

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Landesplanung Vom 23.08.2022 IV 634-51156/2020 Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ für ein Plangebiet im Ortsteil Pötrau „südlich der Pötrauer Straße, östlich des Schlickweges, nördlich landwirtschaftlicher Flächen und westlich der bestehenden Bebauung entlang der Pötrauer Straße“ und den damit verfolgten Planungsabsichten habe ich Kenntnis genommen. Danach sollen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SOEW) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zugelassen werden. Darüber hinaus sollen temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 60 m², ein Außensitzbereich des Vorkassenbäckers auf der Kundenstellplatzanlage, Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Weiterhin habe ich von dem von der Gemeindevertretung am 22. Februar 2022 beschlossenen Abwägungsergebnis zu der landesplanerischen Stellungnahme vom 29. Mai 2020 Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst. Kenntnisnahme.		
			X
			X
			X

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Zu der vorliegenden Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 29. Mai 2021, seinerzeit noch auf der Basis des LEP 2010 und des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010, geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass Ansatzpunkte für eine Zustimmung der Landesplanung nur unter folgenden Voraussetzungen gesehen werden: - Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters hat eine Größenordnung von 1.400 m² nicht zu übersteigen. - Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist nur im Zuge des Nachweises einer vollwertigen Standortalternativenprüfung innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich. - Mögliche Abweichung vom kommunalen Einzelhandelskonzept ist nur im Rahmen der allgemeinen Grundsätze zur Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf der Basis sachlicher Gründe abwägungsfehlerfrei möglich; ggf. ist eine entsprechende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Aufwertung des solitären Nahversorgungsstandortes zu einem Nebenzentrum o.ä.) in Erwägung zu ziehen. Im Rahmen eines Planungsgesprächs am 08. September 2020 wurde die Zustimmung der Landesplanung zu dem Plankonzept - Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche inkl. Bäcker und - Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche u.a. unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen aktualisiert bzw. fortgeschrieben wird und der Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 mit Blick auf die beiden im Gemeindegebiet Büchen bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche über den Gebietsversorgungscharakter hinaus aufgewertet und entsprechend in das gemeindeweite Branchen- und Standortkonzept eingebunden wird.	Die erneute Auflistung der Voraussetzungen für eine Zustimmung der Landesplanung zu dem geplanten Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das geführte Abstimmungsgespräch wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen hat ihr gemeindliches Einzelhandelskonzept zwischenzeitlich unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens fortgeschrieben.		X X X

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen hatte ich mich mit Schreiben vom 24. Februar 2021 mit dem Tenor geäußert, dass den Inhalten der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes insbesondere der Ergänzung der Zentren- und Standortstruktur und des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Büchen um den Nahversorgungsstandort ‚Pötrauer Tor‘ keine landesplanerischen oder städtebaulichen Belange entgegenstehen. Die Empfehlung, den Planstandort nicht als „herausgehobenen“, sondern als „ergänzenden“ Nahversorgungsstandort zu bezeichnen, wurde in der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen vom 06. September 2021 berücksichtigt. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich zwischenzeitlich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I). Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind nicht vorgenommen worden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt den Planbereich zwischenzeitlich bereits als Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ dar.	Die Zustimmung zu den Planinhalten der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen.		X
	Eine Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung ist im Rahmen der Begründung erfolgt.		X
	Der Hinweis auf die Einhaltung des § 8 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.		X

