



Gemeinde Büchen

14.11.2022





- TOP 9** Freiflächen-Photovoltaik in Form von Solarparks im Gemeindegebiet
- TOP 11** Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“
- TOP 13** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“
- TOP 14** 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3





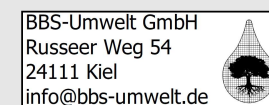
TOP 13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“





Bau-, Wege- und Planungsausschuss







Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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 Vorkassensäckers auf der Kundenstellplatzanlage, Wohnungen oberhalb der Erdgeschoss und Räume für freie Berufe zugelassen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	X
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 Planinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.	X
	Kennntnisnahme.	X





Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesplanung

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.
- 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.

Abwägungsempfehlung

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesplanung

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.

Abwägungsempfehlung

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Wasserwirtschaft

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?

Abwägungsempfehlung

Mit Rasengittersteinen lässt sich einerseits eine begrünte Verkehrsfläche erzielen und andererseits die höchste Versickerungsintensität erzielen (Abflussbeiwert 0,15). Allerdings weisen Flächen aus Rasengittersteinen 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.



Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Wasserwirtschaft

Zu 13 Ver- und Entsorgung

Zu 3.1: Die Dächer der Einzelhandelseinrichtungen sind als Gründächer herzustellen.

Warum gilt dies nicht auch für die Dächer der Wohnnutzung?

Abwägungsempfehlung

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen –

Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

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.

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. 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.

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.

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 Stellplatzreihe vor, um die visuelle Beeinträchtigung der Lindenallee durch die künftigen Kundenfahrzeuge zu minimieren.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

Zudem verläuft ein Fußweg vom Parkplatzstreifen zur L 205 direkt auf einen der Alleeebäume 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 Alleeebäume entlang. Auch hier drohen Schädigungen des Wurzelbereichs.

Die Wegeführungen sind so zu verändern, dass sie nicht unmittelbar auf die Alleeebäume zu laufen oder an diesen zu dicht entlanglaufen, um den ausreichenden Abstand zu den einzelnen Bäumen des Kulturdenkmals Lindenallee zu gewährleisten.

Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die geplante fußläufige Wegeführung wird zur Klarstellung redaktionell an die Lage der bestehenden Alleeebäume sowie der Bushaltestelle angepasst. Der im westlichen Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzter Weg entspricht dem örtlichen Bestand.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr

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.

Abwägungsempfehlung

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen – IHK zu Lübeck

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.

Abwägungsempfehlung

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen – IHK zu Lübeck

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;

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.

Abwägungsempfehlung

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.

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen – IHK zu Lübeck

Die Neuansiedlung eines Drogeriemarkt an diesem Standort sehen wir dagegen kritisch. In der Auswirkungsanalyse der cima GmbH wurde mehrfach heraus-gestellt, 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 Einzelhandelskonzepts 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.

Abwägungsempfehlung

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.





Planungsrelevante Stellungnahmen – Schleswig-Holstein Netz AG

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.

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

Im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen der Wohnnutzungen erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität“.





Planungsrelevante Stellungnahmen – FB Bauwesen

Die ausgewiesene Fläche Café 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 Asicht) und eine andersfarbige Pflasterung erfolgen. Um die Verkehrssicherheit noch weiter zu erhöhen, sollte die Caféfläche optimalerweise durch einen Hochbord (10,0 cm Ansicht) abgetrennt werden. Dabei müsste eine geeignete Zuwegung (Rundbord 1,0 cm) für Rollstuhlfahrer berücksichtigt werden.

Abwägungsempfehlung

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.





Beschränkte Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“

- Darstellung der geplanten Versickerungsmulden als Darstellung ohne Normcharakter
- Bezugnahme auf die Landesbauordnung vom 01.09.2022 (örtliche Bauvorschrift § 86 BauGB)
- Verlegung des Werbepylons südlich der Grundstückszufahrt
- Verschwenkung der östlichen fußläufigen Anbindung
- Darstellung des Kulturdenkmals Lindenallee mit einem D im quadratischen Kasten gem. PlanZV
- Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität“
- Darstellung von Sichtdreiecken im Bereich des Werbepylons
- Verbreiterung/ Anpassung der Grünflächen im nördlichen Teilbereich

