

# Gemeinde Büchen

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen am Montag, den 20.11.2023; Sitzungssaal des Bürgerhauses, Amtsplatz 1 in 21514 Büchen

---

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 22:10 Uhr

### Anwesend waren:

#### Vorsitzender/Gemeindevertreter

Möller, Jan

#### Gemeindevertreterin

Horn, Carmen

#### Gemeindevertreter

Johannsen, Matthias

Schwieger, Lars

#### wählbare Bürgerin

Rottmann, Jacqueline

#### wählbarer Bürger

Dreschke, Stefan

Hintz, Peter

Reimer, Holger Peter

bis 22:07 Uhr (TOP 17.2)

#### Pool-Vertretung

Mirow, Thomas

Vertretung für GV Bert Müller

#### Verwaltung

Möller, Uwe

Reinke, Linda

Bürgermeister

Bauverwaltung

#### Schriftführerin

Dreier, Sabine

Bauverwaltung

#### Gäste

Gäste

Herr Heichen, Büro Lairm Consult, zu TOP 7,  
Herr Broßmann und Herr Soltau (SSO-  
Architekten) zu TOP 15, Frau Wolf, Büro  
GSP, zu TOP 8 und 9, Frau Hißmann, Büro  
BBS, zu TOP 8, 9, 13, 14 und 16

Andreae, Hans-Hermann

wählbarer Bürger

### Abwesend waren:

Gemeindevertreter  
Müller, Bert

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 3) Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung vom 26.10.2023
- 4) Niederschrift der letzten Sitzung vom 26.10.2023
- 5) Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 6) Einwohnerfragestunde
- 7) Vorstellung Lärmkartierung 2022, Überprüfung des Lärmaktionsplanes 2018 u. Vorbereitung des Lärmaktionsplanes 2024
- 8) 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"  
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 9) Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73" Steinkrüger Koppel"  
hier: Beschluss über städtebauliche Varianten
- 10) Bebauungsplan Nr. 56 "Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm"  
hier: Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB; Aufhebung Satzungsbeschluss und Verfahrensumstellung
- 11) 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 - 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 -3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg - Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg"  
hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 12) Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Prüfauftrag zum Errichten eines Geh- und Radweges in der Kirchenstraße
- 13) Vorstellung der Ausgleichs- und Ökokontoflächen der Gemeinde

- 14) Vorstellung des Pflegeplanes
  
- 15) Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm"  
hier: Beschluss über Städtebauliches Konzept
  
- 16) Bebauungsplan Nr. 70 "Solar-Freiflächenanlage" für das Gebiet: "Nördlich sowie südlich der Bahnlinie Büchen - Hamburg, westlich der Straße "Franzhagener Weg", östlich als auch nordöstlich der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Müssen und südlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße 'Steinkrug'  
hier: Sachstand zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Tagesordnungspunkte

### Öffentlicher Teil

#### 1) **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Antragstellerin zu TOP 16 „Antrag auf Bauleitplanung für ein weiteres Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ in Büchen-Dorf“ an der heutigen Sitzung aus organisatorischen Gründen nicht teilnehmen kann. Sie hat darum gebeten, den Antrag auf der nächsten Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 12.02.2024 zu beraten.

Herr Jan Möller stellt den Antrag, den TOP 16 „Antrag auf Bauleitplanung für ein weiteres Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ in Büchen-Dorf“ von der Tagesordnung zu nehmen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt, den TOP 16 „Antrag auf Bauleitplanung für ein weiteres Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ in Büchen-Dorf“ von der Tagesordnung zu nehmen.

**Abstimmung:**            Ja: 9            Nein: 0            Enthaltung: 0

#### **Abwesenheit:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Damit rücken die nachfolgenden Tagesordnungspunkte entsprechend eine Nummer nach oben.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er Herrn Heichen zu TOP 7, Herrn Broßmann und Herrn Soltau zu TOP 15, Frau Wolf zu TOP 8 und 9 und Frau Hißmann zu TOP 8, 9, 13, 14 und 16 das Wort erteilen möchte. Der Ausschuss spricht sich einvernehmlich dafür aus.

#### 2) **Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile**

Der Vorsitzende beantragt zum Tagesordnungspunkt: „Grundstücksangelegenheiten“ die Öffentlichkeit auszuschließen.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden wird eine Aussprache zu dem Antrag seitens der Ausschussmitglieder nicht gewünscht.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt, zu dem Tagesordnungs-

punkt: „Grundstücksangelegenheiten“ die Öffentlichkeit auszuschließen.

