

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>
1.1	<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 09.10.2014</p>	<p>Der Kreis Herzogtum Lauenburg bittet um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise.</p> <p><u>Fachdienst Straßenverkehr</u> (Herr Bruhn, Tel.: 04151/86 73 45)</p> <p>Aufgrund der Erläuterungen (Ziff. 4.3.1) wird davon ausgegangen, dass die Planstraße nach erfolgtem Ausbau mit den Verkehrszeichen 274.1 bzw. 274.2 (Beginn bzw. Ende der Tempo 30-Zone) ausgeschildert werden soll. Es sollten auf jeden Fall ausreichend Stellflächen für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden.</p> <p>Vor Baubeginn sollte eine Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises erfolgen.</p> <p><u>Fachdienst Brandschutz</u> (Herr Denker, Tel.: -501)</p> <p>Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.</p> <p><u>Fachdienst Bauaufsicht</u> (Herr Röttger, Tel.: -451)</p> <p>zum Punkt 3.3 im Text - Teil B:</p> <p>Was sind „vertikale, gebäudegliedernde Elemente“ und wie breit dürfen diese sein? Dürfen diese Elemente eine Wohn- bzw. Nutzflächenerweiterung über die Baugrenze hinaus möglich machen?</p> <p>u Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften:</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten im 3. Satz die Worte „der Giebelwand“ durch die Worte „die Giebelwände“ ersetzt werden, da ein Gebäude durchaus mehrere Giebel aufweisen kann.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)</u></p> <p>Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:</p> <p>1. Als zusätzliche Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.3 hatte die Gemeinde nach meiner Aktenlage, auf Grundlage einer Besprechung am 08.04.1999 und dem daraufhin geänderten Grünordnungsplan, eine externe Fläche (10 000m<sup>2</sup>) an der Steinau festgelegt.</p> <p>2. Auf Grundlage der Ausführungen im Entwurf der Begründung zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.3 sowie auf Grund meiner Ortskenntnisse ist es durchaus denkbar, dass sich im Plangebiet gem. § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Trockenrasen) befinden.</p> <p>Ich beabsichtige zu dieser Frage das zuständige Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zu bitten, die Fläche zu begutachten und mir mitzuteilen, ob gesetzlich geschützte Biotope dort vorhanden sind.</p> <p>Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Dies gilt auch im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG kann die untere Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gewähren.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung bestehender Ausgleichsflächen erfolgt nicht.</p> <p>Der Hinweis ist nachvollziehbar. Eine Biotopkartierung und eine Kartierung geschützter Flächen ist bisher nicht erfolgt, wird aber in Abstimmung mit der UNB durch ein Fachbüro nachgeholt. Das Ergebnis wird protokolliert und der UNB übersandt. Die bereits baulich veränderten Flächen (Straßenbau) können allerdings nicht mehr kartiert werden. Sollten geschützte Biotope vorgefunden werden, sind diese auszugleichen. Die Kartierung und Bewertung und ggf. der Ausgleich der Biotope wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und erfolgt in enger Abstimmung mit der UNB.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Für den Fall, dass sich der Verdacht bestätigt, teile ich mit, dass ich die Gewährung einer Befreiung von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG auf Grund der isolierten Lage des Plangebiets in Aussicht stelle, wenn eine geeignete Ausgleichsfläche im Verhältnis 1 zu 1 (vorbehaltlich der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung) nachgewiesen wird.</p> <p>3. Artenschutz Wegen der trocken- warmen Habitatsituation ist im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.3 auf Grundlage einer Potenzialabschätzung und unter Berücksichtigung vorhandener Daten eine Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Gruppen der Reptilien, Laufkäfer, Heuschrecken und Tagfalter im Plangeltungsbereich erforderlich. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind abzuleiten. Das Vorkommen seltener und besonders geschützter Tagfalterarten im Plangebiet ist bekannt.</p> <p>Da im Plangebiet mit allgemein häufigen, störungsunempfindlichen Brutvogelarten zu rechnen ist, kann auf eine Betrachtung dieser Tiergruppe hier verzichtet werden, wenn ein ausreichend breiter Knickschutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt wird.</p> <p>Bei dem vorliegenden Planverfahren ist das Eintreten der Verbote des § 44 (1) BNatSchG für die genannten Tiergruppen nachvollziehbar zu prüfen. Dabei sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Anforderungen an die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung verweise ich auf die Neufassung 2013 der Arbeitshilfe zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. In der Begründung zur B-Planänderung werden auch artenschutzrechtliche Gesichtspunkte behandelt. Speziell zum Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen wurden in der Begründung bereits Hinweise zur Minimierung aufgenommen (Umsetzen, Habitatverbesserung auf den Ausgleichsflächen). Diese wurde von der UNB akzeptiert. Hinweise auf weitere betroffene streng geschützte Arten liegen nicht vor.