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Die als Ergebnis des Planungsgesprächs vom 08. September 2020 festgelegten landesplanerischen Maßgaben: - Aktualisierung/Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen und Aufwertung des Planstandortes im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64 über den Gebietscharakter hinaus; - Aufnahme der Standortalternativen-Prüfung für den Drogeriemarkt innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in die Bauleitplanung werden erfüllt.	Der erneute Hinweis auf das Planungsgespräch und die hier abgestimmten Inhalte werden zur Kenntnis genommen.		X
Die textliche Festsetzung des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ in Nr. 7.1 „Art der baulichen Nutzung“ mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker entspricht dagegen nicht dem Abstimmungsergebnis. Grundlage der in Aussicht gestellten Zustimmung und des von allen Beteiligten des Planungsgesprächs mitgetragenen Konsenses war ein Plankonzept, das die Festlegung der maximalen Verkaufsfläche auf 1600 m² für den Lebensmittel Verbrauchermarkt inkl. Bäcker vorsieht. Auch das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020“ (CIMA vom 06.09.2021) nimmt am Standort Pötrauer Tor Bezug auf einen Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) und einen Drogeriemarkt mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche. Die abweichende Festsetzung, die offenbar sicherstellen soll, dass eine Verkaufsfläche von 1.600 m² für den Lebensmittelvollsortimenter nicht durch die Verkaufsfläche für den Bäcker (50 m²) gemindert wird, wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis auf eine gegenüber dem geführten Planungsgespräch abgestimmte maximale Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen berücksichtigt die festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker. <u>Auszug Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen</u> Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die CIMA die Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrauer Tor in der reduzierten Form. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m² für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für den Drogeriemarkt sollten nicht überschritten werden.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die Abweichung vom Abstimmungsergebnis wie auch das Inkrafttreten der Fortschreibung 2021 des LEP führen unter Würdigung aller Aspekte zu keiner anderslautenden landesplanerischen Bewertung des Planvorhabens. Unter Bezugnahme auf meine Stellungnahme vom 29. Mai 2020 und meiner E-Mail vom 18. September 2020 mit dem Ergebnis des Planungsgesprächs vom 08. September 2020 bestätige ich daher, dass der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Seitens der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen, dass trotz der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.650 m² die Zustimmung der Landesplanung gegenüber dem geplanten Vorhaben weiterhin besteht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Kenntnisnahme.	X X	X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Kreis Herzogtum Lauenburg Vom 26.08.2022 31.26.1-0203.64 Mit Bericht vom 15.07.2022 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 Anregungen und Hinweise: <u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Herr Schröder Tel.: - 512) Ich bitte um Berücksichtigung, dass der Schacht des verrohrten Gewässers-Nr. 1.37, für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen frei zugänglich ist. <u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Frau Mannes: Tel - 409) Zu 13 Ver- und Entsorgung Ich bitte um Prüfung der Festsetzungen unter Teil B 6.3 sowie Punkt 3.1 der örtlichen Bauvorschriften: Zu 6.3: Hier wird festgesetzt, dass die Stellplätze „Wohnnutzung“ wasserdurchlässig gestaltet werden müssen. Warum wird dies nicht auch für die Kundenparkplätze vorgesehen?	<u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Hinweis wird berücksichtigt. Der neue Endschant des Gewässers 1.37 ist innerhalb des Plangebietes in der östlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ verortet, sodass eine dauerhafte Zugänglichkeit gewährleistet werden kann. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit Rasengittersteinen lässt sich einerseits eine begrünte Verkehrsfläche erzielen und andererseits die höchste Versickerungsintensität erzielen (Abflussbeiwert 0,15). Allerdings weisen Flächen aus Rasengittersteinen zum einen nur eine begrenzte Belastbarkeit auf, so dass sie auf den deutlich höher frequentierten Kunden-Parkplatzflächen gegenüber den Stellplätzen der Wohnnutzung ungeeignet sind. Zum anderen sind mit Rasengittersteinen befestigte Flächen für die Nutzung von Einkaufswagen zur Gänze ungeeignet, muss doch damit gerechnet werden, dass Kunden im Einzelfall auch über freie Stellplätze Wege abkürzen. Vor diesem Hintergrund werden die Kundenparkplätze als Pflasterfläche ohne breite Fugen ausgebildet.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