**Abstimmung:** Ja: 9 Nein: 0 Enthaltung: 0

**Abwesenheit:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**3) Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung vom 26.10.2023**

Der Vorsitzende gibt den Beschluss aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 26.10.2023 bekannt:

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat für ein Grundstück eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 hinsichtlich der festgesetzten Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erteilt.

**4) Niederschrift der letzten Sitzung vom 26.10.2023**

Auf Nachfrage des Vorsitzenden werden keine Einwände gegen die Niederschrift vom 26.10.2023 erhoben.

**5) Bericht des Ausschussvorsitzenden**

Der Vorsitzende gibt folgenden Bericht ab:

**Antrag auf Überprüfung und Verlegung des Ortsschildes Pötrau**

Von Max Mustermann wurde der Antrag auf Überprüfung und Verlegung des Ortsschildes Pötrau gestellt.

Die Versetzung des Ortsschildes auf der L205 wurde bereits eingehend auf der Verkehrsschau im März 2018 diskutiert (Ordnungsamt, Fachdienst Straßenverkehr Kreis, LBV, Polizei, Straßenmeisterei). Bei dem Termin wurde im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 55 die Versetzung des vorhandenen Ortsschildes in Pötrau, raus vor den Kreisel, angeordnet. Ein Aufbau vor dem Abzweiger Hirschweg wurde dabei beantragt, aber abgelehnt.

Ortstafeln sind an den Grenzen geschlossener Ortschaften aufzustellen. Das heißt, dort wo auf einer der beiden Straßenseiten, ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke, die zusammenhängende Bebauung beginnt oder endet.

Dieses ist bei den Baugebieten an der L205 in Pötrau nicht der Fall, da die Gebiete durch Wall oder Knick deutlich von der Straße getrennt sind und es keine Grundstückszufahrten gibt. Die Polizei Ratzeburg und der LBV haben deutlich darauf hingewiesen, keine weiteren unrechtmäßigen Beschilderungen zu schaffen. Das Versetzen von Ortsschildern soll nicht dazu dienen, eine Geschwindigkeitsreduzierung zu ersetzen, sondern Ortsein- und -ausgänge markieren.

**Fußgängerüberweg Heideweg BWU 26.09.2023**

Beim Kreis wurde der Antrag auf den Fußgängerüberweg gestellt. Dieser wird

nun die Verkehrszählung vornehmen.

#### **Prüfauftrag Geschwindigkeitsbegrenzung im Nüssauer Weg / Schulweg**

Seitens des Ordnungsamtes wird mitgeteilt, dass laut letzter Messung aus Januar 2022 die Durchschnittsgeschwindigkeit bei 42 km/h lag.

Zum Vergleich: Grüner Weg 44 km/h (07/2023); Raiffeisenstraße 41 km/h (01/2021). Der Nüssauer Weg weist keine höhere „Gefährlichkeit“ aus als die anderen Straßen.

Im Schulweg hingegen, besteht eine höhere Gefährdung durch die vielen Schulkinder und den Abholverkehr der Eltern. Hier sollen im Zuge der Straßensanierung mehrere Schwellen mit Reflektoren eingebaut werden.

#### **Prüfauftrag für einen/weitere Fahrradtunnel unter der Bahnlinie Hamburg-Büchen**

Es wurde ein erstes Informationsgespräch mit zwei Planungsbüros durchgeführt. Nun werden seitens der Planungsbüros grobe Kosten für die Vorplanung ermittelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass bis zur vollständigen Planung mit Einbeziehung der Deutschen Bahn und anderen mehrere Jahre vergehen werden.

#### **Erneute schriftliche Anfrage zum Verbindungsweg zwischen den Straßenabschnitten "Am Waldschwimmbad", sowie zur Bushaltestelle am Sportlerheim (Wege „Am Sportplatz“ und „Plaggerei“)**

Der Bürgermeister hat bereits auf der letzten Sitzung des Ausschusses in der Einwohnerfragestunde geantwortet, dass für die Gemeinde keine Verpflichtung zur Beleuchtung besteht. Da es an dem Verbindungsweg keine Anlieger gibt, werden in diesem Bereich weder Straßenleuchten noch reflektierende Begrenzungsstäbe aufgestellt. Dieses gilt auch für Reflektoren auf den Bäumen. Seitens der Verwaltung wird ergänzt, dass die Wegeabschnitte nicht öffentlich-rechtlich gewidmet sind. Es gibt keine Verpflichtung und der Aufwand steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Im Gemeindegebiet gibt es auch mehrere stark genutzte ähnliche Wege. Die müssten sonst auch alle entsprechend hergerichtet werden.

