanverfahren nicht erfolgen. Es wird aber ein Hinweis auf die zukünftigen Planungen in die Begründung aufgenommen.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Nord Vom 16.01.2014</p> <p>Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren:</p> <p>Gegen die Entwurfsplanungen des Bpl bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante Belange eingehalten werden. Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz gestellt werden können.</p> <p>Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan ist die Bahnrichtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen. Zu bestellen bei: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter – Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses.</p> | <p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vom Immissionsschutzgutachter empfohlenen Schutzmaßnahmen sind bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Das Gutachten hat mit vorgelegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch als Erläuterung in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als „Hinweis“ noch unter die textlichen Festsetzungen in das Planwerk des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Abwägungsbeschluss wird gemäß den rechtlichen Vorgaben zu gegebener Zeit übersandt.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>AG-29 Vom 22.01.2014</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Aus Sicht der AG-29 bestehen zu dem vorliegenden Planverfahren keine Anregungen oder Bedenken, da es sich im Wesentlichen um Festsetzungen im Bestand handelt. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachlichen Standards werden, auch ausweislich der Ausführungen in den landschaftspflegerischen Ausführungen in der Begründung beachtet und eingehalten.</p> |
| <p>Kreis Herzogtum Lauenburg Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Vom 12.02.2014</p> <p>Mit Bericht vom 17.12.2013 übersandte mir das Planungsbüro Gosch-Schreyer-Partner 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 Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel. 409)</u> <u>Zu Pkt. 7 Ver- und Entsorgung</u> Im Rahmen der 13. Änderung des F-Planes (vorgelegt im Juli 2013) wurde zugesagt, dass im B-Plan 47 – Verfahren auf die Oberflächenentwässerung genauer eingegangen wird. So sollte auch die Versickerung des Niederschlagswassers eine Variante sein.</p> <p>Nach den mir nun vorgelegten Unterlagen ist der Anschluss an die Entsorgungsleitungen der Gemeinde vorgesehen. Auf die Möglichkeit der Versickerung (auch im Hinblick auf Altlasten oder Bodenverhältnisse) wird in keiner Weise eingegangen. Ich bitte um Überarbeitung.</p> | <p>Im Plangebiet gibt es eine funktionierende Oberflächenentwässerung. Der überwiegende Teil der Bauflächen ist bereits bebaut und entsprechend versiegelt. Anschlüsse an die Oberflächenentwässerung sind vorhanden. Eine Veränderung des Entwässerungssystems erfolgt hier nicht und ist auch nicht notwendig, da nur wenige zusätzliche versiegelte Flächen hinzukommen können.</p> <p>Eine Veränderung der Regenwasserkanalisation im Verlaufe der Berliner Straße ist für die Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht notwendig. Lediglich wenn Straßenflächen im Rahmen der Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 45 hergestellt werden, wird das vorhandene Leitungssystem eine Veränderung erfahren. Dies wird jedoch ausschließlich aufgrund der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 45 notwendig.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Im Rahmen des B-Plan 45 – Verfahren wurde festgesetzt, dass die vorhandene Regenwasserkanalisation im Verlaufe der Berliner Straße hydraulisch und baulich angepasst wird. (Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließungsstraße) Der Aussage im B-Plan 47 Pkt. 7, dass das vorhandene Leitungssystem ausreichend bemessen ist, kann ich somit nicht zustimmen. Ich bitte um Überarbeitung und Abstimmung.</p> <p>Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Herr Bruhns, Tel. 429) Das Planungsgebiet liegt entgegen der Angaben der Begründung zum B-Plan auf Seite 6, Nr. 6.3.2 „Altlasten“ innerhalb der ehemaligen Sprengstoffwerke Nüssau II aus dem ersten Weltkrieg. Nach dem Gebäudeplan dieser Fabrik befanden sich zwei Kasematten zur Lagerung von Granatfüllstoffen (Gebäude Nr. 4 und 5) innerhalb des Plangebietes. Kasematte Nr. 4 auf den heutigen Grundstücken Bützower Ring 22 und 24 und Kasematte Nr. 5 auf den heutigen Grundstücken Bützower Ring 24 und 26 (teilweise auch auf der Verkehrsfläche Bützower Ring). Nach dem ersten Weltkrieg wurde hier bis 1924 eine Filmfabrik betrieben. Nach 1924 konnte kein weiteres Aktenmaterial ermittelt werden. Der Standort unterlag wahrscheinlich der Geheimhaltung, weil er als Standort der geheimen Wiederaufrüstung betrachtet werden muss. Es ist nur bekannt, dass sich seit 1925 das Gelände im Besitz der Dynamit AG befand. Im zweiten Weltkrieg wurde es durch die Luftwaffe genutzt.</p> <p>Zu den Gebäuden Nr. 4 und 5 im ersten Weltkrieg: Sämtliche Rohstoffe für die Granatfüllung wurden dem Werk mit der Bahn angeliefert. Die Lieferung der Granatenfüllstoffe erfolgte in Kasematten (auch Gebäude 4 und 5). Das Füllen der Granaten erfolgte mit 65 % Dinitrobenzol und 35 % Ammonsalpeter. Das in Eisenfässern angelieferte Dinitrobenzol wurde im Freien in einem Wasserbad geschmolzen und auch dort in einen Behälter entleert. Danach gelangte das flüssige Dinitrobenzol über ein Messgefäß in die Rührkessel, wo unter ständigem Rühren Ammonsalpeer hinzugegeben wurde. Die Füllung der Sprengstoffmischung in Granaten erfolgte dann außerhalb des Gebietes von B-Plan Nr. 47 in die Füllanlage, Gebäude Nr. 9. Es ist also sehr wahrscheinlich, dass um und zwischen den Gebäuden Nr. 4 / 5 und Nr. 9, also den auch noch heutigen Freiflächen, diese Arbeiten erfolgt sind. Entsprechende Unterlagen können hier beim Kreis, Fachdienst Abfall und Bodenschutz eingesehen werden.</p> | <p>Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist möglich. Sie wird aber im Bebauungsplan nicht explizit vorgeschrieben. Den Grundstückseigentümern bleibt es überlassen, die Art der Regenentwässerung zu wählen.</p> <p>Die Begründung wird noch um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Diese Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die betroffenen Grundstücke Bützower Ring 22 und 24 sowie Bützower Ring 24 und 26 werden gemäß § 9 Abs. 15 Ziffer 3 nachrichtlich gekennzeichnet und ein dritter Hinweis auf der Planzeichnung angebracht. In die Begründung werden noch erläuternde Ausführungen aufgenommen.