</p> <p>Zur Minimierung der Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten und Rote-Liste Arten werden die Ausgleichsflächen (unmittelbar westlich des Geltungsbereiches dieser B-Planänderung) entsprechend als trocken-warme Offenlandstrandorte hergerichtet bzw. erhalten. Hierzu wird auch verwiesen auf Kapitel 5.1.1 der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich weise darauf hin, dass die „Privilegierung“ des § 44 (5) BNatSchG nur dann gilt, wenn für die lediglich besonders geschützten Arten insbesondere zumutbare Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind.</p> <p>Auf Grund der vorhandenen Habitatsstrukturen, ist davon auszugehen, dass Zauneidechsen im Gebiet vorkommen können. Um das Töten von Tieren zu vermeiden und um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt wird, ist ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zum Fangen und Umsiedeln der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche vorzulegen und mit mir abzustimmen.</p> <p>Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann durch eine geeignete Untersuchung überprüft werden.</p> <p>4. Zum Schutz des Knicks an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist, im Hinblick auf die Verbote des § 30 (2) BNatSchG, ein Schutzstreifen in einer Breite von mindestens 3 m vorzusehen. Der Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln, extensiv durch maximal eine Mahd im Jahr zu nutzen und zu den Baugrundstücken hin abzuzäunen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Knickschutzstreifen unzulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist die Beseitigung von zwei Knickabschnitten vorgesehen, insgesamt ergibt sich nach den Ausführungen der Begründung eine Länge von 59m.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu wurden in der Begründung unter Kapitel 5.1.1 bereits Hinweise zur Minimierung aufgenommen (Umsetzen, Habitatverbesserung auf den Ausgleichsflächen). Diese wurde von der UNB akzeptiert.</p> <p>4. Die Festsetzung eines Knickschutzstreifens ist in einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Dieses entspricht der Vorgabe des Knickerlasses (0,5 m) und ist auch aus fachlichen Gesichtspunkten (niedriger Knick ohne großen Baumbestand) ausreichend.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 wird , wie vorgeschlagen, ergänzt.</p> <p>Entlang der Möllner Straße ist nach Ortsbesichtigung kein Knick vorhanden, entsprechend ist hier auch kein Knickausgleich zu bilanzieren. Die Bilanzierung wurde diesbezüglich noch einmal korrigiert und versehendlich nicht in den Entwurf für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übernommen. An dieser Stelle liegt eine Grünfläche mit Bäumen, die auch in der 1. Änderung zur Erhaltung festgesetzt wird.</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Knicks gehören gemäß § 30 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. mit § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten. Für die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung vorhandener Knicks ist eine Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG erforderlich. Die zuständige Naturschutzbehörde kann auf Antrag eine Ausnahme zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Die Zulassung einer Ausnahme für die Beseitigung der genannten Knickabschnitte in der Länge von insgesamt 59 m kann im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung dann in Aussicht gestellt werden, wenn ein geeigneter Ausgleich nachgewiesen und die Umsetzung rechtlich gesichert ist.</p> <p>Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) zu stellen.</p> <p>Knickbeseitigungen sind im Verhältnis 1 zu 2 durch Neuanlage eines Knicks auszugleichen, es ist insofern hier eine Knicklänge für den Ausgleich von 118m erforderlich.</p> <p>Auf die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz /Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-5315.10) weise ich hin.</p> <p>Nach den genannten Bestimmungen können zur Reduktion des erforderlichen Knickausgleichs allerdings Aufwertungsmaßnahmen an bestehenden Knicks lediglich bis zu einem Umfang von der Hälfte des insgesamt zu erbringenden Ausgleichs vorgesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie jedoch weiter oben dargestellt, wird lediglich ein Ausgleich für einen entfallenden Knickabschnitt von 9 m erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der 9 m Knickverlust wird im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.</p>



