

GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH,  
Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe,

Datum: 18.1.2022

### **Gemeinde Büchen, Bebauungsplan Nr. 65 "Ecke Möllner Straße / Parkstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer Einladung vom 11.1.22 zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem o.g. Vorhaben kommen wir gern nach.

Zunächst stellen wir fest, dass abweichend von den §§3 und 4 BauGB die Fristsetzung für die Öffentlichkeitsbeteiligung von zwei Wochen gemäß amtlicher Bekanntmachung den vorgeschriebenen Mindestzeitraum von 30 Tagen deutlich unterschreitet.

In der Maßnahme sehen wir zumindest für Teile der Fläche eine Form von Flächenrecycling, welches wir grundsätzlich als Alternative für eine Neuinanspruchnahme von unbebautem Land bevorzugen. Dennoch ist mit der geplanten Nutzungsänderung zusätzliche Flächenversiegelung sowie der Verlust von wertvoller Biotopstruktur und nicht zuletzt „Landschaft“ verbunden. Dies muss bei der künftigen Überplanung sensibel berücksichtigt werden.

In erster Linie ist augenscheinlich der alte Baumbestand, der gemäß derzeitigem Planungsstand nahezu vollständig beseitigt werden soll, betroffen. Im weiteren Verfahren sollte deshalb geprüft werden, ob durch planerische Festsetzungen das Erfordernis von Baumfällungen reduziert werden kann. Der derzeitige Planungsstand lässt hier bewusst baulich maximale Gestaltungsspielräume. Aus unserer Sicht ist deren Begrenzung in Abwägung mit dem Schutzgut Natur allerdings durchaus vertretbar.

Im Rahmen der öffentlichen Diskussion um die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzepts am 7. Dezember 2021 bestand weitgehender Konsens darüber, dass es erstrebenswert ist, wenn untergenutzte Einfamilienhäuser jungen Familien zum Kauf angeboten würden. Es ist bekannt, dass viele in nicht mehr zu ihren Lebensverhältnissen passenden Einfamilienhäusern lebende Senior/inn/en gern in eine altengerechte Wohnung wechseln würden. Nach Aussage von Bürgermeister Möller in der o.g. Veranstaltung liegen ihm dazu konkrete Anfragen vor, die jedoch aus Mangel an geeigneten Wohnungen nicht bedient werden können.

Als Form der baulichen Entwicklung innerhalb des südlich der Parkstraße gelegenen Plangebietes werden Einzel-, Doppel- und auch Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen. Um den o.g. Bedarf zu decken, müssten hier aber in erster Linie attraktive seniorengerechte Wohnungen in Geschossbauweise entstehen.

Deshalb wird mit den vorgesehenen Bauweisen aus unserer Sicht eine weitere Chance vertan, den Wohnungsbau in eine sowohl bedarfs- als auch nachhaltigkeitsorientierte Richtung zu lenken. Denn mit Blick auf die Klimakrise und den grassierenden Flächenverbrauch ist es streng geboten, den Bau von Einfamilienhäusern zugunsten des Geschosswohnungsbaus zu minimieren.

Weiterhin ist uns Folgendes wichtig:

- Vor dem Hintergrund der Klimakrise sollte die Verwendung von Holz als ausdrücklich erlaubt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt.
- Aufgrund der Klimakrise sollten alle Neubauten als Passiv-Energie-Häuser ausgeführt werden.
- Eine Nutzung von geeigneten Dachflächen (auch Carports) für Photovoltaik sollte nicht nur erlaubt, sondern vorgeschrieben werden. Hierfür nicht nutzbare Flächen sollten begrünt werden.
- Stellplätze und Wege dürfen nicht zu weiterer Versiegelung führen und müssen deshalb versickerungswirksam ausgeführt werden.
- Es sollte auf die Unzulässigkeit von Schottergärten explizit hingewiesen werden. Darüber hinaus sollte auch der Einsatz von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden („Pestiziden“) bei der Grundstücksunterhaltung untersagt werden. Dies gilt umso mehr, als sich die Fläche möglicherweise im Einzugsgebiet der BÜchener Trinkwassergewinnung befindet.
- Unter dem Gebot der Plastikminimierung in der Umwelt sollten auch Grundstückseinfriedungen aus Plastik sowie Kunstrasen untersagt werden.

Teilen Sie uns bitte die Abwägungsergebnisse zu den von uns vorgetragenen Anregungen und Bedenken schriftlich mit.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Wolfgang Pohle)