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In der Begründung wird auf Seite 6, Punkt 6.3.2 „Altlasten“, Absatz 2, letzter Satz angeführt, dass die Erkenntnisse des Gutachtens vom Baukontor Dümcke für den angrenzenden B-Plan Nr. 45 auch oder insbesondere für diesen B-Plan Nr. 47 zutreffen. Hier geht man aber fälschlicherweise davon aus, dass der B-Plan Nr. 47 an das Areal der Sprengstoffwerke Nüssau II angrenzt. Zutreffend ist aber, dass sich auch dieses B-Plan-Gebiet voll innerhalb der ehemaligen Sprengstoffwerke befindet, zwischen den Weltkriegen im Bereich der damaligen Filmfabrik lag und im zweiten Weltkrieg von der Luftwaffe genutzt wurde. Zu möglichen Bodenbelastungen um die Kasematten 4 und 5 herum liegen hier keinerlei Erkenntnisse vor. Um dieses Thema endgültig abschließen zu können, sollten im Rahmen des Zusammentragens des Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung hier zwei Bodenmischproben aus dem Tiefenbereich der alten Geländeoberfläche genommen werden. Dann ist auch hier, wie zuvor im B-Plan Nr. 45, abschließend geklärt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.</p> <p>Der Hinweis, dass es sich bei der Druckerei in der Berliner Straße 72 um einen laufenden Betrieb handelt, wird hier im Altlastenkataster aufgenommen. Für dieses Grundstück ergibt sich daher kein Untersuchungsbedarf.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u> 1. Ob ein Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, richtet sich nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Ich bitte in diesem Zusammenhang, die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche oder die Größe der Grundfläche konkret zu benennen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden, um zu belegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.</p> <p>An verschiedenen Stellen wird in der Begründung ausgeführt, dass Festsetzungen nur im Bestand erfolgen. Dies ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar, zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich insbesondere östlich der Berliner Straße. Das ist entsprechend zu bewerten.</p> | <p>Die Begründung wird aufgrund dieser Hinweise überarbeitet.</p> <p>Da es sich um bebaute Grundstücke handelt, auf denen nur kleinere, geringfügige Anbauten oder Um- bzw. Erweiterungsbauten möglich sind, soll zunächst auf die Entnahme von Bodenmischproben verzichtet werden. Durch die Aussagen des Hinweises 3 sollen die Grundstückseigentümer auf die Tatsache hingewiesen werden, dass bei zukünftigen Bauten auf den betroffenen Grundstücken zunächst Bodenmischproben zu entnehmen sind, um mögliche Bodenbelastungen zu klären.</p> <p>Eine vorherige Beprobung des Bodens ist zurzeit nicht notwendig, da die Grundstücke bereits seit vielen Jahrzehnten wohnbautechnisch genutzt werden. Eine grundsätzliche Veränderung der Bodenbeschaffenheit ist hier nicht vorgesehen.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.: Die maximal mögliche zulässige Grundfläche im Bebauungsplan beträgt annähernd 15.000 qm. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits bebaut. Den Anforderungen des § 13 a BauGB wird damit Genüge getan. In die Begründung wird diese konkrete Zahl noch eingearbeitet.</p> <p>Es ist richtig, dass östlich der Berliner Straße bei einem Blick auf die Katasterunterlagen der Eindruck entsteht, dass noch erhebliche Neubebauung möglich ist. Tatsächlich ist dies aber nicht der Fall. Die meisten Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden besetzt sind, werden als Zufahrtsbereiche (Flurstück 39/11) oder als Stellplatzflächen (Flurstücke 54/54 und 83/27) genutzt. Es verbleiben also tatsächlich nur sehr wenige neue Baumöglichkeiten. Die Begründung wird entsprechend erläuternd ergänzt.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb eines Geotops (Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau – Tales). Ich möchte noch einmal hervorheben, dass es sich bei den Geotopen um schützenswerte geologische und geomorphologische Formen handelt, die als wichtige Dokumente der Erdgeschichte zu erhalten sind. Dies ist in besonderer Weise zu beachten.</p> <p>Der Verzicht, den Bereich des Hanges und die östlich gelegenen Flächen als Baugebiet festzusetzen, wird begrüßt. Ich empfehle der Gemeinde, auch die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.</p> <p>2. Auch wenn ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft hier im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist, sollte die Gemeinde nach den Grundsätzen des § 1 (3), (6) und (7) und § 9 doch Festsetzungen über Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft treffen. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet nicht von der Notwendigkeit, von der Planung berührte Belange, einschließlich der Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In der vorliegenden Begründung fehlen z.T. Aussagen zu diesem Themenbereich, insbesondere zu den evtl. Auswirkungen der Planung auf die Baum- und Gehölzbestände.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind einige, das Ortsbild prägende große Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden (z.B. auf den Flurstücken 56/132, 56/173, 56/196, 56/197, 54/51). Diese sind zu erfassen (Standort, Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser) und aus Sicht des Naturschutzes und der Land-</p> | <p>Es sei darauf hingewiesen, dass es in Schleswig-Holstein keinen Rechtsschutz für Geotop, beispielsweise ähnlich denen von Biotopen, gibt. Konkrete Aussagen von Fachleuten zum Geotop sowie seiner Ausdehnung und Ausprägung sind nicht vorhanden.</p> <p>Das Geotop ist auch nicht flächenscharf abgegrenzt und abgrenzbar, da es sich um den gesamten, wesentlich größeren Talraum handelt, der ohnehin weit in das Plangebiet und in die vorhandene Bebauung hineinragt.</p> <p>Die Hangbereiche des Geotops liegen teilweise am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47. Die Bereiche mit deutlicher Hangkantenausprägung wurden ganz bewusst zum Schutz dieser Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Alle Flächen sind durch gärtnerische Nutzung und/oder frühere, teils erhebliche Bodenbewegungen deutlich überformt. Zum Schutz des Geotops verläuft die Baugrenze außerhalb der Hangkante mit nun auf 5 m vergrößertem Abstand. Insofern werden diese Ausführungen des Kreises zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird noch um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Zu 2.: Die Gemeinde hat einige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen. Vergleiche dazu z.B. Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen. Baum- und Gehölzbestände sind durch die vorliegenden Planungen nicht direkt betroffen.</p> <p>Die Begründung wird noch um entsprechende Aussagen zu diesem Themenkreis ergänzt.</p> <p>Im Bereich des Geltungsbereiches stehen einige größere Bäume (v.a. Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu 80 cm). Diese Bäume stehen auf Privatgrundstücken und sind durch die vorliegenden Festsetzungen nicht direkt betroffen. Ein besonderer Schutz der Bäume ist daher nicht erforderlich.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

schaftspflege soweit möglich zum Erhalt im Bebauungsplan festzusetzen.

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 und Durchgrünung der geplanten Bauflächen durch den weitgehenden Erhalt vorhandener, prägender Einzelbäume und Gehölzbestände und ggf. die Ergänzung durch weitere Anpflanzungen für erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Auf die Bedeutung älterer Einzelbäume und Gehölzbestände als Lebensraum wies ich außerdem hin.