	Insbesondere auch aufgrund schalltechnischer Belange sollten die Fahrwege und Stellplätze auf der Stellplatzanlage mit fassenlosem Pflaster oder asphaltiert ausgeführt werden. Eine vollständige flächenhafte Versickerung kann aufgrund unterschiedlicher funktionaler Anforderungen nicht verwirklicht werden. Bei dem Bauvorhaben sind jedoch eine Reihe von Komponenten berücksichtigt worden, um einen naturnahen Umgang mit Regenwasser zu erreichen. Die Grüninseln auf der Stellplatzanlage (Kundenparkplatz) werden zudem über Mulden entwässert, so dass das anfallende Regenwasser zumindest für diese Teilbereiche zur örtlichen Versickerung kommen kann. So ist vorgesehen, dass ca. 20% der Einzugsfläche über 10 Versickerungsmulden im nördlichen Grundstücksbereich versickert werden. Die Reinigung des Wassers erfolgt hier über die Passage der belebten Oberbodenzone. Es erfolgt zudem eine Rückhaltung und Verdunstung über einen Gründachanteil (Flachdach des Verbrauchermarktes). Zudem ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über Sammlung und Rückhaltung in einem südlich des Gebäudes angelegten unterirdischen Regenrückhaltebehälter mit einem Speichervolumen von 187 m³. Die Reinigung des Wassers erfolgt über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage. Es ist eine gedrosselte Einleitung mit 5 l/s in den Kanal im Schlickweg geplant, so dass auch hier entsprechende Vorgaben eingehalten werden. Die Gemeinde Büchen hält an der getroffenen Festsetzung in der bislang formulierten Form fest.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Zu 3.1: Die Dächer der Einzelhandelseinrichtungen sind als Gründächer herzustellen. Warum gilt dies nicht auch für die Dächer der Wohnnutzung?	Es ist beabsichtigt, auf dem Dach des Verbrauchermarkts eine PV-Anlage umzusetzen. Diese Fläche befindet sich im südlichen Bereich der Wohnungsterrassen. Zur Einhaltung der Dachterrassenqualität sowie Erhöhung des Wohnklimas erhalten die Dächer über der Einzelhandel-Fläche eine Dachbegrünung. Die Wohnungen sollen in Holzmodulbauweise hergestellt werden. Bei dieser frühzeitig gewählten und spezifischen Konstruktionsart wurde eine Dachbegrünung aufgrund damit einhergehender technischer Parameter nicht vorgesehen. Darüberhinaus kann eine vollständige flächenhafte Versickerung aufgrund unterschiedlicher funktionaler Anforderungen nicht verwirklicht werden. Bei dem Bauvorhaben sind jedoch eine Reihe von Komponenten berücksichtigt worden, um einen naturnahen Umgang mit Regenwasser zu erreichen. Die Grüninseln auf der Stellplatzanlage (Kundenparkplatz) werden zudem über Mulden entwässert, so dass das anfallende Regenwasser zumindest für diese Teilbereiche zur örtlichen Versickerung kommen kann. So ist vorgesehen, dass ca. 20% der Einzugsfläche über 10 Versickerungsmulden im nördlichen Grundstücksbereich versickert werden. Die Reinigung des Wassers erfolgt hier über die Passage der belebten Oberbodenzone. Es erfolgt zudem eine Rückhaltung und Verdunstung über einen Gründachanteil (Flachdach des Verbrauchermarktes). Zudem ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über Sammlung und Rückhaltung in einem südlich des Gebäudes angelegten unterirdischen Regenrückhaltebehälter mit einem Speichervolumen von 187 m³. Die Reinigung des Wassers erfolgt über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage. Es ist eine gedrosselte Einleitung mit 5 l/s in den Kanal im Schlickweg geplant, so dass auch hier entsprechende Vorgaben eingehalten werden.	X	X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die Fläche/Lage der vorgesehenen Regenwasserrückhalteinlage ist im B-Plan nicht markiert. Ich empfehle die Kennzeichnung im Plan, da dies ein wesentlicher Bestandteil der Erschließung ist. In der Begründung werden Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers von einem Teil der Parkplatzflächen erwähnt. Im Plan und Teil B-Text werden diese Mulden nicht festgesetzt und auch nicht als Vorgabe/Möglichkeit aufgeführt.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die geplante Regenwasserrückhalteinlagen werden als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine verbindliche Festsetzung der geplanten Versickerungsmulden über den Teil B-Text erfolgt nicht, da durch die textliche Festsetzung Ziff. 7.4 der maximale Drosselabfluss begrenzt ist und somit eine ausreichende Regelung zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht.		X
Ich bitte um Überarbeitung und um Vorlage des Entwässerungskonzeptes.	Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantrages zur Genehmigung eingereicht.		X
<u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz (Herr Möller, Tel.: - 431)</u>	<u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u>		
