

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant							
		Ja	/ nein						
<p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg</b> <b>Vom 06.05.2020</b></p> <p>Mit Bericht vom 11.03.2020 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen und Hinweise</b>:</p> <p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht (Frau Stranghöner, Tel.: 235)</u> Gegen den beigefügten B-Plan habe ich keine Bedenken. Da die Begründung zum o. a. B-Plan keine Aussage darüber enthält, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Gemeinde Kosten entstehen, vermag ich eine Beurteilung, ob die Gemeinde etwaige aus der Planung erwachsende Belastungen tragen kann, nicht abzugeben</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409)</u> Zu Punkt 12 der Begründung „Ver- und Entsorgung“ Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Gemäß beiliegendem Bodengutachten ist dies auch möglich. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind die im Bodengutachten angegebenen kf-Werte mit einem Faktor 0,2 anzusetzen.</p> <p>Es fehlen Festsetzungen zu abflussreduzierenden Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Pflasterungen bei den Stellplätzen o.ä. Ich weise darauf hin, dass bei unterirdischen Versickerungsanlagen eine Vorbehandlung vorzusehen ist.</p>	<p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst Regelungen bzgl. entsprechender Kosten.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u>  Der Hinweis auf die Bemessung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung des ermittelten kf-Wertes wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine textliche Festsetzung für die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für den Bereich der Stellplätze ergänzt.</p>			X		X			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Ich weise auch daraufhin, dass bei Versickerungsanlagen Abstände zu Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Bei der Bepflanzung ist auf Abstände zu den Rohrleitungen und Anlagen zu achten.</p> <p>Unter Punkt 9.1 Teil B Text wird ein südlich angrenzender Wald erwähnt, dieser befindet sich m.E. nördlich des Plangebietes.</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht (Frau Köttgen Tel.: -425)</u></p> <p>1. Die Bezeichnung es gilt die BauNVO 2017 auf der Planzeichnung könnte zu Verwirrungen führen. Laut der Begründung gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990. Die Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 ist eine Änderung der BauNVO 1990, bewirkt aber keine Neufassung. Diese wurde erst mit dem 21.11.2017 bewirkt. Ich bitte daher um Anpassung. Dort könnte z.B. „Es gilt die BauNVO 1990“ oder „Es gilt die BauNVO 1990 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017“ stehen.</p> <p>2. Ich bitte um Klarstellung, ob sich die Festsetzung 8.1.2 und 8.1.3 nur auf nicht hochglänzende Materialien oder auch andere Farben bezieht. Ist eine hochglänzende, dunkelgrüne Dacheindeckung möglich, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen nicht erlaubt? Insofern bitte ich auch um Anpassung der Begründung. Diese sieht in Punkt 9 noch die Bindung an ein Steildach vor.</p> <p>Die Festsetzung 8.2.1 bezieht sich auf die Anzahl von Stellplätzen und unterliegt damit korrekterweise dem § 84 LBO. Die Festsetzung 8.2.2 bezieht sich jedoch auf eine Fläche. Die Rechtsgrundlage für Flächen ergibt sich aus § 9 BauGB. Ich bitte hier um Ergänzung der planungsrechtlichen Rechtsgrundlage.</p>	<p>Der Hinweis auf die erforderlichen Grenzabstände von Versickerungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, südlich ist korrekt. Gemeint ist der größere Wald am Steinatal.</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht</u></p> <p>Der Hinweis auf die korrekte Zitierform der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Begründung als auch die Planzeichnung werden auf die aktuellsten Fassungen der verwendeten Gesetzesfassungen angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Dacheindeckungsmaterialien wird zur Klarstellung redaktionell ergänzt. Sofern die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven nicht ermöglicht, sind auch andere nicht hochglänzende Materialien zulässig. Da diese beispielsweise auch metallische Dacheindeckungen umfasst, sind in diesem Zusammenhang auch andere Farben zulässig.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell korrigiert. Eine verbindliche Vorgabe der Dachneigung erfolgt nicht.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Errichtung einer Fläche für Nebenanlagen wird im weiteren Verfahren unter Ziff. 3.2. „Stellplatzflächen und Nebenanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO aufgeführt.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Alternativ könnte diese Festsetzung auch ein Unterpunkt der Festsetzung <i>sein</i>.</p> <p>Landschaftsplanung und Naturschutz (Herr Lübcke, Tel.: ) Zu o.g. Plan nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Zu Ziffer 7.1 des Textes – Teil B</b> Ich bitte die Textziffer dahingehend zu ergänzen, dass der zum Erhalt festgesetzte Baum bei Abgang <u>gleichartig (Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) als Hochstamm)</u> zu ersetzen ist.</p> <p><b>Zu Ziffer 7.2 des Textes – Teil B</b> Bereits in meiner Stellungnahme vom 15.08.2019 (Az.: 31.26.1-0203.62) habe ich darauf hingewiesen, dass <u>einheimische Laubbäume</u> in ihren ökologischen Funktionen fremdländischen Bäumen bzw. gärtnerisch gezüchteten Ziersorten überlegen sind. Vor Allem für den Schutz einheimischer Tierarten eignen sich fremdländische Bäume bzw. gärtnerisch gezüchtete Ziersorten kaum. Ich habe daher angeregt, bei der Neupflanzung von Bäumen heimische Arten bzw. alte, regionaltypische Obstsorten zu verwenden und dies textlich festzusetzen. In der Mitteilung des Abwägungsvorschlages vom 09.03.2020 wird dargelegt, dass meiner Anregung gefolgt wird. Leider findet sich dies bisher im Text – Teil B nicht wieder. Ich bitte daher die textliche Festsetzung dahingehend zu ergänzen, dass nur <u>einheimische Laub- oder Obstbäume als Hochstamm</u> zulässig sind. Ich bitte ebenfalls die Textziffer dahingehend zu ergänzen, dass Bäume bei Abgang <u>gleichwertig</u> (einheimische Laub- oder Obstbäume als Hochstamm) zu ersetzen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. In die Festsetzung wird „bevorzugt“ heimische Laubbäume aufgenommen, um einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.</p>	X	
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Artenschutz</b> Grundsätzlich stimme ich den Ausführungen zum Artenschutz zu. Vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) sind Vorkommen der Zwergfledermaus im engeren Sinne (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und der Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) auf dem benachbarten Flurstück 81/112 festgestellt worden, wodurch die Ausführungen auf den Seiten 20 und 21 der Begründung untermauert werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen ist in jedem Fall gegeben. Ich bitte darum die Untere Naturschutzbehörde unbedingt beim weiteren Vorgehen zum Thema Artenschutz zu beteiligen und die Vorgehensweise mit mir abzustimmen. Insbesondere sind mir die Ergebnisse der Begehungen des Fledermausgutachters unverzüglich mitzuteilen. Geeignete Ersatzmaßnahmen sind mit mir abzustimmen.</p> <p><b>Zu Ziffer 9.1 des Textes – Teil B</b> Fledermaus- und Vogelkästen bedürfen einer regelmäßigen Pflege (z. B. Entfernen alter Nester, Kot, etc.). Es ist darzulegen, durch wen das Aufhängen, die Unterhaltung und ggf. die Erhaltung oder der Ersatz der Kästen erfolgen soll. Diese Pflichten sollten auf keinem Fall privaten Grundstückseigentümern auferlegt werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen durch private Grundstückseigentümer erfüllt werden. Ggf. kann die Gemeinde einen örtlichen Naturschutzverband für diese Aufgabe gewinnen.</p>	<p>Die Hinweise werden insofern berücksichtigt, dass die Hinweise im Text Teil B ergänzt werden. Die Gemeinde sagt die weitere Beteiligung der UNB im Rahmen der Baumfällungen zu. Dieses ist aber nicht über die Bauleitplanung festzuschreiben sondern wird privatrechtlich mit dem Vorhabenträger geregelt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können aber über die Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden. Die Fledermauskästen sind als selbstreinigende Kästen konzipiert. Die Reinigung der Vogelkästen muss durch den Grundstückseigentümer erfolgen. Da die Kästen nur als populationsstützende Maßnahmen gedacht sind, löst eine nicht fachgerechte Pflege keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus.</p>	X	
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Zu Ziffer 9.1 des Textes – Teil B</b> Das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen im angrenzenden Wald bedarf des Einverständnisses des Grundeigentümers.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Gemeindewald, so dass diese Maßnahmen dort möglich sind.		X
<p><b>Zu Ziffer 9.2 des Textes – Teil B</b> Der Hinweis ist folgendermaßen zu ergänzen: „Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Geeignete Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</p>	Dem Hinweis wird gefolgt, die artenschutzrechtlichen Hinweise werden um eine entsprechende Formulierung ergänzt.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>LLUR Untere Forstbehörde Mölln vom 20.03.2020</b></p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan nehme ich aus forstbehördlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Nach § 24 (2) Landeswaldgesetz ist der Waldabstand nachrichtlich in die Bebauungspläne aufzunehmen. Der Waldabstand ist dementsprechend im B-Plan 62 dargestellt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird der 30 m – Abstand (Waldschutzbereich) gem. § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum nördlich angrenzenden Wald unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 gegeben. Der angrenzende Wald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Auch die Punkte 4.3 (Walderhaltung), 4.4 (Waldbewirtschaftung) und 4.5 (Naturschutz) des gemeinsamen Runderlasses werden durch eine Abstandsunterschreitung nicht wesentlich berührt. Ein Abstand zum verbleibenden Wald von 20 m kann daher forstbehördlicherseits als ausreichend angesehen werden und das forstbehördliche Einvernehmen nach § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz wird hierzu erteilt. Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigenfreie Gebäude.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p> <p>Die Zustimmung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes auf 20,0 m wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung wird redaktionell ein Hinweis auf einen Ausschluss von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB innerhalb des Waldschutzbereichs aufgenommen.</p>	<p>Ja</p>	<p>nein</p> <p style="text-align: center;">X</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Archäologisches Landes Schleswig-Holstein vom 25.03.2020</b></p> <p>Unsere Stellungnahme vom 09.07.2019 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen übernommen und ist weiterhin gültig.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X
<p><b>Archäologisches Landesamt SH Vom 09.07.2019</b></p> <p><i>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</i></p> <p><i>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</i></p> <p><i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Deutsche Telekom Technik (1003) vom 25.03.2020</b></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 alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Hamburger Verkehrsverbund GmbH (1002) vom 23.03.2020</b></p> <p>Mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir im Grundsatz einverstanden. Vorsorglich weisen wir allerdings darauf hin, dass das Plangebiet gemäß den HVV-Angebotsstandards als nicht durch den ÖPNV erschlossen zu betrachten ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle am Schulzentrum liegt mehr als 1.000 Meter entfernt, der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von rund 1.800 Metern. Um vor diesem Hintergrund die Attraktivität des Umweltverbundes zu verbessern, bitten wir daher um Prüfung, ob pro Wohneinheit bzw. über mehrere Wohneinheiten hinweg eine verbindliche Anzahl von Fahrradstellplätzen festgeschrieben werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die bestehenden Entfernungen zu den Haltestellen des ÖPNV wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen bereits eine Vorgabe, sodass je Wohneinheit eine mindestens 3 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten ist. Somit ist sichergestellt, dass ausreichend Platz zum Unterstellen von Fahrrädern je Wohneinheit zur Verfügung steht.</p>	/	X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Kampfmittelräumdienst SH (1000) vom 16.03.2020</b></p> <p>In der o.a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ IHK Lübeck vom 17.04.2020</li> <li>➤ (1001) Landesamt für Energie, Geologie und Bergbau vom 18.03.2020</li> </ul>	<p>Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 1 vom 05.08.2019</b></p> <p>Als Anlieger des Grundstückes ... in Nachbarschaft zu dem geplanten Bauvorhaben sind wir direkt betroffen haben dazu folgende Einwände bzw. Stellungnahmen:</p> <p><b>Die geplanten 2geschossigen 9 Reihenhäuser sowie das Mehrfamilienhaus und die Tiefgarage haben eine deutliche Einschränkung unserer Wohnqualität zur Folge und bedeuten mit Sicherheit einen erheblichen Wertverlust unseres Grundstückes.</b></p> <p><b>Es wird zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen und Immissionen durch Lärm, Staub und Erschütterung für einen längeren Zeitraum kommen. Wir befürchten wegen der direkten Nähe Schäden an unseren Häusern!</b></p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Privatperson wurden im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde vorgebracht.</p> <p>Da es leider versäumt wurde die entsprechende Stellungnahme bereits im Rahmen der gemeindlichen Abwägung des entsprechenden Verfahrensschrittes aufzunehmen, erfolgt in Rücksprache mit der Privatperson 1 eine nachträgliche Aufnahme der Stellungnahme 05.08.2019.</p> <p>Seitens der Privatperson 1 wurde im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB eine weitere Stellungnahme abgegeben auf deren Abwägungsentscheidung an dieser Stelle ergänzend verwiesen wird.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Die Größe des Baufensters wurde deutlich reduziert und auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage im Rahmen der weiteren Planung verzichtet.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Die Entfernung zum ärztlichen Zentrum beträgt mindestens ca. 1,5 km (zu Fuß oder per Rad), mit dem Auto 1,9 km und zu den Einkaufsmöglichkeiten sogar 2,5 km. Sind ältere Menschen nicht mehr mobil, werden diese Wege zu weit. Siehe Anlage 1.