

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 27.02.2018</p>	<p>Mit Bericht vom 18.01.2018 übersandte mir das Büro Planwerkstatt Nord den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht (Herr Röttger, Tel.: 451)</u></p> <p>Die Darstellungen in der Planzeichnung - Teil A „<i>Bereiche in denen Außenwohnbereiche nur in geschlossener Bauweise zulässig sind – siehe textl. Festsetzung Nr. 7.3</i>“ (und 7.4) und „<i>Bereich in dem schutzbedürftige Nutzungen unzulässig sind – siehe textl. Festsetzung Nr. 7.5 (Überschreitung des Immissionsrichtwertes um mehr als 5 db(A))</i>“ (einschließlich Festsetzung 7.6) sind aus hiesiger Sicht zu überarbeiten, soweit sie aufgrund des in dem Plangebiet im WA-Bereich vorhandenen Heizöl- und Dieselhandelbetriebes aufgenommen wurden.</p> <p>Gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO sind in einem WA-Gebiet nur ausnahmsweise sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Von ihnen dürfen gemäß § 15 Absatz 1 BauNVO keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Einschränkungen auf Nachbargrundstücken durch planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund eines nicht gebietsverträglichen Gewerbebetriebes sind aus hiesiger Sicht nicht akzeptabel.</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz (Frau Penning Tel.: 326)</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt die untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>1. Insbesondere die erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen</p>

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild entsprechend möglichst zum Erhalt im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen, zu Gunsten eines Erhalts von prägenden Gehölzen, hier insofern wünschenswert.</p> <p>Die Festsetzung der alten Eiche auf dem Flurstück 323/6 wird ausdrücklich begrüßt. Der Baum ist während der Bauvorgänge durch einen etwa 2,00m hohen, ortsfesten Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelraum umschließen muss. Als Wurzelbereich gilt nach der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50m.</p> <p>Um Konflikte im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung zu vermeiden, sollte die Baugrenze realistischer Weise einen Abstand von 5,00m zur Kronentraufe einhalten.</p> <p>Hier ist zudem keine Überschreitung der Baugrenze zugunsten von Dachüberständen, Balkonen, Anbauten usw. zuzulassen.</p> <p>Die Eiche auf dem Flurstück 323/6 ist auch geschützt nach der Satzung der Gemeinde Büchen zum Schutz des Baumbestandes vom 26.11.1996.</p> <p>2. Ich weise erneut darauf hin, dass größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30cm, Nutzung als Wochenstube und Tagesversteck möglich) nur außerhalb der Sommernutzungszeit für Fledermäuse, d.h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar gefällt werden dürfen, um das Töten von Tieren zu vermeiden.</p> <p>Diese Regelung ist zu beachten und möglichst noch als Hinweis in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinsichtlich der Abwägung der Gemeinde (geschützte Bäume) zu Punkt 3 meiner Stellungnahme weise ich darauf hin, dass die Beseitigung oder wesentliche Beeinträchtigung von ortsbildprägenden oder landschaftsbestimmenden Einzelbäumen oder Baumgruppe außerhalb des Waldes, von Alleen und Ufervegetation ein Eingriff im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG sein kann, § 8 Abs. 1 LNatSchG. Diesbezüglich kann eine Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich sein.</p> <p>Zu Stärkung der lokalen Fledermaus- und Vogelpopulation wird die Gemeinde im Plangebiet mindestens 5 Fledermausersatzquartiere und 5 Vogelkästen an Bäumen bzw. Gebäuden anbringen. Da gemäß hiesiger Bewertung entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zukünftig ohnehin als CEF-Maßnahmen erforderlich werden (Verlust von Lebensstätten für Brutvögel der Gehölze und für Fledermäuse), sollten geeignete Ersatzquartiere möglichst bereits zeitnah hergestellt werden. Die erforderlichen Maßnahmen bitte ich mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Landschaftsplanung und Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) noch abzustimmen.</p> <p>3. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Die Gemeinde sollte die zukünftigen Bauherren ausdrücklich darauf hinweisen.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Der Fachdienst Bauaufsicht weist darauf hin, dass der vorhandene Heizöl- und Dieselhandelsbetrieb zu großen Teilen nicht genehmigt ist. Der Betrieb wird derzeit von der Bauaufsicht überprüft. Genehmigun-</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>gen können nur in einem Rahmen erteilt werden, der sich mit einem allgemeinen Wohngebiet verträgt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan trifft nun Festsetzungen, dass aufgrund des emittierenden Betriebs in bestimmten Bereichen keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind. Welche Nutzungen sind dies genau? Aus hiesiger Sicht bestehen Zweifel, ob es möglich ist, in einem WA-Gebiet z.B. Wohnnutzungen ganz oder teilweise auszuschließen, um einen Betrieb zu schützen, der nicht genehmigt ist und dessen grundsätzliche WA-Verträglichkeit evt. gar nicht gegeben ist.</p> <p>Insbesondere die Frage, ob der vorhandene Betrieb grundsätzlich WA-verträglich ist, muss geklärt werden. Die Tatsache, dass einschränkende Festsetzungen für die Umgebung getroffen werden müssen, legt den Schluss nahe, dass es sich um einen gebietsunverträglichen Betrieb handeln könnte. Ich weise deshalb darauf hin, dass Bauleitplanung nicht dazu geeignet ist, planungsrechtlich unzulässige Zustände zu verfestigen. Ich bitte dringend um Überprüfung dieses Sachverhalts.</p> <p>Hinweis: Ich empfehle, Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, um Zweifel auszuräumen, ob es sich um einen einfachen oder qualifizierten Bebauungsplan handelt.</p>		
1.2	<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Kiel, 13.03.2018</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dabei geht es nicht nur um den Schutz innerhalb der Gebäude, sondern auch um einen hinreichenden Freiflächenschutz (Terrassen, Balkone etc.). Denn auch der sogenannte Außenwohnbereich ist grundsätzlich schutzwürdig. Die bisherigen Ausführungen in der Begründung legen noch nicht ausreichend dar, dass für die geplante Wohn-bebauung geschützte Außenwohnbereiche</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>gewährleistet sind.</p> <p>2. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.5 wird festgesetzt, dass in einem Bereich keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind. Ich weise darauf hin, dass es in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich ist, die Hauptnutzung „Wohnen“ auszuschließen. Der Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen scheint durch den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb erforderlich zu sein. Es sind daher Maßnahmen aufzuzeigen, wie eine Verträglichkeit der Nutzungen hergestellt werden kann. Im Übrigen sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe und dies auch nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Bitte informieren Sie mich über den Fortgang des Verfahrens. Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht ist ab sofort unter dem zentralen Mail-Postfach bauleitplanung@im.landsh.de zu erreichen. Bitte aktualisieren Sie insoweit Ihren Verteiler.</p>		
1.3	<p>Archäologisches Landesamt Schl.-Holstein, Schleswig 26.01.2018</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 20.07.2017 wurde richtig in die Begründung des B-Planes Nr. 51 übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p>	
1.4	<p>Handwerkskammer Lübeck, 27.02.2018</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>	
1.5	<p>IHK Lübeck 23.02.1019</p>	<p>Seitens der IHK Lübeck werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.6	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Niederlassung Lübeck, 25.01.2018	Gegen den Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Büchen bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken. Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallimmissionen erfolgt ist.	
