**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Vom 12.07.2016</p> <p>Mit Bericht vom 30.05.2016 übersandt mir die 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:</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Herr Foth, Tel. 440) Die im Plan dargestellten Flächen mit hohem Biotopwert sind teilweise unvollständig und inkonsequent aufgeführt. An der Steinau ist dies oberhalb der Pörtauer Mühl nur einseitig. Hier sollte beidseitig, ggf. der gesamte Talraum analog bezeichnet werden. Auch unterhalb der Pötrauer Mühle wurden und werden durch den Gewässerunterhaltungsverband Steinau-Büchen ebenfalls (wie oberhalb) flächige Renaturierungsmaßnahmen an der Steinau durchgeführt. Mindestens bis zur Lauenburger Straße sollten auch Flächen mit hohem Biotopwert aufgezeigt werden.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Frau Mannes, Tel. 409) Im vorgelegten Konzept sind Regenwasserrückhaltebecken (RRB) eingetragen, allerdings nicht alle als solche gekennzeichnet. Somit ist eine Unterscheidung zu Teichen oder sonstigen Wasserflächen nicht möglich. So fehlt z.B. die Kennzeichnung für das RRB zur Einleitungsstelle E 12, Gem. Pötrau, Fl. 4, Flurstück 89/5 sowie das RRB zur E36, Gem. Nüssau, Fl. 4, Flurstücke 71/119 und 71/118 und die farbige Markierung des RRB B-Plan 44 Am Hesterkamp. Außerdem fehlt das Regenwassersickerbecken am Ahornweg.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zum Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Hinweis zur biologischen Wertigkeit wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen ist sich der besonderen ökologischen Wertigkeit einzelner Flächen und des besonderen Naturraumes, in dem sich die Gemeinde befindet, bewusst. Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen stellt einen Leitfaden für die künftige bauliche Entwicklung und umfasst die Grundlagenermittlung als Bewertung für die geplante Siedlungsentwicklung. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurden die schützenswerten Bereiche auf Ebene des Flächennutzungsplanes, bestehende Ausgleichsflächen der Gemeinde sowie die „ruhigen Bereiche“ des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Büchen dargestellt. Eine weitergehende Darstellung ökologisch wertvoller Bereiche würde die Darstellung der Planzeichnung überlasten. Die grundlegende Aussage der baulichen Entwicklungsflächen wäre nicht mehr deutlich ablesbar. Die Gemeinde Büchen wird sich im Rahmen konkreter Bauleitplanungen mit den ökologischen Eigenschaften potenzieller Plangebiete sowie der umliegenden Bereiche ausführlich auseinandersetzen und diese entsprechend berücksichtigen. Die Erforderlichkeit zur Anpassung der Planzeichnung wird seitens der Gemeinde Büchen nicht gesehen.</p> <p><u>Zum Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Hinweis zu den bestehenden Regenrückhaltebecken innerhalb der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung zum Ortsentwicklungskonzept wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das Regenklärbecken an der Gudower Straße sollte aufgrund der Größe und Nähe zur Bebauung ebenfalls eingetragen werden, das RRB ist bereits dargestellt. Diese Punkte sollten überarbeitet werden.</p> <p>Die Darstellung der „Kalten Beek“ als reine Waldfläche ist irritierend. Bislang bin ich davon ausgegangen, dass dort ein Gewässer vorhanden ist. Hier besteht Klärungsbedarf.</p> <p>Im Übrigen bestehen meinerseits keine Bedenken gegen das Ortsentwicklungskonzept.</p> <p><u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Frau Richter, Tel. 528)</u> Gegen das vorgelegte Ortsentwicklungskonzept bestehen keine Bedenken. Ich bitte zu beachten, dass die Gemeinde Büchen nach Kampfmittelverordnung als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gilt.</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz (Frau Helmert, Tel. 452)</u> Im Gemeindegebiet Büchen sind archäologische und Interessensgebiete ausgewiesen. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde, Archäologisches Landesamt, Brockdorff-Rantzau-Straße 79 in 24837 Schleswig.</p> <p>Auskunft und Informationen zu den ausgewiesenen archäologischen Interessensgebieten mit Karten und Erläuterungstexten erteilt das Archäologische Landesamt, Planungskontrolle, Frau Kerstin Orłowski, Tel. 04621/38720, kers-tin.orłowski@alsh.landsh.de</p>	<p>Der Hinweis zum Regenklärbecken in der Gudower Straße wird zur Kenntnis genommen. Das Regenklärbecken wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zur „Kalten Beek“ wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen als Waldfläche dargestellt, auch wenn sie in diesem Bereich moorige Bereiche umfasst. Eine entsprechende Darstellung ist auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen nicht deutlich umsetzbar. Da sich die Gemeinde Büchen der besonderen Eigenschaft der genannten Fläche bekannt ist und das Ortsentwicklungskonzept lediglich als Grundlagenermittlung für künftige Bauleitpläne dient, aber es keine verbindliche Planung umfasst, wird eine Anpassung der Planung für nicht erforderlich angesehen.