</p> <p><b>Zu Pkt. 6 – „Festsetzungen des B-Planes Nr. 62“</b> Es wird angeführt, <b>dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen!</b> Unser Haus und die Haushälften unserer Nachbarn befinden sich 5 m von der Grenze entfernt und weitere 5 m von dem Baufenster! Unsere Grundstücke liegen bis ca. 1 ½ m unterhalb des Geländenniveaus von dem zu bebauenden Grundstück mit Gefälleverlauf.</p> <p>Unsere Doppelhäuser werden in der Begründung nicht genannt und nicht berücksichtigt. Sie möchten „eine für die Umgebung verträgliche Bebauung schaffen“ und weiter „diese gegenüber der umgebenden Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen.“ <b>10,50 m Höhe in 10 Metern Abstand und über 62 Meter Länge ist eine massive Bebauung!</b> Die Bebauung in der Umgebung ist wesentlich aufgelockerter. In der näheren Umgebung befinden sich nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser, weitgehendst mit Satteldächern mit größerem Abstand zu der nächsten Bebauung. Alle sind in ähnlicher Bauweise errichtet und fügen sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein. Es herrschen 1 bis 1 ½ geschossige Bauweisen vor. Mehrfamilienhäuser sind in direkter Nachbarschaft <b>nicht</b> vorhanden.</p>	<p>In Ausführungen in der Begründung wurden zur Klarstellung, dass die kleineren Wohneinheiten für verschiedene Wohnansprüche zur Verfügung stehen und nicht ausschließlich für ältere Menschen vorgesehen sind, überarbeitet. Dennoch ist es selbstverständlich auch älteren Menschen freigestellt das entsprechende Wohnraumangebot zu nutzen, sofern die Lage des Plangebietes den jeweils persönlichen Anforderungen entspricht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Die Größe des Baufensters wurde deutlich reduziert wodurch sich die Abstände zu den umliegenden Gebäuden vergrößern und die künftige Baumasse insgesamt in ihrer Wirkung zurücktritt.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Zu Pkt. 6.1.1 – Allgemeines Wohngebiet</b> Die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Im Untergeschoss sind nachfolgende Nutzungen allgemein zulässig: Lagerflächen und Lagerräume. <b>Gegen diese Planung wenden wir uns mit aller Entschiedenheit!</b> Im Steinatal gibt es bereits eine Speisewirtschaft (Nüssauer Stübchen) sowie in Büchen weitere Gastronomie-Betriebe. Wir brauchen wirklich keine zusätzlich. Es gibt mehrere Leerstände von Geschäftsräumen, die gut geeignet wären. Sollten die genannten Lagerflächen u. /-räume der vorgenannten Nutzung dienen, erheben wir auch hierzu unseren Einwand.</p> <p><b>Zu Pkt. 6.2.1 - Höhe der geplanten Bebauung/Beschattung</b> Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen durch eine unzumutbare Beschattung, wenn die massive Bauweise und die geplante Höhe (mindestens 11,00 m: 9,50 m zzgl. 1,5 m Gelände-Höhenunterschied) beibehalten werden. Es sollen 9 Reihenhäuser entstehen, davon 3 allein entlang unserer Grenze. Wenn wir aus der Haustür treten bzw. aus dem Fenster sehen, werden wir gegen eine Wand blicken. Die geplante Höhe von 34,70 m im WA2 überragt alle anliegenden Häuser! Das höchste Gebäude in der Umgebung ist 34,32 m über NHN. Wir schlagen vor, die Gebäudehöhe deutlich niedriger und auf ein erträgliches Maß zu begrenzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begrenzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störender Handwerksbetriebe sowie nicht störenden Gewerbebetrieben macht jeweils eine direkte Zustimmung der Gemeinde Büchen erforderlich. Bei jeder entsprechenden Nutzungsansiedlung hat die Gemeinde Büchen somit in jedem Einzelfall die Möglichkeit eine entsprechende Verträglichkeit zu prüfen und soweit erforderlich zu untersagen. Die eingeschränkt zulässigen Nutzungen entsprechend hierbei beim zulässigen Nutzungskatalog der BauNVO gem. § 4 für Allgemeine Wohngebiete. Eine gewisse Nutzungsdurchmischung kann zu einem lebendigen und funktionsfähigen Wohnquartier führen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Höhe der geplanten Gebäude wurde nach dem Verfahrensschritt gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geringfügig reduziert. Die nun zulässige Höhe von 35,50 m üNHN innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 liegt oberhalb der umliegenden Gebäude. Durch die Rücknahme der Baugrenzen tritt die Baumasse in ihrer Erscheinung allerdings deutlich mehr zurück. Die festgesetzte Höhe ist erforderlich, um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichten zu können. Das geplante Vorhaben kommt dabei dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der wohnbaulichen Nachverdichtung des Innenbereiches nach. Die Höhe von 34,50 m üNHN entspricht in etwa den östlich angrenzenden Reihenhäusern mit einer Höhe von 34,32 m üNHN. Durch den Geländeversatz weist das künftige Gebäude etwa 1 m mehr Gebäudehöhe üNHN auf als die südlich bestehenden Doppelhäuser. Die entsprechende Höhenentwicklung wird städtebaulich als verträglich angesehen.</p>	X	
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Zu Pkt. 6.3 – Parkplatzsituation</b> Auf einem Grundstück von ca. 3000 qm sollen nach unseren Informationen 21 Wohneinheiten entstehen: 9 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage. Die Angabe von 1 ½ Parkplätzen pro Familie ist nicht realistisch. Wenn im UG ebenfalls Lagerflächen und Lagerräume geschaffen werden sollen, bleibt dann noch genügend Raum für Parkplätze? Die Verkehrssituation in der Doppel-Kurve ist unübersichtlich bzw. gefährlich, besonders für die Kinder, die sich zu Fuß oder mit dem Rad auf dem Schulweg befinden! Wird ein Parkverbot ausgesprochen, wie in den Bauausschuss-Sitzungen besprochen, stellt sich die Frage, wohin mit den Fahrzeugen der Anwohner und Besucher oder mit größeren Fahrzeugen?</p>	<p>Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage wurde verzichtet. Sodass die zu errichtenden Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück zu errichten sind. An der verbindlichen Festsetzung pro Wohneinheit jeweils mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten, wird festgehalten. Durch die Rücknahme der Baugrenzen und der damit verbundenen Reduzierung der Wohneinheiten können die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden.</p> <p>Ein Parkverbot im öffentlichen Straßenraum ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechende Regelungen sind über verkehrstechnische Anordnungen vorzusehen.</p>	X	
<p><b>Zu Pkt. 7 – Umweltaspekte</b> Rodungen der Bäume, hier besonders die Buche (Umfang 1,97 m, 62 cm Durchmesser) und die Eiche (mind. 80 cm im Durchmesser). Beide Bäume sind deutlich größer, als im Entwurf des B-Planes angegeben!). Bei Ersatz der Bäume ist das Nachbarschaftsgesetz zu beachten, das an der Grundstücksgrenze sowie im Grenzbereich nur geringe Höhen der Bepflanzung erlaubt.</p>	<p>Die Angaben der Stammumfänge wurden nach dem Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes sieht den Erhalt des an der westlichen Grundstücksgrenze bestehenden Baumes vor. Der Erhalt der Buche würde eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück deutlich begrenzen, sodass dieser Abgang aus städtebaulichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleiches vertretbar ist. Im Zuge von Neupflanzungen sind die grundsätzlichen Vorgaben zu Abstandsflächen zu berücksichtigen.</p>		X
<p>Zahlreiche <b>Kleintiere, Vögel, Fledermäuse und Reptilien</b> haben sich im Laufe der Jahre angesiedelt und entwickelt, darunter auch Arten des <b>besonderen Artenschutzes. Diese sind zu schützen! Dafür reichen die 5 Fledermaus-Brutkästen und 5 Nistkästen bei weitem nicht aus!</b> siehe Anlage 4</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind durch ein entsprechend kompetentes Büro durchgeführt worden, welches den erforderlichen Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundlage der allgemeinen Vorgaben ermittelt hat.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Zu Pkt. 9 – Dacheindeckungen</b> Im B-Plan werden keine Angaben über die Bauart der Bedachung gemacht, außer der Farbe! Satteldach, Neigung etc. bleiben offen. In der näheren Umgebung befinden sich nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, weitgehendst mit Satteldächern. Dieses Ortsbild sollte auch erhalten bleiben!</p> <p><b>Zu Pkt. 11 – Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung</b> Durch den Bau der Tiefgarage, des Mehrfamilienhauses sowie der Reihenhäuser und Außenanlagen kommt es auf dem Grundstück zu einer beträchtlichen Flächenversiegelung. Wir sind immer mehr Starkregen ausgesetzt (in dieser Saison bereits 3 Mal), dadurch können die Siele das Regenwasser evtl. nicht mehr aufnehmen. Wir haben von der Straße her ein Gefälle zu unserer Haus-Eingangstür. Bei uns ist bis jetzt trotz des Starkregens noch kein Regenwasser ins Haus eingedrungen. <b>Wird das zu bebauende Grundstück jedoch großflächig versiegelt, besteht die Gefahr, dass das Regenwasser zusätzlich von dem Nachbargrundstück entlang der Grenze zu uns herunterfließt. Wir liegen mit unserem Haus an der tiefsten Stelle! Wir befürchten bei zusätzlichem Zufluss das Eindringen von Regenwasser in unser Haus!</b></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen verzichtet im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 auf die Vorgabe einer verbindlichen Dachneigung um die Möglichkeit einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung zu bieten. Diese umfasst nicht zwangsläufig die Errichtung von Satteldächern. Auch bei einer ggf. geringeren Dachneigung ist ein Einfügen der künftigen Gebäude durch die farbliche Vorgabe der Dachmaterialien gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens verzichtet.</p>	X	X



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Zu Pkt. 12 – Altlasten / Abriss der vorhandenen Gebäude</b> Bei dem vorhandenen Gebäude, welches abgerissen werden soll, handelt es sich um ein ehemaliges Laborgebäude, vermutlich der Securitas Sprengstoff Vertriebsge., der Westlignose oder der Alfred Nobel!) welches später zu einem Wohngebäude umgebaut wurde. Siehe Anlage 2 (mit dem Verlauf der Steinau sowie Gebäudepläne).</p> <p>Das Gebiet hier wurde eindeutig für den Munitionsbetrieb (De- und Montage sowie Entsorgung) genutzt. Eine Kontamination wäre durchaus möglich! Die Angaben zu den Altlasten auf dem Grundstück fehlen. (siehe auch Bebauungsplan Nr. 6 v. 17.01.06, Pkt. 9).</p> <p>Auch ist sehr genau zu prüfen, ob Asbest beim Bau es ursprünglichen Hauses verarbeitet wurde. Es sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen! Damit die gesundheitliche Gefährdung der Nachbarn durch Asbestbelastungen auszuschließen ist, schlagen wir vor, Auflagen für den Abriss zu erteilen. Bei der Dach-Neu-Eindeckung des Wohnhauses vor ein paar Jahren wurde die alte asbesthaltige Dacheindeckung fachgerecht abgebaut. Die Garage hat möglicherweise noch Asbest-Dacheindeckungen.</p> <p>Kampfmittel-Räumdienst Prüfungen des Kampfmittelräumdienstes sind unablässig, wie schon in dem Bebauungsplan festgelegt. Dieses Gebiet wurde ehemals sehr stark bombardiert. Siehe Anlage 3 (Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen, ausgestellt vom Büro GSP)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des Plangebietes ist beim Kreis Herzogtum Lauenburg nicht als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Dennoch ist ein Hinweis auf einen möglichen Umgang mit belasteten Stoffen enthalten. <i>Hinsichtlich einer möglichen Belastung des Plangebietes aufgrund vorangegangener Nutzungen müssen bei Verdachtsfällen für die Entsorgung strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind.</i></p> <p>Die Gemeinde Büchen ist in der Anlage der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung vorhanden und wird ebenfalls redaktionell auf dem Planwerk ergänzt.</p>		X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Wir berufen uns auf den Nachbarschutz und auf das Gesetz der Rücksichtnahme!</p> <p><b>Die Belange der Nachbarn sind zu berücksichtigen!</b></p> <p>Wir bitten Sie, noch einmal zu überdenken, was das Bauvorhaben für uns direkte Nachbarn und für die Natur bedeutet. Wir wohnen in einem gewachsenen Umfeld außerhalb des zentralen Bereiches und nicht auf einer grünen Wiese, die frei bebaut werden kann.</p> <p>Im Übrigen gehen wir mit den Einwänden und Stellungnahmen der anderen Anwohner konform. Wir bitten um Stellungnahme und Begründung zu den einzelnen Punkten.</p>	<p>Die Gemeinde Büchen hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken in die gemeindliche Abwägung aufgenommen. Gemäß § 1 abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde Büchen vor. Die getroffenen Festsetzungen begrenzen die bauliche Entwicklung in einem verträglichen Maß.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 1 vom 21.04.2020</b></p> <p>Unsere 1. Stellungnahme zur 1. öffentlichen Auslegung wurde von Ihnen nicht berücksichtigt, bzw. nicht beantwortet, obwohl <b>fristgerecht</b> eingereicht. Nach Rücksprache mit dem Büro GSP werden jetzt die erste und die aktuelle Stellungnahme berücksichtigt. Hiermit erhalten Sie jetzt unsere 2. Stellungnahme.</p> <p>Wir sind Anlieger des Grundstückes ... in direkter Nachbarschaft und in nächster Nähe zu dem geplanten Bauvorhaben betroffen und haben dazu folgende Stellungnahme bzw. Einwände:</p> <p><b>Unsere Hauswand liegt 5 Meter von der Grenze und wenige Meter zu den geplanten Reihenhäusern entfernt. Zudem liegt unsere Grundstücksebene 1 ½ bis 1 Meter niedriger.</b></p> <p>Sie beschreiben, die Bebauungsplanung zurückgenommen zu haben (keine Tiefgarage, ebenso die Höhe des Mehrfamilienhauses).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uns betrifft aber die <b>Höhe</b> der jetzt geplanten 6 Reihenhäuser. Diese blieb unverändert bei 10,50 m!</li> <li>- Außerdem bitten wir Sie, die Abstände so festzulegen, dass keine Beeinträchtigung durch Rauchgas erfolgen kann (Höhen- und Abstandsregelungen).</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird erneut bedauert, dass die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichte Stellungnahme bislang nicht in die Abwägung aufgenommen wurde. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Zuge der vorliegenden gemeindlichen Abwägung.</p> <p>Die Höhe des Allgemeinen Wohngebietes wurde nur geringfügig reduziert, um eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen. Die Geländeoberkante von 25,01 m üNN ermöglicht bei der festgesetzten Gebäudehöhe von 34,50 m üNN ein Gebäude mit einer realen Höhe von ca. 9,50 m.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen erfolgt nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB somit ist auf Grundlage des festgesetzten Baufenster nicht absehbar in welchen Bereichen und Höhen seitens des Vorhabenträgers Gebäudeöffnungen vorgesehen werden.</p>	X	
