Stellungnahmen *erneut* nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen

Gebiet: „Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, südlich des B-Plan Gebietes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1 (Ortszentrum)“

Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 20097 Hamburg	03.09.2018
2.	AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH	04.09.2018
3.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, 19053 Schwerin	05.09.2018
4.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle, 24837 Schleswig	06.09.2018
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH, 21339 Lüneburg	07.09.2018
6.	Schleswig-Holstein Netz AG, 21493 Schwarzenbek	17.09.2018
7.	Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 23901 Ratzeburg	19.09.2018

Folgende Bürgerinnen und Bürger haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1.	Bürgerin/Bürger A	15.09.2018

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und keine Anregungen vorgebracht:

1.	Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen, 23909 Ratzeburg	03.09.2018
2.	Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Kiel, 24100 Kiel	10.09.2018
3.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 23530 Lübeck	18.09.2018

Abwägung der im Zuge der erneuten Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Anregungen.

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentl. Belange, Nachbargemeinden; Stellungnahme vom:	**Inhalt**	**Prüfung**
1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 20097 Hamburg; **03.09.2018**	Nach Prüfung Ihrer neu eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass die vom 27.03.2018 unter der Bearbeitungsnummer: TÖB-HH-18-25059 Kl gemachten Aussagen, Auflagen und Hinweise weiter Ihre Gültigkeit behalten. *<u>Stellungnahme aus März 2018:</u>* *Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen Bedenken.* *Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.* *Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche.* *Bei den Teilbereichen 1 und 2 werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.* *Der Teilbereich 3 grenzt unmittelbar an die genannte Strecke. Hier wird eine ganzheitliche Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden,*	**1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** ***Die Hinweise aus März 2018 wurden wie folgt berücksichtigt:*** *Die Hinweise werden bei der Planung berücksichtigt und in die Begründung unter Punkt 4.6 ‚Bahnlinie einschl. Bahnkörper‘ aufgenommen. Durch die im Plangebiet vorhandene Böschungshöhe sowie die zu errichtende Einfriedung in erforderlicher Höhe und Ausführung wird eine Beeinträchtigung sowohl der Nutzer als auch des Bahnbetriebes vermieden.* *Es wird ein Schallschutzgutachten erstellt, ggf. erforderliche Maßnahmen werden bei der Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung unter Punkt 4.7 ‚Immissionsschutz‘ aufgenommen.*

	dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Zaun versehen werden. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherren und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. *Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.* *Für alle Teilbereiche wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.* *Bei Wohnbauanlagen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beein-*	

	trächtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	
1.1	Ergänzend hierzu bitten wir folgenden Hinweis zu beachten: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	**1.1 Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Hinweise werden bei der Planung berücksichtigt und in die Begründung unter Punkt 4.6 aufgenommen.
2. AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH	Bitte ergänzen Sie unter Position 6.5 „Abfallbeseitigung“ der Begründung folgende Angaben: Eine Befahrung der Planflächen mit Müllsammelfahrzeugen erfolgt nicht. Die Entleerung der Abfallgefäße erfolgt an den in der Planunterlage mit einem „M“ bezeichneten Müllsammelplätze (Abholung).	**2. Der Anregung wird gefolgt.** Die Begründung wird unter Pkt. 6.5 entsprechend ergänzt.

2.1	Im Rahmen der Erfassung von verwertbaren Abfällen wie Altpapier und Altglas, bitte ich zu prüfen, ob im Bereich dieses Wohngebietes eine Fläche zur Erfassung dieser Materialien bereitgestellt werden kann. Gerne unterstützen wir Sie in diesem Zusammenhang auch mit der Planung und Umsetzung von Unterflursystemen. Diese Systeme passen sich als „Stadtmöbel“ gut in eine vorhandene Bebauungsstruktur ein und tragen als zeitgemäße Einrichtung zur Verwertung von recyclebaren Rohstoffen bei. Gerne senden wir Ihnen in diesem Zusammenhang Unterlagen zu.	**2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, 19053 Schwerin; **05.09.2018**	Zu der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung wird Bezug auf die Stellungnahme vom 06.03.2018 genommen und diese vollinhaltlich aufrecht gehalten. Gegen die nunmehr vorgenommene Änderungen/Ergänzungen, dargelegt in der Begründung unter Nr. 4.6 (Bahnlinie, einschl. Bahnkörper), bestehen seitens der des Eisenbahnbundesamtes keine Einwände. Ich gehe davon aus, dass die hier vorgenommene Anpassungen aufgrund der Stellungnahme der DB AG erfolgt sind.	**3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Annahme, dass vorgenommene Änderungen/Ergänzungen, dargelegt in der Begründung unter Nr. 4.6 (Bahnlinie, einschl. Bahnkörper), aufgrund der Stellungnahme der DB AG erfolgt sind, sind richtig.
3.1	*Stellungnahme aus März 2018:* *Die Änderungsgebiete liegen an der zweigleisigen, elektrifizierten, Eisenbahnstrecke Nr. 6100, Berlin Spandau – Hamburg Altona. Diese Strecke ist Strecke des Transeuropäischen Eisenbahnnetzes. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.* *<u>Stellungnahme zum Teilbereich 3:</u>* *Der Teilbereich grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedenfalls werden aus hiesiger Sicht in Punkt*	**3.1 Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:** *In der Begründung unter Pkt. ‚Hinweise‘ wurde ein Hinweis in Bezug auf Abwehransprüche ergänzt.*