Durch die Hangkante wird die Begrenzung zwischen Bebauung und Niederung markiert. Diese wurde weitgehend aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass eine Bebauung nur oberhalb der Hangkante möglich ist und die bestehende Eingrünung im Bereich der Hangkante sowie der unterhalb angrenzenden Flächen erhalten bleibt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich und auf den eingewachsenen Grundstücken auch nicht umsetzbar.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. Im Zusammenhang mit der möglichen Fällung von Bäumen sind artenschutzrechtliche Vorgaben bereits im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Auf § 44 BNatSchG verweise ich diesbezüglich. Es sind insbesondere die Gruppen der Vögel und der Fledermäuse zu betrachten. Dieses Thema ist von einer geeigneten Fachperson aufzuarbeiten.</p> <p>4. Indem WA südlich und südöstlich Bützower Ring, westlich der Johannes-Gillhoff-Straße ist zwischen der Baugrenze und der (überwiegend im Bebauungsplan Nr. 45) festgesetzten Grünfläche (mit einigen großen Gehölzen) ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Zwischen hinterer Baugrenze und Grünfläche sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, bauliche Anlage auszuschließen. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Die Umwandlung der Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, zu der ein Wandabstand einzuhalten wäre, ist inzwischen beantragt.</p> <p>5. Die Baugrenzen sind im Gebiet östlich der Berliner Straße mindestens 5m von der Kante der Hangbereiche (Geotop, z.T. artenreiche Steilhänge nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG) abzurücken. Zwischen der hinteren/östlichen Baugrenze und der Hangkante sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen komplett auszuschließen. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Östlich unterhalb des Hanges sind aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Schutz bzw. zur Entwicklung der gesetzlich geschützten Biotope und zum Erhalt des Geotops Baugebiete nicht vorzusehen. Das Grundstück Flurstück 34/14 sollte insofern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.</p> | <p>Zu 3.: Baumfällungen werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 4.: Da die Waldumwandlung für die südlich des Geltungsbereiches am Bützower Ring liegenden Grünareale inzwischen genehmigt worden ist, ist ein entsprechender Mindestabstand zu den Gehölzbeständen nicht mehr erforderlich. Es kann daher bei der festgesetzten Baufläche verbleiben. Vergleiche hierzu die Stellungnahme zum Schreiben des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – untere Forstbehörde vom 17.01.2014 an erster Stelle dieser Liste.</p> <p>Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie fließt in das entsprechende Abwägungsmaterial ein. Die Waldumwandlung ist inzwischen genehmigt worden. (vergl. Stellungnahme zum Schreiben des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – untere Forstbehörde vom 17.01.2014).</p> <p>Der Abstand der Baugrenzen zum Geotop wird auf 5 m erweitert.</p> <p>Der bebaute Teil des Flurstückes 34/14 verbleibt im Geltungsbereich, um die dort bereits vorhandene bauliche Anlage baurechtlich abzusichern und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten und Süden zu ermöglichen. Die westlich und nördlich angrenzende Hangkante des Geotops ist durch die Bebauung hier bereits beeinträchtigt und wird durch deren baurechtliche Festschreibung nicht weiter abgetragen.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Die Planung war Gegenstand eines Gesprächs, das im Juli 2013 in der Kreisverwaltung stattgefunden hatte. Dabei war besprochen worden, dass das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung des Wohngebiets östlich des jetzigen Geltungsbereichs nicht fortgeführt werden sollte. Zur Regelung der immisionsschutzrechtlichen Situation genügte die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Für den Bereich, der im Flächennutzungsplan noch als Mischgebiet dargestellt ist, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen insofern keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Ich bitte um Beachtung folgender Sachverhalte:</p> <p>1. Die Grenze des Geltungsbereichs im Osten des Plangebiets verläuft westlich entlang der vorhandenen Hangkante, wie es auch beim o.a. Termin in der Kreisverwaltung besprochen wurde. Lediglich ein Grundstück jenseits der Hangkante wurde in den Bebauungsplan mit einbezogen. Hierzu bestehen Bedenken. Die Hangkante, bei der es sich um schützenswertes Geotop handelt, stellt eine Zäsur dar, die nicht überschritten werden sollte. Eine Verfestigung der Bebauung jenseits der Hangkante ist nicht anzustreben. Hinzu kommt die ungeklärte Erschließungssituation. Da die Erschließung nicht durch die Hangkante von der Berliner Straße aus erfolgen kann und der östlich gelegene Feldweg außerhalb des Geltungsbereichs nicht für die Erschließung von Wohnbaugrundstücken geeignet ist, bleiben an dieser Stelle wesentliche Frage offen. Das Grundstück sollte insofern aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen werden. Eine tragfähige städtebauliche Begründung für die Einbeziehung dieses Grundstückes fehlt.</p> | <p>Die Situation auf dem Flurstück 34/14 ist gegenüber der auf dem Flurstück 34/12, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt, insofern verschieden, als auf dem letzt genannten Grundstück (34/12) lediglich eine Bodenplatte eines Gebäudes geschüttet worden ist. Ein Gebäude ist darauf niemals errichtet worden, auch wenn das in der Katasterunterlage so erscheint. Um eine weitere Bebauung auf dieser Fläche (34/12) zu verhindern, ist dieses Grundstück nicht mit in den Plangeltungsbereich einbezogen worden.</p> <p>Die Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung und der übergeordneten Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Erläuterungen sind in der Begründung bereits vorhanden und können noch ergänzt werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Begründung ebenfalls bereits beigefügt.</p> <p>Zunächst kann auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5 des Fachdienstes Naturschutz verwiesen werden.</p> <p>Die Erschließung des fraglichen Grundstückes ist lange Jahre über einen Stichweg im nördlichen Bereich des Flurstückes 54/54 über das in diesem Bereich unterbrochene Geotop geführt worden. Eine entsprechende Erschließung wäre auch in Zukunft dorthin wieder möglich.</p> <p>Seit vielen Jahren benutzen die Grundstückseigentümer den Fahrweg östlich des Plangeltungsbereiches, um ihr Grundstück zu erreichen. Die Mülltonnen werden an das öffentliche Straßensystem geschoben. Müllfahrzeuge müssen diesen Fahrweg nicht benutzen. Zur Erreichbarkeit ausschließlich des Flurstückes 34/14 reicht der Feldweg aus.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. Die überbaubaren Flächen entlang der Hangkante sollte weiter nach Westen gerückt werden. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit, bauliche Anlagen im äußeren Randbereich der Grundstücke in direkter Nähe zum Geotop zu errichten. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass die Eigentümer durch eine Reduzierung der überbaubaren Fläche keine wesentlichen Einschränkungen erfahren würden.</p> <p>3. Der Nachweis, dass die Größe der Grundfläche beim vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB weniger als 20.000 qm beträgt, sollte in der Begründung dokumentiert werden.