</p> <p><u>Zum Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> Der Hinweis auf die Kampfmittelverordnung für die Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Erläuterungsbericht zum Ortsentwicklungskonzept bereits enthalten. Im Falle einer konkreten Überplanung einzelner Flächen werden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt werden.</p> <p><u>Zum Fachdienst Denkmalschutz</u> Der Hinweis zu möglichen Kulturdenkmälern in der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen. Die derzeit bekannten Kulturdenkmäler sind bereits in die Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde aufgenommen worden. Im Falle einer konkreten Überplanung einzelner Flächen werden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt werden.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> (Frau Alsleben, Tel. 432)</p> <p>Die für den Bereich der Gemeinde Büchen derzeit bekannten Kulturdenkmale von besonderem Wert wurden richtig in die Planzeichnung übernommen. Da es sich bei der Eisenbahnersiedlung Quellental um einen durch Verordnung geschützten Denkmalbereich handelt, sollte das Gebiet auch mit einer roten Linie umgrenzt werden.</p> <p>Die gekennzeichneten Objekte sind zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes SH vorgesehen. Der Status „vorgesehen“ bedeutet nach dem ipsa-lege-Prinzip des neuen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalswertes rechtlich bereits um eine Tatsache handelt, auch wenn die Aufnahme in die Liste noch nicht erfolgt ist. (Für die Aufnahme der Kulturdenkmale in die Denkmalliste muss ein umfangreicher Datensatz angelegt werden, was im Hinblick darauf, dass die Liste derzeit erstmalig erstellt wird, entsprechend Zeit erfordert.)</p> <p>Hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklungsflächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ortslage von Pötrau stellt sich als von Büchen unabhängiges, dörflich geprägtes Siedlungsgebiet mit zahlreichen historischen Gebäuden dar. Eine Ergänzung dieses alten Siedlungskerns um das Zwei- bis Dreifache ist kritisch zu sehen. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollten auf alle Fälle Maßnahmen zum Erhalt der dörflichen Strukturen und der damit verbundenen Qualitäten getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird begrüßt, dass die dörflichen Freiräume am Rande dieser Ortslage erhalten werden sollen und zu den neuen Baugebieten hin eine Grünstreifen vorgesehen ist. Da dieses ein grundsätzlicher und wichtiger Aspekt in der Siedlungsentwicklung ist, sollte die Grünstreifen auch im Text erläutert werden.</p>	<p><u>Zum Fachdienst Denkmalschutz</u></p> <p>Der Hinweis zur Eisenbahnersiedlung Quellental wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis zur Feststellung einzelner Kulturdenkmale wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer konkreten Überplanung einzelner Flächen werden die jeweiligen Kulturdenkmale entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Siedlungsentwicklung im Bereich der Ortslage Pötrau wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ortsteil Pötrau bietet aufgrund seiner örtlichen Gegebenheiten und Lage zum Zentrum die besten Voraussetzungen für eine großräumige mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes darauf Rücksicht genommen, dass sich die baulichen Strukturen in das bestehende Ortsbild einfügen ohne dieses zu beeinträchtigen.</p> <p>Eine Erläuterung zur geplanten Grünstreifen südlich der Ortslage Pötrau wird redaktionell in dem Erläuterungsbericht zum Ortsentwicklungskonzept ergänzt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning, Tel. 326)</p> <p>Zu der o.g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: Nach dem Landschaftsprogramm 1999 (Ziffer 5.1) spielen die Belange des Natur- und Umweltschutzes in der Bauleitplanung der einzelnen Gemeinden eine wichtige Rolle und sind in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise sind Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung werden im Landschaftsprogramm im Weiteren formuliert.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan 2010 ist als Leitbild zum Thema Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung formuliert, dass eine nachhaltige Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen gerecht werden, erfolgen soll (Ziffer 2.1). Grundsätzlich sollen die Gemeinde bei ihren Planungen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen (Ziffer 2.5.2).</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) wird folgendes ausgeführt: <i>„Die Bau- und Siedlungstätigkeit verändert Natur und Landschaft in der Regel erheblich und nachhaltig. Aus diesem Grund ist eine Begrenzung der baulichen Entwicklung besonders dort notwendig, wo Schutzflächen gemäß ... Landesnaturschutzgesetz, Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen, Gebiete mit besondere Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems, ..., Geotope, Wald, Gewässer und Grünverbindungen angrenzen oder sich die Art der baulichen Entwicklung beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirkt.“</i></p>	<p><u>Zum Fachdienst Naturschutz</u></p> <p>Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen stellt keine Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuches dar. Vielmehr handelt es sich um eine Vorabuntersuchung des Gemeindegebietes, um die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde im weiteren Verlauf steuern zu können.</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat im Rahmen der Voruntersuchung des Ortsentwicklungskonzeptes die Naturräume des Gemeindegebietes berücksichtigt und diese von einer künftigen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ausgenommen.</p> <p>Schutzflächen im Sinne der genannten Flächen sind von den Planungen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen nicht betroffen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) sowie der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden im Falle einer konkreten Überplanung die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und abgearbeitet.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde, Ziffer 8.3, ist Ziel eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Büchen ... Bei zukünftigen Bauvorhaben sollen folgende Grundsätze ökologisch orientierten Planens berücksichtigt werden: Umweltverträgliche Standortwahl und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Erhaltung und Verbesserung der innerörtlichen Freiräume, Aufnahme von Grundsätzen des ökologisch orientierten Bauens.</p> <p>Auf die Planungsleitlinien des Baugesetzbuches weise ich außerdem hin.</p> <p>In dem vorliegenden Ortsentwicklungskonzept, Ziffer 1 – 3 –Erfordernis und Zielsetzung, wird folgendes ausgeführt: <i>„Das Ortsentwicklungskonzept ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Zentraler Ort-Umlandkonzepte, Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten und einen mittel- und langfristigen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen.“</i></p> <p>Bei der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes Büchen sind vor diesem Hintergrund die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sachgerecht und vollständig in die Betrachtungen und Bewertungen einzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ausführungen unter Ziffer 3.6.1 des Konzeptes und die Darstellungen in der Planzeichnung reichen diesbezüglich nicht aus, die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten. Eine „Vorauswahl freizuhaltender Bereiche“ ist sinnvoll, jedoch beschränkt sich die Betrachtung auf einzelnen Flächen (Wald, Biotope) am nördlichen Ortsrand, die bereits Gegenstand vorangegangener kritischer Planverfahren waren.</p> <p>Auf den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, den Landschaftsplan der Gemeinde, auf die Schutzgebiets- und Biotopverbundplanung des Landes, auf die bestehenden Schutzgebiete und Natura 2000 – Gebiete sowie vorhandenen Biotopkartierungen weise ich in diesem Zusammenhang beispielhaft hin.</p>	<p>Die Ziele des Landschaftsplanes sind im Rahmen der Ausarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen berücksichtigt worden. Im Falle der Aufstellung einer Bauleitplanung werden die Planungsleitlinien des Baugesetzbuches berücksichtigt.</p> <p>Das Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde ist, wie richtig wiedergegeben, eine Grundlagenermittlung für die zukünftigen Planungen der Gemeinde.</p> <p>Der Hinweis zur unzureichenden Ausarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes in Bezug auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Da es sich bei dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde lediglich um eine Grundlagenermittlung zur Vorbereitung auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde handelt, wird der Rahmen der Ausarbeitung für ausreichend befunden. Im Falle einer konkreten Überplanung einzelner Flächen wird sich die Gemeinde Büchen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) und verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) ausführlich mit den Belangen von Natur und Landschaftspflege auseinandersetzen und diese fachgerecht abarbeiten.</p> <p>Die aufgeführten übergeordneten Fachplanungen werden Rahmen möglicher Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ich empfehle der Gemeinde eine Fortschreibung ihres Landschaftsplans als sachlichen Teilplan – Siedlungsentwicklung – nach den §§ 9 und 11 BNatSchG i.V.m. den §§ 5 und 7 LNatSchG vorzunehmen.</p> <p>Ich empfehle außerdem zu prüfen, ob hier andernfalls die Erstellung einer Strategischen Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.</p> <p>Die Untersuchung möglicher Entwicklungsflächen (Punkt 4, Kategorisierung der Flächenpotenziale) erfolgt nur durch einen kurzen „Überblick über die Eckdaten“.