Ich bitte um Berücksichtigung, dass ab 01.09.2022 die Landesbauordnung vom 06.12.2021 Anwendung findet und örtliche Bauvorschriften zukünftig in § 86 LBO geregelt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.		X
<u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz (Herr Dr. Dölle, Tel.: - 474)</u>	<u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u>		
Das Vorhaben liegt im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals "Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen " entlang der L 205 nach § 8 in Verbindung mit § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Da das Vorhaben geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen die weiteren Planungen nach § 12 Abs. 1 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.	X	
Auf die Bedeutung eines mindestens 20 m breiten Grünstreifens entlang der L 205 zur Abschirmung der Lindenallee hat die Untere Denkmalschutzbehörde bereits in früheren Stellungnahmen hingewiesen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch einen Verzicht der nördlichsten Stellplatzreihe würde sich der Umfang der künftigen Kundenstellplätze deutlich reduzieren, sodass sich hieraus eine Einschränkung für die spätere Nutzung der Einzelhandelseinrichtungen ergeben würde. Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Vorhabenplanung eine ergänzende Heckenanpflanzung entlang der Stirnseite der nördlichsten	X	

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
In 8.1 Private und Öffentliche Grünfläche, S. 35, heißt es: „Der Abstand der künftigen Kundenstellplatzanlage zur Verkehrsfläche der Pötrauer Straße umfasst somit eine Breite von ca. 20 m, wodurch die Wirkung der bestehenden Lindenallee (Kulturdenkmal) erhalten bleibt.“ In Teil A – Planzeichnung ist ein etwa 20 m breiter Grünstreifen (öffentliche und private Grün-fläche) an der L 205 eingezeichnet, jedoch nur im östlichen Bereich des Baufelds. Nach etwa 25 m verringert sich der Grünstreifen im Bereich der privaten Grünfläche um die Länge eines Parkplatzstreifens. Dadurch ist in diesem Bereich der ausreichende Abstand zum Kulturdenkmal „Lindenallee zwischen Franzhagen und Pötrau“ nicht mehr gegeben. Der Parkplatzstreifen rückt sehr nah an die Lindenallee heran und beeinträchtigt das Kulturdenkmal. Wünschenswert wäre ein Verzicht auf diesen Parkplatzstreifen, um den ausreichenden Abstand zum Kulturdenkmal Lindenallee zu gewährleisten.	Stellplatzreihe vor, um die visuelle Beeinträchtigung der Lindenallee durch die künftigen Kundenfahrzeuge zu minimieren.		
Zudem verläuft ein Fußweg vom Parkplatzstreifen zur L 205 direkt auf einen der Alleebäume zu. Die Herstellung dieses Wegstreifens stört den Wurzelbereich des Baums und führt zu Schädigungen. Ein zweiter Fußweg weiter westlich verläuft ebenfalls zu nah einem weiteren der Alleebäume entlang. Auch hier drohen Schädigungen des Wurzelbereichs. Die Wegeführungen sind so zu verändern, dass sie nicht unmittelbar auf die Alleebäume zu laufen oder an diesen zu dicht entlanglaufen, um den ausreichenden Abstand zu den einzelnen Bäumen des Kulturdenkmals Lindenallee zu gewährleisten. Das Kulturdenkmal Lindenallee ist mit dem D mit quadratischem Kasten nach Planzeichenverordnung (PlanZV) zu kennzeichnen. Vorsorglich wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der weiteren Planungen hingewiesen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die geplante fußläufige Wegeführung wird zur Klarstellung redaktionell an die Lage der bestehenden Alleebäume sowie der Bushaltestelle angepasst. Der im westlichen Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzter Weg entspricht dem örtlichen Bestand. Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X	
		X	X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u> (Frau Falk, Tel.: - 628) Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Eine Anmerkung: Ist im Text-Teil B unter Punkt 2 zum Maß der baulichen Nutzung ...Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer... mit dem bestehenden Orientierungswert nicht der in diesem B-Plan festgesetzte Wert von 0,35 gemeint? Ansonsten könnte man den Wert zum besseren Verständnis dort auch eintragen. <u>Fachdienst Kommunales</u> (Frau Dähn, Tel.: - 238) Da die Begründung zum o. a. B-Plan keine Aussage darüber enthält, in welcher Höhe der Gemeinde Kosten entstehen, vermag ich eine Beurteilung, ob die Gemeinde etwaige aus der Planung erwachsende Belastungen tragen kann, nicht abzugeben.	<u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Textverweis bezieht sich, wie aufgeführt auf den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO welcher für Sonstige Sondergebiete bei einer GRZ von 0,8 liegt. <u>Fachdienst Kommunales</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.	Ja / nein X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Brandschutz</u> (Herrn Arning Tel.: -501) 1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten. 2. Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.	<u>Brandschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.		X X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S-H Vom 21.07.2022 46404-555.811-53-020 Gegen den Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme vom 30.04.2020 mit dem Aktenzeichen: 46404-555.811-53-020 weiterhin berücksichtigt wird und folgender Punkt: • Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG ist nur bei Vorlage konkreter Detailplanunterlagen der Parkplatzflächen und entsprechender Prüfung der Belange der Landesstraße 205 möglich. Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme von Kreisstraßen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Auf die Abwägungsformulierung zur Stellungnahme vom 30.04.2020 wird ergänzend verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 24.10.2022 wurde seitens des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone in Aussicht gestellt, sofern für einen ausreichenden Blendschutz der Verkehrsteilnehmer der L 205 (ausgehend von den parkenden PKW) gesorgt wird. Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Vorhabenplanung eine ergänzende Heckenanpflanzung entlang der Stirnseite der nördlichsten Stellplatzreihe vor, um eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 205 auszuschließen.	X	X

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 30.04.2020			
<i>Gegen den Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>		
<i>1.</i> <i>Bei der Anbauverbotszone ist die Maßangabe nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.</i>	<i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i>	X	
<i>2.</i> <i>Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 26.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 205, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Baugrenze innerhalb des Plangebietes ist außerhalb der Anbauverbotszone festgesetzt.</i>		X
<i>3.</i> <i>Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die Gemeindestraße „Schlickweg“ zu erfolgen.</i>	<i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i>		X
<i>4.</i> <i>Es dürfen keine direkten Zufahrten und keine weiteren Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 205 angelegt werden.</i>	<i>Dem Hinweis wird gefolgt.</i>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
5. <i>Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkungen beeinträchtigen können.</i> 6. <i>Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</i> <i>Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.</i> <i>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme von Kreisstraßen.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung, welche auch die Immissionen des Verkehrslärms betrachten wird.</i>		
			X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH Mail vom 20.07.2022 Inhalt der Planung ist die Umsetzung eines Verbrauchermarktes, mithin eines Gewerbebetriebes. Vor diesem Hintergrund bitte ich um folgende Ergänzung der Position 13 „Ver- und Entsorgung“, Unterpunkt „Müllentsorgung“: Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Im Übrigen bestehen von meiner Seite keine weiteren Beanstandungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Archäologisches Landesamt SH vom 18.07.2022 Unsere Stellungnahme vom 31.01.2020 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
AG-29 Vom 17.08.2022 Kro/704/2022 Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren. Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegenden Bedenken und stimmen hiermit der Planung grundsätzlich zu. Voraussetzung für diese Zustimmung ist die uneingeschränkte Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aufgezeigten Maßnahmen sind verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
IHK zu Lübeck Vom 17.08.2022 vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelhandels im Rahmen der nun abgestimmten Verkaufsflächengröße und der damit einhergehenden Schaffung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes haben wir nicht. Dennoch möchten wir folgende kritische Punkte anmerken. - Die Planunterlagen sehen Räume für freie Berufe als zulässige Nutzung vor. Um einen reinen Nahversorgungsstandort zu etablieren, sollte diese Art der baulichen Nutzung ebenfalls ausgeschlossen sein. - In gleicher Weise ist die Zulässigkeit eines angeschlossenen Gastronomiebereiches des Vorkassenbäckers zu bewerten. Die Möglichkeit des Vor-Ort-Verzehrs stellt eine Funktionserweiterung um einen sozialen Treffpunkt dar und erhöht die Verweilqualität; etwas das innerhalb der Ortszentren forciert werden sollte. Zudem stellt sich bei der Flächeninanspruchnahme des Gastronomiebereiches die Frage der Zuordnung zur Verkaufsfläche. Diese wäre im Falle der Ansiedlung im Innenbereich des Gebäudes nicht zu stellen. Aber auch bei der Anordnung im Außenbereich auf der Parkfläche würden wir diese bejahen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Räume für freie Berufe können als kleinräumige Nutzungsform eine stimmige Ergänzung im Zuge des geplanten Vorhabens darstellen. Aufgrund ihres geringen Flächenanteils haben sie keine Relevanz für die Gesamtsituation. An der entsprechenden Festsetzung wird weiterhin festgehalten. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen berücksichtigt die festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche des Vorkassen-Bäckers. <u>Auszug Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen</u> Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrauer Tor in der reduzierten Form. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.650 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m² für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m² für den Drogeriemarkt sollten nicht überschritten werden.	X	X

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Als letzten Punkt möchten wir auf das zentrenrelevante Sortiment eingehen. Hier würden wir eine Begrenzung auf maximal zehn Prozent der zulässigen Verkaufsfläche zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche begrüßen; dies gilt auch für einen Drogeriemarkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes als ergänzender Nahversorgungsstandort definiert. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente ist somit nicht erforderlich.	X	
Die Neuansiedlung eines Drogeriemarkt an diesem Standort sehen wir dagegen kritisch. In der Auswirkungsanalyse der cima GmbH wurde mehrfach herausgestellt, dass es der Gemeinde Büchen in ihren zentralen Versorgungsbereichen an geeigneter Fläche mangelt. Dennoch gehen aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Möllner Straße laut der ersten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwei Freiflächen hervor (zum Ende der Büchener Straße und am oberen Ende der Möllner Straße). Ein weiteres Argument gegen die Ansiedlung des Drogeriemarktes am Standort Pötrauer Tor ist die verkehrliche Situation. Eben das gleiche Argument, welches für die Schaffung des neuen Nahversorgungsstandortes spricht. Büchen ist durch die gute Bahnanbindung für die Verkehrsanbindung des Individualverkehrs innerhalb des Siedlungsgebiets eingeschränkt. Die Neuansiedlung des Lebensmittelhandels am Pötrauer Tor soll daher für eine Entlastung sorgen. Mit der Ansiedlung eines einzigen Drogeriemarkts in der Gemeinde an eben diesem Standort wird die vorherige Argumentation aufgeweicht. Zumal für diese Seite von Büchen, wenn man hier von einem geteilten Ort sprechen möchte, mit dem verkehrlich gut erreichbarem Drogeriemarkt in Schwarzenbek eine Verfügbarkeit besteht. Und damit die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im zentralen Versorgungsbereichs Möllner Straße zusätzlich unterstrichen wird und nachhaltig verfolgt werden sollte. Ein Hinweis in eigener Sache: Aufgrund einer technischen Störung sind wir momentan weder telefonisch noch per Mail zu erreichen. Bitte lassen Sie uns daher aktuelle Planunterlagen vorerst postalisch zukommen. Vielen Dank!	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen in Abstimmung mit der Landesplanung als auch der cima ausführlich mit möglichen Standortalternativen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auseinandergesetzt. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen besteht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Hinsichtlich der Definition als ergänzender Nahversorgungsstandort im Rahmen der Teilfortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes wurde dem geplanten Vorhaben seitens der Landesplanung zugestimmt. Seitens der Gemeinde Büchen wird an der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des Vorhabengebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 weiterhin festgehalten.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
LBEG Vom 15.08.2022 TOEB.2022.07.00276 In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Schleswig-Holstein Netz AG Vom 04.08.2022 Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Bitte halten Sie im Planungsbereich den Platz von ca. 25 m² für eine Transformatorenstation frei. Der von uns dafür vorgesehene Standort ist im beigefügten Plan gekennzeichnet. Der Tiefbau für Versorgungsleitungen ist bauseits zu stellen. Wir bitten Sie, die Leistungsangaben für den Bezug und die Einspeisung über einen Installateur anzugeben. Bitte beachten Sie, dass die Mittelspannungsleitungen eingebunden werden müssen. Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz vor Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com	Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen der Wohnnutzungen erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität“. Die erforderlichen Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.	X	