</p> <p>4. In der Planzeichnung sind südlich des eigentlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 45 zeichnerisch übernommen worden. Ich empfehle, einen Hinweis auf den B-Plan 45 in die Zeichnung aufzunehmen.</p> | <p>Auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5 des Fachdienstes Naturschutz wird hierzu verwiesen.</p> <p>Auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1 des Fachdienstes Naturschutz wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung redaktionell ergänzt.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Diverse Anwohner Vom 13.01.2014</p> <p>Zum derzeit ausgelegten Bebauungsplan Nr. 47 möchten die Anlieger des Gebr.-Lemke-Weges die nachfolgende Stellungnahme abgeben. Die Unterzeichnenden beantragen hiermit die folgenden Anregungen und Einwände in die weitere Bearbeitung des Plans und in den Abwägungsprozess aufzunehmen:</p> <p>Zu Teil A und B – Planzeichnung und Text:</p> <p>1. Die Erschließung über die verkehrsberuhigende Wohnstraße Gebr.-Lemke-Weg ist auszuschließen und als Festsetzung im Teil A und B des B-Plan 47 aufzunehmen. Die Realisierung einer Zuwegung des Plangebietes über den Gebr.-Lemke-Weg ist für die Anlieger nicht zumutbar, da der Baulastträger durch den Bau der Straße als Sackgasse mit Wendehammer die Nutzung als Durchgangsstraße ausgeschlossen hat.</p> <p>2. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes 47 mit der maximal möglichen GRZ 0,4 einer zweigeschossigen Bauweise und ohne festgesetzte Bauflächen auf einer Fläche von 1,3 ha (Bereich östlich der Berliner Straße) ausgewiesen. Dieses entspricht einer maximal möglichen Bruttogeschossfläche von 10.400 m². Hierdurch wäre der Bau von ca. 70 – 100 Wohneinheiten möglich. Dieses wäre eine um ein Vielfaches höhere Nutzung als derzeit in allen umliegenden Siedlungsflächen, in denen außer einiger weniger Ausnahmen eine Einzelhausbebauung vorzufinden ist. Das Maß der baulichen Nutzung in den als MI-Flächen ausgewiesenen Gebieten östlich der Berliner Straße soll deshalb eine maximale Nutzungsziffer von 0,2 Grundflächenzahl haben, eingeschossig sein, in offener Bauweise gestaltet werden und eine Firsthöhe von max. 27 m nicht überschreiten. Die eingeschossige Bebauung ist auszuführen, um eine Harmonisierung mit dem vorhandenen Baugebiet des Bebauungsplanes 38 zu erreichen.</p> | <p>Zu 1.) Es ist keine Erschließung über den Gebrüder – Lemke – Weg vorgesehen. Sie kann, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 gar nicht bis an den Gebrüder – Lemke – Weg reicht, hier nicht explizit ausgeschlossen werden. Sie ist aber tatsächlich ausgeschlossen, weil sie eben nicht vorgegeben und damit zugelassen ist. Am Gebrüder – Lemke – Weg wird durch diese Bauleitplanung keine Veränderung vorgenommen.</p> <p>Zu 2.) Es muss zunächst richtig gestellt werden, dass sehr wohl Bauflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen rund um die Mischgebietsflächen vorgegeben sind. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) würde als maximale Grundflächenzahl (GRZ) in einem Mischgebiet sogar 0,6 zulassen. Diese maximal zulässige Größe wurde aus Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten und die Bebauungscharakteristik von Büchen schon auf eine GRZ von 0,40 herabgezont. Sie entspricht dabei aber durchaus einem üblichen Wert für Mischgebiete und dem im § 17 BauNVO höchst zulässigen Wert auch in Allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzung der Grundflächenzahl passt sich daher in die ohnehin intensiv bebaute Umgebung und die Bebauung des Plangebietes selbst sowie in die rechtlichen Regelungen ein.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. Die im Vorentwurf ursprünglich im Plangeltungsbereich enthaltene Fläche nördlich des Grundstückes Gebr.-Lemke-Weg Nr. 5 / Flurstück 42/4 ist wieder in den Plangeltungsbereich als MI-Fläche aufzunehmen und in seiner Nutzung wie 2) festzulegen und genau zu bestimmen.</p> <p>4. Zum Schutz und zur Sicherung des Geotops sollten die östlich liegenden Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs in das Plangebiet (wie in den Flurstücken 56/173 und 56/175) vollständig aufgenommen werden. So kann ein vollständiger Schutz des gesamten Geotops in Fortsetzung und ohne Unterbrechung zum Gebiet des Bebauungsplanes 38 gewährleistet werden.</p> <p>5. Zur Begründung: zu 6.5.3 Die Aussage in der Bewertung der Planung, „die Aufstellung des B-Planes ist nicht mit einer Nutzungsveränderung oder Nutzungsintensivierung mit Auswirkungen auf Tiere</p> | <p>Auf einigen der Grundstücke im Mischgebiet östlich der Berliner Straße ist die Grundflächenzahl beispielsweise bereits ausgenutzt. Neubauten sind hier nicht mehr möglich. Es muss bei einer Mischgebietsausweisung und der Festsetzung des dazu gehörenden Maßes der baulichen Nutzung auch bedacht werden, dass in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO neben der Wohnbebauung auch in ausreichendem Maße Gewerbebetriebe errichtet werden müssen und können. Für eine wirtschaftliche gewerbliche Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,40 gerade nur ausreichend und unbedingt notwendig.</p> <p>Zu 3.) Eine Veränderung oder Ergänzung der Bebauungsmöglichkeiten um den Gebrüder – Lemke – Weg sollte aus städtebaulichen und baurechtlichen Gründen besser durch die Änderung des dortigen Bebauungsplanes erfolgen, da dieser die Bebauungsmöglichkeiten in dem dortigen Ortsbereich abschließend und eigenständig regelt. Wenn also baurechtliche Veränderungen von den Anliegern dort gewünscht werden, kann die Gemeinde durch die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 darauf reagieren.</p> <p>Zu 4.) Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es sei darauf hingewiesen, dass es in Schleswig-Holstein keinen Rechtsschutz für Geotop, beispielsweise ähnlich denen von Biotopen, gibt. Konkrete Aussagen von Fachleuten zum Geotop sowie seiner Ausdehnung und Ausprägung sind nicht vorhanden. Das Geotop ist auch nicht flächenscharf abgegrenzt und abgrenzbar, da es sich um den gesamten, wesentlich größeren Niederungsraum handelt, der ohnehin weit in das Plangebiet und in die vorhandene Bebauung hineinragt. Die Hangbereiche des Geotops liegen teilweise am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47. Die Bereiche mit deutlicher Hangkantenausprägung wurden ganz bewusst zum Schutz dieser Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Alle Flächen sind durch gärtnerische Nutzung und/oder frühere, teils erhebliche Bodenbewegungen deutlich überformt. Zum Schutz des Geotops verläuft die Baugrenze außerhalb der Hangkante mit nun auf 5 m vergrößertem Abstand.</p> <p>Zu 5.) Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Durch den Bebauungsplan selbst wird keine erhebliche neue bauliche Nutzung ermöglicht, die nicht größtenteils jetzt auch schon</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

und Pflanzen verbunden“, ist nicht korrekt.

Die östliche Baugrenze des Plangeltungsbereichs verläuft teilweise innerhalb der Flächen des zu schützenden Geotops Nr. Kl 57. Bei Flurstück 39/11 läuft die Baugrenze (blaue Linie) durch das Geotop, dem geschützten Steilhang. Hier ist eine Verlegung nach Westen erforderlich.

Wir bitten um die Bearbeitung unserer Einwände.

möglich wäre. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar.