1.7	T-Com Technikniederlassung Heide 23554 Lübeck 01.02.2018	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Claudia Lüdemann vom 12.07.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Hier der Wortlaut:: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
1.8	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Technischer Umweltschutz, Lübeck 19.02.18	Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes Bedenken. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Büchen vom Ingenieurbüro <i>Lairm Consult GmbH</i> vom 09.02.2017 - Projektnummer 15278 - wird aufgezeigt, dass der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes für ein (bestehendes) Wohngebäude überschritten wird.	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es ist geplant diesen Immissionsort in den künftigen B-Plan zu integrieren. Somit wird hier folglich für die Zukunft der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes festgeschrieben. Dieser wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verbindlich. Gerade bei einem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Gemengelage zurückzugreifen halte ich aus öffentlich-rechtlicher Sicht für nicht richtig.</p> <p>Weiterhin werden im Text-Teil B des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet „sonstige nicht störenden Gewerbebetrieb“ ausnahmsweise zugelassen. Hier ist fraglich ob der bestehende Brennstoffhandel als „nicht störender Gewerbebetrieb“ einzustufen ist. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.</p>	
1.9	<p>Schleswig-Holstein Netz AG 182.2018</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.</p> <p>Damit es bei der Erschließung dieses Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchten wir die für unsere Versorgungsleitungen erforderlichen Tiefbauleistungen in die Gesamtaus-schreibung des Bauvorhabens integrieren.</p> <p>Hierfür bitten wir um Nennung Ihres Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Webseite wwwv.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: lei-tungsauskunft@sh-netz.com</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
2.1	<p>Einwender 1 11.07.2017</p> <p>1. Das Gebiet des Bebauungsplans 51 in Büchen wird durch zwei schmale Straßen erschlossen, die Bürgerstraße und den Blumenweg. An beiden Straßen existiert ein einseitiges Parkverbot, um gesetzlich vorgeschriebene Zugänge für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.</p> <p>Für die bisherige Bebauung des Gebiets mit meist eingeschossigen Einfamilienhäusern ist diese Verkehrsinfrastruktur noch ausreichend. Bei der von der Gemeinde geplanten Verdichtung ist die künftige Belastung der Verkehrsinfrastruktur jedoch ein zentraler Aspekt, der bei der Neufassung des Bebauungsplans nicht nur in Bezug auf bestehende Bauprojekte sondern auch perspektivisch berücksichtigt werden sollte.</p> <p>Für eine kleinstädtische Infrastruktur ist der im Bebauungsplan vorgesehene Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit oft angemessen. Nicht angemessen ist es jedoch, diesen Schlüssel unabhängig von kleinräumigen lokalen Substrukturen unterschiedslos auf das gesamte Gemeindegebiet anzuwenden. Im Falle einer Verdichtung mit mehreren kleinen Wohneinheiten je Grundstück an Blumenweg und Bürgerstraße reichen 1,5 Stellplätze je WE nicht aus.</p> <p>Für eine Analyse der perspektivischen Auswirkungen des neuen Bebauungsplans sei der Gemeindevertretung der Blick auf die Baupläne des Eigentümers der Grundstücke Blumenweg 12 und 14 empfohlen. Laut eigener Auskunft plant Investor Axel Borjau dort zwei Gebäude mit je 8 Wohneinheiten für junge Familien (Quelle: http://www.bourjau-immobilien.de/objekte/stadtvillen-in-buechen/, Abruf 16.02.2018, 14.30 Uhr: „Unsere zwei herrlichen Stadtvillen mit je acht Wohneinheiten in Büchen gewinnen durch eine hochwertige Ausstattung und Wohnungen mit hellen Räumen für Ihren individuellen Einrichtungsspielraum.“) Schon bei diesem Objekt ist zu bezweifeln, dass 1,5 Parkplätze je WE ausreichen werden, um den ruhenden Verkehr vollständig auf dem Grundstück unterzubringen.</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ein Bebauungsplan, der die Bebauung nur mit den drei Faktoren Geschossflächenzahl, Geschosshöhe und Parkplatzschlüssel arbeitet, erlaubt den Eigentümern aller Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans (und ihren Rechtsnachfolgern) künftig eine ähnliche Verdichtung – und wird perspektivisch dazu führen, dass die bestehende öffentliche Verkehrsinfrastruktur deutlich überlastet wird.</p> <p>Die Gemeindevertretung sollte daher für dieses Gebiet eine Erhöhung der vorgeschriebenen Parkplätze je Wohneinheit von 1,5 auf 2 beschließen.</p> <p>2. Die Regulierung künftiger Verdichtung über die Zahl der Parkplätze ist jedoch nur ein indirekter Weg – seine Auswirkungen müssten im Vorfeld explizit durchgerechnet werden, um die regulatorische Wirksamkeit im Sinne der Ortsentwicklung abschätzen zu können (Tiefgaragenbau etc.). Der Vorschlag ist der Tatsache geschuldet, dass die Gemeinde es bisher kategorisch ablehnt, die maximale Zahl der Wohneinheiten je Grundstück in einem jeweils definierten Gebiet/Baubauungsplan explizit festzulegen.