		X	
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>- Wir werden einen erheblichen Wertverlust unseres Grundstückes und eine deutliche Einschränkung unserer Wohnqualität durch mehrere Nachbarfamilien haben!</p>	<p>Eine Berücksichtigung gesetzlich vorgegebener Abstandsregelungen, auch in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Schornsteinrauch sind durch den Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Büchen wird einen entsprechenden Hinweis mit der gemeindlichen Abwägung an die entsprechende Genehmigungsbehörde weiterleiten, um auf die umliegende Bestandssituation zu verweisen.</p> <p>Dem Aspekt der Grundstückswertminderung kommt grundsätzlich nicht die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu (BVerwG; Beschl. v. 02.08.1993, 4 NB 25.93, Juris). Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie – wie hier - Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans betreffen sollen. Für diese ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigung, die durch den angegriffenen Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17.94, NVwZ 1995, 895 [bei Juris Tz. 12, 13 und das OVG Schleswig im Urteil vom 22.10.2009 1 KN 15/08 – Juris, Tz. 45).</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>- Wir werden eine starke Beschattung unseres Hauses und unserer Fenster haben. Nachbarn haben dann direkt Einblick in die Dachfenster von Bad und Schlafzimmer!</p> <p>Während der Bauphase wird es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen und Immissionen durch Lärm, Staub und Erschütterungen für einen längeren Zeitraum kommen. In nächster Nähe werden laut Baugrunduntersuchung Rammarbeiten empfohlen. Erdarbeiten werden in großem Umfang nötig.</p> <p>- <b>Wir befürchten wegen der direkten Nähe des BV Schäden an unserm Haus und unseren Nachbarhäusern!</b></p> <p><b>Zu Pkt. 2.2 – Fortschreibung LEP</b></p> <p>- Es werden keine Daten genannt, wie der Wohnungs-Neubaubedarf ermittelt wurde. Wieviel Neubaubedarf ist danach vorhanden? In einigen neu erbauten Wohnblocks ist derzeit noch Wohnungs-Leerstand! Der Ortsentwicklungsplan von 2016 ergibt keine detaillierten Ergebnisse.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Grundstücksausrichtung, ist davon auszugehen, dass sich die künftigen Reihenhäuser in nördliche Richtung orientieren und sich die privaten Gartenflächen auf den südlichen Plangebietsflächen orientieren werden. Durch den Abstand der künftigen Gebäude wird es somit zu keinen unverhältnismäßigen Verschattungen kommen.</p> <p>Aufgrund des bestehenden Höhenversatzes an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist es absehbar, dass die künftigen Anlieger als Abgrenzung eine Hecke oder einen Zaun errichten werden, sodass gleichzeitig die Privatsphäre beider Nachbarn gewahrt bleibt.</p>	X	
	<p>Im Zuge der Erschließung müssen sich die Bauherren an die Regelung des Immissionsschutzgesetzes und die allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm halten. Die dort festgeschriebenen Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden und sind von den Anliegern hinzunehmen.</p>		X
	<p>Dem Vorhabenträger wird seitens der Gemeinde nahe gelegt ein Beweisicherungsverfahren im Vorwege der Bauarbeiten durchführen zu lassen.</p>		X
	<p>Der Gemeinde Büchen wird die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Im Zuge der großräumigen Siedlungsentwicklung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde ausführlich mit dem langfristigen Neubaubedarf auseinandergesetzt.</p> <p>Gegenwärtig sieht die Gemeinde Büchen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 58 die Ausweisung großräumiger Wohnbauflächen vor, für die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein großes Interesse besteht. Um dem Grundsatz zunächst Flächen im Innenbereich zu entwickeln bevor Außenbereichsflächen für entsprechende bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden, erfolgen soweit möglich wohnbauliche Nachverdichtungen in der Gemeinde.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Zu Pkt. 6 – „Festsetzungen des B-Planes Nr. 52“</b> Es wird angeführt, <b>dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen!</b> Unser Haus und die Haushälften unserer Nachbarn befinden sich 5 m von der Grenze entfernt und weitere 5 m von dem Baufenster! Unsere Grundstücke liegen bis ca. 1 ½ m unterhalb des Geländeniveaus von dem zu bebauenden Grundstück mit Gefälleverlauf. Sie möchten „eine für die Umgebung verträgliche Bebauung schaffen“ und weiter „diese gegenüber der umgebenden Bebauung nicht zu massiv wirken lassen“. <b>10,50 m Höhe in 10 Metern Abstand, links und rechts jeweils weit über die gemeinsame Grundstücksgrenze hinaus, ist eine massive Bebauung!</b> In der näheren Umgebung befinden sich nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser, weitgehendst mit Satteldächern, mit größerem Abstand zu der nächsten Bebauung. Alle sind in ähnlicher Bauweise errichtet und fügen sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein. Es herrschen 1 bis 1 ½ geschossige Bauweisen vor. Mehrfamilienhäuser sind in direkter Nachbarschaft <b>nicht</b> vorhanden.</p>	<p>Entsprechende Verweise und Empfehlungen werden ebenso in dem Ergebnisbericht „Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für eine wohnbauliche Entwicklung“ des Instituts Raum &amp; Energie formuliert. <i>Die Nachfragegruppe Familie ist überwiegend eine abnehmende Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt, während zukünftig seniorengerechte Wohnungen sowie kleinere Wohnungen für Alleinstehende verstärkt nachgefragt werden.</i> Auch wenn die künftigen baulichen Anlagen ein anderes Erscheinungsbild aufweisen als die bislang bestehende Bebauung, so fügt sich diese auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen dennoch in das Gesamtbild der Umgebung ein. Im Zug des Verfahrens ist eine deutliche Reduzierung der Baumasse erfolgt, um die künftigen baulichen Anlagen gegenüber dem Bestand zu reduzieren. Durch eine Verringerung des Baufensters sowie eine weitere Begrenzung der Baumasse wirken die künftigen Gebäude weniger massiv. Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Vorgaben der Raumordnung, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat. Insbesondere durch die wohnbauliche Nachverdichtung und die Schaffung von verdichtetem Wohnraum ist der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Pkt. 6.1.1 – Allgemeines Wohngebiet</b> Die der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. <b>Gegen diese Planung wenden wir uns mit aller Entschiedenheit!</b> Wir brauchen keine zusätzlichen Gastronomie-Betriebe. Im Steinatal gibt es bereits eine Speisewirtschaft, es sind in Büchen weitere vorhanden. Wie eine Gastwirtschaft den Verkehr reduzieren soll, ist uns nicht ersichtlich. Wir weisen noch einmal auf die unübersichtliche und enge S-Kurve vor dem Grundstück hin. Dieses ist für evtl. An- und Abfahrten problematisch. Außerdem fehlt Parkraum für Gäste.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begrenzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störender Handwerksbetriebe sowie nicht störenden Gewerbebetrieben macht jeweils eine direkte Zustimmung der Gemeinde Büchen erforderlich. Bei jeder entsprechenden Nutzungsansiedlung hat die Gemeinde Büchen somit in jedem Einzelfall die Möglichkeit eine entsprechende Verträglichkeit zu prüfen und soweit erforderlich zu untersagen. Die eingeschränkt zulässigen Nutzungen entsprechend hierbei beim zulässigen Nutzungskatalog der BauNVO gem. § 4 für Allgemeine Wohngebiete. Eine gewisse Nutzungsdurchmischung kann zu einem lebendigen und funktionsfähigen Wohnquartier führen.</p>	X	
<p><b>Pkt. 6.2.1 - Höhe der geplanten Bebauung/Beschattung</b> Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen durch eine unzumutbare Beschattung, wenn die massive Bauweise und die geplante Höhe (mindestens 11,00 m: 9,50 m zzgl. 1,5 m Gelände-Höhenunterschied) beibehalten werden. Es sollen 6 Reihenhäuser entstehen, davon 2-3 allein entlang unserer Grenze. Wenn wir aus der Haustür treten bzw. aus dem Fenster sehen, werden wir gegen eine Wand blicken. Die geplante Höhe von 34,70 m im WA2 überragt alle anliegenden Häuser! Das höchste Gebäude in der Umgebung ist 34,32 m über NHN. Die Höhe der Reihenhäuser wurde <b>nicht</b> zurückgenommen. <b>Wir schlagen vor, die Gebäudehöhe deutlich niedriger und auf ein erträgliches Maß zu begrenzen</b></p>	<p>Die Höhe des Allgemeinen Wohngebietes wurde nur geringfügig reduziert, um eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen. Die Geländeoberkante von 25,01 m üNN ermöglicht bei der festgesetzten Gebäudehöhe von 34,50 m üNN ein Gebäude mit einer realen Höhe von ca. 9,50 m. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksausrichtung, ist davon auszugehen, dass sich die künftigen Reihenhäuser in nördliche Richtung orientieren und sich die privaten Gartenflächen auf den südlichen Plangebietsflächen orientieren werden. Durch den Abstand der künftigen Gebäude wird es somit zu keinen unverhältnismäßigen Verschattungen kommen. Aufgrund des bestehenden Höhenversatzes an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist es absehbar, dass die künftigen Anlieger als Abgrenzung eine Hecke oder einen Zaun errichten werden, sodass gleichzeitig die Privatsphäre beider Nachbarn gewahrt bleibt.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Pkt. 6.2.2 – Bauweise, Baugrenzen</b>            Sie beschreiben, das geplante Gebäude würde sich mit der Gebäudeform in das bestehende Quartier (südlich eingeschossige Doppelhäuser, Walmdach) einfügen. Wie passt das mit den geplanten, höheren zweigeschossigen Reihenhäusern zusammen? Sie haben weiterhin keine Beschreibung der Dachformen genannt!            Außerdem wurde die Baugrenze von 5 Metern an unserer Grundstücksgrenze <b>nicht</b> zurückgenommen. Sie betrug lt. Planzeichnung/Satzung v. 04.06.2019 bereits 5 Meter.  <b>Wir schlagen vor, die Baugrenze auf mind. 10 Meter zu erweitern.</b></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.            Die geplanten Reihenhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 stellen eine Erweiterung der östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern da. Auch in ihrer Gebäudehöhe entsprechen Sie nahezu den östlichen Gebäuden. Das Einfügen ergibt sich durch die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Die Orientierung der Baugrenzen, die Gliederung des Plangebietes mit verschiedenen Wohnformen sowie Abstände um den Bestand ausreichend Raum zu geben, führen dazu, dass das Ortsbild auch durch eine zeitgemäße bauliche Nachverdichtung weiterhin harmonisch wirkt. Ein harmonisches Bild bedeutet in diesem Zuge nicht, dass es zwischen den einzelnen Bebauungen keine Unterschiede geben darf.            Aufgrund der Ausrichtung des Grundstückes ist davon auszugehen, dass sich die künftigen Gebäude innerhalb des Plangebiets in nördlicher Richtung orientieren werden, um in den südlichen Bereichen Freiflächen zu schaffen. Durch den so entstehenden Abstand wird trotz des Geländeversatzes die um ca. 1,50 m höhere Gebäudehöhe in ihrer Wirkung zurücktreten.            Eine Rücknahme der Baugrenze innerhalb Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) auf einen Abstand von 10,0 m zur bestehenden Grundstücksgrenze wird nicht vorgesehen. Die erfolgte Rücknahme im nördlichen Teil des Plangebietes ist erfolgt, da die entsprechende Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück in einem geringen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet wurde und der Höhenunterschied in diesem Bereich deutlich höher ist.            Eine verbindliche Vorgabe der zulässigen Dachform erfolgt für die künftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes nicht, da diese kein zwingendes Merkmal für ein stimmiges Ortsbild darstellen. Insbesondere mit Blick auf den Klimaschutz ist beispielsweise die Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach und Grünbedachung (lebende Pflanzen) eine zeitgemäße Bauform, die im Zuge einer gemeindlichen Nachverdichtung nicht ausgeschlossen werden sollte.</p>	X	



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Zu Pkt. 6.3 – Stellplatzflächen und Nebenanlagen</b> Auf einem Grundstück von ca. 3000 qm sollen 16 Wohneinheiten entstehen: 6 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten. Die Angabe von 1 ½ Parkplätzen pro Wohneinheit ist nicht realistisch.</p> <p>In den meisten Familien gibt es mehr als einen PKW. Bei zusätzlichen Fahrzeugen der Anwohner bzw. Besuchern stellt sich die Frage, wohin mit den Fahrzeugen? Die Verkehrssituation in der Doppel-Kurve ist unübersichtlich und gefährlich, besonders für Kinder, die sich zu Fuß oder mit dem Rad auf dem Schulweg befinden! Es kommt schon jetzt öfters zu gefährlichen Situationen durch parkende bzw. haltende Fahrzeuge. Es werden weitere Gefährdungen entstehen, die sich auch nicht durch die geplante zweite Ausfahrt vermeiden lassen!</p> <p>Ein Parkverbot, wie in den Bauausschuss-Sitzungen besprochen, vergrößert dann die Probleme.</p> <p><b>Zu Pkt. 6.5</b> Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wir machen erneut darauf aufmerksam, dass die geplante Bebauung gegenüber der umliegenden Bebauung eindeutig zu massiv ist! Bitte passen Sie die Bebauung an die Umgebung an (Dachformen und Höhe)!</p> <p><b>Zu Pkt. 7 – Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung</b> <b>7.1.3 – Schutzgut Mensch</b> <b>In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Wohnblocks vorhanden!</b> Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich <b>keine</b> Wohnblocks.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der gewählte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit wird seitens der Gemeinde Büchen unter Berücksichtigung einer Umsetzung von 70 % der Wohnfläche zugunsten der sozialen Wohnraumförderung als ausreichend angesehen.</p> <p>Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 62 stellt keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Ausweisung eines Parkverbotes da. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen beabsichtigt im Zuge des geplanten Vorhabens dem Bedarf von Wohnraum in der Gemeinde nachzukommen. An den bisherigen Planungsinhalten wird weiterhin festgehalten.</p> <p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Gemeint sind Mehrfamilienhäuser, diese sind sowohl am Memelweg als auch am Steinatal vorhanden.</p>	X	
		X	
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>7.1.5 – Schutzgut Pflanzen (Biotope)</b> Rodung der Buche (Umfang 1,97 m, 62 cm Durchmesser) <b>Bei Ersatz</b> für die landschaftsbildprägende Buche ist das Nachbarschaftsgesetz zu beachten, das an den Grundstücksgrenzen sowie im Grenzbereich nur geringe Höhen der Bepflanzung erlaubt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachbarschaftsrecht wird jedoch nicht in der Bauleitplanung berücksichtigt sondern gilt unabhängig davon.		X