**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Für den erforderlichen Knickausgleich soll Knickneuanlage im Ökoko- konto „Buschberghof“ in Fuhlenhagen angerechnet werden. Dies kann im vorliegenden Fall akzeptiert werden, obwohl es sich nicht um den gleichen Naturraum handelt, jedoch ist mir ein entspre- chender Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Ökokontobetrei- ber vorzulegen. Dieser muss detailliert beschreiben, welche Aus- gleichsmaßnahmen an welchem Ort vorgenommen werden. Der Vertrag ist zum Verständnis des Bebauungsplans notwendig und noch im Verfahren vorzulegen, er muss vor Beschluss der Satzung wirksam werden. Außerdem muss der Ökokontobetreiber einen Ver- trag mit der Belegenheitsgemeinde geschlossen haben, um die Flä- chen langfristig als Ausgleichsfläche zu sichern. Dies ist nachzuwei- sen. Für Fragen hierzu stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>6. In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen, dass die ge- planten Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht:</u></p> <p>Nr. 5 der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf Sichtdreiecke. Diese sind in der Legende aber nicht erläutert und in der Planzeich- nung auch nicht zu finden.</p> <p>Für die rückwärtigen Grundstücke sollte die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Grundstücke (noch) nicht geteilt werden.</p> <p>Der vorhandene Knick ist in der Legende unter „nachrichtliche Übernahmen“ zu führen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entspre- chender Vertrag ist in Vorbereitung.</p> <p>6. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend er- gänzt.</p> <p>Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen werden ergänzt.</p> <p>Auf eine Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wurde bewusst verzich- tet, da noch nicht bekannt ist, ob und wie die Grundstücke geteilt werden. Eine entsprechende Erschließung der über- baubaren Flächen ist auch ohne entsprechende Festset- zungen im Bebauungsplan möglich.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird entsprechend berichtigt.</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
1.2	Handwerkskammer Lübeck 25.09.2014	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	IHK Lübeck 30.09.2014	Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume LLUR, Außenstelle Lübeck 29.09.2014	Zu den mir vorgelegten Planunterlagen werden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken vorgebracht. Die Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung wurde zur Kenntnis genommen. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	Deutsche Telekom Technik GmbH 26.09.2014	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 Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.6 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 06.10.2014	<p>In straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Landesstraße 200 ausgehenden Schallemissionen wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt.</p>
1.7 Deutsche Bahn AG DB Immobilien Re- gion Nord, 06.10.14	<p>Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der DB Netz AG unter Beachtung folgender Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Hinweise: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p><b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b></p>	
2.1 Interessengemein- schaft	<p>Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Begründungen:</p> <p>1. Die Aussagen der damaligen Kommunalpolitiker waren für uns</p>	<p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass es zurzeit der Errich-</p>



**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Beweggrund zum Kauf der Grundstücke und Bau unserer Häuser. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20.3 war für uns jahrelang eine Variante, die mit den Aussagen zu Zeiten des Erwerbs der Grundstücke akzeptabel war.</p> <p>2. Die jetzige Änderung ist für uns nicht akzeptabel. Anstelle der für uns zu erwarteten Anschlussbebauung in Form der bereits vorhandenen Bebauungshöhen (Durchschnittshöhe 7,50 m, eingeschossig) sind hohe, mehrgeschossige Bauten ab 9,50m in der Planung.</p> <p>3. Wir fordern die Bauhöhen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes den Höhen des angrenzenden Baugebietes 20.2 (Freiherr-vom-Stein-Str.) anzugleichen.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Einwendungen bei der Überarbeitung zu berücksichtigen, zumal es nicht sein kann, die baulichen Verfehlun-</p>	<p>zung der Gebäude in der Freiherr-vom-Stein-Straße 1-7 den Bebauungsplan Nr. 20.3 noch nicht gab. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20.3 wurde am 23.07.1992 gefasst. Frühzeitige Bürgerbeteiligung war am 24.03.1994, die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.08. bis zum 07.09.1998 statt. Am 21.01.2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 20.3 rechtskräftig.</p> <p>2. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung für eine mögliche Bebauung unmittelbar südlich der Häuser an der Freiherr-vom-Stein-Str. 1 - 7 ermöglichen eine maximale Höhe von 9,50 m und damit nur geringfügig höhere Gebäude als der Bestand. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass zwischen der vorhandenen Bebauung und den neu festgesetzten überbaubaren Flächen ein Abstand von ca. 35m teilweise auch 40 m (Freiherr-vom-Stein-Str. 5 und 7) besteht. Insofern kann von einer unzumutbaren Beeinträchtigung für die Einwender nicht die Rede sein.