</p> <p>Im Blick auf das Gebiet des Bebauungsplans 51 entspricht vermutlich eine Zahl von vier bis maximal fünf Wohneinheiten je Grundstückseinheit auf lange Sicht der maximalen Tragfähigkeit der bestehenden Infrastruktur. Nach erster Schätzung könnten selbst mit dieser Begrenzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans perspektivisch mehr als 125 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Verdichtung, wie sie auf den Grundstücken Blumenweg 12 und 14 geplant ist, könnten es mehr als 200 Wohneinheiten werden.</p> <p>Es ist der Gemeindevertretung dringend zu empfehlen, auf dieses regulatorische Instrument zur Steuerung der Nachverdichtung nicht zu verzichten – insbesondere im Hinblick auf langfristige Strategien zur Entwicklung von Infrastruktur, Ort und Ortsbild.</p> <p>3. Zum großen Nachteil für die Steuerung der künftigen Gemeindeentwicklung wird die selbst auferlegte Beschränkung nämlich nicht nur bei</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>der Berücksichtigung kleinräumiger lokaler Infrastrukturen, sondern auch bei der Gestaltung und Entwicklung des künftigen Ortsbildes. Dieser Aspekt ist bei der wettbewerblichen Entwicklung kleinerer Gemeinden im Einzugsbereich großer Metropolen oft jahrzehntelang vernachlässigt worden. Der einzige Maßstab von Entwicklungsplanung war und ist oft die Zahl der Einwohner. Diese Kurzsichtigkeit der Planung hat oft sichtbare Folgen: heterogene Baugebiete, unkonturierte Gemeindegrenzen, diffuse Ortscharaktere, Auflösung von Zentren, unwirtliche Plätze, überdimensionierte Repräsentations- und Verwaltungsgebäude (Banken etc.) ...</p> <p>Das Gebiet des Büchener Bebauungsplans 51 ist ein besonders prekäres. Das durch zwei kreuzende Bahnlinien viergeteilte Gemeindegebiet ist ohnehin in seiner Entwicklung strukturell schwer zu planen. Der Quadrant zwischen Bahnlinie und Hellberg sowie das Steinatal sind durch einen besonders prekären Übergang zwischen Bebauungsgebiet und zum Teil geschützter offener Landschaft gekennzeichnet, der auch bei der städtebaulichen Entwicklungsplanung besonders zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Gemeindevertretung sollte daher beschließen, in diesem Bereich die Bebauungskonzepte gemeinsam mit den jeweiligen Investoren zu entwickeln und dabei die besondere Lage der Baufenster in Bezug zum Landschafts- und Ortsbild mit zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere, weil das Ortsentwicklungskonzept im Bereich Grüner Weg/ Bürgerstraße/Blumenweg/Zollweg noch weitere große Flächen ausweist, deren künftige Gestaltung entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild und damit auf die Attraktivität des Ortes nicht nur für künftige Bürger haben wird.</p>		
2.2	Einwender 2 01.02.2018	<p>Auf Grundlage des Schreibens der Planwerkstatt Nord vom 18.01.2018 möchten wir nach § 3 Abs. 2 des BauGB eine weitere Stellungnahme abgeben:</p> <p>In den insgesamt 18 abgegebenen Stellungnahmen der 1. Anhörung</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>haben sich vier Schwerpunkte heraus kristallisiert:</p> <ol style="list-style-type: none">1. der bestehende Baumbestand war nicht ausreichend untersucht und kartiert gewesen,2. die Baugrenze endete vor den Flurstücken 5/34 und 6/24,3. die zukünftige Parkplatzsituation,4. die Firsthöhe wurde im Allgemeinen Wohngebiet auf 10,50 m begrenzt. <p>Der Baumbestand mit der Eiche wurde zwischenzeitlich ausreichend vermessen und ist in der weiteren Planung umfänglich berücksichtigt worden und eingearbeitet. Die Baugrenze wurde bis zum Mischgebiet erweitert. Die Parkplatzsituation soll sich nach Ihren Erwartungen durch die Vorgabe von 1,5 Parkplätzen je Wohneinheit entschärfen. Bleibt das leidige Thema der Firsthöhe. Da ist die Gemeindevertretung den betroffenen Anliegern zwar mit 50 cm entgegen gekommen, aber eine spürbare Reduzierung der Firsthöhe wurde trotz der Forderungen vieler Anwohner nicht entsprochen.</p> <p>Wir regen an, dass die Baugrenze hinter den Flurstücken 342/5 und 457/6 endet. Somit wäre eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in nordöstlicher Richtung inmitten der Grundstücke Blumenweg/Bürgerstraße möglich. Gleichzeitig lehnen wir weiterhin die Bebauungsmöglichkeit bei einer Firsthöhe von 10 m ab. Als Kompromiss könnten wir uns vorstellen, dass im gesamten Allgemeinen Wohngebiet die Firsthöhe auf 9 m begrenzt wird, nicht nur für die unmittelbar an den Grünen Weg grenzenden Häuser, sondern für das gesamte Wohngebiet.</p>		
2.3	Einwender 3 21.02.2018	Zu dem Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Buchen nehme ich aus Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung, auch im Namen meiner Schwester Karin Kehr-Ritz, wie folgt Stellung:	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Meiner Stellungnahme möchte ich mein vollständiges Unverständnis darüber voranstellen, dass die verantwortlichen Gemeindevertreterinnen und -Vertreter offenbar gewillt sind, entgegen allen Einwendungen (Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen..., Stand: 13.11,2017) der eingesessenen Anlieger wenige Bauwillige mit dem kaum haltbaren Argument der Verdichtungsabsicht deutlich zu bevorzugen. Das scheint mir mit der verfassungsrechtlich verbrieften Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger nicht vereinbar.</p> <p>Darüber hinaus schließe ich mich der Auffassung des Einwenders 18 (02,08,2017, S. 56) an, dass der Anschein erweckt wird, „dass sich die Aufstellung eines Bebauungsplans aus Motiven der Eigentümer der drei unbebauten Grundstücke ergibt und deshalb per se den Grundlagen des Baugesetzes widerspricht.