<p><b>7.1.6 – Schutzgut Tiere</b> Zahlreiche <b>Kleintiere, Vögel, Fledermäuse und Reptilien</b> haben sich im Laufe der Jahre angesiedelt und entwickelt, darunter auch Arten des <b>besonderen Artenschutzes. Diese sind zu schützen!</b></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Artenschutz wird über die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und Hinweise entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für besonders geschützte Arten sind bei kleinteiligen Vorhaben wie diesem nicht erforderlich. Die Tötungsverbote werden eingehalten.		X
<p><b>Dafür reichen die 5 Fledermaus-Brutkästen und 5 Nistkästen bei weitem nicht aus!</b> siehe Anlage 1</p>	Sollten sich bei der vorgesehenen Kontrolle eines Fledermausgutachters weitere Maßnahmen ergeben, werden diese zusätzlich umgesetzt.		X
<p><b>Zu Pkt. 9 örtliche Bauvorschriften</b> Die gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, „dass sich die künftigen Gebäude in das Ortsbild sowie die angrenzenden Wohngebiete einfügen“. Wenn Sie derart massive, alles überragende Bebauung auf diesem kleinen Grundstück planen, ist das für die umliegenden Anwohner nicht nachvollziehbar. Die Bebauung bezieht sich auf ein relativ kleines Baufenster, mitten in einem gewachsenen Wohnumfeld mit niedriger Bebauung.</p>	Ein stimmiges Ortsbild und ein entsprechendes Einfügen ergeben sich nicht allein, wenn neue Gebäude die bereits bestehenden in Ihrer Höhe und Baumasse nicht überragen oder alle Gebäude einheitliche Dachformen aufweisen. Ansonsten dürfte es auch innerhalb der bereits bestehenden Umgebung keine Unterschiede in der Form der Bebauung geben. Eben erst durch eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes, sowie eine individuelle Gestaltung erfährt ein Quartier ein lebendiges Bild. Das Einfügen ergibt sich durch die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Die Orientierung der Baugrenzen, die Gliederung des Plangebietes mit verschiedenen Wohnformen sowie Abstände um den Bestand ausreichend Raum zu geben, führen dazu, dass das Ortsbild auch durch eine zeitgemäße bauliche Nachverdichtung weiterhin harmonisch wirkt. Ein harmonisches Bild bedeutet in diesem Zuge nicht, dass es zwischen den einzelnen Bebauungen keine Unterschiede geben darf.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><u>Dacheindeckungen</u> Im B-Plan werden außer der Farbe keine Angaben über die Bauart der Bedachung gemacht! Satteldach, Neigung etc. bleiben offen. In der näheren Umgebung befinden sich nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, weitgehendst mit Satteldächern. <b>Wir schlagen vor, dieses Ortsbild so zu erhalten und als Dachform Satteldächer mit einer Neigung entsprechend ähnlich der Umgebung!</b></p>	<p>Die Gemeinde Büchen verzichtet im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 auf die Vorgabe einer verbindlichen Dachneigung um die Möglichkeit einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung zu bieten. Diese umfasst nicht zwangsläufig die Errichtung von Satteldächern. Auch bei einer ggf. geringeren Dachneigung ist ein Einfügen der künftigen Gebäude durch die farbliche Vorgabe der Dachmaterialien gegeben. Insbesondere mit Blick auf den Klimaschutz ist beispielsweise die Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach und Grünbedachung (lebende Pflanzen) eine zeitgemäße Bauform, die im Zuge einer gemeindlichen Nachverdichtung nicht ausgeschlossen werden sollte. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Büchen wird der getroffene Stellplatzschlüssel als ausreichend angesehen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p>	X	
<p><u>Stellplätze</u> Wir halten 1,5 Stellplätze für nicht ausreichend, siehe Stellungnahme Pkt. 6.3</p>		X	
<p><b>Zu Pkt. 12 – Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung</b> Durch den Bau des Mehrfamilienhauses sowie der Reihenhäuser und Außenanlagen kommt es auf dem Grundstück zu einer beträchtlichen Flächenversiegelung. Durch den immer häufiger auftretenden Starkregen wie in dem vergangenen Jahr, können die Siele das Regenwasser evtl. nicht mehr aufnehmen. Wir haben von der Straße her ein Gefälle zu unserem Haus. Bei uns ist bis jetzt trotz des Starkregens noch kein Regenwasser ins Haus eingedrungen.  Wird das zu bebauende Grundstück jedoch großflächig versiegelt, besteht die Gefahr, dass das Regenwasser zusätzlich von dem Nachbargrundstück entlang der Grenze zu uns herunterfließt. Wir liegen mit unserem Haus an der tiefsten</p>	<p>Auf Grundlage des erstellten Bodengutachtens ist eine Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes nachgewiesen worden. Es obliegt der Verantwortung des Grundstückseigentümers sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch anfallendes Regenwasser ausgeschlossen ist.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Stelle!</p> <p><b>Wir befürchten bei zusätzlichem Zufluss das Eindringen von Regenwasser in unser Haus!</b></p> <p><b>Zu Pkt. 13 – Altlasten / Abriss der vorhandenen Gebäude</b></p> <p>Das Gebiet hier wurde eindeutig für den Munitionsbetrieb (De- und Montage sowie Entsorgung) genutzt. Eine Kontamination wäre möglich! Die Angaben zu den Altlasten auf dem Grundstück fehlen. (Siehe auch Bebauungsplan Nr. 6 v. 17.01.06, Pkt. 9). Die Kernbohrungen der Baugrund-Untersuchung haben lediglich an einem Punkt Ablagerungen von Kohleschichten ergeben.</p> <p>Bei dem vorhandenen Gebäude, welches abgerissen werden soll, handelt es sich um ein ehemaliges Laborgebäude, vermutlich der Securitas Sprengstoff Vertriebsgesl, der Westlignose oder der Alfred Nobel, welches später zu einem Wohngebäude umgebaut wurde. Siehe Anlage 2 (mit dem Verlauf der Steinau sowie Gebäudepläne)</p> <p>Wir bitten Sie, sehr genau zu prüfen, ob Asbest beim Bau des ursprünglichen Hauses verarbeitet wurde. Hier sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, damit die gesundheitliche Gefährdung der Nachbarn durch Asbestbelastungen ausgeschlossen wird.</p> <p><b>Wir schlagen vor, Auflagen für den Abriss zu erteilen.</b></p> <p>Bei der Dach-Neu-Eindeckung des Wohnhauses vor ein paar Jahren wurde die alte asbesthaltige Dacheindeckung fachgerecht abgebraut. Die Garage hat möglicherweise noch Asbest-Dacheindeckungen.</p> <p><b>Wir berufen uns auf den Nachbarnschutz und auf das Gesetz der Rücksichtnahme: Die Belange der Nachbarn sind zu berücksichtigen!</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche des Plangebietes ist beim Kreis Herzogtum Lauenburg nicht als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Dennoch ist ein Hinweis auf einen möglichen Umgang mit belasteten Stoffen enthalten.</p> <p><i>Hinsichtlich einer möglichen Belastung des Plangebietes aufgrund vorangegangener Nutzungen müssen bei Verdachtsfällen für die Entsorgung strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind.</i></p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Wir bitten Sie, noch einmal zu überdenken, was das Bauvorhaben für uns direkte Nachbarn und für die Natur bedeutet.</p> <p>Wir wohnen in einem gewachsenen Umfeld außerhalb des zentralen Bereiches und nicht auf einer grünen Wiese, die frei bebaut werden kann. Wir haben nichts gegen den Neubau von Reihenhäusern, aber bitte in einer für die Nachbarschaft verträglichen und annehmbaren Bebauung.</p> <p>Wir bitten um Stellungnahme und Begründung zu den einzelnen Punkten.</p>			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Privatperson 2 vom 27.03.2020</b></p> <p>Gegen die Planung bzw. den B-Plan 62 legen wir Widerspruch ein. Wie schon im Schreiben vom 1. Juli 2019 vorgetragen, „Die derzeitigen Planungen berücksichtigen keinerlei Gäste Parkplätze. Auf dem Grundstück werden Gäste nicht parken können, da mit 1,5 pro Wohnungseinheit schon zu gering gerechnet wird. Eine angedachte Parksituation auf der Straße Am Steinautal im Bereich der Links-Rechtskurve ist für alle Verkehrsteilnehmer lebensgefährlich! Mindestens in den Bebauungsplan aufzunehmen ist, dass im Bereich Am Steinautal (Stettiner Weg bis Steinaublick) absolutes Parkverbot beidseitig bezüglich der Verkehrssicherung aufzustellen ist. Außerdem ist im Bebauungsplan der öffentliche Parkraum für Besucher zu benennen, da das Wildparken auf dem Grundstück der TUCHA-Erben auch bald ein Ende haben wird.“</p> <p>Es hat schon mehrfach ohne diese verdichtete Bebauung kleinere Zusammenstöße gegeben. Auch sind einige Besucher und Anlieger nicht in der Lage dem laufenden Verkehr Platz zu lassen. Das wird durch die Bebauung noch verschlimmert. Wie jedem Politiker bekannt ist, insbesondere auch dem Fahrrad fahrenden Bürgermeister Herrn Möller. Auch wenn er es vielleicht jetzt nicht wahrhaben will, gibt es viele auch Anlieger, die da nur eben kurz noch etwas aus dem Haus holen wollen oder Besucher“ der Weg ist mir zu weit usw.“ und daher die Fahrzeuge an der Straße stehen lassen. Auch die freundliche Situation mit den vielen Gefäßen (Müll, Papier, Bio, Kunststoff) verbessert die Sicherheit nicht, da plötzlich dann Fußgänger auf der Straße stehen, um die Gefäße zu umgehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Festlegung eines Parkverbotes ist auf Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist eine separate verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich. Die Festlegung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit entspricht den üblichen Vorgaben der Gemeinde Büchen für wohnbauliche Entwicklungen. Durch die gleichzeitige Vorgabe einer gleichzeitig 3 m<sup>2</sup> großen Fläche für Nebenanlagen, wie Fahrräder wird ausreichender Abstellfläche in diesem Zusammenhang geschaffen und gleichzeitig der Anreiz erhöht alternative Fortbewegungsmittel zu nutzen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p> <p>Die Nutzung anderer Grundstücke zum Parken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 62 und kann über diesen nicht geregelt werden.</p> <p>Durch die Verortung der Zufahrtsbereiche auf das Grundstück kann die Übersichtlichkeit im Bereich des Plangebietes kontrolliert werden und somit die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.</p>	X	



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 3 vom 06.04.2020</b></p> <p>Hiermit geben wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 62 f. d. Gebiet: „Südlich der Straße ...“</p> <p>Als ersten Mal auch ein Lob! Wir freuen uns sehr, dass die Eiche ein Erhaltungsgebot bekommen hat und auch andere Punkte unserer ersten Stellungnahme Berücksichtigung gefunden haben. Leider sind wir mit einige Punkt immer noch nicht einverstanden, sodass hier eine erneute Stellungnahme erfolgt.</p> <p><u>Folgende Punkte müssen Berücksichtigung finden:</u></p> <p><b>1.</b> <b>Das geplante Bauvorhaben berücksichtigt auch nach der Überarbeitung immer noch nicht die umliegende gewachsene Bebauung und fügt sich mit dem massiven Baukörper nicht ein. Die Gebäudehöhe passt sich nicht der Umgebung an.</b> Für den direkten Nachbarn bedeutet es, ein fast 5 m!!! höheres Gebäude neben sein Haus zu haben. Die GRZ ist zwar jetzt auf 0,3 (von vorher 0,4) gesenkt worden (Punkt 6.2.3), durch die Möglichkeit in Punkt 6.3 die GRZ um 0,6 erhöhen, bleibt es de facto dann aber wieder bei einer fast vollständigen Versiegelung der Fläche. <b>Wir regen daher an, eine Überschreitung der GRZ auf max,0,4 zu beschränken.</b></p>	<p>Die geänderten Planungsinhalte beruhen auf der gemeindlichen Abwägung der privaten sowie öffentlichen Belange.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist eine Rücknahme der Baugrenzen erfolgt, sodass insbesondere zu dem nordöstlich angrenzenden Gebäude ein größerer Abstand geschaffen wurde. Das künftige Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 ist mit einer Gebäudehöhe von 4,50 m über dem östlich bestehenden Wohnhaus Am Steinatal 43 festgesetzt. Durch die Lage der Baugrenzen weisen die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m auf, wodurch sich der entsprechende Höhenunterschied relativiert. Im Vergleich zu den Gebäuden Am Steinatal 41 ist das künftige Mehrfamilienhaus ca. 1,20 m höher, sodass hier keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 erfolgt bewusst eine Differenzierung zwischen der GRZ 1 für Gebäude und der GRZ 2 für Nebenanlagen. Die Grundflächenzahl 1 innerhalb des Plangebietes wurde auf 0,3 reduziert, um die baulichen Anlagen in ihrem Bauvolumen zurück zu nehmen.</p>	<p></p>	<p>X</p>



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>2. Es ist sehr lobenswert (wenn auch finanziell lohnenswert), dass der Bauherr die WA 1 zu 70 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichten möchte. Aus anderen Erfahrungen heraus sollte dies aber verbindlicher im B-Plan formuliert werden, um den Büchener Bedarf an sozialem Wohnungsbau deutlicher zu machen.</p> <p><b>Wir regen an die Formulierung auf „Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) <u>müssen</u> bei der Errichtung der Gebäude mindestens 79 % der Wohnflächen mit Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. (Punkt 6.6)</b></p> <p>3. Des Weiteren sollte das Bundesimmissionsgesetz (§ 19 ff.) eingehalten werden. Der Abstand zwischen Haus Nr. 43 und WA1 würde nach unserer Recherche nicht reichen.</p> <p><b>Die <u>gesunden Wohnverhältnisse</u> müssen für die Anwohner erhalten bleiben, daher sprechen wir uns dafür aus, den WA1 nicht zu genehmigen und dafür 3-4 weitere Reihenhäuser zusätzlich zu WA2 zu errichten! Gerne auch als sozialer Wohnungsbau!</b></p> <p><b>Wir bitten um eine schriftliche Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung.</b></p>	<p>Gleichzeitig ist es erforderlich eine Überschreitungsregelung für die GRZ 2 zuzulassen, um eben den entsprechenden Bedarf an Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück bereit stellen zu können. An den getroffenen Höchstgrenzen der GRZ 1 und GRZ 2 wird weiterhin festgehalten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 62 bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage, um eine verbindliche Berücksichtigung der sozialen Wohnraumförderung vorzugeben. Lediglich eine bauliche Umsetzung als entsprechende Voraussetzung kann gesteuert werden.</p> <p>Weitere Regelungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Büchen vereinbart, um eine Umsetzung von 70% der Wohnfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu gewährleisten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seitens der Gemeinde Büchen wird davon ausgegangen, dass sich der vorgebrachte Rechtsverweis auf § 19 BImSchV bezieht.</p> <p>Grundsätzlich sind im Zuge der baulichen Umsetzung alle gesetzlichen Vorgaben und Verordnung durch den künftigen Bauherren einzuhalten.</p> <p>In Bezug auf § 19 BImSchV ist darauf zu verweisen, dass diese für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab 22. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, gilt.</p> <p>Da im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 keine verbindliche Vorgabe bzgl. der Anordnung der Gebäudestellung, von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen erfolgt, hat eine Berücksichtigung des § 19 BImSchV, soweit erforderlich, im Zuge der baulichen Gestaltung des künftigen Vorhabens zu erfolgen.</p>		<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>