Der Abstand der Baugrenze zur Hangkante wurde da, wo es noch möglich ist, auf 5 m erweitert.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Einwender 1 Vom 16.01.2014</p> <p>Ich habe erfahren, dass der meine Grundstücke in der Berliner Straße 62 und 64 betreffende B-Plan 47 gegenüber der im April 2013 vorgestellten Form nunmehr geändert wurde. Hiermit beantrage ich die Wiederaufnahme der Flurstücke 83/19 und 39/5 in den Plangeltungsbereich.</p> <p>Ich vermute, dass die o.g. Flurstücke irrtümlicherweise zusammen mit den in der ersten Variante des B-Plans gezeigten Wohngebietsflächen im Osten des Plangeltungsbereiches entfernt wurden, da die im April vorgestellte Planstraße A nicht realisiert wird und eine Erschließung der unterhalb des Hanges gelegenen Grundstücksteile somit nicht gesichert ist. Mit den Flurstücken 83/19 und 39/5 verhält es sich jedoch anders, da ihre Erschließung über den Gebrüder-Lemke-Weg erfolgt. Für diese Flurstücke besteht somit kein Zusammenhang zur Planstraße A, so dass ihre Aufnahme in den B-Plan nicht davon abhängt, ob der Feldweg zur Straße ausgebaut wird oder nicht.</p> <p>Im Gegenteil, die beiden Flurstücke ermöglicht die Vervollständigung der vorhandenen Bebauung am Gebrüder-Lemke-Weg und einen städtebaulich wünschenswerten nahtlosen Übergang zwischen den Geltungsbereichen der beiden B-Pläne 38 und 47. Bezüglich der Verkehrserschließung als auch der technischen Erschließung habe ich die Auskunft erhalten, dass diese problemlos möglich sind.</p> <p>Somit sind die Flurstück 83/19 und 39/5 am Gebrüder-Lemke-Weg in besonderer Weise dazu geeignet, dem Ziel der Bebauungsplanung zu dienen und zu einer Innenverdichtung der bebauten Ortslage beizutragen. Einer Korrektur der zweiten Variante des B-Plans mit Wiederaufnahme der o.g. Flurstücke steht somit meines Erachtens nach nichts im Wege. Über eine zeitnahe Zusage würde ich mich daher sehr freuen.</p> <p>Bitte informieren Sie mich auch über die alternative Aufnahme der Flurstücke in den B-Plan 38. Bitte teilen Sie mir für diese Variante die anfallenden Planungskosten sowie den ungefähren Zeitrahmen mit.</p> | <p>Eine Veränderung oder Ergänzung der Bebauungsmöglichkeiten um den Gebrüder – Lemke – Weg sollte aus städtebaulichen und baurechtlichen Gründen besser durch die Änderung des dortigen Bebauungsplanes erfolgen, da dieser die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Ortsbereich abschließend und eigenständig regelt.</p> <p>Wenn also baurechtliche Veränderungen, wie die Aufnahme der genannten Grundstücke in die Planungen, von den Anliegern gewünscht werden, kann die Gemeinde durch die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 darauf reagieren. Es wäre dann zunächst ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Damit würde dokumentiert, dass dieser Anfrage entgegen gekommen wird.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt werden.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Einwender 2 Vom 16.01.2014</p> <p>Ausweislich der in der Anlage beigefügten Vollmachtsurkunde vertrete ich die rechtlichen Interessen der Herrn (...) Mein Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Berliner Straße 27, 29 sowie 70.</p> <p>Auf dem Grundstück Berliner Straße 29 befindet sich das Wohnhaus meines Mandanten, das Grundstück Berliner Straße 27 wird als Betriebsgrundstück der KULINA Zerspanungstechnik und Maschinenbau GmbH, deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer mein Mandant ist, genutzt und den Mitarbeitern dieses Unternehmens steht das gegenüberliegende Grundstück Berliner Straße 70 als Parkfläche zur Verfügung.</p> <p>Durch die beabsichtigte Planung werden die Interessen von Herrn Kulina und seiner Gesellschaft in mehrfacher Hinsicht berührt, so dass die nachfolgende Stellungnahme zu den Planungsabsichten abzugeben ist.</p> <p><u>1. Neubau eines zweigeschossigen Büro- und Sozialgebäudes</u> Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Berliner Straße 27, dort auf dem Flurstück 54/51, anschließend an den dort vorhandenen Mittelbau, ein zweigeschossiges Büro- und Sozialgebäude zu errichten. Zu diesem Zweck soll das dort jetzt befindliche Wohngebäude mit der Hausnummer 27 abgerissen werden. Ich überreiche zur Veranschaulichung anliegend einen Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 (Anlage 1) auf dem die Lage des Wohnhauses auf dem Flurstück 54/51 abgebildet ist. Der geplante Neubau schließt sich unmittelbar an den Mitteltrakt des Hallenkomplexes an. Er hat eine Grundfläche von 11 x 14 m. Die Lage des Neubaus ergibt sich aus dem als (Anlage 2) zur Veranschaulichung beigefügten Lageplan 1:1000 vom 21.06.2011, dort rot gekennzeichnet.</p> <p>Die Notwendigkeit der beabsichtigten Erweiterung um ein 2-geschossiges Büro- und Sozialgebäude ergibt sich aus der guten Auftragslage und der in den vergangenen Jahren durch hohe Investitionen gesteigerten Produktivität. Damit ist in diesem personalintensiven Handwerksbetrieb eine Erhöhung der Mitarbeiterzahl einhergegangen. Das macht es notwendig, zusätzliche Nutzfläche für die Unterbringung moderner Sozialräume sowie von Verwaltung und Logistik zu schaffen. Die gegenwärtig vorhandenen Räumlichkeiten reichen dafür nicht aus</p> | <p>Die Darstellung der Grundstückssituation wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.) Das vorhandene Wohnhaus ist inzwischen katastermäßig ergänzt und in die Planunterlage aufgenommen worden. Die Baugrenze auf dem Flurstück 54/51 wird um das vorhandene Wohnhaus herum erweitert, die Grundflächenzahl und die Firsthöhenbegrenzung aber aus den in der Begründung näher dargelegten Gründen nicht erhöht.</p> <p>Bei einer maximalen Firsthöhe von 11 m, die der festgelegten Höhe von 31 m über NN entspricht, ist ohne bautechnische Probleme die Errichtung eines zweiten Geschosses oder der Ausbau des Dachgeschosses möglich.</p> <p>Auch die bereits festgesetzte Grundflächenzahl (=GRZ) von 0,65 für das Gewerbegebiet ist bei einer Grundstücksgröße von 2.095 qm und einer bisher durch die vorhandenen Gebäude ausgenutzten Grundflächenzahl von nur 0,47 ausreichend, um noch An- oder Umbauten vor zu nehmen. Das nunmehr erweiterte Baufenster hat eine Größe von 1.810 qm. Die bisher bebaute Fläche beträgt 975 qm. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ kann eine Gesamtgrundfläche von 1.380 qm auf dem Gewerbegebietsteil entstehen.</p> <p>Die Unterbringung von Büro- und Sozialräumen wird dadurch ermöglicht.