

Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 49

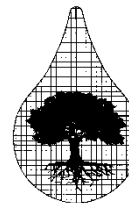
„Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“

Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligungsende: 28.02.2022

Stand: 06.02.2023



BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
2411 Kiel

GSP
GOSCH & PRIEWE

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg bestehen gemäß Begleitbericht vom 24.02.2022 keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungen. Auf die Stellungnahme des Kreises vom 03.03.2022 weise ich hin. Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanungen der Gemeinde Büchen keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Die Zustimmung wird mit dem folgenden Hinweis verbunden: Nach Kapitel 3.10 Abs. 7 der LEP-VO 2021 (Ziel der Raumordnung) ist durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen des Kapitels 3.10 nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können. Im Hinblick auf das Branchen- und Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen – Teilfortschreibung 2020 (CIMA vom 06.09.2021) und die fehlende integrierte Mischgebietslage des Plangeltungsbereiches wird empfohlen, im weiteren Verfahren neben der notwendigen Konkretisierung der Planinhalte, wie eine tatsächliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in den geplanten Mischgebieten sichergestellt werden soll, auch eine raumverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den geplanten Mischgebieten mit dem Ziel zu prüfen, eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben sowie wesentliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet Büchen zu vermeiden. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Begleitbericht des Kreises Herzogtum Lauenburg keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungen äußert. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landesplanung keine Bedenken gegen die o.g. Planungen bestehen. Dem Hinweis wird gefolgt. Im Zuge des weiteren Vorhabens erfolgt neben der Umstellung zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eine raumverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Durch die zu erstellende Vorhabenplanung kann eine ausreichende Durchmischung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gewährleistet werden.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme					Abwägungsvorschlag		planungsrelevant Ja / nein																					
Kreis Herzogtum Lauenburg vom 03.03.2022 31.26.1-0203.49 Mit Bericht vom 12.01.2022 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 Bauaufsicht</u> (Herr Röttger, Tel.: - 451) Was bedeutet die Formulierung „...sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes...“ (z. B. im Text-Teil B, Festsetzungen 1.1 und 1.3). In anderen Festsetzungen steht eindeutig „zulässig“ oder „unzulässig“ oder „sind ausgeschlossen“. Diese Formulierung wirft hin und wieder Fragen auf, die bei eindeutiger Formulierung nicht auftreten würden. Hier würde ich eine eindeutige Formulierung begrüßen. <u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> (Frau Richter, Tel.: 528) Im vorgelegten Plangebiet befinden sich Standorte, bei denen auf Grund ihrer derzeitigen Nutzung bzw. ehemaligen Nutzung schädliche Bodenverunreinigungen nicht gänzlich auszuschließen sind (siehe beiliegende Karte).					<u>Fachdienst Bauaufsicht</u> Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden zur Klarstellung entsprechend umformuliert. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt zudem die Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und somit eine grundsätzliche Überarbeitung der textlichen Festsetzungen. <u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird in die Begründung aufgenommen.		X																					
<table><tr><th>Nummer</th><th>Adresse</th><th>Art</th><th>Bewertung</th><th>Bedeutung</th></tr><tr><td>1</td><td>Parkstraße 1</td><td>Altstandort</td><td>A2*</td><td>Archiv des Altlastenkatasters</td></tr><tr><td>2</td><td>Büchen, Firmengelände Damaschke</td><td>Altablagerung</td><td>A2*</td><td>Archiv des Altlastenkatasters</td></tr><tr><td>3</td><td>Parkstraße 5</td><td>Aktueller Betrieb</td><td>P1**</td><td>Klassifizierung noch nicht abgeschlossen</td></tr></table>					Nummer	Adresse	Art	Bewertung	Bedeutung	1	Parkstraße 1	Altstandort	A2*	Archiv des Altlastenkatasters	2	Büchen, Firmengelände Damaschke	Altablagerung	A2*	Archiv des Altlastenkatasters	3	Parkstraße 5	Aktueller Betrieb	P1**	Klassifizierung noch nicht abgeschlossen			X	
Nummer	Adresse	Art	Bewertung	Bedeutung																								
1	Parkstraße 1	Altstandort	A2*	Archiv des Altlastenkatasters																								
2	Büchen, Firmengelände Damaschke	Altablagerung	A2*	Archiv des Altlastenkatasters																								
3	Parkstraße 5	Aktueller Betrieb	P1**	Klassifizierung noch nicht abgeschlossen																								

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Bemerkungen zu Tabelle: *Die Fläche wird gemäß § 5 Abs. 3 LBodSchG mit der besonderen Kennzeichnung A2 (Archiv A2) archiviert, bis die Daten für die Aufgabenwahrnehmung der Bodenschutzbehörden und der in § 6 genannten Behörden nicht mehr erforderlich sind. Selbstverständlich haben Sie das Recht auf Berichtigung und Löschung unrichtiger Daten. Bei der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen u.ä. sowie Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen wird die Fläche ggf. noch einmal geprüft und u.U. neu bewertet, wenn z.B. eine sensiblere Nutzung der Fläche vorgesehen ist. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz sind Sie verpflichtet, derartige Maßnahmen oder Änderungen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. ** P1: Eine abschließende Klassifizierung ist noch nicht erfolgt. Auf Grund der vorgelegten Planungen bestehen allerdings aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzungen im B- und F-Plan, da keine sensiblere Nutzung im Bereich angedacht ist. <u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Esling: Tel - 441)</u> Gegen die Änderung des F-Plans und die Aufstellung des B-Plans bestehen keine Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass am nördlichen Rand des B-Plan das verrohrte Gewässer Nr. 2 des WBV Delvenau Stecknitzniederung verläuft, möglicherweise sogar innerhalb des B-Plans. Die Lage wäre in der Örtlichkeit nochmal zu überprüfen, damit bei ggfs. geplanter Abgrenzung des B-Plans keine Überbauung des verrohrten Gewässers erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Überprüfung hinsichtlich der genauen Lage des verrohrten Gewässers Nr. 2 des WBV Delvenau Stecknitzniederung.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Frau Mannes: Tel - 409) Zu 10. bzw. 11 Ver- und Entsorgung Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist kann zurzeit nicht beurteilt werden. Ein Bodengutachten liegt mir noch nicht vor. Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte ist mir der schadlose Verbleib des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es fehlen Festsetzungen zu abflussreduzierenden Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Pflasterungen bei den Stellplätzen o.ä. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Gründächern wird begrüßt, doch auch hier könnten weitergehende Festsetzungen erfolgen wie z.B. das Gründächer auf Hallen o.ä. verpflichtend sind. Ich weise darauf hin, dass bei unterirdischen Versickerungsanlagen eine ausreichend bemessene Vorbehandlung vorzusehen ist. <u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning, Tel. -326) 1. Die Gemeinde Büchen stellt den Bebauungsplan Nr. 49 auf, um die Voraussetzungen für eine Neuordnung und die Entwicklung des in dem Bereich bereits ansässigen Gewerbebetriebs zu schaffen. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, was die von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange betrifft. Die Festsetzung der östlich an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen anschließenden Gebiete entsprechend des Bestandes als Flächen für Wald sowie die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope wird ausdrücklich begrüßt. Der Wald sowie die dortigen gesetzlich geschützten Biotope sind als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.	<u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Prüfung einer möglichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang werden die textlichen Festsetzungen auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Bauleitplanung weitergehend konkretisiert. <u>Fachdienst Naturschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
2. Es wird gebeten, die Ausführungen unter Punkt 10 der Begründung „Nachrichtliche Übernahmen“ bezüglich der Biotoptopflächen zu prüfen und gegebenenfalls zu präzisieren. Nach dem Bestandsplan handelt es sich um folgende gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope: stehendes Binnengewässer/Kleingewässer, Bruchwald, artenreiche Steilhänge. Unter Beachtung der rechtlichen Regelungen sind Maßnahmen zur Aufwertung der Biotope in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz Kreis Herzogtum Lauenburg) zulässig.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der aufgenommenen Biotoptypen des Büros BBS-Umwelt GmbH überarbeitet.	X	
3. Im Bereich des geplanten Mischgebiets sind in den Gärten einige größere, das Ortsbild prägende Gehölze vorhanden. Es sollte unbedingt noch einmal bewegt werden, dass zumindest einzelne Bäume in die Planung integriert und zum Erhalt festgesetzt werden. Die festgesetzten Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Bisher sind im Plangebiet keine Einzelbäume oder Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt (auch Textliche Festsetzung 4.4).	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Die Möglichkeit einer Erhaltung der bestehenden größeren Gehölze innerhalb des Mischgebietes wird im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft.	X	
4. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gewissenhaft zu prüfen, auch die festgesetzten Mischgebiete sind dabei zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Biotope/Arten- und Lebensgemeinschaften werden aus hiesiger Sicht zunächst als erheblich bewertet. Nach § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, nur soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Ausführungen unter Punkt 4 im Umweltbericht werden insofern nicht mitgetragen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ist als Bewertungs- und Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Abwägung für die Gemeinde in jedem Fall zu erarbeiten.	Der Hinweis wird gefolgt. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang wird dann auch die Anwendung der Eingriffsregelung geprüft bzw. angewendet.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
5. Im Zusammenhang mit den Ausführungen zu den Fachplänen unter Punkt 1.3 im Umweltbericht sind ebenfalls die Aussagen und Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (neu) aufzunehmen (Lage im Geotop: Kliff Stecknitz–Delvenau, angrenzend an Biotopverbundflächen: Delvenautal südlich Mölln).	Dem Hinweis wird gefolgt, die Aussagen werden aufgenommen.		X
6. In Ziffer 8.3 der Begründung sowie unter Punkt 3.3 „Artenschutz“ wird im Umweltbericht ausgeführt, dass im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung vorgelegt wird.	Dieses ist so vorgesehen.	X	