			X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Landeskriminalamt Schleswig-Holstein Kampfmittelräumdienst Vom 15.07.2022 2022-B-134 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bomben-trichter, Zerstörungen) festgestellt werden konnten. Hinweise auf militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen Vom 09.08.2022 01_II_0203_09.08.2022 Der Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen hat gegen den Vorhabenbezogenen B-Plan 64 keine Bedenken, da die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen einer ganzheitlichen wasserwirtschaftlichen Betrachtung erfolgt und das anfallende Oberflächenwasser über den B-Plan Nr. 58 abgeleitet wird. Dafür muss laut derzeitiger Planung das Niederschlagswasser innerhalb des Vorhabengebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 bis auf einen gedrosselten Abfluss von 5 l/s zurückgehalten werden. Es ist außerdem geplant, dass die Entwässerung des Großteils der Einzugsflächen über eine Sammlung und Rückhaltung in einem südlich des Gebäudes angelegten unterirdischen Regenrückhaltebehälter erfolgt (Speichervolumen 187 m³). Die Reinigung des Wassers soll über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage erfolgen, sodass eine gedrosselte Einleitung mit 5 l/s in den Kanal innerhalb des Schlickwegs eingehalten werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Gemeinde Büchen FB 4 Bauwesen Vom 02.08.2022 Am 19.07.2022 habe ich die o.g. Unterlagen gesichtet und geprüft. Die ausgewiesene Fläche Cafe mit einer Größe von ca. 25 m² sollte nicht die identische Oberfläche wie die Verkehrswege für die PKWs aufweisen. Damit die motorisierten Verkehrsteilnehmer die Aufenthaltsfläche frühzeitig wahrnehmen können, sollte hier eine Abgrenzung mittels Bordsteines (Rundbord, 1,0 bis 3,0 cm Ansicht) und eine andersfarbige Pflasterung erfolgen. Um die Verkehrssicherheit noch weiter zu erhöhen, sollte die Cafe Fläche optimalerweise durch einen Hochbord (10,0 cm Ansicht) abgetrennt werden. Dabei müsste eine geeignete Zuwegung (Rundbord 1,0 cm) für Rollstuhlfahrer berücksichtigt werden. Durch die beschriebenen baulichen Maßnahmen wird ein versehentliches Überfahren durch PKWs/LKWs eingeschränkt und das Unfallrisiko herabgesetzt. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der Werbepylon die Sicht der ausfahrenden Fahrzeuge in Richtung Süden nicht behindern darf. Aus Richtung Süden sind zukünftig eine Vielzahl an Fußgängern, Radfahrern, Skatern usw. zu erwarten. Bitte lassen Sie hier eine ausreichende Einsicht durch Sichtdreiecke prüfen.	Der Anregung wird gefolgt und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen ergeben sich keine Änderungen. Der Anregung wird gefolgt und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen ergeben sich keine Änderungen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden redaktionell in der Planzeichnung ergänzt.		
			X
			X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Gemeinde Büchen Technische Bauverwaltung Vom 25.08.2022 Grundsätzlich ist die zu erwartende Wasserlieferung bei den zusätzlichen Wohneinheiten und dem Einzelhandel problemlos möglich. Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 unter 13 genannte Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz kann nicht pauschal zugesichert werden. Sofern die von der Brandschutzdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg geforderte Löschwassermenge 96 m³/h für 2 Stunden übersteigt, ist diese nicht alleine aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und der Zisterne im B-Plan 55 mit einem Volumen von 100 m³ zu beziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg wird in der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 18.08.2022

02.11.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u> ➤ BIL Leitungsauskunft vom 13.07.2022 ➤ Deutsche Telekom, Richtfunk vom 29.07.2022 ➤ 1&1 Versatel GmbH, JOB-ID: 905594, 905595, 905596 v. 26.07.2022 ➤ HVV vom 18.07.2022 ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.07.2022 ➤ LLUR Lübeck Techn. Umweltschutz vom 18.08.2022 ➤ Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. vom 17.08.2022 ➤ Vodafone GmbH (SO1184484+SO1184161) vom 09.08.2022 ➤ Ericsson Services GmbH vom 08.08.2022 ➤ Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH v. 10.08.2022, #1003 ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk vom 29.07.2022, #1002 ➤ LLUR Mölln vom 18.07.2022, #1001 ➤ 50Hertz Transmission GmbH vom 15.07.2022, #1000 ➤ Gemeinde Müssen vom 02.08.2022 ➤ Gemeinde Fitzen vom 22.07.2022 ➤ <u>Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gab es keine Rückmeldung:</u> ➤ ..	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X