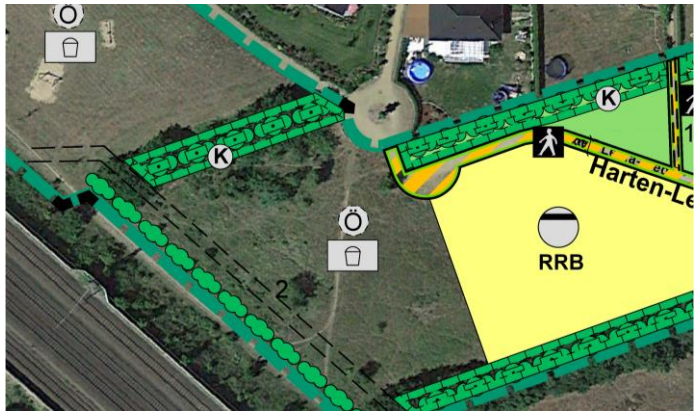
	4.5 der Begründung Belange der Bahn und Bahnbetriebssicherheit angemessen gewürdigt. *<u>Stellungnahmen zu Teilbereichen 1 und 2:</u>* *Die Teilbereiche liegen nicht unmittelbar an der Bahnstrecke. Ob die Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete vereinbar sind mit den von der Bahnstrecke ausgehenden Immissionen, kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes nicht beurteilt werden. Ich weise darauf hin, dass Ansprüche gegen die Bahn wegen der vom Betrieb ausgehenden Immissionen nicht geltend gemacht werden können.* *<u>Hinweise</u>* *1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/Plangenehmigungen), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.* *2. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfindet.*	*Die DB Immobilien Region Nord wurde gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. dieses Abwägungsprotokoll unter Punkt 6).*
4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle, 24837 Schleswig;	Die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein wurde richtig in die Planunterlagen übernommen. Sie ist weiterhin gültig. *Stellungnahme aus März 2018:* *Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom*	**4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Der Hinweis aus März 2018 wurde wie folgt berücksichtigt:** In der Begründung wurde ein Kapitel mit der Bezeichnung „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“

06.09.2018	*30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.* *Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.* *Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.*	ergänzt. Hier wurde nebenstehender Hinweis aufgenommen.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, 21339 Lüneburg; **09.03.2018**	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Claudia Lüdemann vom 09.03.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. *Stellungnahme aus März 2018:* *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Bau-*	**5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** ***Der Hinweis aus März 2018 wurde wie folgt berücksichtigt:*** *In der Begründung wird im Kapitel 5 „Ver- und Entsorgung“ ein Unterkapitel „Telekommunikation“ mit nebenstehendem Hinweis ergänzt.*