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 sind ganz konkrete Aussagen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf die hier betroffenen Tiere (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse) erforderlich. Als Grundlage für die Bewertung halte ich jeweils eine (ggf. vereinfachte) Untersuchung für unverzichtbar. Diese wurde für die Gruppe der Fledermäuse (Entwicklung einer Fläche an der Parkstraße Nr. 1 in Büchen, Kurzbericht zur Erfassung von potenziellen Quartieren und Aktivitätenermittlung der Fledermäuse“ (M&P, Ingenieurgesellschaft, Hannover 23.03.2018) bereits durchgeführt, die Angaben sind einer Kontrolle zu unterziehen und gegebenenfalls zu aktualisieren.	Für die artenschutzrechtliche Prüfung werden die bestehenden Untersuchungen plausibilisiert, inwieweit weitere Kartierungen (Brutvögel) erforderlich sind wird im weiteren Verfahren geprüft, wenn die konkreten Vorhabenplanungen vorliegen (Vorhabenbezogener B-Plan).	X	
Bei dem nachgewiesenen Vorkommen der Zauneidechse handelt es sich bisher allein um eine Zufallsbeobachtung.	Das Vorkommen der Zauneidechse ist damit nachgewiesen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Untersuchung der Fledermäuse jeder zukünftig potenziell entfallende Baum (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30cm, Nutzung als Wochenstube und Tagesversteck möglich, bei Bäumen mit Stammdurchmessern ab 50cm kann eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden) durch eine qualifizierte Fachperson/Fledermauskundler zu betrachten ist. Es ist eine genaue Kontrolle der Bäume, auch in der Höhe, auf Fledermausquartiere und deren Besatz durchzuführen, gegebenenfalls ist eine Endoskopkamera zu verwenden. Ebenfalls halte ich eine Brutvogelkartierung, Gehölzbrüter (mind. 3-mal tagsüber: Mitte April, Anfang Mai, Mitte Mai, 2-mal nachts: Mitte April, Mitte Mai) für notwendig. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind Fledermausvorkommen und Vorkommen von Brutvögeln in/an den vorhandenen Gebäuden nicht auszuschließen. Bei Abriss, Umbau oder Sanierung im Dach- und /oder Fassadenbereich ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Bauvorhabens von einem qualifizierten Fachgutachter umfänglich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Dabei ist der vorkommende Bestand zu bewerten (Fledermausquartiere und/oder Brutplätze von Gebäude bewohnenden Vogelarten sowie deren Besatz), ggf. sind auch alle Unterkellerungen im Hinblick auf den möglichen Bestand von Fledermaus-Winterquartieren zu erfassen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde dann abzustimmen. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird grundsätzlich auf Arbeitshilfe zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein mit der Bitte um Beachtung und entsprechende Anwendung verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlich ggf. erforderlichen Maßnahmen werden in der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft und aufgenommen, sofern erforderlich.	X	
	Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Erforderlichkeit einer Brutvogelkartierung geprüft. Es erfolgt die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher die vorgesehenen Maßnahmen und damit auch potenzielle Störungen exakt festlegt.	X	
	Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Erforderlichkeit einer Brutvogelkartierung und weiterer Fledermauskartierungen an den Gebäuden geprüft. Es erfolgt die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher die vorgesehenen Maßnahmen und damit auch potenzielle Störungen und Lebensraumverluste exakt festlegt. Die Arbeitshilfe ist bekannt und wird angewendet.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Inhaltlich gelten diese Aussagen auch im Bauplanungsrecht. 7. Die Entwässerungsplanung im Plangebiet soll auf Grundlage des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ vertieft betrachtet werden, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen. So sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung insbesondere noch Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung (Baumpflanzungen, Anlage von Gründächern) sowie, wenn möglich, zur Förderung der Versickerung (Pflaster mit offenen Fugen, Flächen-, Mulden- und Schachtversickerung) zu prüfen. Gegebenenfalls sind Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln (Schaffung von Überflutungsräumen, Entsiegelung von Flächen). Als Beitrag zum ökologischen Bauen (Klima, Wärmeisolierung, Ortsbild) sollte die Anlage von Gründächern, wo es möglich ist, verbindlich festgesetzt werden. 8. Ökologische Baubegleitung Für die fachgerechte und sichere Umsetzung der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, (bisher: Anpflanzungen, Pflegemaßnahmen, Abstandsgrün, Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie Maßnahmen zum Artenschutz) im Zusammenhang mit den Bauarbeiten, Text Teil B der Satzung, halte ich eine ökologische Baubegleitung unbedingt für erforderlich. Die Gemeinde wird gebeten, dies entsprechend einzuplanen und zu beauftragen, die Unterlagen sind zu ergänzen. So können Missverständnisse und Konflikte vermieden werden.	Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Anwendung des A-RW 1 Erlasses sowie die Prüfung von Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang werden die textlichen Festsetzungen auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Bauleitplanung weitergehend konkretisiert. Im weiteren Verfahren wird die Umsetzung einer ökologischen Baubegleitung geprüft.	X X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Städtebau und Planungsrecht</u> Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Vorsorglich weise ich auf folgendes hin: Um den formalen Anforderungen gerecht zu werden bitte ich ergänzend um Aussagen zum Thema „Störfallbetriebe“. Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Die Gemeinde sollte sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. In vielen Fällen wird der <u>kurze Hinweis</u> genügen, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird. Eine Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt sollte aber erkennbar stattgefunden haben. Es sind in der Begründung keine Angaben enthalten, welche Nutzungen in dem Industrie Gebiet vorgesehen sind, d.h. welche Art von Industrie und Gewerbe. Dieses ist im nächsten Verfahrensschritt darzulegen. Die in dem Schallgutachten erwähnte Bäckerei und Lebensmittel Manufaktur alleine würden keine Ausweisung als GI Gebiet rechtfertigen. Auch das große undifferenzierte Baufenster sollte erläutert werden. Städtebaulich sollte begründet werden, warum gerade die Wohngebäude im südlichen Teil mit einbezogen werden und die weiteren Gebäude im Süden nicht.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen der Begründung werden in diesem Zusammenhang redaktionell aktualisiert. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Unterlagen werden um Ausführungen zu Thema Störfallbetrieb ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang werden die textlichen Festsetzungen und grundsätzlichen Planinhalte weitergehend konkretisiert.	X	
		X	
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
AG-29 vom 28.02.2022 Pes / 41_42 / 2022 Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung. Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards. Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. vom 21.01.2022 Ihrer Einladung vom 12.1.22 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. Das Plangebiet ist sowohl jetzt als auch geplant von einem überdurchschnittlichen Versiegelungsgrad geprägt. Dies führt zu problematischen Niederschlagsabflussspitzen, verminderter Grundwasserneubildung und den Verlust von Lebensraum von Kleinlebewesen, insbesondere Insekten. Diese Wirkungen sind vor dem Hintergrund der Klima- und Biodiversitätskrisen aktuell von dramatischer Bedeutung. Daraus resultiert das Gebot einer Minimierung durch baurechtliche Regelungen. Diese sollten darin bestehen, dass für alle Dachflächen Begrünung vorgeschrieben wird. Wegen der Notwendigkeit zukünftig Energie weitestgehend aus regenerativen Quellen zu gewinnen, sollte die Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden. Für nicht bebaute Flächen sollten ebenfalls mit heimischer insektenfreundliche Vegetation vorgesehen werden. Befestigte Verkehrsflächen sollten wo immer möglich versickerungsfähig ausgeführt werden. Ebenfalls mit Blick auf das Artensterben sowie wegen der Nähe zur Büchener Trinkwassergewinnung sollte bei der Grundstücksunterhaltung der Einsatz von chemischen Bioziden („Pestiziden“) verboten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Baugesetzbuch sieht keinen verbindlichen Zeitraum für die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vor. Der Mindestzeitraum von 30 Tagen bezieht sich ausschließlich auf die Beteiligungsschritte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Verfahrens erfolgt eine Berücksichtigung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang werden die textlichen Festsetzungen auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Bauleitplanung weitergehend konkretisiert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Baugesetzbuch bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage, um den Einsatz von chemischen Bioziden zu verbieten. Die Möglichkeit sowie Notwendigkeit eines entsprechenden Verbotes über den Durchführungsvertrag wird hinsichtlich der noch vorzulegenden Vorhabenplanung geprüft.	X X X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Beim Betrieb der vorgesehenen Schlachtereie entstehen sowohl qualitativ als auch quantitativ problematische Abwässer. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Büchener Kläranlage für diese Anforderungen nicht ausgelegt ist. Eine hierdurch möglicherweise erforderliche Nachrüstung ist mit Blick auf das Verursacherprinzip abzulehnen. Deshalb ist zu prüfen, ob ein Erfordernis einer Vorklärung des Abwassers durch den Betreiber der Schlachthanlage vorliegt. Teilen Sie uns bitte die Abwägungsergebnisse zu den von uns vorgetragenen Anregungen und Bedenken schriftlich mit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung eine Konkretisierung der geplanten Schmutzwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Kapazitäten der Büchener Kläranlage. Das Abwägungsergebnis wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung schriftlich mitgeteilt.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung vom 31.01.2022 (AZ: 10-II-0203.31.01.22) Gegen den B-Plan 49 und die 25. Änderung des F-Planes der Gemeinde Büchen hat der Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung keine Bedenken, da gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers geprüft werden soll. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen, soll im Rahmen der weiteren Planung eine verbindliche Festsetzung erfolgen. Einleitungen in Verbandsgewässer sind nicht geplant. Der Verband weist darauf hin, dass nördlich der Plangebiete das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 2 verläuft. Der genaue Verlauf und die Tiefenlage sind nicht genau bekannt. Fest steht, dass die Verrohrung sehr tief liegt. Die Lage müsste daher in der Örtlichkeit nochmal überprüft werden. Gem. § 6 (5) der Verbandssatzung müssen verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Verband zu unterhalten sind, in einem Abstand von 3 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark wurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Überprüfung hinsichtlich der genauen Lage des verrohrten Gewässers Nr. 2 des WBV Delvenau Stecknitzniederung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach der Feststellung der genauen Lage des verrohrten Gewässers erfolgt die Übernahme eines Unterhaltungstreifens mit einem Abstand von jeweils 3 m zum Leitungsverlauf. Entsprechende Erläuterungen werden in der Begründung ergänzt.	X X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Archäologisches Landesamt S-H vom 12.01.2022 Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme				Abwägungsvorschlag							planungsrelevant Ja / nein	