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die Erweiterung um ein 2-geschossiges Büro- und Sozialgebäude ist für die Fortführung des Betriebes mit der jetzigen Mitarbeiterzahl und der gegenwärtigen Produktion alternativlos. Anderenfalls bliebe nur eine Reduzierung der Mitarbeiterzahl, um mit den vorhandenen Sozialräumen auch zukünftig wieder auszukommen und in dem jetzigen Bereich der Produktionsfläche Räumlichkeiten für Verwaltung und Logistik zu schaffen.</p> <p>Die gemeindliche Planung schließt die Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens und damit die Fortführung des Betriebes im jetzigen Umfang aus.</p> <p>Der beabsichtigte Baukörper läge mit 80 % der zu überbauenden Fläche außerhalb der dargestellten und textlich festgesetzten Baugrenzen. Innerhalb der Baugrenzen ließe sich aufgrund der überbauten Fläche und der beabsichtigten GRZ von 0,65 ein Alternativbau ebenfalls nicht verwirklichen. Denn die festgesetzte GRZ von 0,65 entspricht dem vorhandenen Bautenstand. Weitere Gebäude können also innerhalb des festgesetzten Baufensters nicht mehr entstehen. Die maximale Firsthöhe von 31 m über NN erlaubt darüber hinaus auch keine Erweiterung durch Aufstockung des vorhandenen Gebäudes. Damit hat die Planung in diesem Bereich zur Konsequenz, dass nicht nur keine Betriebserweiterung mehr möglich ist, sondern im jetzigen Umfang auch nicht mehr weiterproduziert werden kann. Die Planung würde damit tatsächlich in den Bestand des Gewerbebetriebes eingreifen und dessen Erfolg ebenso reduzieren wie die gegenwärtige Mitarbeiterzahl.</p> <p>Die Absicht meines Mandanten zum Neubau eines zweigeschossigen Büro- und Sozialgebäudes sind der Gemeinde aufgrund der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2011 bekannt.</p> | <p>Da die Errichtung von Büro- und Sozialräumen bei den jetzigen Festsetzungen, wie oben dargelegt, möglich ist, kann der Betrieb <u>in der bestehenden Form</u> durchaus fortgeführt werden.</p> <p>Zu den Zahlen der vorhandenen GRZ u. ä. wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>2. Herabzonung einer Baufläche</u> Im Bebauungsplan ist das genehmigte Wohngebäude in der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche nicht dargestellt. Dieser Baukörper liegt außerhalb des auf dem Grundstück Berliner Straße 27 ausgewiesenen Baufensters. Damit wird die von dem genehmigten Wohngebäude überbaute Fläche insoweit herabgezont, als diese Fläche und damit das Gebäude auf den Bestandsschutz reduziert werden. Dieses Wohngebäude könnte also alternativ zukünftig aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht umgenutzt, aber auch nicht im vorhandenen Bestand aufgestockt werden, weil nach der Planung an dieser Stelle keine Gebäude mehr vorhanden sein soll. Darauf weise ich für meine Mandanten hin, damit diese Möglichkeit nicht versehentlich als Alternativlösung zu oben Ziff. 1 in die Abwägungsüberlegungen der Gemeinde einbezogen werden. Denn nach der beabsichtigten Planung kommt das Gebäude für eine Umnutzung und Erweiterung des Betriebes nicht in Betracht.</p> <p>Unabhängig davon ist eine Umnutzung und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes seitens meiner Mandanten aber auch nicht beabsichtigt, weil dieses Gebäude sich nicht an den Mittelbau der Produktionsgebäude anschließt. Eine Unterbringung insbesondere der Sozialräume in einem von dem Produktionsbereich getrennten Gebäude würde erfahrungsgemäß von den Mitarbeitern nicht angenommen werden, eine Unterbringung von Verwaltung und Logistik dort führte zu längeren Wegen und wurde als unpraktikabel verworfen.</p> <p><u>3. Anlieferung Johannes-Gillhoff-Straße</u> Die Anlieferung, Lagerung und Zuführung von Material erfolgt über den rückwärtigen Grundstücksbereich in der Gemengelage zum faktischen Wohngebiet Bützower Ring, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Dazu wird das Material über die Berliner Straße und die Johannes-Gillhoff-Straße im Verlauf der ehemaligen Boizenburger Straße auf die Lagerfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich Büchener Straße 27 antransportiert. Nach der Begründung zum Bebauungsplan, dort Ziff. 6.4, Verkehrserschließung, beabsichtigt die Gemeinde jedoch, „durch geeignete Maßnahmen“ sicherzustellen, dass der Anlieferverkehr zukünftig die Johannes-Gillhoff-Straße weder vom Bützower Ring noch von der Berliner Straße befahren kann.</p> | <p>Zu 2.) Der Bebauungsplan stellt den katasteramtlich eingemessenen Baubestand dar. Das Wohnhaus ist nunmehr im Plan eingetragen. Die Baugrenzen werden entsprechend erweitert. Vergl. Abwägung zu Ziffer 1 des Schreibens.</p> <p>Durch die Erweiterung der Baufläche besteht die Möglichkeit, auch das freistehende Gebäude mit einem verlängerten Flur an den „Mittelbau“ anzuschließen, um eine Akzeptanz der Sozialräume herbei zu führen.</p> <p>Zu 3.) Das vorhandene Straßensystem ist, mit Ausnahme der Berliner Straße nicht geeignet, LKW – Schwerlastverkehr abzuwickeln. Das wird durch viele Straßen- und Grundstücksschäden der Nachbarn belegt. Der Verkehrsfluss auf der Johannes-Gillhoff-Straße muss daher durch Baumpflanzungen so eingeschränkt werden, dass keine LKWs, die größer als ein dreiaxsiges Müllfahrzeug sind, diese Straße befahren können. Der Betriebsinhaber muss die An- und Abfahrten, die über die Johannes-Gillhoff-Straße zur dortigen Zufahrt vorgesehen sind, also in LKWs entsprechender Größe organisieren bzw. veranlassen. Damit können weitere Straßenschäden verhindert und der Störgrad für die Nachbarn und Anlieger verringert werden. Dies sollte auch betriebstechnisch möglich sein. Damit wird ein Kompromiss zwischen den Belangen des Gewerbetriebes auf Erhaltung der Anlieferungszufahrt und den schützenswerten Nachbarinteressen sowie der Straßenerhaltung getroffen.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie der Mischbauflächen auf den Baufeldern 1 sollte zukünftig ausschließlich über die Berliner Straße und die vorhandene Gewerbezufahrt im östlichen Teil der Johannes-Gillhoff-Straße her erfolgen. Dabei bleibt zunächst unklar, was in der Begründung mit der „vorhandenen Gewerbezufahrt im östlichen Teil der Johannes-Gillhoff-Straße gemeint sein soll. Die bisherige Zufahrt zum Baufeld 1 im dort festgesetzten Mischgebiet?</p> <p>Bejahendenfalls würden sich die Bedenken meines Mandanten an dieser Stelle erledigen. Denn dann könnte er seine Zulieferstrecke auf der Johannes-Gillhoff-Straße bis zum rückwärtigen Teil des Flurstückes Nr. 27 grundsätzlich behalten.