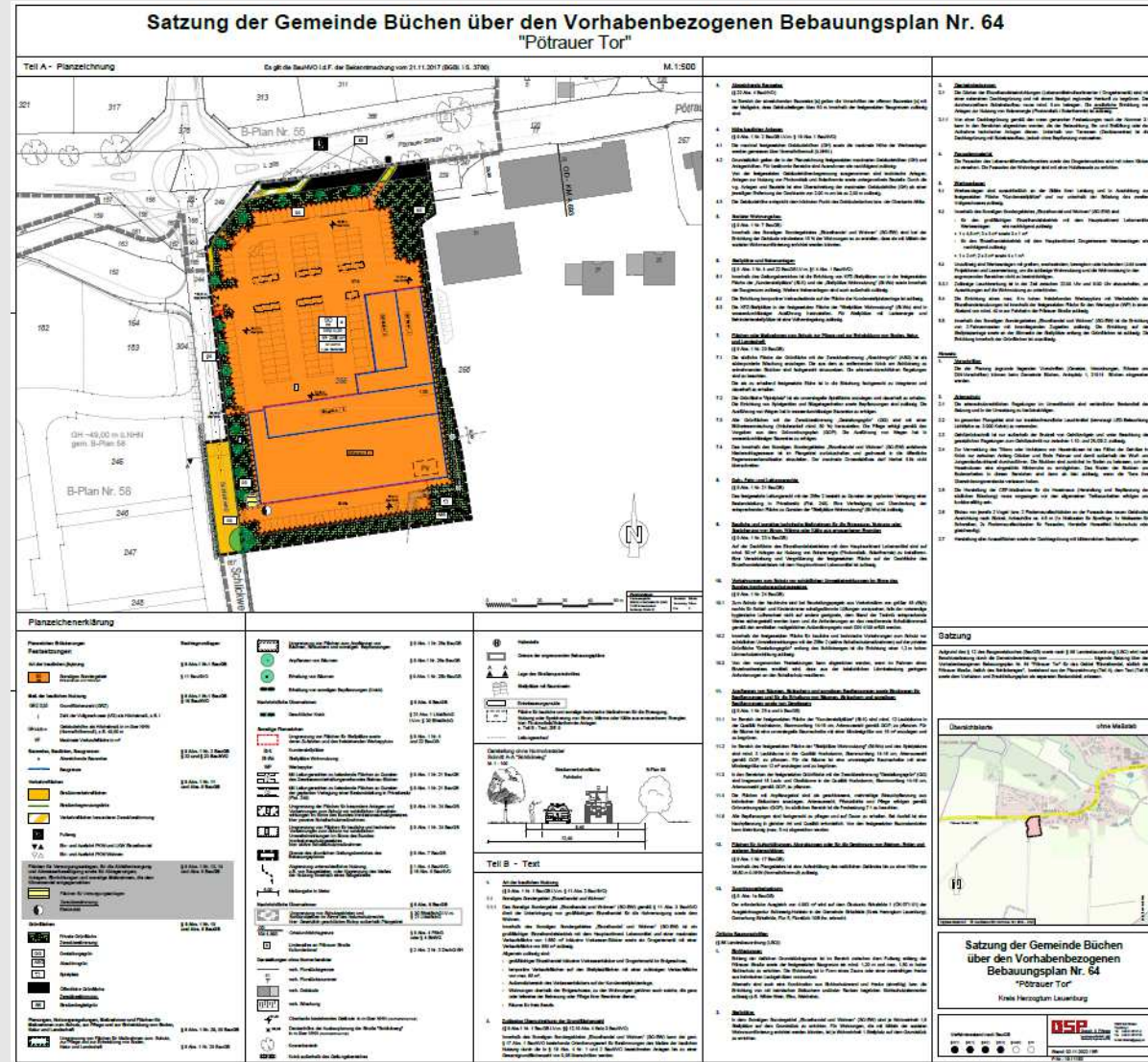
Änderungen der Vorhaben- und Erschließungsplanung

- Darstellung der geplanten Versickerungsmulden
- Heckenanpflanzung entlang der Stirnseite der nördlichsten Parkplatzreihe
- Verschwenkung der östlichen fußläufigen Anbindung
- Darstellung eines Trafostandes
- Abgrenzung des Außenbereiches des Bäckers mittels Bordstein
- Verbreiterung/ Anpassung der Grünflächen im nördlichen Teilbereich
- Photovoltaik auf dem Dachflächen der Einzelhandelseinrichtungen und Wohnnutzungen