Abfallwirtschaft Südholstein vom 21.01.2022												
Guten Tag, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die von Ihnen dargestellten Planungen. Es bleibt in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, ob die Einrichtung von Unterflursystemen zur Erfassung von Altpapier und Altglas im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes geprüft werden sollte. Bei weiteren Fragen hierzu, wenden Sie sich bitte bei der AWSH an Herrn Gottschalk unter der Telefonnummer 04151 8793 352 oder l.gottschalk@awsh.de. Zur Ergänzung habe ich Ihnen die bestehende „Depotcontainer-Standorte in Büchen beigefügt.				Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.								X
Kreis	Ort_Standplatz	Ortsteil_Standplatz	Str_Standplatz	Reinigung	PPK Anzahl	PPK Abfuhr	Glas Anzahl	Glas Abfuhrtag	Altkleider	Unterflur		
Lbg.	Büchen	0	Am Bahndamm	Di / Do	2	Do	2	Fr 6wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	Bützower Ring, beim Spielplatz	Di / Do	1	Do	1	Fr 6wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	Heideweg, Parkplatz	Di / Do	2	Do	2	Fr 2wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	Waldschwimmbad,									
Lbg.	Büchen	0	Lauenburger Str., auf dem	Di / Do	1	Do	2	Fr 4wö	0	x		
Lbg.	Büchen	0	Bahnparkplatz, ggü. Veilchenweg									
Lbg.	Büchen	0	Pötrauer Straße/ Ecke Mardenweg/	Di / Do	1	Do	2	Fr 6wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	Rönnbom									
Lbg.	Büchen	0	Möllner Str. ggü Haus-Nr. 68/70 -	Di / Do	2	Do	2	Fr 2wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	Sportplatz									
Lbg.	Büchen	0	Nüssauer Weg, ggü. Haus-Nr. 33-	Di / Do	1	Do	2	Fr 4wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	35	Di / Do	8	Do	6	Fr 2wö	x		0	
Lbg.	Büchen	0	Raiffeisenstr.	Do	1	Do	1	Fr 6wö	x		0	
Lbg.	Büchen	Büchen-Dorf	Schmiedestr., Feuerwehrhaus,	Di / Do	3	Do	2	Fr 4wö	x		0	
Lbg.	Büchen	Steinautal	Am Steinautal, Pommernweg									
Lbg.	Büchen	0	Tannenweg / Ahornweg, hinter	Di / Do	1	Do	2	Fr 8wö	x		0	
			Regenrückhaltebecken									

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Freiwillige Feuerwehr Büchen vom 23.02.2022 Ich möchte im Zuge der Planungen darauf hinweisen, dass auf dem Gelände an der Parkstraße, ehem. Firma Schur Pack, heute Firma Heilmann ein oberirdischer großer Löschwasserbehälter existiert. Bei einer möglichen Erweiterung der Gewerbeflächen sollte aus Sicht des Brandschutzes versucht werden, diesen Löschwasserbehälter unbedingt zu erhalten. Er ermöglicht eine schnelle, zumindest vorübergehende vom öffentlichen Wassernetz unabhängige Löschwasserversorgung. Gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Auflage für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz ist der Behälter sinnvoll und zu erhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Konkretisierung der Löschwasserversorgung. Die Möglichkeit einer Einbeziehung des bestehenden Löschwasserbehälters wird geprüft.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie u. Tourismus vom 23.02.2022 VII 414-553-71/2-53-020			
Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen und der Kreisstraßen. Der Referat ÖPNV, Eisenbahnen nimmt wie folgt Stellung: Im Rahmen der Bewertung der Schieneninfrastrukturmaßnahmen für einen Deutschland-Takt ist auch das Projekt „Zweigleisiger Ausbau Ratzeburg-Büchen südlich Güster bis nördlich Büchen“ in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes (BVWP) aufgestiegen. Daher sollte die DB Netz AG bei diesem Verfahren direkt beteiligt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord ist im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Eisenbahn-Bundesamt vom 28.01.2022 Ihr Anschreiben zur Beteiligung wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrasturktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungs-gesetz – BEVVG) berühren. Das B-Plan-/ FNP-Änderungsgebiet liegt an der Eisenbahnstrecke Nr. 1121 Lübeck - Büchen. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Allgemeine Hinweise: 1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten. 2) Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung ihres Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastuktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Eisenbahn-Bundesamtes planrechtlich keine Bedenken bestehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
3) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X	
4) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X	
5) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		X
6) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) vorzugsweise per Email in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com. Diese Stellungnahme wird elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord ist im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
DB AG – DB Immobilien vom 22.02.2022 TÖB-HH-22-124054 Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Büchen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erforderliche textliche Festsetzungen werden in den Planunterlagen ergänzt.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.			

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Wir müssen darauf hinweisen, dass im Rahmen des Deutschlandtaktes (D-Taktes) ein 2-gleisiger (ggf. auch Elektrifizierung) Ausbau der Strecke 1121 zwischen Ratzeburg und Büchen fixiert worden ist. Dadurch entstehende Auswirkungen sowie der notwendige Flächenbedarf können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher abgeschätzt werden. Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten. Wir bitten um weitere Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.			

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein									
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 17.02.2022 TOEB.2022.01.00238 In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. <table border="1" data-bbox="76 823 1021 940"> <thead> <tr> <th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td><td>HanseWerk AG</td><td>Energetische oder nicht-energetische Leitung</td><td>betriebsbereit / in Betrieb</td></tr> </tbody> </table> 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.	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	-	HanseWerk AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	betriebsbereit / in Betrieb	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die HanseWerk AG ist im Zuge des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Die Lage der im Plangebiet bzw. dessen Umfeld bestehende Hochdruckleitung wird im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft. Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	X	X
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
-	HanseWerk AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	betriebsbereit / in Betrieb								

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
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 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Vodafone GmbH vom 01.03.2022 SO1127193 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.01.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Bestehende Leitungen werden im Zuge der Vorhabenplanung berücksichtigt.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Schleswig-Holstein Netz AG vom 17.01.2022 Reg.-Nr. 462721 Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Achtung! Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen. Ihre Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte unter der angegebenen Tel.-Nr. auf dem Antwortschreiben und Angabe der Reg.-Nr. an das Netzcenter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Bestehende Leitungen werden im Zuge der Vorhabenplanung berücksichtigt.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Schleswig-Holstein Netz AG vom 08.02.2022 Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalt und Ziele der Planungen. Bitte beachten Sie, dass sich im südlichen Teil des angefragten Gebietes eine Kunden- und eine Ortsnetzstation befindet. Des Weiteren befinden sich im südlichen Bereich Nieder- und Mittelspannungskabel. Diese Information können Sie aus dem beiliegenden Plan entnehmen. Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser „Merkblatt „Schutz von 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Bestehende Leitungen sowie die Kunden- und Ortsnetzstation werden im Zuge der Vorhabenplanung berücksichtigt.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Stadtwerke Geesthacht vom 13.01.2022 Ihren Entwurf zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Stadtwerke Geesthacht GmbH (bzw. die Glasfasernetz GmbH) beabsichtigt, die geplante Neubebauung mit Lichtwellenleiterkabel zu besorgen und an unser bereits vorhandenes Netz anzuschließen. Für die Leitungstrassen ist zu beachten, dass diese von Baumpflanzungen frei zu halten sind und keine Überbauung zulässig ist. Wir bitten um frühzeitige Mitteilung, wann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Sollten Sie noch weitere Information benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 01 vom 13.01.2022 Vielen Dank für das nette Gespräch heute Morgen. Eine Frage habe ich noch, die Problematik in B-Plan 49 habe ich Ihnen geschildert. Bis jetzt ist der LKW Verkehr in der Zeit zwischen 22 bis 6 Uhr durch eine Verfügung des Gewerbeaufsichtsamtes sowie ein Urteil des Oberlandesgericht Schleswig geregelt. Diese Regelung wäre nach in Kraft treten des B-Planes 49 obsolet. Meine Frage: Können Sie mir bitte die rechtliche Grundlage nennen weshalb dieser Verfügung bzw. Urteil außeracht gelassen wird im B-Plan 49. Ich bitte Sie bis zum 18.01.2022 zu antworten, da ich wiederum nur bis zum 28.01.22 Einwände zum B-Plan abgeben kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der Bebauungsplan soll einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige betriebliche Erweiterungen schaffen. Er gilt für künftige Nutzungen, beinhaltet aber keine Verpflichtung, die im Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungen zu verwirklichen. Bei der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung kein Lkw-Verkehr auf der Ostzufahrt während der Nachtzeit berücksichtigt wurde. Belastungsansätze durch Lkw-Fahrten auf der Ostzufahrt in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind in dem Lärmgutachten nicht enthalten. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 02 vom 13.01.2022 ■■■■■ Die geplante Bebauung dieses Grundstücks lt. veröffentlichtem Plan ist für uns weder nachvollziehbar noch akzeptabel. Derzeit wird das dortige Gebäude sowohl gewerblich (Gaststätte) wie auch zu Wohnzwecken genutzt. Wir schlagen daher vor, dieses Grundstück als Mischgebiet auszuweisen in dem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Gast- und Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind. Das ausgewiesene Baufenster ist akzeptabel. Die Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnblocks ■■■■■ sollten auch als Richtwert für die Gebäudehöhen auf diesem Grundstück herangezogen werden. Derzeit wird in dem B-Plan-Entwurf lediglich eine Höhe von 31,5 m üNN angegeben. Bitte daher auf 36,5 m üNN ändern. Die GRZ sollte mit 0,8 und die der zulässigen Vollgeschosse auf 3 festgesetzt werden (mehr Wohn- und Nutzfläche zu Gunsten geringerer Flächenversiegelung!). Eine Überschreitung dieser GRZ bis 0,9 zugunsten von Flächen gem. §19 Abs.4 BauNVO sollte zulässig sein. Erbitte kurze Rückbestätigung, dass diese „Eingabe“ Form- und Fristgerecht eingegangen ist und somit in die weiteren Planungen aufgenommen wird.	Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsform gem. BauNVO. Hinsichtlich der nördlich befindlichen Zufahrt besteht auf Grundlage der bislang angenommenen Nutzungsform innerhalb des festgesetzten Industriegebietes keine Verträglichkeit gegenüber allgemeiner Wohnnutzungen in diesem Bereich. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 03 vom 28.01.2022 Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 49 sowie der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir im Bezug der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unser Recht in Anspruch und legen als Einwohner der Nachbarschaft Einspruch ein bzw. nehmen wie folgt Stellung: 1. Ausweisung als Industriegebiet Gegen die geplante Ausweisung als Industriegebiet legen wir Einspruch ein. Als Begründung weisen wir auf die wohnbauliche Nutzung in der unmittelbaren sowie der umliegenden Nachbarschaft hin. Die Lärmbelästigung erhöht sich immens im Industriegebiet. Bei einem Industriegebiet liegt der Immissionsrichtwert sowohl tagsüber zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr bei 70 dB(A) als auch nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr bei 70 dB(A). Der Lärmpegel für die Nachbarschaft ist somit deutlich erhöht. 2. Beeinträchtigung durch eine geplante Manufaktur für Lebensmittel/Bäckerei in größerem Stil Gegen die geplante Manufaktur für Lebensmittel sowie die Bäckerei legen wir Einspruch ein. Für das Schlachtvieh soll ein Stallgebäude errichtet werden. Die Unterbringung des Schlachtviehs bis zur Schlachtung sowie die Schlacht selbst verursacht Lärm und Gerüche. Ebenso verursacht die Anlieferung des Schlachtviehs (vermutlich über die Parkstraße) ebenfalls nicht unerheblichen Lärm durch die Viehtransporter. Aufgrund der geplanten Parkplätze für die Mitarbeiter (46 Pkw-Zufahrten und 60 Pkw-Abfahrten innerhalb der Ruhezeiten (06:00 bis 07:00 Uhr und 20:00 bis 2200 Uhr) ist ebenfalls eine erhöhte Lärmbelästigung gegeben. Zudem soll die Auslieferung der Bäckerei in den Nachtstunden erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsform gem. BauNVO. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Im Rahmen der zu erstellenden Vorhabenplanung ist über geeignete Gutachten eine Verträglichkeit zu den im Umfeld bestehenden Nutzungen (u.a. Schall und Geruch) nachzuweisen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die Geruchsbelästigung, welche von der geplanten Bäckerei vermutlich ausgehen wird, ist ebenfalls nicht zu unterschätzen und beeinträchtigt dann zukünftig die Wohnqualität in der umliegenden Nachbarschaft. Ein Gutachten hierzu liegt bisher noch nicht vor. Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.	Seitens der Gemeinde Büchen werden die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 04 vom 26.01.2022 Wir nehmen Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen und erheben hiergegen die nachfolgend aufgeführten Einwendungen: 1. Zunächst einmal stellt sich uns die Frage, ob bei der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 49 der Gemeinde Büchen auch an die Anwohner der Parkstraße – Zufahrtstraße zum ehemaligen Gelände der Firma ■ gedacht wurde. Denn für uns bringt dieser Bebauungsplan erhebliche Nachteile mit sich. ■ Bei dem Gebiet Parkstraße – Zufahrtstraße zum ehemaligen Gelände der Firma ... - handelt es sich nicht um ein Gewerbegebiet, sondern um ein Mischgebiet. Wir haben hier ein reines Wohnhaus – ohne Nutzung eines Gewerbes – gebaut im Jahr 2011. Dass uns Eigentümer eines reinen Wohnhauses, das von der Beplanung direkt betroffen ist, erhebliche Nachteile drohen, steht außer Frage. 2. Weiterhin stellt sich die Frage, warum die Gemeinde Büchen einen Schlachtbetrieb in dieser Größenordnung direkt am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen planen muss, auf einer Fläche, die sowohl von Wohnbebauung als auch von Waldflächen geprägt ist. Ein solches Unternehmen gehört nicht in ein Mischgebiet, sondern in ein reines Industriegebiet – ohne Wohnhäuser und Anwohner. Und nicht, dass ein Schlachtbetrieb schon schlimm genug wäre, so wird auch noch eine Betriebstrankstelle und ein Waschplatz geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Im Zuge des geplanten Vorhabens wurde bereits zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Plangebiet sowie dessen Umfeld bestehenden schutzwürdigen Nutzungen erstellt. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Im Rahmen der zu erstellenden Vorhabenplanung ist über geeignete Gutachten eine Verträglichkeit zu den im Umfeld bestehenden Nutzungen (u.a. Schall und Geruch) nachzuweisen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Im Rahmen der zu erstellenden Vorhabenplanung ist über geeignete Gutachten eine Verträglichkeit zu den im Umfeld bestehenden Nutzungen (u.a. Schall und Geruch) nachzuweisen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Allein die Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde auf Seite 11 zeigen auf, womit wir Anwohner rechnen müssen: Viehanlieferungen zwischen 7 und 20 Uhr bis zu 3 Fahrzeuge; 25 LKW für An- und Auslieferungen zwischen 6 und 20 Uhr; 15 landwirtschaftliche Maschinen; Anlieferungen des Kraftstoffes für die Betriebstankstelle sowie die Lüftungs- bzw. Klimaanlage. Dass das zu erheblichen Belästigungen und negativen Auswirkungen in unserem Familienalltag führen wird, steht doch außer Frage. Und nicht nur die erheblichen Lärmbelästigungen, die wir als Anwohner hinnehmen sollen, auch die zu erwartenden Geruchsbelästigungen durch den Schlachtbetrieb und die Betriebstankstelle werden unseren Alltag erheblich beeinträchtigen. Außerdem entsteht uns hierdurch ein erheblicher finanzieller Wertverlust unserer Immobilie. Derzeit leben wir in einem ruhigen Gebiet, mit angrenzendem Wald direkt hinter unserem Grundstück. Wenn erst einmal ein Schlachtbetrieb mit Betriebstankstelle und Waschplatz hier gebaut wird, ist unsere Immobilie wahrscheinlich nur noch halb so viel wert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen östlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 der Gemeinde Büchen bereits als Mischgebiet dargestellt. Das bestehende Betriebsgelände ist zudem als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit hat die Gemeinde ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt. Die Einschätzung, dass es durch die Planung zu einer Wertminderung der Nachbargrundstücke käme, kann nicht geteilt werden. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass ein Abwehranspruch unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung nur dann in Betracht kommt, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu erwarten ist, d.h. wenn sie dem Betroffenen billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. u.a. BVerwG, 24.04.1992, 4 B 60.92). Davon ist allein aufgrund einer Überplanung des bestehenden Betriebsgeländes nicht auszugehen, insbesondere da die Gemeinde Büchen im Zuge der weiteren Planung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorsieht und somit die zu erwartende Entwicklung konkret steuern kann.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
3. Bei dem in der Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm stellt sich uns die Frage, wann diese Werte gemessen wurden? Für eine etwaige durchgeführte Messung haben wir auf jeden Fall keine Genehmigung erteilt. Unser Wohnhaus steht 20 Meter von der Straße entfernt. Wie kann da eine genaue Lärmmessung vorgenommen worden sein, wenn es keine Genehmigung für das Betreten und die Messung auf unserem Grundstück gegeben hat? Wurde bei der Berechnung denn auch berücksichtigt, welche Wohnhäuser lediglich 2-fach oder schon 3-fach verglaste Fenster haben? Wir haben lediglich 2-fach verglaste Fenster und haben somit natürlich mit einer höheren Lärmbelästigung zu kämpfen als jemand, der bereits 3-fach verglaste Fenster hat. Wir bitten also um Auskunft über die genaue Art und Weise der Geräuschmessung. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde ist im Übrigen lediglich die Rede von einer Ruhezeit von 8 Stunden, die gewährleistet werden soll. Diese Ruhezeit bezieht sich jedoch nur auf einen Erwachsenen. [REDACTED] [REDACTED] Warum wurden Kinder hierbei nicht berücksichtigt? Allein die Fahrzeuge der ..., die derzeit schon in unserer Straße fahren, halten sich in keiner Weise an die Geschwindigkeitsvorgaben, was jetzt schon nicht nur zu einer Gefährdung des Straßenverkehrs, sondern auch zu einer erheblichen Lärmbelästigung führt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Messung ist im Zuge der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht erfolgt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms CadnaA auf Grundlage des in der TA Lärm beschriebenen Verfahrens. Die in die Modellrechnung eingehenden örtlichen Gegebenheiten sowie die Lage der Lärmquellen und Immissionsorte sind aus der Anlage A 1 der schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRMCONSULT ersichtlich. Das den schalltechnischen Berechnungen zugrunde liegende Betriebsszenario beschreibt einen maßgeblichen mittleren Spitzentag (an mehr als 10 Tagen im Jahr erreicht) und stellt den nach der TA Lärm für die Beurteilung heranzuziehenden üblichen Betrieb dar. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsform gem. BauNVO. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Bei der Tabelle 8 Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm wurden sowohl unser Grundstück als auch die Nachbarsgrundstücke in der Parkstraße – Zufahrtstraße zum Schlachtbetrieb – erst gar nicht berücksichtigt. Auch bei den Abbildungen 1 (Seite 24) und 2 (Seite 25) wurde unser Grundstück überhaupt nicht berücksichtigt. 4. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen mit Umweltbericht der Firma GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH wird als Planungsziel angegeben, die nördliche Fläche des Planungsgebietes als Industriegebiet festzusetzen, um einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Wo kommen in diesem Planungsziel die Anwohner der Parkstraße vor? Wo werden in diesem Planungsziel die Interessen von uns wahrgenommen und ordnungsgemäß abgewogen?	Bei der Fläche des Vorhabengebietes handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände. Durch die Aufstellung der gemeindlichen Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Büchen einen Rahmen für weitere Entwicklungen zu schaffen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. Im Rahmen der zu erstellenden Vorhabenplanung ist über geeignete Gutachten eine Verträglichkeit zu den im Umfeld bestehenden Nutzungen (u.a. Schall und Geruch) nachzuweisen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