### **6) Einwohnerfragestunde**

Herr Kratzsch hat eine Anfrage von der Zeitung zum erschwerten Zugang zu den Mehrfamilienhäusern in der Straße „Ellernortskamp“ für mobilitätseingeschränkte Personen während der Bautätigkeiten erhalten. BM Möller erklärt, dass der Gemeinde derartige Hinweise bisher nicht vorliegen und bittet Herrn Kratzsch um Übersendung der Anfrage an die Verwaltung.

### **7) Vorstellung Lärmkartierung 2022, Überprüfung des Lärmaktionsplanes 2018 u. Vorbereitung des Lärmaktionsplanes 2024**

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Herrn Heichen.

Herr Heichen erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, die Ergebnisse der Lärmkartierung 2022 und den Ablaufplan zur Lärmaktionsplanung 2024.

Er beantwortet anschließend die Fragen der Ausschussmitglieder.

BM Möller bittet die Fraktionen in diesem Zusammenhang für die Erstellung der Stellungnahme der Gemeinde Büchen für die Lärmaktionsplanung (Runde 4) des Eisenbahn-Bundesamtes um Rückmeldungen bis zum 30.11.2023 an die Verwaltung.

8) **33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"**  
**hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Den Ausschussmitgliedern liegt die nachfolgende Beschlussvorlage vor:

„In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 03.04.2023 wurden der Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung gebilligt. Auf der Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 hat die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden. Weiterhin fanden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 17.05.2023 statt. Zu den Planungsabsichten der Gemeinde konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen gab es mehrere Abstimmungstermine und Arbeitssitzungen zwischen der Gemeinde, der Vorhabenträgerin und den beteiligten Behörden, u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises, um Lösungsmöglichkeiten vor allem zu den naturschutzrechtlichen Belangen und Konflikten zu erarbeiten.

Da im bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gefährdete Vogelarten (Rotmilan, Mäusebussard, Feldlerche) festgestellt werden konnten, wurde die gewerbliche Fläche zum Schutz der Vögel deutlich verkleinert. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in nördlicher Richtung erweitert und soll als Fläche für Kinderlebensbäume, Kompensationsmaßnahmen und für die Wasserwirtschaft genutzt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der beigefügten Anlage zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden. Die Anlage enthält ebenfalls vorbereitete Abwägungsvorschläge.“

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Frau Wolf und Frau Hißmann.

Frau Wolf erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung und die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen. Von Frau Hißmann werden die Ergebnisse der in 2023 durchgeführten Kartierungsarbeiten anhand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt. Die gemeinsame Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Frau Wolf und Frau Hißmann beantworten anschließend die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Vorsitzende verliest die Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 15.11.2023 zu TOP 8 und 9, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Nach kurzer Diskussion kommen die Ausschussmitglieder überein, die von der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen in ihrer Stellungnahme angeregte ergänzende Aufwertung des Steinaubiotops durch eine Gewässerentrohrung an einer weiteren Stelle in Pötrau auf der nächsten Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses zu beraten.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und lässt darüber abstimmen.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung gemäß den beigefügten Abwägungsvorschlägen, die dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt sind, geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die Entwürfe der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen für das Gebiet: „Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73“ und der Begründung mit Umweltbericht werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen, der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung zu benachrichtigen. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist ortsüblich bekannt zu machen und der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen. Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein-

den einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder</b>	<b>Davon anwesend</b>	<b>Ja-Stimmen</b>	<b>Nein-Stimmen</b>	<b>Stimmhaltungen</b>
9	9	9	0	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**9) Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73" Steinkrüger Koppel" hier: Beschluss über städtebauliche Varianten**

Den Ausschussmitgliedern liegt die nachstehende Beschlussvorlage vor:

„Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73" Steinkrüger Koppel" gab es mehrere Abstimmungstermine und Arbeitssitzungen zwischen der Gemeinde, der Vorhabenträgerin und den beteiligten Behörden, u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises, um Lösungsmöglichkeiten vor allem zu den naturschutzrechtlichen Belangen und Konflikten zu erarbeiten.