	beginn, schriftlich angezeigt werden.	
6. Schleswig-Holstein Netz AG, 21493 Schwarzenbek; **17.09.2018**	Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser **Merkblatt** „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com.	**9. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.** In der Begründung wurde ein Kapitel mit der Bezeichnung „Sonstige Maßnahmen und Hinweise“ ergänzt. Hier wurde ein Hinweis in Bezug auf das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ aufgenommen.
7. Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 23901 Ratzeburg; **19.09.2018**	Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409) Zu Punkt 6 der Begründung: „Ver- und Entsorgung“: 6.4 Oberflächenentwässerung Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde nachgewiesen. Die neuen Bodenuntersuchungen fanden bis zu einer Tiefe von 3 m und im August 18 nach einer langen Trockenperiode statt. Der Grundwasserspiegel wurde dabei nicht ermittelt. Mit Grundwasserschwankungen ist zu rechnen. Aus dem alten Gesamtgutachten lässt sich entnehmen, dass im westlichen Bereich des B-Planes 20.3 mit einem höheren Grundwasserspiegel zu rechnen ist als im östlichen. Daher folge ich dem Bodengutachter und empfehle eine Mulden- oder Rigolenversickerung. Der Grundwasserspiegel ist im Rahmen des Antrages auf Einleitungserlaubnis nachzuweisen.	**7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es ist vorgesehen, die Empfehlung des Bodengutachters, hier eine Mulden- oder Rigolenversickerung zu nutzen, bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

7.1	Zu 6.4, 4.Absatz: Hier sollte die Formulierung überprüft werden! Ich hoffe doch sehr, dass die Kanalisation so dicht ist, dass dort keine Versickerung stattfindet. Besser: …, um die Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.	**7.1 Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Formulierung in der Begründung unter Pkt. 6.4 wird angepasst.
7.2	Städtebau und Planungsrecht Warum wurde auf die Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG verzichtet? Zwar sind nun ergänzende Abbildungen im Teil B enthalten, eine Festsetzung der vorgenannten Flächen halte dennoch für erforderlich. Auch die Begründung nimmt auf Seite 13 auf diese Flächen Bezug.	**7.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Januar 2018 wurde die DIN 4109 neu herausgegeben. Gemäß der aktuellsten DIN 4109 werden die Lärmpegelbereiche in den Planzeichnungen nicht mehr festgesetzt. Stattdessen werden die textlichen Festsetzungen um entsprechende Abbildungen ergänzt, die deutlich machen, in welchem Lärmpegelbereich sich die geplanten Nutzungen befinden. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 20.3, 2. Änderung: *„Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt“* *„Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.“* Gemäß dieses Gutachtens wurde die Planzeichnung entsprechend angepasst. Zudem wird erfahrungsgemäß vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume explizit gefordert, die AKTUELLE DIN 4109 in den Planverfahren anzuwenden.

7.3	Im vorangegangenen Verfahrensschritt hatte die Untere Naturschutzbehörde zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Entwicklung vorgebracht, hatte aber darauf hingewiesen, dass -entgegen der Auffassung der Gemeinde- mit negativen Umweltauswirkungen durch die Neuordnung der öffentlichen Grünfläche zu rechnen ist. Es wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan Nr. 20.3 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturbelassene Grünfläche, Gehölzinseln, Knicks, Spiel- und Bolzplatz, Spazierwege auf insgesamt ca. 4,4ha, davon ca. 3,1ha extensive Wiese) anteilig als Ausgleichsfläche für Eingriffe im Zusammenhang mit dem BP 20.3 angerechnet wurde. Außerdem war im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.3 vorgesehen, auf ca. 2 ha eine Aufwertung der bestehenden Ausgleichsflächen im Sinne der Entwicklung trocken-magerer Standorte mit Staudenfluren und trockenen Offenlandbereichen als artenschutzrechtlichen Ausgleich umzusetzen (Mahd im Mai und September mit Abfuhr des Mahdgutes, Saatgut- und Pflanzenübertragung) (Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.3, Ziffer 5.1). Die Untere Naturschutzbehörde hatte daher gefordert, dass der Bebauungsplan Nr. 20.3 einschließlich seiner Änderungen diesbezüglich zu überprüfen und das Ergebnis nachvollziehbar darzulegen ist. Die geplante Nutzungsänderung stellt eine erhebliche Intensivierung dar und lässt sich daher nicht mit der anteilig festgesetzten Ausgleichsfunktion vereinbaren. Die Untere Naturschutzbehörde hatte darauf hingewiesen, dass nach dem gemeinsamen Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 09.Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen	**7.3 Der Hinweis wurde wie folgt berücksichtigt:** *Antwort aus März 2018* ***Dem Hinweis wird gefolgt.*** *Von der im Bebauungsplan Nr. 20.3 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturbelassene Grünfläche, Gehölzinseln, Knicks, Spiel- und Bolzplatz, Spazierwege auf insgesamt ca. 4,4 ha, davon ca. 3,1 ha extensive Wiese), welche anteilig als Ausgleichsfläche für Eingriffe im Zusammenhang mit dem BP 20.3 angerechnet wurde, umfasst der Teilbereich 3 der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 ledig-lich ca. 1,8 ha. Innerhalb dieser Fläche befinden sich aus dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.3 bereits ein Kleinkinderspielplatz, eine bestehende Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen…, bestehende Knicks, die übernommen werden, ein öffentlicher Fußweg sowie das Regenrückhaltebecken. Weiterhin ist in dem Bereich eine Knickneuanlage vorgesehen.* *Für den verbleibenden Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft abzüglich der vorgenannten Flächen, wird eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und in der Begründung ergänzt. In diesem Zusammenhang wird eine geeignete Ausgleichsfläche nachgewiesen und abgestimmt.* ***Auszug aus der EA-Bilanzierung:*** *„Dadurch ergibt sich für die Überplanung der alten Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes durch die 2. Änderung in ein Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen – öffentliche Grünfläche eine reine, 4.652 m²*