5. Der Kurzbericht zur Erfassung von potenziellen Quartieren und Aktivitätenermittlung der Fledermausfauna der Firma Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH stammt vom 23.03.2018 und ist mittlerweile fast 4 Jahre alt. Die hierfür durchgeführten Untersuchungen sind sogar noch länger her, und zwar am 29.06.2017 und 13.07.2017. Anscheinend wurde hier keine aktuelle Untersuchung vorgenommen. Ob sich zwischenzeitlich eine Änderung im untersuchten Gebiet ergeben hat, wurde nicht berücksichtigt. Wer kann denn bestätigen, dass es keine Änderungen in diesem Gebiet in den letzten 4 Jahren gegeben hat? Im Bericht heißt es „<i>Basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen [aus Sommer 2017!] sowie den Kriterien aus (LANU, 2008) ist das untersuchte Gebiet nicht mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz zu bewerten.</i>“ Warum wurde hier keine aktuelle Bewertung vorgenommen?	Im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgt eine Plausibilisierung der vorhandenen Daten. Durch die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen B-Plan werden ggf. artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen konkretisiert. Einen erforderlicher weiterer Kartierungsbedarf wird anhand einer Betroffenheitsanalyse geprüft.	X	
6. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Büchen mit Umweltbericht der Firma GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH sind zum Stand des Verfahrens keinerlei Daten angegeben. Sämtliche Daten/Zahlen wurden lediglich mit ... gekennzeichnet. Auf welche Daten bezieht sich denn nun der Stand des Verfahrens?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl das Deckblatt der Begründung als auch das Planwerk des Bebauungsplanes umfassen eine Kennzeichnung des Verfahrensstandes gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Da die konkreten Zeiträume zum Zeitpunkt der Billigung des Vorentwurfs durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen noch nicht festgelegt waren, bestehen in der Begründung die entsprechenden Platzhalter.	X	
7. Weiterhin heißt es zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde sichern soll. Welche Arbeitsplätze sollen denn hier gesichert werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anmerkungen sind nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens. Durch die Aufstellung des geplanten Vorhabens beabsichtigt die Gemeinde Büchen die Festlegung eines strukturiertes Entwicklungsrahmens für das bereits bestehende Betriebsgelände innerhalb des Plangebietes. Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
8. Im nächsten Punkt wird angemerkt, dass die Gewerbeflächen von Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll getrennt und zuzuordnen sein sollen. Was ist denn sinnvoll daran, einen Schlachtbetrieb in einem Mischgebiet mit reinen Wohnhäusern zu bauen? Nur weil das Gebiet am Siedlungsrand der Gemeinde liegt, bietet sich noch lange nicht die Nutzung dieser Flächen für die Errichtung eines Schlachtbetriebes an. Allein schon die Tatsache, dass in der Parkstraße diverse Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, widerspricht der Nutzung der Flächen als Industriegebiet. Die zuvor dort ansässige Firma hat diese Fläche schließlich auch lediglich als Gewerbegebiet genutzt. 9. Der Verkehr soll über die Parkstraße sowie im weiteren Verlauf über die Möllner Straße geleitet werden. Dort sollen die Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert sein. Hier ist anzumerken, dass es sich um eine mit Pflastersteinen ausgelegte Straße (Parkstraße) handelt. Allein durch die LKWs, die jetzt schon diese Strecke nutzen, werden wir erheblich mit Lärm belastigt, zumal sich hier niemand an die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h hält. Wenn mehrere LKWs diese Straße entlangfahren, wackeln bei uns die Wände. Die Straße ist gar nicht dafür ausgelegt, dass hier ständig LKWs entlangfahren – allein schon deswegen, weil es sich lediglich um eine Holperstraße mit Pflastersteinen und ohne festen Gehweg handelt. Man muss regelmäßig mit dem Rad anhalten und Platz schaffen, damit man nicht überrollt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsform gem. BauNVO für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt im Zuge der entsprechenden Vorhabenplanung eine Betrachtung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen. Grundsätzlich ist durch die Anordnung einer Zone 30 bereits eine Anpassung der Verkehrsregelung in Hinblick auf die örtliche Situation erfolgt. Bestehende Geschwindigkeitsüberschreitungen können keine Grundlage für eine gemeindliche Bauleitplanung darstellen.	X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
10. Weiterhin heißt es unter Punkt 8.1, dass der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen sicherzustellen sein soll. Wurde hier auch die Zufahrtstraße zum ehemaligen Gelände der Firma ... berücksichtigt oder nur der Hauptteil der Parkstraße? Wie soll der Lärmschutz denn bewerkstelligt werden – das ist ein Ding der Unmöglichkeit bei einem solchen Schlachtbetrieb, mit der Anzahl der An- und Abfahrten schwerer LKWs mit z.T. lebender Fracht! 11. Bezüglich der Verkehrsbelastung der Möllner Straße wurde als Grundlage eine Verkehrszählung von 2016 genommen. Warum wurde hier keine aktuelle Verkehrszählung vorgenommen? In den letzten 6 Jahren hat sich das Verkehrsaufkommen erheblich geändert. Büchen wirbt ständig mit der Aussage „BÜCHEN MACHT GRÜN“, erstellt jedoch einen derartig fragwürdigen Bebauungsplan. Was passiert mit der Natur auf diesem Grundstück? Was passiert mit den Tieren, die sich dort in all den Jahren angesiedelt haben? Ganz zu schweigen von uns Anwohnern?	In diesem Zusammenhang sind anderweitige Kontrollfunktionen vorzusehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Entwurf der schalltechnischen Untersuchung betrachtet alle Zufahrten zu dem bestehenden Betriebsgelände, wie in den Anlagen A1 und A2 des Gutachtens zu erkennen ist. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung. Durch eine konkrete Verortung der künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist sichergestellt, kann im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens eine Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld gewährleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegenden Verkehrszahlen für die Möllner Straße aus dem Jahr 2016 sowie für die Parkstraße aus dem Jahr 2019 wurden auf den Prognose-Horizont 2035/2040 hochgerechnet. Hierbei wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von ca. 10% (etwa 0,5 pro Jahr) berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist durch das Büro BBS-Umwelt GmbH bereits die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 1a BauGB erfolgt welcher im Zuge des weiteren Verfahrens an die konkretisierte Vorhabenplanung angepasst wird. Dieser beinhaltet zum jetzigen Verfahrensstand bereits große, zu erhaltende Grünflächen, die damit planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.	X X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Wir bitten Sie inständig, von dem Vorhaben Abstand zu nehmen. Wir werden uns ansonsten gezwungen sehen, rechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Wir wissen, dass zahlreiche andere Nachbarn ebenso denken und ebenfalls schon angekündigt haben, Rechtsmittel einzulegen, wenn die Planung nicht wesentlich zum Vorteil der Anwohner geändert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 die Überplanung des bereits im Bereich der Parkstraße bestehenden Gewerbebetriebes, um einen planungsrechtlichen Rahmen für betriebsbedingte Anpassungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung des Umfeldes festzulegen. Die Gemeinde Büchen hat sich dazu entschieden, das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 im Zuge der weiteren Bearbeitung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Somit wird durch die Gemeinde Büchen nicht nur ein planungsrechtlicher Rahmen für die künftige Entwicklung des Geltungsbereiches geschaffen, sondern rechtliche Festsetzungen auf einer zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabenplanung getroffen. Auf Grundlage eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger können ergänzende Vereinbarungen getroffen werden, die auf Rechtsgrundlage des BauGB nicht möglich sind.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 05 vom 26.01.2022  Aussagen zu Lärmimmissionen und Beeinträchtigungen für das Grundstück meines Mandanten durch nächtlichen LKW-Verkehr auch für den Abwägungsvorgang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung sein können, da insoweit losgelöst vom damaligen Gewerbebetrieb die Lärmbelastungsgrenze skizziert wird und damit Anlass zumindest für eine hinreichende Vorsorge geben müsste, zumal die Ausweisung als Industriegebiet so beabsichtigt ist, dass wie bislang auch die Zu- und Abfahrten unmittelbar gegenüber dem Grundstück meines Mandanten stattfinden werden.	Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Bereits im Vorweg des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Büro LairmConsult eine schalltechnische Untersuchung für das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Büchen erstellt. In diesem Zusammenhang wurde für die östliche Zufahrt zu dem bestehenden Betriebsgelände während der Nachtzeit kein Lkw-Verkehr berücksichtigt. Belastungsansätze durch Lkw-Fahrten auf der Ostzufahrt in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind in dem Lärmgutachten nicht enthalten. Zudem hat sich die Gemeinde Büchen im Rahmen des geplanten Vorhabens dazu entschieden, das weitere Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen, um im Rahmen der verbindlichen Vorhabenplanung eine Verträglichkeit gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Die des Weiteren von Ihrer Behörde gemachte Mitteilung, es handele sich bei dem Bebauungsplan Nr. 49 um eine „Angebotsplanung“ ist zwar ebenfalls zutreffend, da sie anders als beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB keine Verpflichtung zur Verwirklichung eines bestimmten Projekts beinhaltet, jedoch handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB mit bindenden Festsetzungen gegenüber jedermann und begründet Baurecht für denjenigen, der dort einen Industriebetrieb errichten möchte. [REDACTED] Ist also ein Industriegebiet ausgewiesen, so muss auch mit dem Bau entsprechender Betriebe gerechnet werden. Anderenfalls bestünde überhaupt kein Planungsbedürfnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive eines verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes.	X	
Hiervon ausgehend nehme ich für meinen Mandanten zur vorgesehenen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49 als Industriegebiet wie folgt Stellung: Die im Plangebiet in Aussicht genommene Ausweisung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dürfte bauplanungsrechtlich nicht statthaft sein. Denn eine solche Festsetzung würde nicht hinreichend die Tatsache der in den vergangenen Jahrzehnten herangerückten Wohnbebauung sowie den dabei zu beachtenden Nachbarschutz berücksichtigen und infolgedessen an einem schwerwiegenden Abwägungsmangel leiden, der unweigerlich zumindest im Rahmen einer Inzidenterkontrolle bei einer zu erwartenden Nachbarschutzklage zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen würde. Die Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB gibt vor, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Verletzt ist dieses Abwägungsgebot dann, wenn	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Erstellung einer verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanung. In diesem Zusammenhang erfolgt die erneute Überprüfung der festzusetzten Gebietskategorie gem. BauNVO. Die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt und weisen somit geringere Schutzansprüche auf als Gebiete für ausschließliche Wohnzwecke.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
- eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, - in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, - die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder - wenn der Ausgleich zwar dem Grund nach vorgenommen, jedoch unverhältnismäßig bleibt. Vorliegend drängt sich der Eindruck auf, dass die sich aus der Wohnnutzung ergebenden nachbarschützenden Belange überhaupt nicht zum Zuge zu kommen scheinen, obwohl diesen schon mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und unter Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme eine tragende Bedeutung zukommen muss. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 kommt die Problematik der herangerückten Wohnbebauung allerdings noch nicht einmal ansatzweise zum Tragen. Dort wird auf S. 4f. lediglich ausgeführt, dass „zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt.“ Dies ist eindeutig zu kurz gegriffen, zumal eine solche Ausweisung nicht ohne weiteres als eine Art vergangenen Jahrzehnten in unmittelbarer und naher Umgebung zu der als Industriegebiet vorgesehenen Fläche, die immerhin nahezu die Hälfte des gesamten Plangebietes ausmacht, zu den schon vorhandenen Wohnbauten in großem Umfang neue Wohnhäuser entstanden sind. Hinzukommt, dass in dem ebenfalls sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 65 für den Bereich „Ecke Möllner Straße/Parkstraße“, das partiell direkt an das hier beabsichtigte GI – Gebiet anschließt, außer einem Mischgebiet noch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Zwar wird für das betroffene Plangebiet im Flächennutzungsplan die Fläche als Industriegebiet sowie als gemischte Baufläche bezeichnet und ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, jedoch können diese Umstände dann nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein, wenn eine städtebauliche Entwicklung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Unter anderem hinsichtlich der Belange der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Nutzungen hat sich die Gemeinde Büchen dazu entschieden das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortzuführen. Somit wird durch die Gemeinde Büchen nicht nur ein planungsrechtlicher Rahmen für die künftige Entwicklung des Geltungsbereiches geschaffen, sondern rechtliche Festsetzungen auf einer zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabenplanung getroffen. Auf Grundlage eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger können ergänzende Vereinbarungen getroffen werden, die auf Rechtsgrundlage des BauGB nicht möglich sind. Auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung kann eine Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen im Zuge des geplanten Vorhabens durch ggf. erforderliche Maßnahmen sichergestellt werden. Der Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen hat sich dazu entschieden auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorzusehen, um die baulichen auf Grundlage einer verbindlichen Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzansprüche planungsrechtlich vorzubereiten.	X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
eingetreten ist, die sich derart manifestiert hat, dass sie mit der ursprünglichen Planungsabsicht nicht mehr in Einklang gebracht werden kann. Denn entscheidend ist und bleibt die tatsächliche Verträglichkeit von unterschiedlichen Nutzungsarten, die sich im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB bestandsfest herausgebildet und wie hier durch den Bebauungsplan Nr. 65 noch zusätzlich ergänzt werden. Bei dieser Betrachtung fällt auch der Umstand ins Gewicht, dass bereits seit Beginn der 50iger Jahre das betroffene Plangebiet bis ca. 2017 durchweg allein für einen Druckereibetrieb genutzt wurde und damit von seiner Art der Nutzung lediglich einem Mischgebiet respektive Gewerbegebiet entsprach. Kann insoweit der Flächennutzungsplan seine Wirkung als vorbereitender Bebauungsplan nicht entfallen, muss aufgrund der obwaltenden Umstände die Feststellung getroffen werden, dass die Ausweisung des Plangebietes als GI – Gebiet nicht in Einklang mit der umliegenden Wohnnutzung, die schon in den Mischgebieten einen beträchtlichen Anteil aufweist, gebracht werden. Eine Abwägung der widerstreitenden Belange kann somit nur zur Folge haben, dass lediglich eine Ausweisung als Gewerbegebiet für nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe in Betracht kommen dürfte. Ein Miteinander von Wohnen und industriemäßigem Gewerbe ist vorliegend faktisch nicht zu erreichen, so dass die Festsetzung als Industriegebiet städtebaulich nicht gerechtfertigt sein kann. -vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 06.10.2021 (11 K 3674/19) in: Justiz-Online NRW- Diese Feststellung wird zudem dadurch unterstrichen, dass der Bebauungsplan Nr. 49 kaum Einschränkungen zu den Nutzungsmöglichkeiten des beabsichtigten GI – Gebietes enthält.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsart gem. BauNVO. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgt eine klare Begrenzung der Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Ausweislich der textlichen Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes Nr. 49 sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Industriegebietes allein „die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen)“ und „gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen“. Folglich besteht ein breit gefächertes Tableau an Nutzungsmöglichkeiten, die in einem GI – Gebiet statthaft sind, nämlich gemäß § 9 BauNVO die Ansiedlung und den Betrieb solcher Gewerbe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. So kann oder muss sogar dort auch ein störender Gewerbebetrieb genehmigt werden. Die einzig verbleibende Schranke würde dann nur ein ggf. noch durchzuführendes Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden. Hätte demgegenüber Ihre Gemeinde die Absicht, im betroffenen Gebiet allein nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterzubringen, wäre eine Festsetzung als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sachgerecht gewesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 BauGB kommt indes die Nutzungsvielfalt für Gewerbebetriebe, die anderenorts in der Gemeinde nicht zulässig wären, deutlich zum Tragen (insbesondere S. 10 der Begründung). So bestünde auch für [REDACTED] im vorgesehenen Industriegebiet ihre Planabsichten einschließlich der Erweiterung ihrer Produktpalette, die bis zu einem Betrieb mit Schlachtvieh gehen soll, zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sind auch die schalltechnischen Untersuchungen und diesbezüglichen Ausführungen in der B-Plan-Begründung mehr als fragwürdig. Denn bei den denkbaren Nutzungsmöglichkeiten ist sowohl durch die Produktionseinrichtungen selbst als auch durch starken LKW- und sonstigen Lieferverkehr mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die zwar für sich genommen in einem GI-Gebiet noch hinnehmbar sein mögen, jedoch im Verhältnis zu der umliegenden Wohnbebauung nicht mehr als verträglich angesehen werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Bezeichnend ist dabei die auf S. 15 der Begründung getroffene Aussage, „aufgrund des Bahnübergangs und der Erschließung der Parkstraße ist eine Umsetzung von wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar.“ Ohne aber hieraus planungsrechtliche und städtebauliche Schlussfolgerungen zu ziehen, wird unmittelbar im Anschluss an diese Feststellung schlichtweg ausgeführt: „Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.“ [REDACTED] [REDACTED]. Die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden Anforderungen „an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden so genau in ihr Gegenteil verkehrt. Nach alledem ist es dringend angeraten, auf die Ausweisung als GI-Gebiet zu verzichten und stattdessen die betroffene Fläche als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. Ich bitte Sie daher namens und im Auftrage meines Mandanten höflichst darum, die vorgetragenen Gründe in die anstehenden Beratungen einzubringen und mich über den weiteren Verfahrensgang auf dem Laufenden zu halten. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung. Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsart gem. BauNVO.	X	
		X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 06 vom 26.01.2022 [REDACTED] [REDACTED] Die Grundstücke unserer Mandanten grenzen südöstlich – nur durch die schmale Stichstraße Parkstraße [REDACTED] getrennt – an den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ an. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. In dem Gebäude [REDACTED] ist ferner lediglich der nicht störende Handwerksbetrieb unseres Mandanten [REDACTED] mit untergebracht. Auch bei den übrigen Gebäuden an der Parkstraße [REDACTED] handelt es sich um Wohngebäude. Dies gilt auch für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegenden Grundstücke Parkstraße [REDACTED]. Dies legt auch der Umweltbericht sowie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 von der Firma LAIRM Consult bei der Beschreibung der örtlichen Situation zugrunde. Trotz der vorhandenen Wohnnutzungen soll mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49 ein immissionsträchtiges Industriegebiet festgesetzt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Zeit vom 13. Januar 2022 bis zum 28. Januar 2022 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. [REDACTED] [REDACTED]	Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Die Erläuterungen zum Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsart gem. BauNVO.	X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Der Bebauungsplan-Entwurf entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben und wird damit voraussichtlich unwirksam sein. Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete sind bereits deshalb nicht erforderlich, weil die Festsetzung dieser Mischgebiete mit Blick auf das sogenannte Trennungsgebot einzig dem Zweck dienen soll, die Festsetzung eines Industriegebiets zu ermöglichen. Ein städtebauliches Bedürfnis an einem Mischgebiet besteht nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Gebiete sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die entsprechende Darstellung bietet die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung als auch einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als Ergänzung zu den großflächigen gewerblichen Bauflächen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung, ob die Gemeinde an dieser Entwicklungsoption weiterhin festhalten will.	X	
Aber auch das festgesetzte Industriegebiet ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, weil es aus tatsächlichen Gründen nicht umsetzbar sein wird (hierzu unter Ziffer 1). Der Bebauungsplan-Entwurf ist zudem nicht mit dem Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar, weil die berechtigten Interessen unserer Mandanten sowie die der angrenzenden Eigentümer, von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen verschont zu werden, nicht hinreichend berücksichtigt wird. So wird die Bebauung an der Parkstraße [REDACTED] planungsrechtlich anstatt als Reines oder Allgemeines Wohngebiet als Mischgebiet eingestuft, sodass die Immissionsprognose fehlerhaft ist. Zugleich begründet dies einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG). Ferner wird im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung die Prüfung der zu erwartenden Immissionen auf ein konkretes Vorhaben beschränkt, obwohl in ein unbeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden soll (hierzu unter Ziffer 2).	Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.		