Die Planungsbüros GSP Gosch & Priewe und BBS-Umwelt GmbH haben daher zwei neue städtebauliche Varianten für den Bebauungsplan Nr. 67 erarbeitet.

Damit zu dem Bebauungsplan Nr. 67 die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen durch die Planungsbüros erarbeitet werden können, ist es entscheidend, welche städtebauliche Variante die Gemeinde Büchen weiterverfolgen möchte.“

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Frau Wolf.

Frau Wolf stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, zwei städtebauliche Konzepte zum Bebauungsplan Nr. 67 vor. Die Varianten stellen unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten des geplanten Gewerbegebietes dar. Bei Variante 1 erfolgt die Erschließung des Gebietes über den Verbindungsweg Büchen – Klein Pampau; bei Variante 2 direkt von der Kreisstraße K73.

In der Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90 /; Die Grünen vom 15.11.2023 (siehe TOP 8) wurden unterschiedliche Anregungen u.a. zum Zugang zu den Kompensationsflächen mittels einer Pforte und zum Wanderweg durch den geplanten Redder gemacht.

Um den eng gestrickten Zeitplan für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu gefährden, schlägt BM Möller eine zusätzliche Arbeitssitzung vor, um diese und ggf. weitere Anregungen der Fraktionen für die weitere Planung abzustimmen. Der Ausschuss einigt sich als Termin für diese Arbeitssitzung auf den 08.01.2024.

Aus der anschließenden Diskussion zeichnet sich ab, dass der Ausschuss das städtebauliche Konzept - Variante 2 favorisiert. Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und lässt darüber abstimmen.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die städtebauliche Variante 2 als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73" Steinkrüger Koppel" gelten soll.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
9	9	8	0	1

**Abwesenheit:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**10) Bebauungsplan Nr. 56 "Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm" hier: Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB; Aufhebung Satzungsbeschluss und Verfahrensumstellung**

Den Ausschussmitgliedern liegt die nachstehende Beschlussvorlage vor:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat in den Gründen der Entscheidung vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Diese Entscheidung wirkt sich auch auf bereits abgeschlossene Planverfahren nach § 13b BauGB aus, die sich noch in der einjährigen Rügefrist befinden. Für Vorhaben in diesen Plangebieten werden derzeit keine Baugenehmigungen erteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ wurde als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf Grundlage des

§ 13b BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 27.01.2023 in Kraft getreten und könnte noch bis zum 26.01.2024 gerügt werden.

Entsprechend den vorläufigen Handlungsempfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und der vorläufigen Einschätzung des Innenministeriums wird zurzeit davon ausgegangen, dass die Gemeinde in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 56 rückwirkend in Kraft setzen könnte. Für die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gelten die Anforderungen des Regelverfahrens in den §§ 1 ff. BauGB.

Der Antragsteller des damaligen Bebauungsplanes Nr. 56 hat gegenüber der Gemeinde einen Antrag auf Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB gestellt. Hierzu hat er sich bereit erklärt, die entstehenden Kosten zu tragen.

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens erfolgt eine Umstellung auf ein reguläres Bauleitplanverfahren. Bei der Umstellung muss auf die regulären Vorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen zurückgegriffen werden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen.

Im ursprünglichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB wurde neben der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, sowohl eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im ergänzenden Verfahren erfolgt eine Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls in einem regulären Verfahren zu ändern. Dieses wird im nachfolgenden Tagesordnungspunkt eingeleitet.“

Der Vorsitzende trägt die Vorlage kurz vor.

Herr Schwieger macht für die SPD-Fraktion deutlich, dass diese an dem Bebauungsplan und damit an der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes Am Bahndamm festhält.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und lässt darüber abstimmen.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen für das Gebiet: „Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg“ vom 29.11.2022 wird aufgehoben.

2. Das Bauleitplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen für das Gebiet: „Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg“ wird von einem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umgestellt und fortgeführt.

Vorausgesetzt wird, dass der gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2023 mit dem Antragsteller zu schließende städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB zur Übernahme der Kosten für eine rechts-sichere planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ unterzeichnet wurde. Erst dann wird das Bauleitplanverfahren nach Ziffer 6 fortgeführt.