**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
	<p>Eine Berücksichtigung gesetzlich vorgegebener Abstandsregelungen, auch in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Schornsteinrauch sind durch den Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Büchen wird einen entsprechenden Hinweis mit der gemeindlichen Abwägung an die entsprechende Genehmigungsbehörde weiterleiten, um auf die umliegende Bestandssituation zu verweisen.</p>		


**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 4 vom 09.04.2020</b></p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen in der jetzigen Form ein.</p> <p>Begründung: Das geplante Bauvorhaben in jetziger Form passt sich baulich nicht der Umgebung an, insbesondere der geplante Wohnblock (Maße: 10,50 m hoch, 26 m lang, 10 m breit) mit zehn Wohneinheiten.</p> <p><b>Bild: Beispiel eines Wohnblocks mit den ungefähren Maßen</b></p>  <p>Das Umfeld ist bestimmt von Einzelhäusern mit geringer Bauhöhe und Reihenhäusern. Es gibt dort keinen Wohnblock dieser Art. In Deutschland müssen zahlreiche Auflagen bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden, weshalb ich mir schwer vorstellen kann, dass ein Wohnblock dieser Art baurechtlich überhaupt dort genehmigt werden kann. Dieser würde im ganzen Umfeld herausstechen und das Bild massiv verändern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt gem. § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist die Bewertung des Einfügens in die nähere Umgebung wie es auf Grundlage einer Genehmigung gem. § 34 BauGB ohne Bebauungsplan der Fall wäre, nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat sich bewusst zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet entschieden um im Rahmen ihrer Planungshoheit Einfluss auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung der künftigen Anlagen nehmen zu können.</p> <p>Auch wenn die künftigen baulichen Anlagen ein anderes Erscheinungsbild aufweisen als die bislang bestehende Bebauung, so fügt sich diese auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen dennoch in das Gesamtbild der Umgebung ein. Im Zug des Verfahrens ist eine deutliche Reduzierung der Baumasse erfolgt, um die künftigen baulichen Anlagen gegenüber dem Bestand zu reduzieren. Durch eine Verringerung des Baufensters sowie eine weitere Begrenzung der Baumasse wirken die künftigen Gebäude weniger massiv.</p> <p>Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Vorgaben der Raumordnung, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat. Insbesondere durch die wohnbauliche Nachverdichtung und die Schaffung von verdichtetem Wohnraum ist der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Zuge der Genehmigung sind die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen einzuhalten.</p>	X	


**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Bilder: dort würde der Wohnblock entstehen</b></p>  <p><b>Bild: Direktangrenzende Hausnummer 43 mit einer Höhe von ca. 5,40 m</b></p>  <p>Ich finde, dies für die ländliche Gegend und das Umfeld weit überzogen. Eine Zumutung für die dort lebenden Menschen, Umwelt und Tiere. Die Gemeinde Büchen ist mit ziemlicher Sicherheit nicht der Entlastungsort für die Hansestadt Hamburg, auch wenn ein Professor mit seinen Studenten oder manche Gemeindevertreter das gerne sehen würden.</p>	<p>Der Gemeinde Büchen wird gemäß Landesentwicklungsplan als auch Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Gleichzeitig wird der Gemeinde Büchen durch den Regionalplan des Planungsraumes I die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen. Dieser Grundsatz ist als landesplanerische Vorgabe im Rahmen der gemeindlichen Planungen zu berücksichtigen.</p>		X

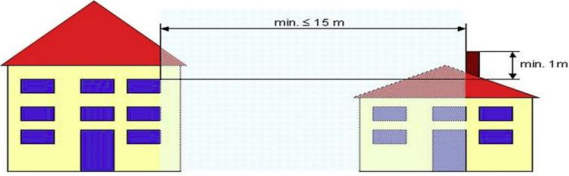
**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Sie sich mal mit den Anwohnern der Umgebung (Wähler), ob sie auch der Meinung sind. Ich habe selber jahrelang in Hamburg gewohnt und bin genau aus diesem Grund nach Büchen gezogen. Man muss sich fragen, warum einige Gemeindevertreter der Gemeinde Büchen nach und nach Grünflächen mit Wohnblocks zubauen, ohne Rücksicht auf die Anwohner zu nehmen. <b>Ich rege an keinen Wohnblock zu genehmigen, sondern nur Reihenhäuser!</b></p> <p><b>1. Höhenunterschied</b> In der jetzigen Planung gibt es einen erheblichen Höhenunterschied zwischen dem geplanten Wohnblock, mit einer Höhe von 10,50 m und 9,50 m bei den Reihenhäusern zu den höchsten Haus Nr.41 mit 8,30 m Giebelhöhe auf gleicher Höhe zum Baugrundstück keinerlei Beachtung. Die Aussage des Architektenbüros, dass das Gebäude Hausnummer 39 höher sei als Nr.41 stimmt nicht, da es sich um ein zusammenhängendes Reihenhäuser handelt. (siehe Bild)</p>  <p><b>Ich rege an, die Gebäudehöhe so zu genehmigen, dass sich diese der Umgebung anpasst.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen hält an den grundsätzlichen Planungsabsichten ein Gebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, weiterhin fest. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in der gemeindlichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen worden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Allgemeine Wohngebiet 1 ist mit einer Höhe von 35,50 m üNN begrenzt und das Allgemeine Wohngebiet 2 mit einer Höhe von 34,50 m üNN. Das Reihenhäuser „Am Steinatal 41-35“ wurde durch einen öffentlich bestellten Vermesser mit einer Gebäudehöhe von 34,32 m üNN aufgenommen. Somit entspricht das künftige Reihenhäuser nahezu dem angrenzenden Reihenhäuser. Die Höhenbegrenzung des künftigen Mehrfamilienhauses übersteigt die entsprechende Höhe um ca. 1,20 m. Durch die Rücknahme der Baugrenze um 10 m von der Grundstücksgrenze weist das Mehrfamilienhaus zusätzlich einen größeren Abstand aus, wodurch der Höhenunterschied von ca. 1 m weiter zurücktritt.</p>	X	
	<p>Die Gemeinde Büchen sieht im weiteren Verfahren erneut eine geringfügige Höhenreduzierung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 um 0,25 m vor.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>2. Gefahr für Anwohner gemäß Bundesimmissionsgesetz § 19 ff.</b> Wenn der Bebauungsplan Nr. 62 so genehmigt wird, wird gegen das Bundesimmissionsgesetz § 19 ff. Ableitbedingungen für Abgase im Bereich der Abstandsregelung verstoßen. Diese besagt, dass in einer Entfernung von 15m die Schornsteinmündung, die Oberkante von Lüftungsöffnungen, z.B. Fenster, Dachfenster, Balkontüre, Zuluftöffnung, für eine Lüftungsanlage um mindestens 1m überragen muss. Nach jetziger Planung eines <b>10,50 m hohen Wohnblocks</b> steht das unmittelbar angrenzende Haus (Nr. 43) mit nur einer <b>Höhe von 5,40 m</b>, welches mit einer Ölheizung und einer Holzheizung betrieben wird. <b>Die Differenz zwischen den beiden Gebäuden beträgt in der Höhe 5 m. Gemäß §19 muss der Abstand bei dem Höhenunterschied mindestens 26 m betragen. Bei einem kürzeren Abstand würden ansonsten die Bewohner des Wohnblocks gefährdet.</b></p>  <p><b>4</b> Ich beantrage allein schon aus Gründen des Gesundheitsschutzes eine ordnungsgemäße Ausführung des Bundesimmissionsgesetzes § 19 ff. durchzuführen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 62 dürfen die Reihenhäuser in WA 2 eine Höhe von 9,50 m haben, der Abstand zwischen den Reihenhäusern Nr.47a/b beträgt aber nur 10 m bis 12 m und der Höhenunterschied zwischen den Reihenhäusern ist ca. 4 m. Bei der jetzigen Planung würde in beiden Fällen gegen das Bundesimmissionsgesetz § 19 ff. verstoßen werden und folglich die Anwohner von WA 1 / WA 2 gefährden (siehe Zeichnung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Büchen wird davon ausgegangen, dass sich der vorgebrachte Rechtsverweis auf § 19 BImSchV bezieht. Grundsätzlich sind im Zuge der baulichen Umsetzung alle gesetzlichen Vorgaben und Verordnung durch den künftigen Bauherren einzuhalten. In Bezug auf § 19 BImSchV ist darauf zu verweisen, dass diese für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab 22. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, gilt. Da im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 keine verbindliche Vorgabe bzgl. der Anordnung der Gebäudestellung, von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen erfolgt, hat eine Berücksichtigung des § 19 BImSchV, soweit erforderlich, im Zuge der baulichen Gestaltung des künftigen Vorhabens zu erfolgen.  Eine Berücksichtigung gesetzlich vorgegebener Abstandsregelungen, auch in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Schornsteinrauch sind durch den Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Büchen wird einen entsprechenden Hinweis mit der gemeindlichen Abwägung an die entsprechende Genehmigungsbehörde weiterleiten, um auf die umliegende Bestandssituation zu verweisen.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
 <p>Ich habe aus anderen Anträgen und Stellungnahmen ersehen, dass man gerne die Windrichtung anführt und es deshalb keine Beeinträchtigung gebe. Nach Rücksprache mit einem Fachmann ist diese Aussage falsch und im Immissionsschutzgesetz nicht vorgesehen. Für die Einhaltung und Überwachung des §19 ist das Landesbauamt und auch die Gemeinde zuständig. <b>Ich rege an, dass schon aus Gesundheitsgründen eine ordnungsgemäße Ausführung des Bundesimmissionsgesetzes § 19 ff. umgesetzt wird.</b> <b>Weiterhin rege ich an, den Wohnblock nicht zu bauen oder in der Höhe drastisch zu reduzieren.</b> <b>Bei den Reihenhäusern ist mindestens ein Abstand von 10 m zu der Grundstücksgrenze einzuhalten.</b></p> <p><b>3.Verkehrslage: Einsatzfahrzeuge</b> Durch die zu erwartende KFZ-Dichte wird für die Anwohner ein unzumutbares Verhältnis geschaffen. Berücksichtigen muss man auch, dass in der heutigen Zeit üblicherweise ebenfalls Fahrzeuge wie Wohnmobile, Sprinter, Anhänger etc. zu Haushalten gehören, also Fahrzeuge, die keinen Platz auf dem Grundstück finden und zwangsläufig auf der Straße geparkt werden,</p>	<p>Der Hinweis auf ein widerrechtliches parken wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen können nicht auf Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes getroffen werden. Durch die verpflichtende Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück wird eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes reduziert.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**


Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>da in erreichbarer Nähe kein Parkraum vorhanden ist. Ein widerrechtliches Parken im Straßenraum ist sehr wahrscheinlich Sie stellen damit die Anwohner vor einem unlösbaren Problem. Eine gegenseitige Rücksichtnahme im öffentlichen Raum ist bei dem Verkehrsaufkommen nicht möglich. Durch den Bebauungsplan 62 werden die Anwohner teilweise widerrechtlich ihre Fahrzeuge abstellen und so eine zusätzliche Behinderung und Gefährdung des öffentlichen Verkehrs darstellen. Das Grundstück gegenüber wird am Wochenende schon gut benutzt, was aus den Bildaufnahmen zu entnehmen ist.</p> <p><b>Bilder: Behelfsparkplatz an Wochenenden</b></p> 	<p>Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p>		




**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Ich möchte mir nicht ausmalen, was passiert, wenn der Eigentümer der Freifläche dieses verbietet. Die Straße ist in dem Bereich ca. 4,50 m breit. Ich musste als Anwohner schon mehrfach mit meinem Auto zurücksetzen, weil mir ein größeres Fahrzeug entgegenkam.</p> 			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Bild: keine Parkmöglichkeit in dem Straßenabschnitt</b></p>  <p>Wenn sich in diesem Straßenabschnitt geparkte Fahrzeuge befänden, würden weitere Fahrzeuge, wie z. B. bei einem Rettungseinsatz <b>ein Leiterwagen der Feuerwehr</b>, nicht vorbeikommen und somit eine Gefahr für die Umgebung darstellen.</p> <p>Weiterhin erhöht sich das Unfallrisiko besonders in der unübersichtlichen engen S-Kurve, was jetzt schon besteht. Es muss an unsere Kinder auf dem Schulweg und unsere älteren Mitbürger gedacht werden, die durch parkende und fahrende Autos einer noch größeren Gefährdung ausgesetzt werden.</p> <p><b>Ich rege an, den Wohnblock nicht zu genehmigen, mindestens zwei Parkplätze pro Wohneinheit vorzusehen sowie ein Parkverbot im Gefahrenbereich wegen der besonderen Lage vorzuschreiben.</b></p>	<p>Ein Ausbau des Straßenraumes ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Durch die Verortung der Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet werden die Kreuzungspunkte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern begrenzt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p> <p>Ein mögliches widerrechtliches Verhalten kann nicht die Grundlage gemeindlicher Planungen darstellen.</p> <p>Die Gemeinde Büchen wird sich mit der grundsätzlichen Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes auseinandersetzen.</p> <p>An den bisherigen Planungsinhalten wird zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Rahmen einer wohnbaulichen Nachverdichtung weiterhin festgehalten.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>4.Naturschutz und jede Menge Ausnahmen</b> Gemäß dem Bebauungsplan ist zum gegenüberliegenden Waldstück nur eine Entfernung von <b>20 m</b> vorgesehen, aber gemäß Landeswaldgesetz ist eine Entfernung von <b>30 m</b> einzuhalten. Ich muss mich ernsthaft fragen, aus welchen Gründen dort eine Ausnahme gemacht wird. Ein weiteres Beispiel sind die geschützten und dort ansässigen Fledermäuse, die auf dem Grundstück ihren Lebensraum haben. Gemäß dem Bebauungsplan wird u. a. auf die Fledermäuse und deren Schutz eingegangen, aber der Lebensraum wird trotzdem vernichtet, also muss man von einer Vertreibung der Fledermaus und auch von einer Vielzahl von unterschiedlichen Vogelarten und anderen Tierarten sprechen! Dabei spielt es auch keine Rolle, ob ein Naturschutzfachmann daneben steht, wenn alles platt gemacht wird. Diese Maßnahme soll wohl nur zur Beruhigung des NABU und der Bevölkerung dienen.</p>	<p>Die Unterschreitung des 30 m Waldabstandes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg. <i>Der angrenzende Wald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Auch die Punkte 4.3 (Walderhaltung), 4.4 (Waldbewirtschaftung) und 4.5 (Naturschutz) des gemeinsamen Runderlasses werden durch eine Abstandsunterschreitung nicht wesentlich berührt. Ein Abstand zum verbleibenden Wald von 20 m kann daher forstbehördlicherseits als ausreichend angesehen werden und das forstbehördliche Einvernehmen nach § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz wird hierzu erteilt.</i></p>		
<p><b>Fledermäuse sowie deren Quartiere stehen unter besonderem Schutz (FFH Richtlinie) und dürfen gemäß Naturschutzgesetz Bund und Länder nur in extrem besonderen Fällen umgesiedelt werden. Selbst Verstecke und Schlafplätze zu zerstören oder Eingänge zu beseitigen, steht unter Strafe.</b> Hier wird wieder mit sogenannten Ausnahmeregelungen gegen den Schutz der Umwelt und der Tiere entschieden!</p>	<p>Die Hinweise werden im B-Plan bereits berücksichtigt, da eine Kontrolle der Gebäude und Bäume durchgeführt wird, welche den genauen Besatz durch Fledermäuse belegen wird. Danach werden die Ersatzmaßnahmen geprüft und durch die UnB freigegeben. Grundsätzlich sind Ausnahmen von Artenschutzrecht möglich, sofern das Tötungsverbot eingehalten wird, dieses ist hier der Fall. Ganze Populationen sind voraussichtlich nicht betroffen, auch dieses wird der Fledermausgutachter klären.</p>		X