	Eingriffsregelung zum Baurecht“, Ziffer 2.8, ein Ausgleich für den Eingriff in die unbebaute Fläche in bestimmten Fällen zwar nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplans auf einer Ausgleichsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Allerdings ist auch hier die bei dem ursprünglichen Eingriff bereits bilanzierte Ausgleichsfunktion der Fläche bei der Bewertung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ansonsten würde mit der Beseitigung der Ausgleichsfläche dem ursprünglichen Bebauungsplan eine maßgebliche Abwägungsgrundlage entzogen. Die Gemeinde war aufgefordert worden eine geeignete Ausgleichfläche nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	*(3.579 * 1,3) große Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets.“* *Der zu erbringende Ausgleich soll über das Ausgleichsflächenpool/Ökokonto der Gemeinde Büchen erbracht werden.* *Nach Aussage des Büros BBS Greuner-Pönicke (Beratende Biologen) ist im Ökokonto für die Gemeinde Büchen ausreichend Kapazität vorhanden. Die genaue Bezeichnung lautet:* ***Ökokonto Brödtener Weg, AZ 440-28/31.0203.0001.***
7.4	Letztendlich wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine Klärung eingefordert, warum die Lage des nachrichtlich übernommenen vorhandenen Knicks im Süden des Teilbereichs 3 von der Darstellung des Ursprungsplans abweicht.	**7.4 Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Die Lage des Knicks wurde mehrfach überprüft und anschließend an festgesetzter Stelle belassen. Der Knick befindet sich definitiv nicht an festgesetzter Stelle wie im Ursprungsplan im weiteren Verlauf des westlichen Knicks dargestellt (siehe Abb.3)  Abb. 1 - Auszug aus aktueller Planzeichnung, Bereich des Knicks, mit daruntergelegtem Luftbild

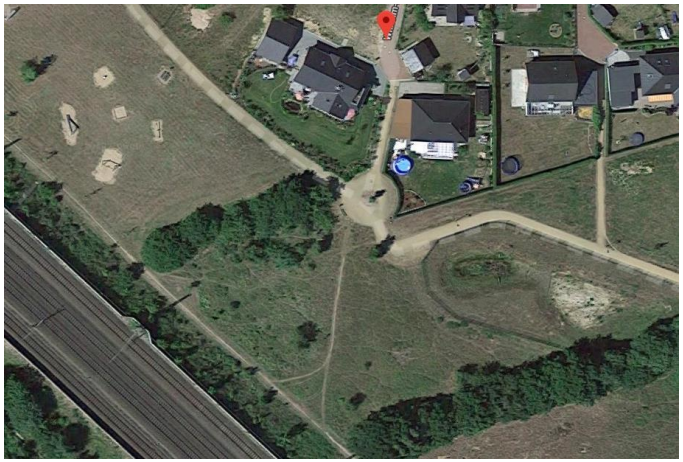


Abb. 2 – Luftbild mit Lage des Knicks



Abb. 3 – Auszug aus dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.3, Lage des vorhandenen Knicks