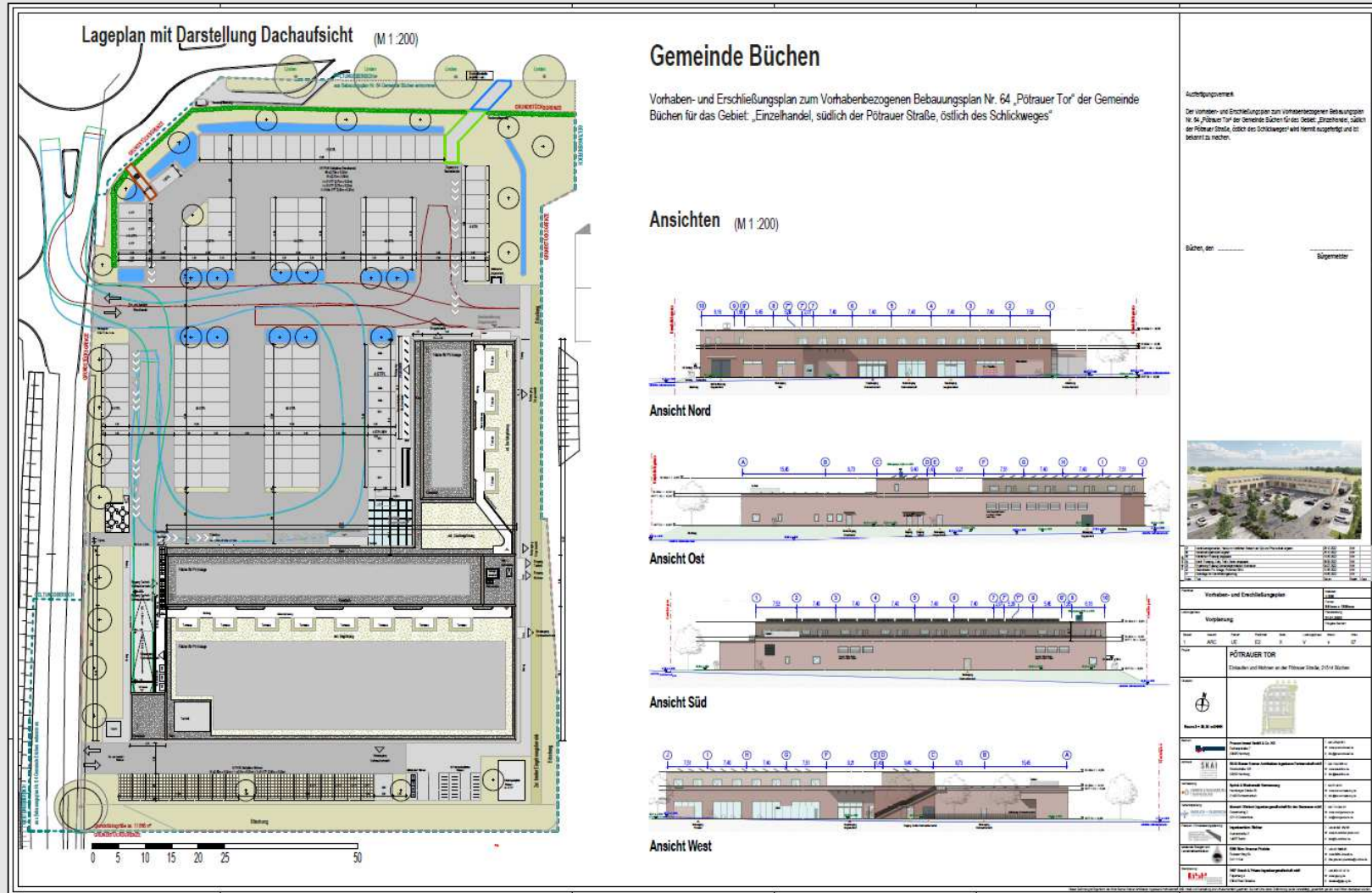


Bau-, Wege- und Planungsausschuss





Bau-, Wege- und Planungsausschuss





Satzungsbeschluss





Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 14.11.2022
M.A. Ramona Wolf