“ Die im Abwägungsvorschlag enthaltene Argumentation, dass der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet gelte und nicht nur für drei Grundstücke, ist zwar an sich richtig, weil unvermeidbar, andererseits aber überhaupt nicht erwünscht! In 18 (!) Stellungnahmen wird dieser Umstand deutlich beschrieben.</p> <p>In zahlreichen Einwendungen wird dieses Vorgehen als Missachtung der eingesessenen Anwohner gewertet, bspw. durch Einwender 7 (S. 29). Dass es sich hierbei auch m. E. um eine Missachtung der Interessen, und wie ich denke, auch der Rechte der weit überwiegenden Mehrheit handelt, wird auch dadurch deutlich, dass die verantwortlichen Gemeindevertreter/-innen die Hinweise und Vorschläge der Bauaufsichtsbehörde sowie des eigenen Fachdienstes in den Wind schlagen.</p> <p>So heißt es in der Stellungnahme des Fachdienstes Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur (Kreis Hzgt. Lauenburg):</p> <p>„Die Begründung legt dar, dass die vorhandene Bebauung im Gel-</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tungsbereich eher kleinteilig ist. Vor diesem Hintergrund empfehle ich der Gemeinde zu überprüfen, ob die geplanten Bebauungsmöglichkeiten mit der vorhandenen Gebietsstruktur harmonisieren. Erfahrungsgemäß bleibt eine stark vom Bestand abweichende Bebauung ein „städtebaulicher Fremdkörper“, Eine Akzeptanz in der Nachbarschaft ist oft nur schwer zu erreichen."</p> <p>Diese bemerkenswerte Einlassung der Bauaufsichtsbehörde wird durch die 18 Einwendungen eindrucksvoll bestätigt!</p> <p>Da für mich nicht erkennbar ist, dass die Gemeinde nach Auswertung der Stellungnahmen eine nachvollziehbare und akzeptable Güterabwägung getroffen hat, erhebe ich erneut zu den nachstehend aufgeführten Aspekten des überarbeiteten Bebauungsplans 51 die folgenden Einwände:</p> <p>1. Gebäudehöhe/Firsthöhe und Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Gegen eine Verdichtung des Plangebietes bestehen seitens aller Einwender und auch meinerseits keine Bedenken. Selbstverständlich ist auch gut nachvollziehbar, dass jeder Eigentümer sein Eigentum möglichst profitabel nutzen will. Und ebenso nachvollziehbar ist, dass die Gemeinde städtebauliche Planungen vornimmt. Zu ihrer Verantwortung gehört allerdings auch, dass sie dabei so verantwortungsbewusst vorgeht, dass die Festsetzungen vertretbar sind und unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten getroffen werden. Das ist auch in dem überarbeiteten Bebauungsplan nicht erkennbar. Die Minderung der Gebäudehöhe um 0,5 m ist nicht geeignet, den dort lebenden Menschen die Sorge um ihre Wohn- und Lebensqualität wg. der Einblicksmöglichkeiten in ihre Gärten zu nehmen. Selbstverständlich gibt es keinen absoluten Sichtschutz, aber unbestreitbar steigt dessen Verlust mit der Höhe der benachbarten Gebäude. Einher mit der Minderung der Wohn- und Lebensqualität geht die Minderung der Wertstabilität der Immobilie. Es mutet zynisch an, wenn die Gemeinde darstellt,</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dass durch den Bebauungsplan kein Bauzwang ausgeübt werde und der Wert der Immobilien sogar erhöht werde, da zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in den Gärten eröffnet würden. Wer hier subjektiv urteilt und wer zu objektiver Bewertung befähigt ist (vgl. Übersicht S. 16), sei dahingestellt. Die erwartbare Entwicklung, nämlich dass „Fremdkörper“ entstehen werden, hat die Bauaufsicht schon formuliert. Siehe oben! Dabei ist die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in diesem Zusammenhang nachrangig zu betrachten. Die Einbeziehung von Stellplätzen pro Wohneinheit ist notwendig, um in der Bürgerstraße und dem Blumenweg ein Verkehrschaos zu vermeiden. Dies hätte schon im I. Planentwurf Berücksichtigung finden müssen und stellt insofern die Korrektur eines Fehlers dar. Es ist erstaunlich, dass die Gemeinde die geplanten Bauvorhaben offensichtlich als alternativlos betrachtet. Dabei gibt es Möglichkeiten, die deutlich verträglicher mit der vorhandenen Bebauung harmonierten. In den Stellungnahmen sind Hinweise darauf enthalten, siehe bspw. Einwender 14, S. 47. Eine durch die Gemeinde dargestellte, transparente und nachvollziehbare Abwägung verschiedener Alternativen würde auch den Verdacht entkräften, der Bebauungsplan würde zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben erstellt und nicht, wie in der Begründung (S. 5) behauptet, zugunsten einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung. Wenn der Gemeinde eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7 m, wie vielfach gefordert, zu restriktiv erscheint, dann ist die Begrenzung auf 10 m zu permissiv, aus genannten Gründen. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 bzw. maximal 9 m erscheint mir dringend geboten, um einen fairen Interessensausgleich zw. allen Beteiligten zu erzielen.