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Begründung sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wird das Planungsbüro Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH (GSP), Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe, beauftragt. Die Auftragserteilung erfolgt direkt durch den Antragsteller an das Planungsbüro.
4. Mit der Ausarbeitung der Umweltprüfung mit Erstellung des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bauleitplanverfahren wird das Büro BBS-Umwelt GmbH, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt. Die Auftragserteilung erfolgt direkt durch den Antragsteller an das Büro.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ der Gemeinde Büchen für das Gebiet: „Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 – 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 – 3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg“ und der Entwurf der geänderten Begründung mit Umweltbericht werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurf der geänderten Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung zu benachrichtigen. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist ortsüblich bekannt zu machen und der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet einzustellen. Die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erneut einzuholen. Es können nur Stellungnahmen in Bezug auf die Änderungen (Markierun-

gen in der Begründung) und Ergänzungen (Umweltbericht) und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder</b>	<b>Davon anwesend</b>	<b>Ja-Stimmen</b>	<b>Nein-Stimmen</b>	<b>Stimmenthaltungen</b>
9	9	7	0	2

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

- 11) **24. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 - 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 -3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg - Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Den Ausschussmitgliedern liegt die nachfolgende Beschlussvorlage vor:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat in den Gründen der Entscheidung vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Diese Entscheidung wirkt sich auch auf bereits abgeschlossene Planverfahren nach § 13b BauGB aus, die sich noch in der einjährigen Rügefrist befinden. Für Vorhaben in diesen Plangebieten werden derzeit keine Baugenehmigungen erteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ wurde als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf Grundlage des § 13b BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 27.01.2023 in Kraft getreten und könnte noch bis zum 26.01.2024 gerügt werden.

Entsprechend den vorläufigen Handlungsempfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und der vorläufigen Einschätzung des Innenministeriums wird zurzeit davon ausgegangen, dass die Gemeinde in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 56 rückwirkend in Kraft setzen könnte. Für die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gelten die Anforderungen des Regelverfahrens in den §§ 1 ff. BauGB.

Der Antragsteller des damaligen Bebauungsplanes Nr. 56 hat gegenüber der Gemeinde einen Antrag auf Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach §

214 Abs. 4 BauGB gestellt. Hierzu hat er sich bereit erklärt, die entstehenden Kosten zu tragen.

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens erfolgt eine Umstellung auf ein reguläres Bauleitplanverfahren. Bei der Umstellung muss auf die regulären Vorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen zurückgegriffen werden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls in einem regulären Verfahren zu ändern. Die nach § 13b BauGB erfolgte Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch Anpassung ohne eigenständiges Verfahren ist rechtlich bedenklich.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB zur Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird abgesehen, da das Gesamtkonzept der Planung unverändert bleibt und die frühzeitige Beteiligung bereits im ursprünglichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 inklusiv der Berichtigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wurde.“

Auf Nachfrage wird eine Aussprache hierzu nicht gewünscht.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und lässt darüber abstimmen:

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet: „Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 - 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 - 3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg - Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg" wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen aufgestellt. Planungsziel ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Alten- und Pflegeheim) und einer Fläche für den Wald.

Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss beigefügten Übersichtsplan.

Vorausgesetzt wird, dass der gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2023 mit dem Antragsteller zu schließende städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB zur Übernahme der Kosten für eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“ unterzeichnet wurde. Erst nach Vertragsabschluss wird das Bauleitplanverfahren nach Ziffer 2 und 6 fortgeführt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Begründung sowie mit der

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wird das Planungsbüro Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH (GSP), Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe, beauftragt. Die Auftragserteilung erfolgt direkt durch den Antragsteller an das Planungsbüro.

4. Mit der Ausarbeitung der Umweltprüfung mit Erstellung des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bauleitplanverfahren wird das Büro BBS-Umwelt GmbH, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt. Die Auftragserteilung erfolgt direkt durch den Antragsteller an das Büro.
5. Die Entwürfe der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen für das Gebiet: "Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 - 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 -3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg - Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg" und der Begründung mit Umweltbericht werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
6. Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen, der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung zu benachrichtigen. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist ortsüblich bekannt zu machen und der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet einzustellen. Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
9	9	6	0	3

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

- 12) **Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Prüfauftrag zum Errichten eines Geh- und Radweges in der Kirchenstraße**

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 09.11.2023 ist den Ausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung übersandt worden.