<p><b>Auf dem Baugrundstück befindet sich alter Baumbestand, doch laut Bebauungsplan soll nur die Eiche überleben, auch nur zur Beruhigung des NABU. Nach gewisser Zeit muss sie entfernt werden, weil sie eine Gefahr für den Wohnblock darstellt.</b> Der Baumbestand ist für Menschen und Tiere wichtig und somit für die Umwelt. <b>Ich rege an, die Bäume zu erhalten, und die Entfernung zum Wald auf 30 m festzusetzen.</b></p>	<p>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Die bauliche Verdichtung ist Ziel der sparsamen Flächennutzung. Darüber hinaus sind überwiegend Nadelbäume und Zierpflanzen betroffen, welche ökologisch nur eine geringe Funktion haben. Die Verwilderung des Gartens bedeutet zwar einen gewissen Ersatzlebensraum, stellt aber ortsplanerisch keinen Zielzustand dar.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>5. Gesundheit</b> Gemäß Bodengutachten wurden auch bei Bohrungen Rückstände gefunden. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass sich Altlasten aus zwei Kriegen in Form von Bunkerresten sowie andere Hinterlassenschaften, z. B. von der Dynamit Nobel AG, im Erdreich befinden. <b>Ich rege an, den Wohnblock nicht zu genehmigen, um keine unnötigen Erdarbeiten durchzuführen.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des Plangebietes ist beim Kreis Herzogtum Lauenburg nicht als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Dennoch ist ein Hinweis auf einen möglichen Umgang mit belasteten Stoffen enthalten. <i>Hinsichtlich einer möglichen Belastung des Plangebietes aufgrund vorangegangener Nutzungen müssen bei Verdachtsfällen für die Entsorgung strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind.</i> Für die Bodenarbeiten ist es unerheblich ob diese für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen werden.</p>		X
<p><b>Wohnungen WA 1 und WA 2</b> Für das Baugebiet WA1 werden 10 Wohnungen <b>je Haus</b> erlaubt, das würde im Nachhinein heißen, dass dort mehr gebaut werden kann. Falls der jetzige Eigentümer die Bebauung so verändert, dass dort zwei Häuser entstehen oder das Grundstück veräußert und der neue Eigentümer mehr Wohnungen baut, weil es ja <b>je Haus</b> heißt. Nach dieser Aussage könnten im WA 1 zwanzig Wohnungen entstehen, sodass eine große Anzahl von Anwohnern auf dem kleinen Grundstück leben würde. Ich finde dies für die ländliche Gegend und das Umfeld nicht zumutbar. <b>Ich rege an, dass bindend festgelegt wird, dass nicht mehr als 16 Wohneinheiten auf dem Baugebiet WA 1 /WA 2 entstehen.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festlegung der Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und einer Begrenzung von 2 Vollgeschossen ist die Errichtung von zwei Gebäuden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht möglich. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bietet ausschließlich die Möglichkeit die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen. Eine gebietsweise Begrenzung würde zu einem sogenannten „Windhundrennen“ führen und wäre somit nicht zulässig. Auch die Tatsache, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind, lässt eine Errichtung von mehreren Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 nicht möglich.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>Ich bitte Sie darum,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. den Bau des Wohnblocks nicht zu genehmigen, sondern nur den Bau von Reihenhäusern,</li> <li>2. die Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplan auf höchstens 16 verbindlich festzulegen,</li> <li>3. eine Gebäudehöhe über 8,50 m nicht zu genehmigen, sodass sie sich der Umgebung anpasst,</li> <li>4. den Erhalt des alten Baumbestandes sicherzustellen,</li> <li>5. den Naturschutz in Büchen ernst zu nehmen und nicht alles mit Ausnahmeregelungen zurechtzubiegen,</li> <li>6. den öffentlichen Verkehr sowie Parkraum zu sichern und zwei Parkplätze pro Wohneinheit vorzuschreiben, sodass ein geordneter Verkehr Am Steinatal stattfindet, Denken Sie an die Rücksichtnahme der Anwohner, besonders der Schulkinder und ältere Mitbürger.</li> <li>7. das Bundesimmissionsgesetz § 19 ff. Ableitbedingungen für Abgase Abstandsregelung einzuhalten. Für die Einhaltung und Überwachung des §19 ist das Landesbauamt zuständig auch die Gemeinde zuständig.</li> </ol> <p><b>Ich würde mich freuen, wenn einige Gemeindevertreter den Mut besitzen und die Anwohner Am Steinatal und Umgebung in dieser Angelegenheit unterstützen würden und an ihrer Seite stehen.</b></p>	<p>Die vorangebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der voran genannten Erläuterungen hält die Gemeinde Büchen weiterhin an den bisherigen Planungsinhalten fest.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 5 vom 14.04.2020</b></p> <p>Zu meinem Einspruch vom 09.04.2020 habe ich noch eine Ergänzung auf Grund einer Information, die für mich später noch wichtig sein kann. Das geplante Mehrfamilienhaus mit den Wohneinheiten überschreitet in den Ausmaßen teilweise das Fünffache der vorhandenen Häuser in direktem Umfeld. Ich bin der Meinung, dass hier gegen die Rechtsprechung des Rücksichtnahmegebotes entschieden wird. In dieser Angelegenheit wurde bereits vor verschiedenen Gerichten unter anderem vor dem Bundesverwaltungsgericht verhandelt und zu Gunsten der Kläger entschieden. In Sachen Umwelt - die Anwendung des §13a BauGB wurde weder sach- noch fachgerecht erörtert - was auch durch die Umweltverbände deutlich beanstandet wurde. Ich bitte, diesen Nachtrag zu meinem bereits eingereichten Einspruch zu nehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde nach den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Die Gemeinde Büchen hat die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Durch die Reduzierung der Baumasse und Rücknahme ist das geplante Vorhaben aus städtebaulichen Gesichtspunkten als wohnbauliche Nachverdichtung vertretbar. Die Begründung enthält unter Ziff. 1 bereits eine Erläuterung unter welchen Voraussetzungen die Anwendung des § 13a BauGB zulässig ist. Eine entsprechende Abarbeitung der umweltrelevanten Belange erfolgt unter Ziff. 7 „Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung“ durch das Büro BBS Greuner-Pönicke. Dieses beinhaltet auch eine Betrachtung des Artenschutzes, Maßnahmen zur Vermeidung von Verboten werden formuliert und in den B-Plan übernommen. Unabhängig von der Bauleitplanung sind diese Vorgaben jedoch überall zu berücksichtigen.</p>	X	



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Um es noch einmal deutlich zu machen: es kann doch nicht sein, dass aufgrund einer Studie eines Hamburger Professors und seiner Studenten eine „wohnbauliche Nachverdichtung“ ohne Berücksichtigung der Anlieger, des Naturschutzes und der Verkehrssituation durchgeführt wird!</b></p> <p><b>Ich bin überzeugt davon, dass die ideengebenden Personen selbst dort nicht wohnen wollen würden!</b></p> <p><b>In diesem Zusammenhang empfinde ich die ansonsten lobenswerte Aktion „Büchen macht grün“ geradezu als Hohn!</b></p> <p>Auf den Bau eines Wohnblocks müsste zum Schutz des Lebensraumes der hier lebenden Anwohner, der Tiere -, besonders zu erwähnen sind hier die extra geschützten Fledermäuse -, der schon jetzt gefährlichen Verkehrssituation, die sich durch die zusätzlichen Anwohner und deren Fahrzeuge eine weitere Belastung und damit Verschlechterung erfahren würde, meiner Meinung nach verzichtet werden.</p> <p>Es würde doch auf jeden Fall eine wohnbauliche Nachverdichtung durch den Bau von Reihenhäusern entstehen, womit dann auch den Vorschlägen der Planer nachgekommen werden würde. Auf einem Grundstück, auf dem vorher ein Einfamilienhaus stand würden nun Reihenhäuser stehen!</p> <p>Auf jeden Fall möchte ich auch nochmals darauf hinweisen, dass die Einhaltung des Bundesimmissionsgesetzes § 19 ff zwingen erfolgen muss, um eine gesundheitliche Gefährdung der Anlieger auszuschließen!</p>	<p>Der Gemeinde Büchen wird gemäß Landesentwicklungsplan als auch Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Gleichzeitig wird der Gemeinde Büchen durch den Regionalplan des Planungsraumes I die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zugewiesen. Dieser Grundsatz ist als landesplanerische Vorgabe im Rahmen der gemeindlichen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine entsprechende Abarbeitung der umweltrelevanten Belange erfolgt unter Ziff. 7 2 „Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung“ durch das Büro BBS Greuner-Pönicke.</p> <p>Durch die formulierten artenschutzrechtlichen Hinweise erfolgt eine Berücksichtigung der Untersuchungen im Rahmen der Planungen.</p> <p>Ziel der Planung ist es innerhalb des Vorhabengebietes zusätzlichen Wohnraum innerhalb der Gemeinde Büchen zu schaffen. Insbesondere der Nachfrage nach kleineren Wohnungen soll durch die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses nachgekommen werden. Somit kann durch die verschiedenen Wohnformen innerhalb des Plangebietes verschiedenen Nutzungsansprüchen nachgekommen werden.</p> <p>Eine Berücksichtigung gesetzlich vorgegebener Abstandsregelungen, auch in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Schornsteinrauch sind durch den Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Büchen wird einen entsprechenden Hinweis mit der gemeindlichen Abwägung an die entsprechende Genehmigungsbehörde weiterleiten, um auf die umliegende Bestandssituation zu verweisen.</p>		X
			X
		X	
			X



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 7 vom 14.04.2020</b></p> <p>Als Hauptbetroffener der vorliegenden städtebaulichen Planung wie im Betreff angeführt nehme ich nochmals hierzu Stellung.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine städtebauliche Nachverdichtung wie sie das Bauplanungsrecht eigentlich begreift, sondern um eine für mich völlig unangemessene beabsichtigte Durchsetzung eines geplanten einzelnen Baukörpers. Eine bauliche Nutzung innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wäre bereits heute, ohne den B-Plan möglich, nur eben nicht in der Massivität des geplanten Wohnblocks. Hier scheinen doch maßgeblich ökonomische Gründe im Vordergrund zu stehen. Auch stelle ich fest, dass die Anwendung des §13 a BauGB äußerst fragwürdig dadurch erscheint, dass wesentliche betroffene Umweltbelange weder fach- noch sachgerecht erörtert worden sind. Das Plangebiet, unmittelbar zum Naturschutzgebiet löst Ausgleichserfordernisse aus, die mit der bloßen Anpflanzung von Einzelbäumen schwerlich erfüllt werden können. Die einschlägigen Umweltverbände haben deutliche Erfordernisse artikuliert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt gem. § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist die Bewertung des Einfügens in die nähere Umgebung wie es auf Grundlage einer Genehmigung gem. § 34 BauGB ohne Bebauungsplan der Fall wäre, nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat sich bewusst zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet entschieden um im Rahmen ihrer Planungshoheit Einfluss auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung der künftigen Anlagen nehmen zu können. Auch wenn die künftigen baulichen Anlagen ein anderes Erscheinungsbild aufweisen als die bislang bestehende Bebauung, so fügt sich diese auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen dennoch in das Gesamtbild der Umgebung ein. Im Zug des Verfahrens ist eine deutliche Reduzierung der Baumasse erfolgt, um die künftigen baulichen Anlagen gegenüber dem Bestand zu reduzieren. Durch eine Verringerung des Baufensters sowie eine weitere Begrenzung der Baumasse wirken die künftigen Gebäude weniger massiv.</p> <p>Die Gemeinde Büchen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Vorgaben der Raumordnung, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu haben hat.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Nirgendwo, und das gilt für den gesamten bebauten Bereich der Straße Am Steinatal, wurden Mehrfamilienhäuser mit einer wie hier vorgesehenen Höhe und einer „erhöhten Zahl von Wohneinheiten“ errichtet. Das geplante Mehrfamilienhaus mit seiner Kubatur und seinen Wohneinheiten löst auch bei dem hier gewählten Abstand eine erdrückende Wirkung auf mein Grundstück aus. Dies verletzt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Rücksichtnahmegebot.</p>	<p>Insbesondere durch die wohnbauliche Nachverdichtung und die Schaffung von verdichtetem Wohnraum ist der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten Rechnung zu tragen. Die Begründung enthält unter Ziff. 1 bereits eine Erläuterung unter welchen Voraussetzungen die Anwendung des § 13a BauGB zulässig ist.</p> <p>Eine entsprechende Abarbeitung der umweltrelevanten Belange erfolgt unter Ziff. 7 2 „Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung“ durch das Büro BBS Greuner-Pönicke.</p> <p>Dieses beinhaltet auch eine Betrachtung des Artenschutzes, Maßnahmen zur Vermeidung von Verboten werden formuliert und in den B-Plan übernommen. Unabhängig von der Bauleitplanung sind diese Vorgaben jedoch überall zu berücksichtigen.</p> <p>Die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes 1 weisen 10 m Abstand zu der östlichen Grundstücksgrenze auf, um die Wirkung gegenüber dem bestehenden Wohnhaus zurückzunehmen. Im Zuge dieser Reduzierung ist ein entsprechendes Rücksichtnahmegebot erfolgt.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Das geplante Mehrfamilienhaus überschreitet in Höhe und Volumen die vorhandenen Baumassen um mehr als das Fünffache, vom Verhältnis zu meinem Einfamilienhaus einmal völlig abgesehen.