</p> <p>Sollte hingegen mit der östlichen Zufahrt eine andere, von der jetzigen Zufahrtsmöglichkeit zu unterscheidende Erschließung gemeint sein, dann ergäben sich für den Betrieb folgende Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine alternative Lagerfläche steht auf dem Grundstück Berliner Straße 27 nicht zur Verfügung. - Eine Lagerung des Materials auf dem Grundstück Berliner Straße 70 ist ausgeschlossen, da anderenfalls mit den Gabelstaplern und dem Material regelmäßig die Berliner Straße gekreuzt werden müsste. Hierdurch würde zusätzlicher Fahrzeugverkehr entstehen, der zu einer weiteren in der Planung nicht vorgesehenen Ausschöpfung und Überreizung der Lärmkontingente führen würde. - Ein Anfahren der Lagerfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich über das Betriebsgelände ist ebenfalls ausgeschlossen. Diese würde durch den Garten des Wohngrundstückes (die Grundstücksgrenze soll zukünftig wegfallen) des Grundstückes Berliner Straße Nr. 29 führen – vielleicht noch denkbar -, dann aber aufgrund der jetzigen Eigentumsverhältnisse anschließend nicht mehr weitergeführt werden können. Zudem ist es nicht möglich, mit LKW zwischen der vorhandenen Halle „ehemals Tuchenhagen“ hindurchzuführen. Die rückwärtige Lagerfläche wäre somit auf diese Weise ebenfalls nicht erreichbar. | <p>Die Begründung wird noch um Aussagen entsprechend der vorangegangenen Abwägung ergänzt.</p> <p>Die Zulieferung über die Johannes-Gillhoff-Straße soll aus den oben bereits genannten straßenverkehrstechnischen und nachbarschützenden Gründen auf LKWs in der Größenordnung von dreiachsigen Müllfahrzeugen beschränkt werden.</p> <p>Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen und kann baurechtlich nicht bewertet werden.</p> <p>Eine entsprechende Lagerung im Mischgebiet ist städtebaulich, aus Nachbarschutzgründen und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit auf der Berliner Straße auch nicht wünschenswert</p> <p>Diese rückwärtige Lagerfläche bleibt auf Grund der obigen Abwägung mit LKWs der Größenordnung von dreiachsigen Müllfahrzeugen nunmehr erreichbar. Die Baumpflanzungen werden so vorgenommen, dass eine entsprechende Befahrbarkeit der Straße verkehrstechnisch möglich ist.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- Ebenfalls nicht in Betracht kommt ein Umladen des regelmäßig durch Fernverkehr angelieferten Materials auf der Berliner Straße auf Kleinfahrzeuge, um dieses dann über die Johannes-Gillhoff-Straße auf die rückwärtige Lagerfläche zu transportieren. Derartige Maßnahmen führten zu länger währenden Unterbrechungen des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße und hätten eine zusätzliche Anzahl von Verkehrsbewegungen auf der Johannes-Gillhoff-Straße und damit eine zusätzliche Lärmbelastung in diesem Bereich zur Folge. Gegenwärtig kommt es zu 2 – 3 Anlieferungsvorgängen/Woche. Würden diese aufgestückelt werden auf Kleinfahrzeuge, käme es im Mittel zu 18 Anlieferungsvorgängen/Woche. Darüber hinaus können bestimmte Materialien –Rohre und Rundstahl mit Längen ab 20 m- mit Kleinfahrzeugen überhaupt nicht auf die Lagerfläche transportiert werden.</p> <p>Für die Weiterführung des Betriebes meines Mandanten ist somit die Zufahrt über die Johannes-Gillhoff-Straße auf den rückwärtigen Grundstücksbereich zum Zwecke der Anlieferung von Material unerlässlich. Straßenrechtliche oder straßenverkehrsrechtliche, aber auch nur bauliche Maßnahmen im Bereich der Johannes-Gillhoff-Straße hätten zwangsläufig eine Betriebseinstellung zur Folge.</p> <p>Die nicht näher bestimmte Festsetzung einer Aufstellung von Pflanzkübeln im Bereich der Johannes-Gillhoff-Straße zur Erschwerung des LKW-Verkehrs mit zugelassenen Lieferfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von bis zu 40 t führt ebenfalls zu einer Einschränkung des Anlieferverkehrs. Da dieser Anlieferverkehr sich gegenwärtig in einer gewachsenen Gemengelage (!) auf 2 – 3 Anliefervorgänge/Woche beschränkt, erscheint bei der Abwägung der Belange der Eigentümer der anliegenden Wohnungsgrundstücke einerseits und der Belange meiner Mandanten an der Fortführung ihres Betriebes hier die Belange der Grundstückseigentümer der Wohngrundstücke sachlich ungerechtfertigt höhergewichtet worden zu sein. In einer gewachsenen Gemengelage ist aber auch planungsrechtlich von einem Fortwirken des wechselseitigen Rücksichtnahmegebotes auszugehen. Eine Planung, die zugunsten einer Nutzungsart eine andere, in ihrem Bestand vorhandene schon im Rahmen des Bestandes in einem Maße beeinträchtigt, die ein Fortbestehen ausschließt, kann nicht als ausgewogen bezeichnet werden und auch unmöglich zu einem Abwägungsergebnis führen, das einer gerichtlichen Überprüfung standhält.</p> | <p>Ein Umladen wird nicht notwendig, wenn die Anlieferung in den genannten LKWs erfolgt.</p> <p>Die Zufahrt bleibt auf Grund der obigen Abwägung in zumutbar eingeschränktem Maße erhalten. Damit wird eine Abwägung aller Belange getroffen, die einen zumutbaren Kompromiss zwischen den Belangen des Gewerbetreibenden und denen der Nachbarn und des Straßenbaulastträgers darstellt.</p> <p>Diese aufgeführten Argumente sind bei der oben dargelegten Entscheidung der Gemeinde zu den Festsetzungen im Bereich der Firma Kulina mit berücksichtigt worden. Als Gemengelage sind dabei sowohl die Wohnbaugrundstücke als auch die beiden Firmen Kulina und GEA Tuchenhagen betrachtet und einbezogen worden.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>4. Lärmschutzwand und private Grünfläche</u> Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Berliner Straße 27, dort auf dem Flurstück 56/192, das jetzt vollständig als Lagerfläche genutzt wird, werden textlich und zeichnerisch eine Lärmschutzwand und zwischen der Lärmschutzwand und dem Wohngebiet eine private Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. Auf der zukünftigen Grünfläche wird eine Nutzung als Lagerstätte nicht mehr möglich sein. Die Festsetzung beschneidet somit die bisherige Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes. Grundsätzlich haben meine Auftraggeber Verständnis für die berechtigten Interessen der Anlieger an einer städtebaulichen Klärung der durch die Gemengelage eingetretenen Problematik. Diese ließe sich aber auch erreichen, indem die Lärmschutzwand von der südwestlichen Grundstücksgrenze in gerader Linie bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze durchgezogen wird und dann zur Einmündung der Johannes-Gillhoff-Straße in das Betriebsgelände zurückverläuft. Auch auf diese Weise käme das gegenüberliegende Grundstück in der Johannes-Gillhoff-Straße in den Genuss der von der Lärmschutzwand ausgehenden abschirmenden Wirkung. Der jetzige Verlauf der Lärmschutzwand ergibt sich weder unter Heranziehung des Lärmschutzgutachtens noch der Begründung als zwingend und erscheint willkürlich, beschränkt aber die vorhandene Lagerfläche.</p> | <p>Zu 4.) Die Zweckbestimmung der Grünfläche konnte der Planzeichenerklärung entnommen werden. Sie war mit „Abschirmgrün“ bezeichnet. Die Grünfläche entfällt nun allerdings, wenn die Lärmschutz, wie nachfolgend dargestellt, umgelegt wird. Eine Verschiebung der Lärmschutzwand in der vorgeschlagenen Weise ist möglich. Sie wurde im Plan vorgenommen. Eine Bestätigung vom Immissionsschutzgutachter steht aber noch aus, wird aber bis zur Durchführung des weiteren, nächsten Verfahrensschrittes eingeholt.</p> |