Der Vorsitzende verliest den Antrag und zeigt dem Ausschuss den zu prüfenden Straßenabschnitt der Kirchenstraße anhand eines Fotos, dass der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Er erwartet eine große Auslastung des Geh- und Radweges als Verbindung aus den Neubaugebieten Pötrau in Richtung Bahnhof bzw. Ortsmitte.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und lässt darüber abstimmen.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung erhält den Prüfauftrag für die Umsetzung eines Geh- und Radweges entlang der südlichen Kirchenstraße in Büchen-Pötrau, welcher eine Radverkehrs-nutzung ermöglichen soll. Insbesondere ist für die betroffene Strecke zu prüfen,

1. welche Umsetzungsmöglichkeiten anhand der gegebenen Grundstücksverhältnisse denkbar sind,
2. welche Auflagen durch den Denkmalschutz der Pötrauer Kirche bzw. des Kopfsteinpflasters zu erwarten sind,
3. welche Fördermöglichkeiten für das geplante Vorhaben existieren,
4. ob und zu welchem Anteil die übrigen, nicht förderfähigen Kosten formal über die Anlieger zu tragen wären.

**Abstimmung:**            Ja: 9            Nein: 0            Enthaltung: 0

### **Abwesenheit:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

## **13) Vorstellung der Ausgleichs- und Ökokontoflächen der Gemeinde**

Herr Schwieger verlässt um 20:56 Uhr den Sitzungssaal.

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Frau Hißmann.

Herr Schwieger nimmt um 20:58 Uhr wieder an der Sitzung teil.

Frau Hißmann erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation die Ökokonten und die Ausgleichsflächen der Gemeinde Büchen und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

## **14) Vorstellung des Pflegeplanes**

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Frau Hißmann.

Frau Hißmann stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den Pflegeplan der Gemeinde Büchen vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

**15) Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" hier: Beschluss über Städtebauliches Konzept**

Den Ausschussmitgliedern liegt die nachstehende Beschlussvorlage vor:

„Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ für das Gebiet: „Nordöstlich der Bahnhofstraße angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Planungsziel ist die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Gemeinde Büchen hat am 12.06.2023 mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Bauleitplanungskosten geschlossen.

In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 26.10.2023 hat die Vorhabenträgerin das geplante Wohnquartier anhand einer PowerPoint-Präsentation und eines Modells vorgestellt.

Auf Nachfrage des Ausschusses hat die Vorhabenträgerin die Präsentation um Schnitte mit Höhenangaben der einzelnen Häuser ergänzt. Die Präsentation wurde den Ausschussmitgliedern bereits zur Verfügung gestellt und ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Um der Vorhabenträgerin eine Planungssicherheit für die weitere Detailplanung zu liefern, sollte der Bau-, Wege- und Umweltausschuss grundlegende Planungsabsichten beschließen.

Um möglichst viel Entsiegelung auf dem Grundstück zu betreiben, werden seitens der Vorhabenträgerin folgende Vorschläge gemacht:

„Es werden auf dem Grundstück pro Wohneinheit mindestens 1 PKW-Stellplatz zzgl. 7 Besucherstellplätze hergestellt. Um den weiteren Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung (ca. 30-50 Stellplätze) zu erfüllen, errichtet die Vorhabenträgerin eine Treppe unter Berücksichtigung aller naturschutzrechtlichen Belange mit möglichst wenig Eingriff in den Hang zum P+R-Parkplatz, um eine Nutzung der vorhandenen Parkplätze der P+R-Anlage durch die Bewohner zu ermöglichen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die Treppe ist so auszuführen, dass sie lediglich mit Punktfundamenten im oberen und unteren Bereich gebaut wird. Der restliche Wall soll nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Kosten für die Planung, Umsetzung und Instandhaltung inkl. der Verkehrssicherungspflicht dieser Treppe übernimmt die Vorhabenträgerin dauerhaft. Diese Verpflichtung wird z.B. durch eine Baulast gesichert.

Zusätzlich wird von der Vorhabenträgerin angeboten, einen Doppelstabmattenzaun in einer Höhe von ca. 1,20 m am P+R-Parkplatz jeweils 25 m in beide Rich-

tungen herzustellen, sodass die aktuelle fußläufige Querung von Passanten im Wall verhindert wird.

Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen ist eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze zulässig, wenn eine günstige Anbindung an den Personennahverkehr oder ein geeignetes Mobilitätskonzept besteht.