1. Zum Verstoß gegen das Gebot der Erforderlichkeit § 1 Abs. 3 BauGB Das dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 49 zugrunde liegende Plankonzept ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht noch eine Planungsbefugnis. Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden Interessen ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Büchen besteht die Notwendigkeit zur Aufstellung einer Bauleitplanung für die bestehenden gewerblichen Nutzungen, um beabsichtigte Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen zu definieren. Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein
Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an der Erforderlichkeit (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BN 15/99). Ein Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich, wenn seine tatsächliche Durchführung nicht erwartet werden kann. Dieser Gesichtspunkt kann – und ist – auch nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung. Aus Gründen der Erforderlichkeit ist es aber ebenfalls bedeutsam, wenn aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Planverwirklichung besteht. Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB kann durch andere Gesetze und deren Anforderungen und Regeln eingeschränkt sein. Die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist zu verneinen, wenn die Bauleitplanung auch wegen entgegenstehender fachgesetzlicher Regelungen unzulässig ist. So liegt es hier. Es ist ganz offensichtlich, dass ein unbeschränktes Industriegebiet hier nicht festsetzbar ist. Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohngebiete, die einen hohen Schutzbeanspruchen. Ein unbeschränktes Industriegebiet ist nicht festsetzbar, weil es sonst in den angrenzenden Wohngebieten zu unzumutbaren Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen führt. In der Entwurfsplanung wird der Versuch unternommen, dem Trennungsgrundsatz insoweit Genüge zu tun, dass zwischen dem ausgewiesenen Industriegebiet und den südöstlich angrenzenden Wohngebäuden das Mischgebiet M1 festgesetzt wird. Aber diese Festsetzung ist lediglich vorgeschoben, um die Industriegebietsausweisung durchzusetzen. In Wirklichkeit sind in dem nunmehr als MI 1 ausgewiesenen Gebiet lediglich Wohngebäude im Bestand vorhanden, die eine entsprechende Ausweisung nicht bedingen. In dem Bestreben, in erster Linie ein Industriegebiet zuzulassen, hat sich die Gemeinde in eine angrenzende Mischgebietsausweisung „geflüchtet“, um die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber der immissionssträchtigen Industrienutzung im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft herabzustufen. Bei einer solchen städtebaulich nicht erforderlichen Mischgebietsausweisung wird von der Rechtsprechung von einem sogenannten	Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Gebietsart gem. BauNVO. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Gebiete sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die entsprechende Darstellung bietet die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung als auch einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als Ergänzung zu den großflächigen gewerblichen Bauflächen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung, ob die Gemeinde an dieser Entwicklungsoption weiterhin festhalten will.	X X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
„Etikettenschwindel“ gesprochen. Diese Lesart drängt sich auch auf, wenn man sich Anlass und Planungsziel vergegenwärtigt. In der Bebauungsplanbegründung heißt es unter Ziffer 4 „Allgemeines Planungsziel“ wie folgt: <i>„Ziel der Planung ist es, die nördliche Fläche des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO als Industriegebiet festzusetzen, um einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO im südlichen Teil des Plangebietes.“</i> An einem eigenen städtebaulichen Ziel für die Festsetzung des Mischgebiets mangelt es damit offensichtlich. Sowohl das Industriegebiet als das Mischgebiet sind in dieser Form wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB nicht festsetzbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inbegriffenen Mischgebiete.	X	
2. Zum Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB a) Verstoß gegen das Trennungsgebot Darüber hinaus verstößt der Bebauungsplan gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB. Das Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat oder Belange nicht eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen ist, die zur objektiven Gewichtigkeit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Unter anderem hinsichtlich der Belange der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Nutzungen hat sich die Gemeinde Büchen dazu entschieden das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortzuführen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Vorschrift verlangt, dass alle abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden müssen, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können. Ergänzend bestimmt § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB, dass eine Verletzung des § 2 Abs. 2 BauGB als ein Verfahrensverstoß nur beachtlich ist, wenn die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren und hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind oder wenn der Mangel offensichtlich auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. So liegt es hier. Grundsätzlich sind Immissionskonflikte im Rahmen der Bauleitplanung einer	Somit wird durch die Gemeinde Büchen nicht nur ein planungsrechtlicher Rahmen für die künftige Entwicklung des Geltungsbereiches geschaffen, sondern rechtliche Festsetzungen auf einer zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabenplanung getroffen. Auf Grundlage eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger können ergänzende Vereinbarungen getroffen werden, die auf Rechtsgrundlage des BauGB nicht möglich sind. Auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung kann eine Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen im Zuge des geplanten Vorhabens durch ggf. erforderliche Maßnahmen sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabengebietes noch konkreter definieren zu können.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Konfliktlösung zuzuführen, hierfür relevante Parameter zu ermitteln und zu bewerten und abschließend der Abwägung zuzuführen. § 50 BImSchG (Trennungsgebot) sieht vor, dass bei raumbedeutenden Planungen – wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf immissionsempfindliche, ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. § 50 BImSchG stellt zwar keine abschließende, zwingende rechtliche Hürde für die Bauleitplanung dar, sondern formuliert eine Abwägungsdirektive. Die planende Gemeinde hat aber auch mit Blick auf die §§ 1 Abs. 5 S. 1 und 2, Abs. 6 Nr. 7 lit. c und e BauGB im Rahmen der Abwägung der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen hinreichend Rechnung zu tragen. Dem ist hier nicht Genüge getan. Zum einen hat die Gemeinde bereits die städtebaulichen Vorgaben nicht hinreichend ermittelt. Die Bebauung in der Parkstraße [REDACTED] (MI 1-Gebiet und südöstlich angrenzende Wohnbebauung) sind nahezu ausschließlich durch Wohngebäude geprägt, sodass bereits die Annahme, dass die an das künftige Industriegebiet angrenzenden Flächen als Mischgebiet einzustufen sind, fehlerhaft sind. Es handelt sich um mindestens als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu qualifizierende Bebauung. Da außer Wohngebäuden nur der nicht störende Handwerksbetrieb unseres Mandanten vorhanden ist, ist eine Einstufung als Reines Wohngebiet ebenfalls möglich (vgl. § 3 Abs. 3 BauNVO). Die jedenfalls (gewollte) falsche Einordnung als Mischgebiet führt dazu, dass dem Trennungsgrundsatz nicht genügt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung sowie eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Gebiete sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die entsprechende Darstellung bietet die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung als auch einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als Ergänzung zu den großflächigen gewerblichen Bauflächen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung, ob die Gemeinde an dieser Entwicklungsoption weiterhin festhalten will.	X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
In der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros LAIRM Consult GmbH zum streitgegenständlichen Bebauungsplan wird die Nachbarbebauung ebenso als Mischgebiet eingestuft. Dies führt dazu, dass das Immissionsgutachten bereits von fehlerhaften Parametern ausgeht, wenn es annimmt, dass durch das Industriegebiet keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Denn für die Grundstücke unserer Mandanten Parkstraße [REDACTED] werden nach der Schalltechnischen Untersuchung Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags allein für den berechneten Gewerbelärm (ohne Spitzenpegel und vorhabenbedingten Verkehrslärm) ermittelt, so dass die nach Ziffer 6.1 lit. e der TA Lärm für eine Allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tags nicht eingehalten werden würden. Die Immissionsgrenzwerte nach Ziffer 6.1 lit. f der TA Lärm für Reine Wohngebiete werden deutlich überschritten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgen eine Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung sowie eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung. Auf die vorangegangenen Abwägungsformulierungen wird ergänzend verwiesen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Eine falsche planungsrechtliche Einordnung (§ 34 BauGB) führt damit zu einem erheblichen Ermittlungsfehler, der auf das Abwägungsergebnis von Einfluss ist. Die Einstufung zum Mischgebiet wird in der Schalltechnischen Untersuchung damit gerechtfertigt, dass aufgrund der örtlichen Situation der direkten Nachbarschaft zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen östlich der Bahnstrecke Lübeck-Büchen von einem geminderten Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes auszugehen ist. Diese Annahme ist durch keine nachvollziehbaren Lärmimmissionsmessungen gedeckt, so dass auch hier – ebenso wie bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzig dem Zweck dient, die geplante Industriegebietsausweisung zu rechtfertigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Gebiete sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die entsprechende Darstellung bietet die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung als auch einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als Ergänzung zu den großflächigen gewerblichen Bauflächen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung, ob die Gemeinde an dieser Entwicklungsoption weiterhin festhalten will.	X	
b) Unzulässige Beschränkung der Emissionsermittlung Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 kann aber auch deshalb nicht Planungsgrundlage für das uneingeschränkte Industriegebiet sein, weil die Schalltechnische Untersuchung lediglich ein ganz konkretes Vorhaben zum Gegenstand hat und – gerade nicht, wie erforderlich – die im Plangebiet nach der getroffenen Ausweisung zulässigen Nutzungen. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung von LAIRM Consult wird die Prüfung der zu erwartenden Immission auf ein konkretes Vorhaben beschränkt, das sich so in den getroffenen Festsetzungen nicht wiederfindet. In Ziffer 4.1 (Betriebsbeschreibung/Gewerbelärm) ist ausgeführt, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs das vorhandene Industriegebäude für eine Manufaktur für Lebensmittel und eine Bäckerei genutzt werden soll. Für die Manufaktur soll im Südosten ein Stallgebäude für Schlachtvieh errichtet werden. Ansonsten sollen die vorhandenen Gebäudestrukturen weiterverwendet werden. Weiter ist ausgeführt, dass die schalltechnischen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgen eine Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung sowie eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung. Auf die vorangegangenen Abwägungsformulierungen wird ergänzend verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des geplanten Vorhabens erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Unter anderem hinsichtlich der Belange der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Nutzungen hat sich die Gemeinde Büchen dazu entschieden das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortzuführen.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Berechnungen auf das zugrunde liegende Betriebsszenario begrenzt sind. So ist zugrunde gelegt, dass beispielsweise die Anlieferung der Bäckerei im Nachzeitraum beginnt, wobei jedoch die Transporter innerhalb des Gebäudetunnels hinter der Schleuse mit zwei Toren abgestellt sein sollen und auch dort beladen werden. Weiter ist zugrunde gelegt, dass die Viehanlieferung nur zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr mit ca. 3 Fahrzeugbewegungen pro Tag erfolgt. Dann wird im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass bei den zugrunde gelegten Betriebsabläufen die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet in den angrenzenden Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs belegenen Gebieten nicht überschritten werden. Die betriebsspezifischen Immissionen finden sich jedoch in der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht wieder. Denn es ist ein unbeschränktes Industriegebiet ausgewiesen, d.h., es sind keinerlei Immissionsbegrenzungen in Form von Immissionskontingenten der Nutzungszeiträume festgesetzt, obwohl in der Schalltechnischen Untersuchung von einer Begrenzung entsprechend des Betriebsszenarios ausgegangen wird. Dies ist mit den Abwägungsgrundsätzen nicht zu vereinbaren. Wird aus Anlass eines konkreten Vorhabens ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, so ist jedenfalls zu prüfen, ob die Ausnutzung der Festsetzung des Plans zur unzumutbaren Belastung führt; dabei muss – gegebenenfalls über das geplante Vorhaben hinaus – ein „realistisches Worts-Case-Szenario“ betrachtet werden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 8j. September 2021 – 1 KN 150/19, juris Rn. 86). Dies ist vorliegend nicht erfolgt. In einem Industriegebiet finden regelmäßig all diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Immissionen, insbesondere durch Lärm- und Luftverunreinigungen, in anderen Gebieten unzulässig sind. In der Einstufung nach dem Störgrad nimmt das GI-Gebiet die vierte und sogleich höchste Stufe ein. Nach der DIN 18005, Teil 1 (Anhang 7.1), ist für GI-Gebiete ein bestimmter Orientierungswert –	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Fortführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens eine Konkretisierung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