</p> <p>Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20.3 könnte südlich der Bebauung Freiherr-vom-Stein-Straße 1 und 3 übrigens schon heute ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen, allerdings <u>ohne Höhenbegrenzung mit einem Abstand von nur 25-30m zur bestehenden Bebauung.</u></p> <p>3. Aus den oben dargelegten Gründen wird die Anregung nicht berücksichtigt.</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gen der Kommunalpolitik (niedrige Häuser südlich der Büchener Straße) nun auf unseren Rücken austragen zu wollen. Wir erwarten eine zügige Antwort und behalten uns weitere rechtliche Schritte vor.</p>	
2.2	<p>Interessengemeinschaft</p> <p>(Ergänzende Stellungnahme ohne Unterschriften)</p> <p>Ergänzend zu unserem Einspruch vom 19.09.2014 erlauben wir uns folgende Erläuterungen zu übermitteln.</p> <p>1. Als wir uns zum Kauf des jeweiligen Grundstücks (Freiherr-vom-Stein-Str.) entschieden haben, gab es seitens der Gemeinde die Kernaussage, dass ein weiteres Wohngebiet in südlicher Lage von uns (Einzelhausbebauung), analog unserer Grundstücke entstehen wird.</p> <p>2. Für uns war diese damalige Aussage auch sehr erklärlich, da im Anschluss an das neue Wohngebiet, das neue Ortszentrum von Büchen entstehen sollte.</p> <p>3. Mit dem geplanten Bebauungsplan 20.3 vom 21.01.2000 "konnten wir leben".</p> <p>4. Die jetzige Änderung vergleichen wir mit der Bauweise (viele Menschen auf wenig Quadratmeter) in Hamburg Mümmelmannsberg.</p>	<p>1. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, kann allerdings nach fast 30 Jahren nicht mehr überprüft werden.</p> <p>Darüber hinaus ist es für die Gemeinde legitim, planerische Absichten zu überdenken und zu ändern, ansonsten könnten Bebauungspläne niemals geändert werden.</p> <p>Aus den bereits zur Stellungnahme vom 19.09. dargelegten Gründen (siehe oben) hält die Gemeinde die Planung durchaus für vertretbar.</p> <p>Auch wenn die Einwände der Anlieger vom Grundsatz verständlich sind, führen sie aufgrund der vorhandenen konkreten Situation nicht zu einer Änderung der Planungsabsichten der Gemeinde.</p> <p>3. Wie bereits zur Stellungnahme vom 19.09 ausgeführt, könnte auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.3 südlich der Bebauung Freiherr-vom-Stein-Straße 1 und 3 ebenfalls ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen, allerdings <u>ohne Höhenbegrenzung mit einem Abstand von nur 25-30m zur bestehenden Bebauung.</u></p> <p>4. Die Bebauung "Mümmelmannsberg", die gekennzeichnet wird durch Gebäude mit mehr als zehn Vollgeschossen kann nun wirklich mit der vorliegenden Planung nicht ver-</p>

**Gemeinde Büchen, 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 „Nördlich der Büchener Straße, östlich und westlich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße“**

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.10.2014

Stellungnahme von / vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>5. Wir sehen unsere Lebensqualität massiv beeinträchtigt, da unser Lebensmittelpunkt mit Terrassen und Gärten in Südlage stattfindet.</p> <p>6. Dadurch verzeichnen wir eine erhebliche Wertminderung unseres Eigentums.</p> <p>7. Warum sollen wir seitens der Gemeinde Büchen die Leittragenden dieser Planung sein, was alle anderen Grundstücksbesitzer der Freiherr-vom-Stein-Str. und des Pracherbusches nicht sind?</p> <p>8. Ferner erlauben wir uns die Bemerkung das vor Jahren eine massive, intensive Wohnbebauung „An den Eichgräben“ (westlich der Kath. Kirche) vorhanden war Nach Abbruch dieser Gebäude liegt diese Fläche heute noch brach, hier ist sicherlich auch eine Bebauung, in Anlehnung an die Vergangenheit, von Mehrfamilienhäusern möglich.</p>	<p>glichen werden. In der vorliegenden B-Planänderung sind lediglich zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder einem Staffelgeschoss zulässig. Für das Wohngebiet ist lediglich eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt, obwohl nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung hier auch eine Geschossflächenzahl bis zu 1,2 möglich wäre. Die Gemeinde ist also bereits unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung <u>erheblich</u> hinter diesem Wert zurückgeblieben.</p> <p>5. Aufgrund der vorstehend bereits genannten Argumente kann man nicht von einer "massiven Beeinträchtigung der Lebensqualität" für die Einwender sprechen.</p> <p>6. Auch eine erhebliche Wertminderung vermag die Gemeinde aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erkennen.</p> <p>7. Die Entwicklung einer Gemeinde ist immer ein dynamischer Prozess hierzu gehört auch die Siedlungsentwicklung. Diese dient letztlich dem Gemeinwohl, kann aber nicht immer die Wunschvorstellungen jedes einzelnen Anliegers berücksichtigen.</p> <p>8. Es ist richtig, dass die angesprochen Fläche "An den Eichgräben" brach liegt. Die Gemeinde hat allerdings auf diese Flächen keinen Zugriff. Gegen eine bauliche Entwicklung dieser Flächen ist nichts einzuwenden. Sie sind allerdings durch Schienenverkehrslärm vorbelastet.</p>