7.5	Ob die Belange der Unteren Naturschutzbehörde sachgerecht und angemessen berücksichtigt wurden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu klären. Diese Stellungnahme ist deshalb als nicht abschließende Stellungnahme zu werten. Die Untere Naturschutzbehörde wird so bald wie möglich eine Stellungnahme abgeben. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Belange für die Planung erheblich sind. Um Fehler in der Abwägung zu vermeiden empfehle ich dringend die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten und erst danach den Plan als Satzung zu beschließen.	**7.5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Um Fehler in der Abwägung bezüglich der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden, wäre eine fristgerechte Abgabe dieser sehr hilfreich gewesen. Die Gemeinde Büchen hat alle Verfahrensschritte rechtmäßig durchgeführt und ist bestrebt, ihren Zeitplan bezüglich der Umsetzung der Planung einzuhalten. Am 25.09. sollte der Satzungsbeschluss für dieses Verfahren gefasst werden, daher ist ein Abwarten, bis die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde irgendwann eintrifft, nicht zumutbar.
Bürgerinnen und Bürger; **Stellungnahme vom:**	**Inhalt**	**Prüfung**
1. Bürgerin/Bürger A **15.09.2018**	Hiermit wird fristgerecht dem am 24.08.2018 bekannt gegebenen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, südlich des B-Plan Gebietes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1 (Ortszentrum)" widersprochen, da der Bürger als direkter Anwohner unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen ist. Die Planungssicherheit und der Vertrauensschutz der Anlieger werden von der Gemeinde durch die angedachten Änderung des o.g. Bebauungsplans nachhaltig verletzt. Wir haben als Familie bewusst in das Grundstück im Liperiring 28 investiert, um uns und unseren Kindern ein zentrales Wohnen im Umfeld mit 1.5-geschossigen Wohnhäusern	**1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** In der Gemeinde Büchen ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen. Das Unterzentrum Büchen wird im Regionalplan Planungsraum I als Entwicklungs- und Entlastungsort für die Metropolregion Hamburg genannt. Die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, sollen vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden. Deshalb sind in den betroffenen Gemeinden in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen nachzuweisen. Die Planung innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 entspricht dieser Aussage aus dem Regionalplan Planungsraum I und

	in einem reinen Wohngebiet zu ermöglichen. Wir haben im Vertrauen auf den Bebauungsplan unser Einfamilienhaus errichtet. Das zukünftige Bauwerk fügt sich wegen seiner Höhe und der möglichen Gewerbeflächen nicht in die nähere Umgebung ein. Eine Gemeinde kann im Falle einer (teilweisen) Planänderung ihr Planungsermessen nicht mehr so frei ausüben wie bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplans, weil das Vertrauen eines Betroffenen in die bisherigen Festsetzungen grundsätzlich umso schutzwürdiger und stärker zu gewichten ist, je weiter sie realisiert worden sind. Zudem sehe ich mich als Grundstückseigentümer von weiteren direkten Nachteilen betroffen. Dazu zählen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in einer bisher ruhigen Lage und damit einhergehend außerdem Probleme bezüglich der Parksituation. Darüber hinaus ist aufgrund der Öffnung der Parteien-Obergrenze sowie der Zulassung von gewerblichen Einheiten mit einer erhöhten Lärmbelastung gegenüber den ursprünglichen Plänen zu rechnen. Ich fordere Sie daher auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Teilbereiches 1 in ein "Allgemeines Wohngebiete" und die 2-Geschossigkeit am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.	weist weitere Wohnbauflächen aus. Eine verstärke Nachfrage nach innerstädtischen individuellen Wohnformen wird bereits in den angrenzenden B-Plänen (z.B. die nördlich angrenzende 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1) aufgeführt und basiert auf dem Gutachten „Perspektiven des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Büchen“ von 2002. Aufgrund des Bedarfes an flexibleren Wohnformen sollen GrundstückseigentümerInnen daher freiere Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise ermöglicht werden. Die Gemeinde möchte nun auch für Flächen des B-Planes Nr. 20.3 flexiblere, der heutigen Zeit entsprechende Wohnformen zulassen, wodurch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Mit der baulichen Verdichtung im Plangebiet ist ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung der Wohnsiedlung im Innenbereich der Gemeinde Büchen gegeben. Die Nutzung von Flächen innerhalb vorhandener baulicher Strukturen ist hinsichtlich einer Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme anderen Vorhaben im Außenbereich vorzuziehen. Daher werden die II-Geschossigkeit und das Allgemeine Wohngebiet in ihrer Festsetzung belassen. Zum Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Alle eventuellen Lärmbelastungen durch die Planung wurde damit berücksichtigt.
Ende		