</p> <p>Ich bin nicht bereit, unzumutbare Nachteile hinzunehmen, insbesondere keinerlei qualifizierte Störungen. In dieser frühen Planungsphase besteht noch die Möglichkeit, unzumutbare Störungen zu vermeiden und mithin die Planung im Geiste eines verträglichen Miteinanders zu ändern.</p> <p>Nach wie vor widerspreche ich der Formulierung in der Begründung, wonach differenzierte Festsetzungen zur Bauweise sowie zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen werden, um die <u>optimal</u> an die Umgebung anzupassen; genau das ist hier nicht der Fall.</p> <p>In der weiteren Abfolge der Begründung wird dann auch lediglich auf die beabsichtigte städtebauliche Gliederung ausschließlich innerhalb des Baugebietes Bezug genommen und meine Betroffenheit völlig außer Acht gelassen. Von daher findet eine Konfliktbewältigung zwar innerhalb des Plangebietes, jedoch mich betreffend überhaupt nicht statt.</p> <p>Nur am Rande frage ich mich, warum nicht vorhandene Bezugspunkte mit definierten Höhen wie beispielsweise Kanalschachtdeckel als Höhenbezugspunkte gewählt werden?</p> <p>Dem Kapitel Stellplätze und Nebenanlagen entnehme ich, dass beabsichtigt wird, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen. Ein Faktor der heute kaum noch trägt. Mit einem Mehr an abzustellenden Fahrzeugen geht ein Mehr an Beanspruchung des öffentlichen Raumes einher. Nur leider ist die Straße weder von ihrer Führung her noch von ihrer Breite in der Lage, solche Ansprüche zu erfüllen. Ein bereits heute erkennbarer Konflikt, der nicht gelöst wird. Genauso wenig wie der Konflikt innerhalb des Gebietes geschweige denn meine Betroffenheit.</p>	<p>Das Geplante Vorhaben entspricht dem Grundgedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit der Grenze von 0,3 für die Hochbauten unterhalb der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die zusätzliche Überschreitungsregelung der GRZ 2 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl bis 0,6 ermöglicht die verbindliche Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit sowie insgesamt 3 Besucherstellplätzen innerhalb des Plangebietes. Die Nutzung des bestehenden Grundstückes in der bisherigen Form würde keiner zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung entsprechen.</p> <p>Die deutliche Rücknahme der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes schafft Abstände zu den bestehenden Gebäuden, um die Wirkung des geplanten Mehrfamilienhauses zurückzunehmen.</p> <p>Der Höhebezug auf Normalhöhennull ist der eindeutigste und einheitlichste Bezugspunkt, welcher im Zuge von Planungen heranzuziehen ist.</p> <p>Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen entspricht dem üblichen Wert, welcher die Gemeinde Büchen bei wohnbaulichen Entwicklungen im Rahmen von Bauleitplanungen zu Grunde legt. Bei der Errichtung von einem Gebäude mit einer erhöhten Zahl von kleineren Wohnungen zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung kann davon ausgegangen werden, dass der entsprechende Wert angemessen ist.</p> <p>Um den öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich durch den ruhenden Verkehr zu belasten, ist eine verbindliche Errichtung von Stellplätzen je Wohneinheit in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 aufgenommen worden.</p>	X	
			X
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Die Massierung und Konzentration der Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll zum einen der Offenheit und Großzügigkeit im Gebiet selbst dienen, welche allerdings zu Gunsten vorgenannter Stellplätze und Anlagen aller Wahrscheinlichkeit nach wieder postwendend aufgegeben werden wird. Ein viel größeres Problem stellen die Fahrzeugbewegungen und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen dar. Die Fahrzeuge werden aufgrund festgesetzter Ein- und Ausfahrtsbereiche unmittelbar an meinem Schlafzimmerfenster vorbeigeführt. Zusätzlich wird meine Tag- und Nachtruhe durch Türschlag und Motorgeräusche empfindlich gestört. An keiner Stelle der Verfahrensunterlagen sind solche Fragen erörtert, geschweige denn es werden Antworten gegeben. Ich erwarte deshalb einen entsprechenden Schallimmissionsschutz; eine Hecke dürfte diesen wohl kaum bewirken.</p> <p>Der Verzicht auf eine Tiefgaragenlösung dürfte ausschließlich kostenrechnerisch begründet gewesen sein.</p> <p>Den zur Anpflanzung vorgesehenen Standort eines Einzelbaumes genau an der Stelle, die meiner Meinung nach eine konfliktfreiere Zu- und Ausfahrt ermöglicht, halte ich deshalb für falsch. Ich bitte, meine Anregungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird erweitert, sodass auch die Errichtung von Sichtschutzelementen entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht wird.</p> <p><i>Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Rankern begrüntem Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).</i></p> <p>Auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.</p> <p>Die Planungen umfassen keine konkrete Verortung der geplanten Neuanpflanzung. Der an der westlichen Grundstücksgrenze dargestellte Baum besteht bereits und wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Gestalt zum Erhalt festgesetzt.</p>	X	X
			X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Privatperson 8 vom 15.04.2020</b></p> <p>Hiermit möchten wir unsere Einwendungen zum oben genannten Bebauungsplan einbringen und bitten um Beachtung.</p> <p>1. <b>Punkt 6.1.1, 6.2 und 6.2.2 der Begründung;</b> Sinngemäß wird in diesen Punkten erklärt, dass der aktuelle Bebauungsplan so aufgestellt ist, dass er sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt. Hiermit möchten wir klarstellen, dass kein bestehendes Gebäude im direkten Umfeld eine solche Höhe aufweist wie die beiden geplanten Baukörper. Wenn sich das neue Baugebiet harmonisch in die bestehende Umgebung einfügen soll, dann darf die Gebäudehöhe bei beiden Baukörpern die Bauhöhe von 34,32 m über NN nicht überschreiten und ein Staffelgeschoss muss ausdrücklich ausgeschlossen werden. Denn alle Gebäude in der Umgebung haben ein Satteldach, es gibt überall kein Staffelgeschoss.</p> <p>Für beide allgemeine Wohngebiete muss ebenfalls die maximal Gebäudegrundfläche geregelt werden, die sich natürlich an die vorhandenen Baukörper orientieren und diese nicht überschreiten darf.</p> <p>Des Weiteren möchten wir ausführen, dass schon jetzt Gebäude mit Hochglanz Dachziegel eingedeckt sind, von daher muss dieses Verbot im Bebauungsplan gestrichen werden (Begründung Punkt 9 Dacheindeckungen). Der Bebauungsplan soll sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen, welches immer durch das Planungsbüro betont wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein stimmiges Ortsbild und ein entsprechendes Einfügen ergeben sich nicht allein, wenn neue Gebäude die bereits bestehenden in Ihrer Höhe und Bauweise nicht überragen oder alle Gebäude einheitliche Dachformen aufweisen. Ansonsten dürfte es auch innerhalb der bereits bestehenden Umgebung keine Unterschiede in der Form der Bebauung geben. Eben erst durch eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes, sowie eine individuelle Gestaltung erfährt ein Quartier ein lebendiges Bild. Das Einfügen ergibt sich durch die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Die Orientierung der Baugrenzen, die Gliederung des Plangebietes mit verschiedenen Wohnformen sowie Abstände um den Bestand ausreichend Raum zu geben, führen dazu, dass das Ortsbild auch durch eine zeitgemäße bauliche Nachverdichtung weiterhin harmonisch wirkt. Ein harmonisches Bild bedeutet in diesem Zuge nicht, dass es zwischen den einzelnen Bebauungen keine Unterschiede geben darf.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet 1 sowie 2 begrenzt die maximale Gebäudegrundfläche im Verhältnis zur Größe des Grundstückes. Hierbei sind 30% überbaubare Fläche ein für Allgemeine Wohngebiete üblicher Wert.</p> <p>Das umliegende Quartier ist in seiner Form städtebaulich gewachsen. Regelungen zur Dacheindeckung oder anderen örtlichen Bauvorschriften sind in diesem Zuge nie erfolgt. Die Gemeinde Büchen macht im Zuge ihrer gemeindlichen Planungshoheit Vorgaben zur Dacheindeckungen, da diese insbesondere in der Fernwirkung eine besondere Wirkung besitzen.</p>		<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Das Verwaltungsgericht Mainz hat entschieden, „... dass sich ein Neubau (hier mit sieben Wohneinheiten) in das optische Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung einfügen muss. Er muss seiner Dimension nach mit bereits vorhandenen Baulichkeiten vergleichbar sein. Das sei nicht erfüllt, wenn die Grundfläche und die Höhe des geplanten Hauses die in der Umgebung vertretene Bebauung überragen ... (VwV Mainz, 3K 1142/18)“</b></p> <p>Aus diesem Grund fordern wir, die Bauhöhen und die Gebäudegrundflächen auf ein Maß zu reduzieren, welches es schon in der direkten Umgebung gibt (34,32 m über NN). Darüber hinaus muss im B-Plan ein Staffelgeschoss verboten werden.</p> <p>2. <b>Punkt 9 Örtliche Bauvorschriften Stellplätze.</b> Schon bei der ersten Stellungnahme haben wir auf die sehr angespannte Parksituation in „Am Steinatal“ hingewiesen. Zurzeit wird ein freies Grundstück ugs. <i>Der Sandparkplatz</i>, zum Parken genutzt. Im Durchschnitt stehen zurzeit etwa 8 bis 10 Fahrzeuge auf diesen Platz. Wenn nun das neue Baugebiet kommt, und dieser Sandparkplatz zum Parken wegfällt, da dieses Grundstück nicht in Gemeindebesitz ist, dann würde sich die Parksituation ins extreme verschärfen. Es gibt keinen alternativen öffentlichen Parkraum und die Straße ist zu schmal und verwinkelt um auf dieser zu parken.</p>	<p>Wie es gleich zu Beginn des Urteils erläutert wird, bezieht sich das entsprechende Urteil auf ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Das entsprechende Vorhaben ist somit gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 erfolgt eine entsprechende Genehmigung der künftigen Bebauung auf Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Die Gemeinde Büchen ist somit im Zuge ihrer gemeindlichen Planungshoheit berechtigt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes festzusetzen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.</p> <p>Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum in Form einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu schaffen.</p>		X
	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Büchen sieht im weiteren Verfahren erneut eine geringfügige Höhenreduzierung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 um 0,25 m vor.</p>	X	
	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der gewählte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit wird seitens der Gemeinde Büchen als ausreichend angesehen.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Der angewandte Schlüssel, 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit, wird in neugeplanten Wohngebieten angewendet, wo auch immer zeitgleich öffentlicher Parkraum geschaffen wird. Das ist hier nicht der Fall. Der Schlüssel pro Wohneinheit muss in diesen Fall unbedingt erhöht werden. Das in den Ausschusssitzungen gebrachte Argument, dass im WA 1 70 % Wohnungsraum im sozialgeförderten Wohnungsbau entsteht, und dadurch hier weniger Autos pro Wohneinheit angesetzt werden könnten, finde ich sehr kurzsichtig.</p> <p>Uns allen muss klar sein, dass jeder, egal welcher sozialer und auch wirtschaftlicher Stand, Besucher empfängt und auch mobil ist. Da das Baugebiet durch einen Investor beplant wird, ist auch davon auszugehen, dass dieses Objekt einen möglichst hohen Profit abwerfen soll, und dass die Sozialwohnungen spätestens nach 20 Jahren in normale Wohnungen umgewandelt werden. Dann ist die Gefahr noch höher, dass der Sandparkplatz nicht mehr existent ist.</p> <p>Sollte für dieses Baugebiet kein höherer Schlüssel geplant werden, muss die Gemeinde oder der Investor im B-Plan zur Schaffung von öffentlichem Parkraum in unmittelbarer Nähe verpflichtet werden. So geschehen beispielhaft in Müssen (Amt Büchen), zu sehen in der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Müssen 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze.</p> <p><b>3. Punkt 12 Ver- und Entsorgung Müllentsorgung</b> Die Müllentsorgung soll durch die AWSH erfolgen. Die Behälter müssen so bereitgestellt werden, dass der südliche Teil der Grundstücksnachbarn (Stichstraße) weiterhin ihre Tonnen an den Straßenrand stellen können. Ich fordere das im Bebauungsplan der Standort der Müllsammelstellen genau definiert wird. Für das WA 2 muss das im westlichen Bereich direkt an der Straße am Steinautal (Nähe Eiche) sein. Damit wird gewährleistet, dass es nicht zu einer massenhaften Ansammlung an Müllbehältern kommt, da alle 2 Wochen am Freitag eine Doppelabfuhr von Restmüll und Altpapier stattfindet.</p>	<p>Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung ist bereits ein Verweis auf die Müllentsorgung der südlich gelegenen Grundstücke aufgenommen worden. <i>Der südlich des Plangebietes gelegene Teil der Straße „Am Steinautal“ ist als Stichstraße ausgebildet; um hier die Entsorgung auch zukünftig sicher zu stellen, ist im Rahmen einer zukünftigen Bebauung des Plangebietes in diesem Bereich eine zusätzliche Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.</i></p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Auf der Ecke zur Stichstraße stellen schon jetzt 8 Wohneinheiten die Tonnen ab. Außerdem ist dann eine Geruchsbelästigung der Anwohner im Süden von den Sammelbehältern dann nicht gegeben.</p> <p>4. Für den östlichen Bereich ist eine Hecke zum Sichtschutz in der Planzeichnung vorgesehen. diese soll als Sichtschutz dienen. Wir fordern, dass diese Hecke auch für den südlichen Bereich zwingend vorgeschrieben wird. Unser Vorschlag wäre eine Höhe von minimal 1,25 Meter. Dieser würde 1. als Sicht- und Lärmschutz dienen und 2. die Lichtreflexe der Autoscheinwerfer vom Parkplatz, der in diesem Bereich geplant ist, reduzieren. So ist wird die Lichtemission für die Bestandsimmobilien verhindert. Außerdem schafft diese Maßnahme zeitgleich mehr Lebensraum für die Tiere, wie z.B., dem Zaunkönig und anderen Vögeln, die bei diesen Bauvorhaben schon sehr stark beeinträchtigt werden. Zusätzlich soll das Grundstück auf den Grundstücksgrenzen mit einem Zaun eingefriedet werden. So ist sichergestellt, dass es keine Belästigung von umherlaufenden Haustieren gibt. Außerdem ist das Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls eingezäunt, dieser Status muss erhalten bleiben.</p> <p>5. Im B-Plan muss der Schutz der Eiche während der Bauphase vorgegeben werden, damit sichergestellt ist, dass diese durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt wird.</p>	<p>Auf die verbindliche Verortung von Müllsammelstellen wird verzichtet. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Straße am Steinatal, sodass eine Notwendigkeit dieser Regelung nicht erforderlich ist und der künftige Bauherr im Zuge der Grundstücksgliederung entsprechende Abstellbereiche selbst definieren kann. Da die südwestliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes 2 als Zufahrtbereich definiert ist, ist nicht davon auszugehen, dass dieser Bereich seitens der Bewohner durch Mülltonnen versperrt wird. Somit wird die Abholung voraussichtlich unmittelbar an der Straße „Am Steinatal“ erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung einer Anpflanzung am östlichen Grundstücksrand erfolgt explizit, da dieser Bereich nicht durch private Gartenflächen, sondern durch die Zufahrt zum Plangebiet genutzt wird. Um dennoch eine gewisse Abschirmung zu gewährleisten, ist in diesem Bereich die Anpflanzung einer Hecke/eines Sichtschutzes vorzusehen. Ergänzend erfolgt die Verlängerung der entsprechenden Festsetzung zur Anpflanzung einer 1,5 m hohen Hecke/eines Sichtschutzes im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in den Festsetzungen ergänzt.</p>	X	