</p> <p>2. Ausdehnung der Baugrenze in nordöstlicher Richtung auf die Flurstücke 5/34 und 6/24</p> <p>In dem für die Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 20.11.2017 geänderten Bebauungsplan 51 findet die Verlängerung der Baugrenze in nordöstlicher Richtung Berücksichtigung. Im Abwägungsvorschlag aus S. 23 heißt es dazu: „Weiter nordöstlich wurde die</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen einzelner Anlieger überarbeitet und sieht jetzt auch in dem genannten nordöstlichen Bereich eine Unterbrechung der überbaubaren Flächen vor." Und weiter auf Seite 35: „Der Verlauf der Baugrenze im nordöstlichen Bereich des Plangebietes war in der Tat nicht konsequent gegenüber der Intention, den Blockinnenbereich frei von Bebauung zu halten. Aus diesem Grunde wurde die Planzeichnung überarbeitet und wird deswegen und wegen einiger anderer Änderungen erneut öffentlich ausgelegt." Diesem Abwägungsvorschlag wurde nicht entsprochen. In dem erneut ausgelegten Bebauungsplan ist die Baugrenze so dargestellt, wie in dem ursprünglich vorgelegten. Das mir durch die Planwerkstatt Nord zur Verfügung gestellte Abwägungsergebnis der GV lautet im Gegensatz zum eigenen Fachdienst: „Die Gemeinde hält die Festsetzungen für gerechtfertigt, da der hier genannte Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und deswegen anders geprägt ist. Sie ist der Auffassung, dass hier grundsätzlich auch eine Bebauung im Blockinnenbereich vertretbar ist."</p> <p>Dazu ist festzuhalten: Aktuell sind die in Rede stehenden Grundstücke dadurch geprägt, dass sie unbebaut sind. Weiterhin ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan 51 der vorhandene Flächennutzungsplan geändert wird (s. Übersicht S. 56, 18. Änderung des Flächennutzungsplans). Tatsächlich sind in dem erneut ausgelegten Bebauungsplan die beiden Flurstücke wie alle anderen auch, bis auf die Anrainer am Grünen Weg, dem WA II zugeordnet. Damit ist der Argumentation der GV die Grundlage entzogen. Auf der Basis des Grundgesetzes und im Vertrauen auf die Rechtsstaatlichkeit müssen alle Bürgerinnen und Bürger davon ausgehen können, dass gleiches Recht für alle gilt! Dieser Grundsatz findet in dem erneut ausgelegten Bebauungsplan 51 keine Berücksichtigung. Warum nicht? Warum werden die Interessen der Eigentümer in diesem Fall derart unterschiedlich berücksichtigt? Ich mag mir nicht vorstellen, dass hier persönliche Gründe eine Rolle spielen, immerhin befindet sich das Flurstück 5/24 im Besitz eines Fa-</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>milienmitgliedes des Bürgermeisters.</p> <p>Es ist nicht hinnehmbar, dass den Eigentümern der beiden genannten Flurstücke Rechte eingeräumt werden, die allen anderen unbegründet (!) verwehrt werden. Meine Forderung nach Ausweitung der Baugrenze auf die Flurstücke 5/24 und 6/34 bleibt deshalb uneingeschränkt bestehen.</p>		
2.4	<p>Einwender 4 08.02.2018</p>	<p>auch aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geht hervor, dass eine der Hauptforderungen der Anwohner, die deutliche Reduzierung der Firsthöhe, nur minimal entsprochen wurde.</p> <p>Wir lehnen weiterhin die Bebauungsmöglichkeit mit einer Firsthöhe von 10m bei einem Straßenabstand von 5 m ab. Zur Erinnerung: Die abgerissene Villa hatte bei 11m Höhe einen Abstand von 8 m.</p> <p>Das Entgegenkommen der Gemeindevertretung, die Firsthöhe von 10.50 m um 50cm auf 10,0 m bei 5 m Straßenabstand zu verringern, halten wir für nicht hinnehmbar.</p> <p>Wir schlagen als Kompromiss vor, die Festlegung der Firsthöhe im gesamten Allgemeinen Wohngebiet auf 9 m zu begrenzen. Dieses wäre angemessen, dient den betroffenen Anwohnern und nimmt den Anschein, dass hauptsächlich den Investoren entgegengekommen wird.</p>	
2.5	<p>Einwender 5, unterzeichnet von 16 Anliegern 23.02.2018</p>	<p><u>Zur Begründung unter Absatz 3 Planungsanlass und Planerfordernis:</u></p> <p><i>Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg, Lübeck und Berlin sowie durch die vorhandene Infrastruktur ein begehrter Wohnstandort.</i></p> <p>Dies ist unbestritten. Allerdings gilt dies für den gesamten Ort Büchen und nicht ausschließlich und explizit für das betreffende Baugebiet 51.</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der "Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße" im Ortszentrum, einem geplanten Baugebiet an der "Pötrauer Straße" sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig kaum Flächen, die z.B. für die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus oder zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen.</i></p> <p>Entgegen dieser Darstellung stehen derzeit durch drei wirksame bzw. rechtskräftige Bauleitpläne Neubaugebiete mit jeweils 2-4 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau (2 Vollgeschosse) zur Verfügung. Dabei handelt es sich um die Bebauungspläne Nr. 50, Nr. 52 und Nr. 55 , die auf der Internetseite des Amtes Büchen veröffentlicht sind. Die mittel- und langfristige Erschließung weiterer Wohnungsbauggebiete ist nach dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen vom 24.10.2016 geplant und entsprechende Bauflächen als verfügbar gekennzeichnet (z.B. Fläche Nr. IV an der Möllner Straße und Flächen Nr. 2-4 an der Pötrauer Straße).</p> <p>Auf die freien Grundstücke im Baugebiet Nr. 51 hat die Gemeinde dagegen keinen direkten Zugriff, sie befinden sich nach unserem Kenntnisstand alle in privater Hand.</p> <p><i>Darüber hinaus ist der demografische Wandel zu berücksichtigen, so dass auch kleine Wohnungen für Singlehaushalte und barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen vorzuhalten sind.</i></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese kleinen und barrierefreien Wohnungen in einem bestehenden Gebiet von Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden sollten oder müssten. Die oben genannten Neubaugebiete sind aus unserer Sicht dafür deutlich besser geeignet.