anders als nach der Vor-Norm zur DIN 18005 und nach der TA Lärm – nicht mehr vorgesehen. Nach den beiden Richtlinien war der Richtpegel bzw. Immissionsgrenzwert – für Tag und Nacht gleich – auf 70 dB(A) festgelegt. Dass für GI-Gebiete keine Orientierungswert (mehr) angegeben ist, ist deshalb folgerichtig, da – wie gerade dargelegt - § 9 Abs. 1 GI-Gebiete der Unterbringung gerade der Gewerbebetriebe dienen soll, die „in anderen Gebieten unzulässig sind“. Da das GI-Gebiet keine Immissionskontingente festsetzt, hätte im Rahmen der Abwägung als „Worst-Case-Szenario“ berücksichtigt werden müssen, dass hier unbegrenzte Immissionen zulässig sind. Dies ist nicht erfolgt. Die Festsetzungen des Industriegebiets wäre dann aber auch nicht möglich, weil jedenfalls die in den angrenzenden Wohngebieten zulässigen Immissionsgrenzwerte deutlich überschritten würden. Ob die Annahmen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zu den Betriebsabläufen als solche richtig sind, kann deshalb an dieser Stelle dahinstehen. Insoweit wird verkannt, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbaugebiet handelt, dessen Festsetzungen auch dann gelten, wenn der jetzige Vorhabenträger „abspringt“. Eine Ermittlung der planbedingten Zunahme von Verkehrslärm außerhalb des Plan-Geltungsbereichs wurden überhaupt nicht ermittelt. Auch hier musste eine „Worst-Case-Betrachtung“ erfolgen. c) Unzureichende Konfliktbewältigung Eine Konfliktverlagerung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren ist nicht möglich. Als eine Ausprägung des Abwägungsgebots verlangt der sogenannte Grundsatz der Konfliktbewältigung, dass jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte grundsätzlich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabengebietes noch konkreter definieren zu können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist unter Ziff. 5.3.2 eine Betrachtung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs in die Planung eingeflossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
selbst zu lösen hat. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen in das Planverfahren auf ein nachfolgenden Verwaltungsverfahren zwar nicht grundsätzlich aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung darf der Plangebet aber nur Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerungen sind indessen überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. So liegt es hier. Es ist bereits im Planungsverfahren offensichtlich, dass die nach der Gebietsausweisung zulässigen industriellen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung genehmigungsfähig sind. d) Rücksichtslosigkeit der zulässigen Gebäudehöhen Darüber hinaus ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 in der derzeitigen Fassung aber auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil die in den Gebieten zulässigen Gebäudehöhen (36 m üNN im GI und 33 m üNN im MI 1) zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führen werden. Denn aus den festgesetzten Gebäudehöhen ergibt sich, dass die an der Stichstraße angrenzenden Gebäude eine zulässige Höhe von über 12 m – zuzüglich Aufbauten – haben werden und durch die festgesetzte Baugrenze eine Bebauung unmittelbar an der Stichstraße ermöglicht wird. Dies führt zu erheblichen Verschattungen, einer erdrückenden Wirkung sowie zu unzumutbaren Einsichtnahmemöglichkeiten in die Grundstücke an der Parkstraße ... bis	Hinsichtlich der städtebaulich eingebundenen Lage erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, um eine für das Umfeld stimmige Entwicklung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang erfolgen eine Aktualisierung der bislang vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sowie eine grundsätzliche Anpassung der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Prüfung der festgesetzten Baugrenze sowie des definierten Maßes der baulichen Nutzung auf Grundlage der verbindlichen Vorhabenplanung.	X X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Schließlich sind auch die mit dem geplanten Schlachtbetrieb bzw. der Stallungen einhergehenden Geruchsimmissionen überhaupt nicht ermittelt und bewertet worden. Dies führt – bei einer entsprechenden Beschlussfassung über den Bebauungsplan – ebenfalls zur Unwirksamkeit der Planung, weil auch die mit der Planung einhergehenden Geruchsimmissionen zu ermitteln und auch das Abwägungsergebnis von Einfluss sein werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Auf Grundlage der zu erstellenden verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Ermittlung der planungsrelevanten Emissionen durch die Ansiedlung eines Schlachtbetriebes.	X	
Im Ergebnis erweist sich der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 in der vorliegenden Fassung aufgrund von bereits jetzt erkennbaren Verstößen gegen das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB und dem Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB als rechtswidrig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebietes noch konkreter definieren zu können.	X	
Nach allem bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49. Wir bitten höflich darum, unsere Mandanten am Fortgang des Bebauungsplanverfahrens aktiv zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine öffentliche Erörterung durchzuführen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Eine aktive Beteiligung einzelner Personen der Öffentlichkeit erfolgt nicht. Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich keine Notwendigkeit einer öffentlichen Erörterung.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 07 vom 27.01.2022 Zum dem Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße ...“ möchten wir hiermit Stellung nehmen und gegen das geplante Bauvorhaben Einspruch erheben. [REDACTED] Am Moorholzkamp [REDACTED] dieses sind Mischgebiete, d.h. wir bauen dort auch gerade Privathäuser (3 Wohneinheiten). Das wir uns unsere Mieter dann in einem Gewerbegebiet wohnen, war uns natürlich bewusst. Und das dort mal mit Lärmbelästigung gerechnet werden muss, auch. [REDACTED] ein Schlachthof entstehen soll!!!? Dieses Bauvorhaben bestreiten wir vehement. Ein Schlachthof bedeutet noch ganz andere Lärmbelästigung als erwartet und zudem kommt noch eine penetrante Geruchsbelästigung hinzu [REDACTED] [REDACTED] Die haben die Häuser gebaut/erworben, als dort noch eine Druckerei nebenan war. [REDACTED] Also, wir stimmen dagegen und wären auch bereit mit anderen Bewohnern zusammen die Presse über dieses Bauvorhaben zu informieren.	Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebietes noch konkreter definieren zu können. Auf Grundlage der zu erstellenden verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Ermittlung der planungsrelevanten Emissionen durch die Ansiedlung eines Schlachtbetriebes.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 08 vom 28.01.2022 Gegen den am bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen: Lärm: Wann Anlieferung der Tiere und wie viele wo (Ost- oder Westseite des Gebäudes) Standort des Stalles Verkehr, Arbeitszeiten u. Geruchsbelästigung Warum an diesem Standort? Auf seinem jetzigen stört er damit niemanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebietes noch konkreter definieren zu können. Auf Grundlage der zu erstellenden verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Ermittlung der planungsrelevanten Emissionen durch die Ansiedlung eines Schlachtbetriebes.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 09 vom 24.01.2022 Ich beziehe mich auf das mit Ihnen geführte Telefonat und bitte um Mitteilung in welchem Teil des schon bestehenden Gebäudes die Schlachtereie eingerichtet werden soll. Außerdem wäre es schön, wenn Sie mir sagen könnten was im vorderen Teil eingerichtet werden soll. [REDACTED]	Der nebenstehende Abschnitt der Stellungnahme wurde geschwärzt, da dieser Anmerkungen umfasst, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind und dem Datenschutz unterliegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebietes noch konkreter definieren zu können. Bestandteil der Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit eine verbindliche Vorhabenplanung aus welcher die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Lage und Ausgestaltung ersichtlich werden.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 10 vom 25.01.2022 Hiermit lege ich Einspruch ein gegen die Einrichtung eines Schlachthofes in dem bereits vorhandenen Grundstück der Firma ... Mein Grundstück befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite. Nur durch die Bahngleise getrennt. Begründung: Wertminderung meines Grundstücks sowie Geruchs und Lärmbelästigung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabengebietes noch konkreter definieren zu können. Auf Grundlage der zu erstellenden verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Ermittlung der planungsrelevanten Emissionen durch die Ansiedlung eines Schlachtbetriebes.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Privatperson 11 vom 26.01.2022 Gem. § 3 Abs. 1 BauGB geben wir hiermit eine Stellungnahme ab. Aufgrund der neu geplanten Gewerbebetriebe (Schlachthof/Bäckerei) befürchten wir durch Zulieferung der Betriebe u.a. erhöhte Verkehrs-, Lärm- und Geruchsbelästigung. Dies führt zur Einschränkung der Lebensqualität. Wir bitten um Erstellung eines Geruchsgutachtens, da hierüber bisher keine Angaben erfolgt sind. Ebenso wird um Einhaltung der Maßnahmen zum Lärmschutz gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem bislang vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorentwurf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, welcher die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung umfasst. Die Gemeinde Büchen hat alle Stellungnahmen, die in dem entsprechenden Beteiligungsverfahren eingereicht wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umstellung des geplanten Vorhabens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die mögliche Entwicklung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebietes noch konkreter definieren zu können. Auf Grundlage der zu erstellenden verbindlichen Vorhabenplanung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Ermittlung der planungsrelevanten Emissionen durch die Ansiedlung eines Schlachtbetriebes.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ Gemeinde Büchen**

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> ➤ Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. vom 28.02.2022 ➤ Landwirtschaftskammer S-H vom 10.02.2022 ➤ GVG Glasfaser, Nordischnet vom 08.02.2022 ➤ Gemeinde Fitzen vom 17.01.2022 ➤ Gemeinde Müssen vom 21.01.2022 ➤ LLUR Regionaldezernat Süd Lübeck vom 24.01.2022 ➤ Deutsche Glasfaser # 164376 vom 12.01.2022 ➤ 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH, Job-ID: 841487 vom 24.01.2022 ➤ Telekom Richtfunk vom 24.01.2022 ➤ Ericsson Richtfunk vom 24.01.2022 ➤ Deutsche Telekom vom 14.01.2022 ➤ Tennet vom 13.01.2022 ➤ Gasunie vom 13.01.2022	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X