		X	



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>6. Während der Bauphase muss das Grundstück so umzäunt werden, dass es für die Umgebung keine Belastung durch herumfliegende Bauabfälle gibt. So auch geschehen z.B. im Baugebiet „Großer Sandkamp“.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen stellt keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine entsprechende Regelung dar. Dies liegt in der Eigenverantwortung des Bauherren. Die Gemeinde Büchen wird einen entsprechenden Hinweis weiterreichen.</p>		X
<p>7. Für den Kurvenbereich muss ein Halteverbot eingerichtet werden, damit weiterhin die Verkehrssicherheit gegeben ist. Es ist sehr wichtig, dass der sämtliche Verkehr so geregelt ist, dass weiterhin ein sicherer Fußgänger-/Schulkinderverkehr gewährleistet ist. Daher müssen die Ausfahrten vom Grundstück breit und übersichtlich und mit Spiegeln versehen werden. Das Einbiegen in die Stichstraße zu den Hausnummern 47 A-D aus Schulrichtung ist schon jetzt sehr gefährlich. Wenn nun noch 8 Wohneinheiten neu entstehen wird es noch häufiger zu brenzligen Situationen kommen. Daher muss der Investor verpflichtet werden, auf der Straße, direkt vor der Kurve im Bereich der Hausnummer 51 eine Verkehrsberuhigung in Form einer Bremsschwelle zu errichten.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen stellt keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine entsprechende Regelung dar. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge einer verkehrstechnischen Anordnung vorzusehen.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Privatperson 9 vom</b></p> <p>Gegen den am 5.03.2020 bekanntgegeben Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Hiermit melden wir als direkte Anwohner eine hohe Betroffenheit, Wertminderung der Immobilie und Gesundheitsgefährdung von den geplanten Baumaßnahmen an.</p> <p>1. Bei der Ausschachtung des Grundstückes sind alte Bunkeranlagen sowie belastetes Erdreich (Asbest) zu erwarten. Zu diesem Thema gibt es eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes von 1991, Zitat: „Es ist die Amtspflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen“, Zitat Ende.</p> <p><b>Bei der Beantwortung und Begründung unserer Einwände zur 1. Stellungnahme zum B-Plan 62 ist in keiner Weise auf die Gesundheitsgefährdung durch die Altlasten eingegangen worden. Daher greifen wir diesen Punkt erneut auf.</b></p> <p>2. Die Gebäudehöhen der geplanten Neubauten müssen sich mit 8,40 m den vorhandenen Gebäuden anpassen. Das höchste Gebäude in der unmittelbaren Umgebung befindet sich „Am Steinautal 41 b“ mit einer Firsthöhe von 8,40 m. <b>Warum hält man dann an diesem Bebauungsplan fest? Begründung!</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Konkrete Angaben zu einer Altlastenverdachtsfläche liegen der Gemeinde Büchen nicht vor. Dennoch wurde der nachfolgende Hinweis in die Begründung aufgenommen. <i>Hinsichtlich einer möglichen Belastung des Plangebietes aufgrund vorangegangener Nutzungen müssen bei Verdachtsfällen für die Entsorgung strenge Vorsichtsmaßnahmen eingehalten werden, die in der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrenstoffe 519) festgehalten sind.</i></p> <p>Ein stimmiges Ortsbild und ein entsprechendes Einfügen ergeben sich nicht allein, wenn neue Gebäude die bereits bestehenden in Ihrer Höhe und Bauweise nicht überragen oder alle Gebäude einheitliche Dachformen aufweisen. Ansonsten dürfte es auch innerhalb der bereits bestehenden Umgebung keine Unterschiede in der Form der Bebauung geben.</p>	X	X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>Die Bebauung dieser Fläche mit den geplanten Objekten fügt sich nicht als Ortsabrundung in das vorhandene Bild ein. Die im B-Plan bezeichnete vergleichbare Bebauung in Nüssau ist ca. 900 m entfernt und ist zudem in einem Neubaugebiet, und kann daher keinen Bezug zu dieser Bebauung darstellen. Ein Bezug zu einer Bebauung darf höchstens maximal 50-100 m vom Bauprojekt entfernt sein.</p> <p>3. Punkt 6 des Bebauungsplanes Folgender Passus im Bebauungsplan ist nicht korrekt: Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen. Diese Aussage ist schlichtweg falsch und nichtzutreffend.</p>	<p>Eben erst durch eine verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes, sowie eine individuelle Gestaltung erfährt ein Quartier ein lebendiges Bild. Das Einfügen ergibt sich durch die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Die Orientierung der Baugrenzen, die Gliederung des Plangebietes mit verschiedenen Wohnformen sowie Abstände um den Bestand ausreichend Raum zu geben, führen dazu, dass das Ortsbild auch durch eine zeitgemäße bauliche Nachverdichtung weiterhin harmonisch wirkt. Ein harmonisches Bild bedeutet in diesem Zuge nicht, dass es zwischen den einzelnen Bebauungen keine Unterschiede geben darf.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 erfolgt eine entsprechende Genehmigung der künftigen Bebauung auf Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Die Gemeinde Büchen ist somit im Zuge ihrer gemeindlichen Planungshoheit berechtigt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes festzusetzen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.</p> <p>Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum in Form einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu schaffen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Insbesondere durch die Rücknahme der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen und die damit deutlich geringere Baumasse erfolgt eine Berücksichtigung der örtlichen Situation.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Die Veränderung der Baugrenze zu den Doppelhäusern 47a-d auf 5 m reicht hier nicht aus. Das jetzige Gebäude steht 8 m von der Grundstücksgrenze entfernt und wirkt durch den Höhenunterschied der Grundstücke zueinander bei eingeschossiger Bauweise bereits sehr massiv. Die Bauweise in WA2 mit einem Staffelgeschoss sollte im B-Plan nicht zulässig sein. Hier ist es dringend erforderlich, eine Bauweise mit geschlossenem Satteldach vorzuschreiben.</p> <p>(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Die Bauhöhe für den geplanten Wohnblock von 10,50 m und den geplanten Reihenhäusern mit einer Bauhöhe von 9,50 m weichen in ihrer Höhe von der Bebauung im Umfeld erheblich ab. Mit welcher Begründung wurden diese Bauhöhen festgelegt?</b></p>	<p>Die maximale Höhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 ist auf 34,50 m ü NHN begrenzt. In Bezug auf die bestehende Gelände Oberkante von 25,01 ergibt sich eine mögliche reale Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Bei dieser Gebäudehöhe ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss kaum umsetzbar. Auf die verbindliche Festsetzung einer Dachform wird seitens der Gemeinde Büchen verzichtet um die Möglichkeit einer zeitgemäßen Bebauung zu ermöglichen, welche auch andere Dachformen als Satteldächer umfasst.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 62 erfolgt eine entsprechende Genehmigung der künftigen Bebauung auf Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Die Gemeinde Büchen ist somit im Zuge ihrer gemeindlichen Planungshoheit berechtigt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes festzusetzen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum in Form einer wohnbaulichen Nachverdichtung zu schaffen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 wird seitens der Gemeinde Büchen die Möglichkeit geschaffen ein Gebäude mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen zu schaffen. Das entsprechende Gebäude kommt zu 70 % der Wohnfläche der sozialen Wohnraumförderung zu Gute. Somit ist es erforderlich eine gewisse Anzahl im Zuge dieses Gebäudes vorzusehen zu können, um so das entsprechende Angebot tragfähig zu machen. Durch die Rücknahme der Baugrenzen und die so entstandenen Abstände tritt das Gebäude in seiner Wirkung deutlich zurück. Die Gebäudehöhe von 34,50 üNHN m im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 entspricht nahezu den Gebäudehöhen der östlich angrenzenden Reihenhäuser „Am Steinatal 41-35“.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	nein
<p>4. Naturschutz</p> <p>Es gibt div. Widersprüche im Bebauungsplan bezüglich des Naturschutzes. Im B-Plan steht, dass die beiden großen Laubbäume als besonders landschaftsprägend einzustufen sind, sollen dann aber doch abgesägt werden. Gerade in Zeiten, wo es den Wäldern und Bäumen schlecht geht, soll eine große gesunde Buche von 60 cm Durchmesser gefällt werden!!??</p> <p><b>Hier muss es planerisch eine Möglichkeit geben, dass der Baum stehen bleibt.</b></p>	<p>Die Gemeinde Büchen sieht im weiteren Verfahren erneut eine geringfügige Höhenreduzierung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 um 0,25 m vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Abwägung zwischen Naturschutz und Bebauung. Dabei werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt und neue Pflanzvorgaben gemacht, um eine Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen. Diese Ausnahmen sieht das Naturschutzrecht ausdrücklich vor.</p>	X	
<p>Tierschutz</p> <p>Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass dem Artenschutz und Naturschutz in vollem Umfang den gesetzlichen Bestimmungen Rechnung getragen werden soll ohne Ausnahme!</p> <p>Fledermäuse sowie deren Quartiere und Reptilien (Ringelnatter) stehen unter einem besonders hohen Schutz und dem muss Rechnung getragen werden. <b>Wir erwarten eine Begründung, warum dem Tier- und Naturschutz in Büchen so wenig Bedeutung geschenkt wird.</b></p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG berücksichtigt werden. Ausnahmen vom Artenschutzrecht werden nicht erforderlich, es werden lediglich Vermeidungsmaßnahmen nötig, die auch umgesetzt werden.</p>		X
<p>5. Verkehrssituation</p> <p>Das Parkaufkommen für Besucher und Lieferverkehr würde auf der Straße ein Chaos bereiten. Die unübersichtliche Straßensituation darf auch nicht außer Acht gelassen werden, da dies ein Schulweg ist. Wir fordern, dass pro WE 2 Parkplätze vorgesehen werden müssen u.A. auch für die evtl. entstehenden Sozialwohnungen. Es stellt eine Diskriminierung dar, einfach zu sagen: Zitat: „Sozialhilfeempfänger können sich ohnehin nur ein KFZ leisten.“ Zitat Ende.</p>	<p>Die Gemeinde Büchen setzt sich im Zuge ihrer sämtlichen Bauleitplanung im erforderlichen und gesetzlich vorgeschrieben Umfang mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes auseinander. Eine entsprechende Abarbeitung der umweltrelevanten Belange erfolgt unter Ziff. 7 „Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung“ durch das Büro BBS Greuner-Pönicke.</p> <p>Seitens der Gemeinde wird der getroffene Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit sowohl im Allgemeinen Wohngebiet 1 als auch 2 als ausreichend erachtet. Eine Diskriminierung in Bezug auf die Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung ist hiermit nicht verbunden. Im Gegenteil, diese werden hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Stellplätze mit den geplanten Reihenhäusern gleichgesetzt.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Die Parkplatzsituation ist jetzt bereits recht angespannt. Wir weisen auf die z.Zt. noch unbebaute Parkfläche hin, wo der Bedarf anschaulich dargestellt ist. Die Parkfläche ist bereits jetzt, ohne das neugeplante Bauvorhaben mit 8 – 10 parkenden PKW's und zeitweise auch mit größeren Fahrzeugen gut belegt.</p> <p><b>Die Aussage, dass die zu erwartende Kfz-Dichte keine unzumutbaren Verhältnisse schafft, muss näher begründet werden.</b> Die schwierige Parksituation in einigen bestehenden Wohngebieten im Raum Büchen sh. Pracherbusch, Bürgermeister-Drewsw-Str und Friedgart-Belusa-Str. sieht man, dass dort keine Parkplätze mehr zur Verfügung stehen, weil diese von den Anwohnern bereits als Dauerparkplätze benötigt werden. Selbst im Neubaugebiet „Pötrau“ zeichnet sich diese Situation bereits ab.</p> <p><b>Schlusswort</b> Wir fordern die Gemeinde auf, den B-Plan in dieser Form komplett neu zu entwerfen, um das Baurecht so umzusetzen, dass die Art der Bebauung (kein Staffelgeschoss) und die max. Höhe von 8,40 m eingehalten wird. Der B-Plan muss so gestaltet werden (erneuert werden), dass nur eine moderate Bebauung von Reihen- bzw. Doppelhäusern möglich ist.</p>	<p>Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Festsetzung einer Anzahl von Besucherstellplätzen in Bezug auf die künftigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Bei der Umsetzung der maximal zulässigen 16 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 3 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen hält auf Grundlage der vorangegangenen Ausführungen an den bisherigen Planungsinhalten fest.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Im Bebauungsplan muss festgelegt werden, dass auf der Grundstücksgrenze zu den Häusern Richtung Süden Hs-Nr. 47a-d eine Hecke angepflanzt werden muss, die eine Höhe von 1,75 erreicht. Ansonsten hätten wir den Kompost von den zukünftigen Bewohnern auf Augenhöhe. Anmerkung: Richtung Osten ist diese Hecke ja bereits schon vorgeschrieben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung einer Anpflanzung am östlichen Grundstücksrand erfolgt explizit, da dieser Bereich nicht durch private Gartenflächen, sondern durch die Zufahrt zum Plangebiet genutzt wird. Um dennoch eine gewisse Abschirmung zu gewährleisten, ist in diesem Bereich die Anpflanzung einer Hecke vorzusehen. Ergänzend erfolgt die Verlängerung der entsprechenden Festsetzung zur Anpflanzung einer 1,5 m hohen Hecke/eines Sichtschutzes im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze.</p>	X	