Durch die Herstellung der Treppe kann der Stellplatzbedarf des Wohnquartiers auch langfristig sichergestellt werden ohne dass zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Die geplante Bebauung ist gemäß beigefügter Präsentation mit 7 Einzelhäusern mit je 3 bzw. 4 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses geplant. Die angegebenen Gebäudehöhen sind Richthöhen gemäß aktuellem Planungsstand, die in der Ausführung minimal abweichen können, z.B. durch die Montage von Photovoltaikanlagen oder sonstigen technischen Bauteilen. Das vierte Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung S-H erklärt sich aus der Hanglage des Grundstücks: „Dort, wo ein Gebäude im Geländeverlauf einen Versprung von oben/unten von 3 m Höhe aufweist, wird das Kellergeschoss zum Vollgeschoss“. Straßenseitig und zu den Nachbarn hin ist diese Höhe nicht wirksam, da die Tieflage quasi im Inneren des Grundstücks liegt.“

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Präsentation konnte die Notwendigkeit zur Anschaffung einer Feuerwehdrehleiter seitens der Verwaltung noch nicht geprüft werden.“

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Herrn Broßmann und Herrn Soltau.

Herr Soltau erläutert, dass es von den geplanten Staffelgeschossen einen zweiten Rettungsweg in das darunterliegende Wohngeschoss geben wird und die Bewohner vom dort vorhandenen Fluchtbalkon von der Feuerwehr mit einer Leiter gerettet werden können, so dass die Anschaffung einer Feuerwehdrehleiter durch die Gemeinde Büchen nicht erforderlich ist.

Der Vorschlag der Vorhabenträgerin sieht vor, dass bei einer Zustimmung der Gemeinde zur Errichtung einer rechtlich zulässigen Treppe zur P+R-Anlage, die Ablösevereinbarungen aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde abgegolten sind. Für das Entgegenkommen der Gemeinde schlägt Herr Schwieger vor, die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen von 20 auf 23 zu erhöhen. Herr Broßmann erklärt sich gegenüber dem Ausschuss mit der Erhöhung einverstanden.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und lässt darüber mit der Ergänzung um die zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnungen im Wohnquartier abstimmen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt:

1. Die Gebäudeabmessungen (Richtmaße) und Gebäudeanordnungen und damit das städtebauliche Konzept gemäß beigefügter Präsentation sind im Sinne des Ausschusses und werden für die weitere Planung angenommen. Sollte sich im Bauleitplanverfahren herausstellen, dass im Brandfall bei diesem städtebaulichen Konzept eine Feuerwehdrehleiter vorgehalten werden muss, hat eine Umplanung zu erfolgen, so dass sei-

tens der Gemeinde Büchen keine Anschaffung einer Feuerwehrdrehleiter erfolgen muss.

2. Der KFZ-Stellplatzbedarf für das Wohnquartier auf dem Grundstück des Normteilwerk Blohm mit einem Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätze ist ausreichend, wenn die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine rechtlich zulässige Treppe zur P+R-Anlage plant, herstellt und dauerhaft instand setzt. Ebenso übernimmt die Vorhabenträgerin dauerhaft die Verkehrssicherungspflicht für die Treppe. Die Verwaltung wird angewiesen, diese Verpflichtung rechtssicher festzuhalten, z.B. durch eine Baulast. Der weitere KFZ-Stellplatzbedarf für mögliche 2. Fahrzeuge oder Besucher beträgt ca. 30-50 Stellplätze und wird über den P+R-Parkplatz sichergestellt. Parkplatznutzer haben ein übliches Ticket bei der Gemeinde Büchen zu erwerben. Ablösevereinbarungen sind mit der Herstellung der rechtlich zulässigen Treppenanlage abgegolten.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Wohnquartier insgesamt 23 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder</b>	<b>Davon anwesend</b>	<b>Ja-Stimmen</b>	<b>Nein-Stimmen</b>	<b>Stimmenthaltungen</b>
9	9	7	2	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

- 16) **Bebauungsplan Nr. 70 "Solar-Freiflächenanlage" für das Gebiet: "Nördlich sowie südlich der Bahnlinie Büchen - Hamburg, westlich der Straße "Franzhagener Weg", östlich als auch nordöstlich der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Müssen und südlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße 'Steinkrug' hier: Sachstand zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Frau Hißmann.

Frau Hißmann stellt dem Ausschuss anhand einer PowerPoint-Präsentation die Flächen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 70 vor, mit der die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Sitzungszeit schließt der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:58 Uhr. Der Tagesordnungspunkt: „Verschiedenes“ wird nicht mehr behandelt.

---

Jan Möller  
Vorsitz

---

Sabine Dreier  
Schriftführung