</p> <p><i>Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich überwiegend um bereits</i></p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>bebaute Grundstücke. Wie schon auf dem Luftbild gut erkennbar, gibt es im Gebiet allerdings auch noch zahlreiche Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Dies gilt insbesondere für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Lauenburger Straße und für einen Teil der Grundstücke am Blumenweg.</i></p> <p>Die unterzeichnenden Grundstückseigentümer im Plangeltungsbereich Nr. 51 hegen kein Interesse an einer Nachverdichtung. Das nachbarschaftliche Interesse gilt stattdessen der Erhaltung der aktuellen Bauungsstruktur mit ebenerdigen oder eingeschossigen Einfamilienhäusern und dazugehörigen großen Gärten. Die Unterzeichnenden sehen ihre nach § 34 Absatz 3a Nummer 3 und § 1 Absatz 7 BauGB zu würdigenden Interessen durch die bestehenden Planungen erheblich beeinträchtigt.</p> <p><i>Dies gilt insbesondere nachdem in diesem Jahr auf dem Flurstück 457/6, Blumenweg 12 ein größerer Altbau abgebrochen wurde. Für eben dieses Grundstücks und dem benachbarten Flurstück 323/6, Blumenweg 14 wurde Anfang des Jahres eine Bauvoranfrage zugunsten der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen eingereicht. Die Gemeinde Büchen hat hierfür ihr Einvernehmen erteilt.</i></p> <p>Diese Bauvoranfrage wurde von dem privaten Käufer des inzwischen abgerissenen Altbaus im Blumenweg 12 und 14 gestellt, der weder selbst im betreffenden Baugebiet wohnhaft ist, noch nachbarschaftliche oder öffentliche Interessen vertritt. Nach unserem Kenntnisstand beruht der Antrag allein auf privatwirtschaftlichem Interesse.</p> <p><i>Die Bauaufsichtsabteilung des Kreises hat jedoch die Bauvoranfrage negativ beschieden, da die geplanten Bauvorhaben auf der Grundlage der Kriterien des § 34 BauGB insbesondere wegen der Höhe der geplanten Gebäude und der geplanten Zahl der Wohnungen nicht ge-</i></p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>nehmungsfähig ist.</i></p> <p>Diesem negativen Bescheid aufgrund der Gebäudehöhe und geplanten Zahl der Wohnungen stimmen wir auch nach Änderung der maximalen Gebäudehöhen auf 9 m im WA1 bzw. 10 m im WA2 zu (siehe auch Stellungnahmen zum ersten Bebauungsplan Nr. 51).</p> <p><i>Die Gemeinde möchte jedoch das Baubegehren am Blumenweg unterstützen und hat deshalb auch aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Hiermit soll nicht nur für die genannten Grundstücke sondern für den gesamten Blockbereich zwischen Blumenweg, Grüner Weg, Bürgerstraße und Lauenburger Straße eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke zugelassen werden.</i></p> <p>Diese Unterstützung ist für uns nicht nachvollziehbar. Der aufgestellte Bauleitplan genügt zudem aus unserer Sicht nicht den Vorgaben des § 1 Absatz 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“. Statt einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander scheinen hier die privaten Belange des Bauvorantragstellers für die Grundstücke Blumenweg 12-14 über die privaten Belange der Grundstückseigentümer im restlichen Baugebiet gestellt zu werden.</p> <p>Auch das öffentliche Interesse wird nach unserer Einschätzung zu hoch bewertet. Der Bebauungsplan Nr. 51 wird mit dem öffentlichen Interesse einer Nachverdichtung aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde begründet.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die drei oben genannten in Planung bzw. bereits in der Umsetzung befindlichen Neubaugebiete im Büchener Ortsgebiet ist nicht ersichtlich, warum die vorgesehene zusätzliche massive Nachverdichtung im Baugebiet 51 im öffentlichen Interesse</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erforderlich sein sollte. Die Gemeinde Büchen widerspricht sich diesbezüglich sogar selbst durch die am 31.01.2018 im BÜCHENER ANZEIGER veröffentlichte Aussage, dass „die angepeilten 6000 Einwohner, so ein zufriedener Bürgermeister Uwe Möller, bereits mit den anderen Erschließungen, etwa am Nüssauer Weg, erreicht werden“. Ungeachtet dessen werden nach den Darstellungen dieses Artikels noch zwei weitere große Baugebiete in Pötrau erschlossen (Artikel siehe Anlage 1). Es ist dementsprechend nicht nachvollziehbar, warum im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 51 eine weitere hohe Nachverdichtung in Form eines Geschosswohnungsbaus notwendig sein sollte.</p> <p><i>aus dem Abwägungsergebnis der GV, Stand 05.12.2017 zur Stellungnahme von Frau Dr. Sierich und Herrn Sierich vom 24.07.2017</i></p> <p><i>Zu Punkt 1. der Stellungnahme („Zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m mit einer zulässigen Geschosszahl von 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichem Staffelgeschoss“) äußert sich die Gemeinde Büchen wie folgt:</i></p> <p><i>„Das ist grundsätzlich richtig, aber an der Lauenburger Straße gibt es auch Gebäude mit Höhen zwischen 9,65 m (Lauenburger Straße 20) und 10,20 m (Lauenburger Straße 19). Aus diesem Grunde wurde die Gebäudehöhe im WA-Gebiet auf 10 m bzw. am Grünen Weg im Gebiet WA 1 auf 9 m reduziert.“</i></p> <p>Die genannten Gebäude in der Lauenburger Straße 19 und 20 sind nach dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 51 Teil A nicht Teil des allgemeinen Wohngebiets (WA) sondern gehören zum Mischgebiet (MI) mit der angestrebten maximalen Gebäudehöhe von 11 m. Auch diese 11 m im MI überschreiten die aktuelle Bebauung um durchschnittlich ca. 1 m. Für den rückwärtigen Teil des MI (MI II) im Blumenweg strebt die Gemeinde Büchen eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m an.