| <p><u>5. Flurstück 34/12 (hinter Berliner Straße 70, Bauruine Lemcke)</u> Herr Kulina ist Eigentümer des Grundstückes Berliner Straße 70. Zu diesem Grundstück gehört das Flurstück 34/12, das unterhalb des nur noch andeutungsweise vorhandenen „Steilhanges“ die Bauruine eines massiven Betonbaus des vormaligen Eigentümers Lemke aufweist. Von diesem Grundstück ist nur das Untergeschoss vorhanden. Für das Gebäude wurde in den 1970er eine Baugenehmigung erteilt. Der Bebauungsplan macht um die Bauruine eine Aussparung. Die in Betracht kommende westliche Teilfläche des Flurstückes 34/12 gehört, obwohl in der von Nord nach Süd verlaufenden Gebäudeflucht liegend und selbst bebaut, nicht mehr zum überplanten Bereich. Eine Rechtfertigung lässt sich aus der Begründung nicht entnehmen. Städtebauliche Gründe sind nicht ersichtlich, sprechen vielmehr für eine Einbeziehung der Fläche.</p> | <p>Zu 5.) Die Bauruine sollte auf Grund der negativen Einwendungen der Fachbehörden, wie sie sich aus dieser Beteiligung ergeben haben, (vergl. den oberen Teil der Abwägungsliste,) aus landschaftspflegerischen Gründen und zur Erhaltung des Geotops nicht mit in den Planbereich einbezogen werden. Dieser Bereich wird von den Mischgebietsflächen auch durch die hängigen Geotopstrukturen getrennt. Die Fläche gehört damit nicht unmittelbar zu den Baubereichen an der Berliner Straße Auch die Erschließung ist ungeklärt und würde eine Durchschneidung des Geotops nach sich ziehen, was landschaftspflegerisch bedenklich ist.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bei dem noch vorhandenen Kleinstausläufer des ehemals vorhandenen Geotops „Böschung“ handelt es sich in Ansehung der vorhandenen Bebauung nicht mehr um einen noch erhaltenswerten oder gar schützenswerten Geotop. Der bereits stattgefundene Eingriff durch die Errichtung des Baukörpers sowie die dort durchgeführten Planierarbeiten in den 1970er Jahren haben das Geotop an dieser Stelle völlig entwertet. Durch die Ausschließung aus der bebaubaren Fläche wird auch eine Aufwertung des Geotops mehr eintreten, einmal ganz davon abgesehen, dass darin keine zulässigen städtebaulichen Planungsziele zu erkennen wären.</p> <p>6. Unklar bleibt, ob sich die Festsetzung der GRZ von 0,65 auf das im Gewerbegebiet gelegene Baufeld 1 bezieht oder auf das gesamte Gewerbegebiet. Dasselbe gilt für das im Mischgebiet liegende Baufeld 1.</p> <p>Soll hier eine Festsetzung nach § 19 Abs. 3 BauGB erfolgen (Fläche des Baugrundstückes, die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist), erstreckt sich also die GRZ von 0,45 auf die im Baufeld 1 liegende Mischgebietsfläche oder auf die gesamte Mischgebietsfläche bis zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung?</p> <p><u>7. Mischgebiet</u> Der nordwestliche Teil des Grundstückes Berliner Straße 27 ist als Mischgebiet festgesetzt worden. Damit sind dort nur noch nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig. Dabei handelte es sich nach der Begründung zum Bebauungsplan nicht um einen Eingriff in den Gewerbebetrieb meines Mandanten, weil sich die Dreherei im vorderen Teil des Grundstückes befindet, während auf dem rückwärtigen Teil des Firmengeländes nur solche Nutzungen der Dreherei stattfinden würden, die einem nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieb zugeordnet werden könnten. Das ist unzutreffend.</p> | <p>Diese Darstellung der Sach- und Rechtslage zum Status des Geotops ist unrichtig. Vergl. dazu die entsprechenden Ausführungen zum Geotop in der Begründung.</p> <p>Zu 6.) Die Festsetzung ist eindeutig. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Gewerbegebiet. Die Festsetzungen entsprechen der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Die Mischgebiete und auch das Gewerbegebiet sind durch eine sogenannte „Knotenlinie“ abgetrennt. Das nördliche Mischgebiet auf dem Flurstück 56/23 hat eine GRZ von 0,40. Das südliche Mischgebiet im rückwärtigen Teil des Firmengeländes hat eine GRZ von 0,45 und das Gewerbegebiet von 0,65. Durch die Knotenlinien sind diese Festsetzungen eindeutig und entsprechen den rechtlichen Vorgaben.</p> <p>Die Baufeldnummerierung ist für die Zuordnung der textlichen Festsetzung Nr. 6 notwendig.</p> <p>Zu 7.) Werkhallen sind evtl., je nach Nutzung, als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig. Hallen können außerdem so geschlossen sein, dass sie kaum Störgrade nach außen entwickeln und daher zu den nicht wesentlich störenden Gewerbeeinrichtungen gehören. Dies ist durch die Mischgebietsausweisung hier städtebaulich aus Nachbarschutzgründen auch so gewollt.</p> |

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4.1 und 3.2 sowie § 4.2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 47 -Berliner Straße / Bützower Ring - der Gemeinde Büchen**

Datum: 26.03.2014

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Auch in der ehemaligen Tuchenhagen-Halle, einer genehmigten Werkhalle, sind im an den Mittelbau anschließenden Bereich Werkzeugmaschinen aufgestellt und werden dort betrieben. Insoweit wäre der Bereich des Gewerbegebietes bis ca. zur Mitte der Halle auszuweiten, um planerisch zumindest eine Bestandsfestschreibung vorzunehmen. Hier liegt erneut eine Herabzonung vor, die die Belange meines Mandanten stark beeinträchtigt.</p> | |
| <p>AG-29 Vom 22.01.2014</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Aus Sicht der AG-29 bestehen zu dem vorliegenden Planverfahren keine Anregungen oder Bedenken, da es sich im Wesentlichen um Festsetzungen im Bestand handelt. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachlichen Standards werden, auch ausweislich der Ausführungen in den landschaftspflegerischen Ausführungen in der Begründung beachtet und eingehalten.</p> |
| <p><u>Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schleswig-Holstein Netz AG vom 13.01.2014 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Techn. Umweltschutz vom 02.01.2014 - Gemeinde Fuhlenhagen vom 30.12.2013 - Gemeinde Müssen 30.12.2013 - Gemeinde Schulendorf vom 24.12.2013 - Gemeinde Fitzen vom 23.12.2013 - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 15.01.2014 | |