</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Grundstücke im Blumenweg 12-14, für die o.g. Bauvoranfrage für zwei Mehrfamilienhäuser mit insges. 21 Wohneinheiten gestellt wurde, gehören laut dem Bebauungsplan zum WA-Gebiet. Sie liegen 5 bzw. 4 Grundstücke hinter den MI- bzw. MI II-Gebiet zurück. In direkter Nachbarschaft liegen hingegen ebenerdige und eingeschossige Einfamilienhäuser mit einer Höhe von maximal 9 m. Die direkt gegenüber liegenden Grundstücke des Blumenwegs sind sogar mit ebenerdigen Bungalows bebaut (Nr. 7, 9 und 11; Fotos 1 und 2).</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde Büchen sich bei der geplanten zulässigen Gebäudehöhe im WA1 und WA2 nicht an der aktuellen Bebauung im WA1/2 und den umgebenden Häusern in Bürgerstraße und Blumenweg orientiert sondern stattdessen an der Bebauung im MI an der Lauenburger Straße.</p> <p>Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, warum das ursprünglich einheitliche WA-Gebiet nun in WA1 und WA2 mit unterschiedlichen Gebäudehöhen unterteilt wird, da die vorhandene Bebauung im Blumenweg und in der Bürgerstraße vergleichbar ist. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 51 - Teil A nicht erkennbar, wo genau die Grenze zwischen WA1 und 2 verläuft. Die Unterteilung in zwei WA-Gebiete mit unterschiedlichen Gebäudehöhen wird nicht weiter begründet und ist aus unserer Sicht auch nicht sachlich begründbar. Wir beantragen deshalb, dass im gesamten WA eine einheitliche zulässige Gebäudehöhe ausgewiesen wird, die sich an der Höhe der bestehenden Gebäude im WA1/2 orientiert.</p> <p>Insbesondere ist weiterhin nicht nachvollziehbar, warum angesichts der aktuellen ebenerdigen bis eingeschossigen Bebauung eine zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss zugelassen werden soll (siehe unten).</p> <p><i>Zu Punkt 2. der Stellungnahme („keine Begrenzung der vorgesehenen</i></p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Wohneinheiten pro Grundstück“) äußert sich die Gemeinde Büchen wie folgt:</i></p> <p><i>„Die Gemeinde Büchen hat sich dafür entschieden, auf eine Vorgabe der Wohnungen pro Gebäude zu verzichten. Dies gilt insbesondere aufgrund der eher niedrigen GRZ von 0,3 im WA-Gebiet und auch wegen der neu aufgenommenen Regelung für vorzuhaltende Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Hierdurch ist der Ausbau der Zahl an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt“</i></p> <p>Die „niedrige GRZ von 0,3 im WA-Gebiet“ kann nach unserer Einschätzung nicht als alleiniger Maßstab für die geplante Nachverdichtung gelten. Als wesentliche Aspekte kommen hinzu die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von bis zu 10 m sowie die Zulassung zwei Vollgeschossen und von Pultdächern mit einer Neigung < 30° für 2- oder 3-geschossige Gebäude. Durch diese Vorgaben ist eine Neubebauung zulässig, die sich entgegen § 34 Absatz 1 BauGB keinesfalls nach „Art und Maß der baulichen Nutzung [und] der Bauweise [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ (§ 34 Absatz 1 BauBG).</p> <p>Laut Internetauftritt des Bauvortragstellers sind aktuell im Blumenweg 12-14 zwei „Stadt villen“ mit je 8 Wohnungen geplant (http://www.bourjau-immobilien.de/objekte/stadt villen-in-buechen). Die vergleichbar großen bebauten Grundstücke im WA-Gebiet umfassen derzeit nur 1-2 Wohneinheiten. Bei einer so großen Differenz davon zu sprechen, dass „der Ausbau an zusätzlichen Wohnungen ohnehin begrenzt“ sei, werten wir als vollständige Missachtung unserer bereits eingereichten Stellungnahmen (z.B. Sierich, 24.07.2017).</p> <p><i>Zum Teil B des Bebauungsplanes Nr. 51</i> <i>3. Bauweise</i> <i>In den festgesetzten WA-Gebieten gilt die abweichende Bauweise (a).</i></p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Dies bedeutet, dass in einer Tiefe bis zu 20 m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straße nur Gebäude mit einer Breite bis zu max. 16 m zulässig sind. Hierbei ist eine Überschreitung der Gebäudebreiten zugunsten von Dachüberständen, Balkonen, Loggien sowie verglasten Anbauten (wie z.B. Windfang oder Wintergarten) bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. D.h., dass einschließlich dieser Überschreitungen in einer Tiefe bis zu 20 m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straße Gebäudebreiten bis zu max. 20 m zulässig sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise.</i></p> <p>Die Grundfläche der durch diesen Bebauungsplan zulässigen Neubauten beträgt max. 320 m². Die aktuelle Bebauung umfasst dagegen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 80 bis ca. 225 m², mit einer durchschnittlichen Wohngebäudegrundfläche von ca. 130 m² im WA1 und 2. Mit dem derzeitigen Stand des Bebauungsplans Nr. 51 wären also Neubauten zulässig, deren Grundfläche die derzeitige Bebauung um den Faktor 2,5 überschreitet.</p> <p>→ siehe auch Anlage 2: In dieser Abbildung sind augenscheinlich die im Bauvorhaben für Blumenweg 12-14 geplanten Gebäude bereits eingetragen. (Hinweis: Anlage 2 ist eine Kopie der Anlage 3.4.1 der schalltechnischen Untersuchung)</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> <u>2.1 Dachform und Dachneigung</u> <i>Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind eingeschossige Gebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30% und darf maximal 50% betragen. [...] Zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern oder Pultdächern zulässig. Hierbei sind auch geringere Dachneigungen wie unter Satz 1 benannt zulässig.</i></p> <p>Die bestehende Bebauung im WA-Gebiet umfasst Ein- oder Zweifami-</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>lienhäuser in Bungalow-Bauweise sowie eingeschossige Wohnhäuser mit Spitz- oder Satteldach und einer Grundfläche zwischen ca. 80 m² (Blumenweg 6 und 16, Bürgerstraße 11) und 225 m² (Bürgerstraße 7). Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist dagegen eine Zulassung von bis zu 10 m hohen, bis zu 2,5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Pultdach und einer Grundfläche von bis zu 320 m² geplant. Dies bedeutet eine erheblich abweichende Bauweise, deren Genehmigung aus unserer Sicht nicht begründbar ist.</p> <p>Wir beantragen daher die Begrenzung der zulässigen Geschosse auf 1 Vollgeschoss sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudegrundfläche auf maximal 225 m².</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51 erfüllt aus unserer Sicht nicht die Vorgaben des § 1 Absatz 7 BauGB, da er die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abwägt. Dies wird insbesondere bei kritischer Betrachtung der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 51, Absatz 3 „Planungsanlass und Planerfordernis“ deutlich, wie oben dargestellt.</p> <p>Wir beantragen daher, den Bebauungsplan Nr. 51 unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte erneut zu überarbeiten. Sollten in der überarbeiteten Fassung unsere Stellungnahmen erneut weitgehend unberücksichtigt geblieben sein, behalten wir uns eine gemeinschaftliche Normenkontrollklage vor</p>	
2.6	<p>Einwender 6 02.02.218</p> <p>Bebauungsplan 51 - meine Stellungnahme vom 03.07.2017 Widerspruch gegen die willkürlich festgelegte Baugrenze im rückwärtigen Bereich meiner Grundstücke Bürgerstraße / Blumenweg und das Abwägungsergebnis der GV vom 05.12.2017 Gegen Ihre Abwägung vom 05.12.2017 und die willkürlich gedachte Bebauungsgrenze erhebe ich noch einmal Einspruch. Seit mehr als 80 Jahren betreibt unsere Familie einen Brennstoffhandel</p>	

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

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

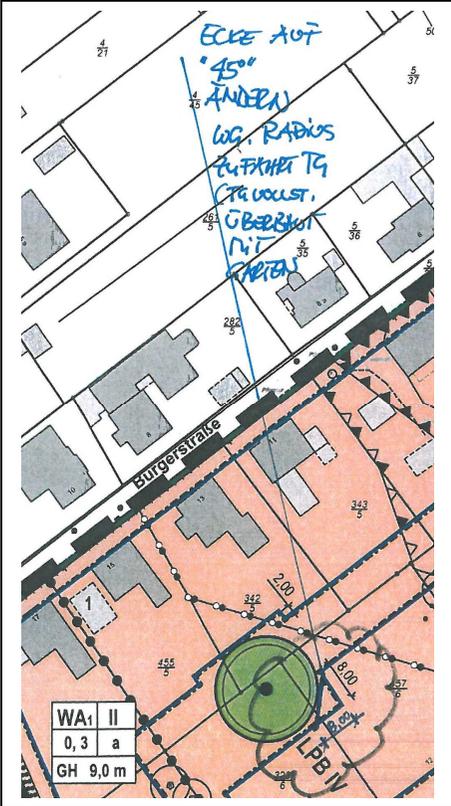
Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
	<p>auf dem Grundstück Bürgerstraße in Buchen.</p> <p>Vom Vorbesitzer des damals noch zusammengehörenden Grundstücks, der Stellmacherei Lemm, stammen Wohn- und Gewerbegebäude, die ihren Ursprung in der Vorkriegszeit haben. Durch eine spätere Grundstücksteilung (Heitmann - Timmermann) steht ein Teil der vorhandenen Gebäude sowohl in der Bürgerstraße als auch im Blumenweg auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze.</p> <p>Eine schriftliche Vereinbarung zwischen Heitmann und Timmermann beinhaltet die gegenseitige Akzeptanz dieser vorhandenen Grenzbebauung. Die Gebäude haben durch Instandhaltungsarbeiten im Laufe der Jahre ihr Äußeres verändert, dienen aber nach wie vor der Lagerung von Materialien.</p> <p>Durch eine bei der Neuplanung völlig überflüssigen Bebauungsgrenze, die auch am nordöstlichen Ende des Plangebiets nicht vorgesehen ist, würden diese Gebäude in eine nicht bebaubare Zone geraten. Ein erzwungener Rückbau dieses Gebäudebestands würde zu einer erheblichen Nutzungs- und Wertminderung des Grundstücks führen, die wir nicht hinnehmen werden.</p>		
2.7	<p>Anlieger der Bürgerstraße Ohne Datum und namentliche Unterzeichnung Eingang 19.02.2018</p>	<p>Betrifft: Lärmbelastung in der Bürgerstr. durch die schweren LKW der Fa. Heitmann ! Sehr geehrte Damen und Herren, Bezugnehmend auf das Schreiben vom 18.01.2018 des Dipl. Ing. Hermann S. Feenders, dass die Lärmbelastung durch die großen LKW bis teilweise 22 Uhr zumutbar ist finden wir als Anlieger der Bürgerstr. nicht hinnehmbar! Eine einmalige, schalltechnische Untersuchung kann unserer Meinung nach nicht die tägliche Belästigung nachvollziehen! Vielleicht sollten Sie mal eine Woche in die Bürgerstr. ziehen, um sich wirklich ein Bild zumachen!</p>	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2.8 Einwender 8 04.12.2018</p>	<p><i>Das folgende Schreiben wird als Stellungnahme zum überarbeiteten B-Planentwurf gewertet.</i></p> <p>Anbei die Skizze für den Änderungswunsch der Baugrenzen im Blumenweg. Der Schutzbereich des Baumes bleibt vollständig erhalten. Die Maßnahme wird erforderlich, da die unterirdische Zufahrt der geplanten TG in diesem Bereich verlaufen soll.</p> 	

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

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

Stand: 13.03.2018

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-------------------------	---------------	--------------------

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

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abtl. IV 6 – Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abtl. IV2 - 26 Städtebau, Ortsplanung und Planungsrecht (Nachrichtlich)
- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein
- Deutsche Bahn,
- Abfallwirtschaft Süd-Stormarn
- Kinder- und Jugendbeirat Büchen, Florian Slopianka,