</p> <p>Zum besseren Verständnis halte ich eine Dokumentation der Auseinandersetzung mit den einzelnen Potenzialflächen durch eine ausführlichere Darstellung der Planungsvorgaben, des Bestandes sowie eine beschreibende Bewertung jedoch für sinnvoll. Die Unterlagen sollten ergänzt werden.</p> <p>Abweichungen von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung bitte ich jeweils zu begründen und zu bewerten.</p> <p>Die Angaben in den Datenblättern zu Naturschutz und Landschaftspflege sind überwiegend wenig aussagekräftig und insofern zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis einer Neuaufstellung sieht die Gemeinde Büchen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als gegeben.</p> <p>Da es sich bei dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen <u>nicht</u> um eine Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuches handelt, ist die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben. Mit der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes werden keine konkreten Planungsinhalte festgesetzt. Die Belange von Natur und Umwelt werden im Rahmen nachfolgender konkreter Bauleitplanungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zu einer ausführlicheren Betrachtung der einzelnen Entwicklungsflächen wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei den Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes um eine Grundlagenermittlung für künftige Planungen handelt, sieht die Gemeinde Büchen eine entsprechende Ergänzung nicht als erforderlich an.</p> <p>Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung erfolgt im Rahmen konkreter Bauleitplanungen.</p> <p>Der Hinweis zu den Datenblättern wird zur Kenntnis genommen und aufgrund dem Planungsstand einer Grundlagenermittlung zurückgewiesen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zu den Potentialflächen teile ich zum jetzigen Stand folgendes mit: Mittelfristige Potenziale</p> <p>1. Fläche I Es bestehen voraussichtlich keine grundsätzlichen Bedenken. Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ wird zu prüfen sein, ob hier die Erstellung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.</p> <p>2. Flächen II, III, VIII, X Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die vorhandenen Knicks und Gehölze sind jedoch möglichst zu berücksichtigen.</p> <p>3. Fläche IV Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Büchen stellt die Fläche als Wald dar, für die teilweise im Entwicklungsplan ein Umbau von Nadel- und standortfremden Laubwäldern in naturnahen Laubwald vorgesehen ist. Die Potenzialfläche weicht insofern von den Ergebnissen der Landschaftsplanung ab. Die grundsätzlichen Bedenken gegen eine Inanspruchnahme von Wald für Bebauung können auf Grund der isolierten Lage des betroffenen Waldbereichs und der bestehenden Beeinträchtigungen ausnahmsweise zurückgestellt werden. Insbesondere die älteren Eichen an der Möllner Straße sollen erhalten bleiben.</p> <p>4. Fläche V Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>5. Fläche VI Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung von Wohnbauflächen im Rahmen einer Änderung ihres Flächennutzungsplans für diese Fläche zu Gunsten einer Darstellung von Wald zurückzunehmen. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Als mittelfristige Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes ist die Fläche VI auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit (Wald und gesetzlich geschützte Biotope) und der Lage im Randbereich der Steinauniederung nicht geeignet. Die Fläche sollte unter Punkt 1.3.1 „Vorauswahl freizuhaltender Bereiche“ gekennzeichnet werden.</p>	<p>Zur Fläche I: Im Rahmen möglicher künftiger Bauleitplanverfahren werden die erforderlichen Gutachten ausgearbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Zu den Flächen II,III,VIII.X: Bestehende Knick- und Gehölzstrukturen werden im Rahmen künftiger Bauleitplanung berücksichtigt und wenn möglich erhalten.</p> <p>Zur Fläche IV: Die Charakteristik der Fläche IV hinsichtlich des bestehenden Waldes ist der Gemeinde Büchen bekannt. IM Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden die Belange von Natur und Landschaft abgearbeitet und ein entsprechender Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung erbracht.</p> <p>Zur Fläche V: Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Fläche VI: Die Fläche VI ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde Büchen hat sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der biologischen Wertigkeit der Fläche dazu entschieden keine wohnbaulichen Entwicklungen in diesem Bereich vorzunehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt. In dem Ortsentwicklungskonzept wird die getroffene Darstellung beibehalten, da sie dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entspricht. Ein Hinweis auf den Sachverhalt ist auf dem entsprechenden Datenblatt der Fläche VI vermerkt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>6. Fläche VII Im Rahmen der Aufstellung ihres Landschaftsplans hatte die Gemeinde beschlossen, dass sich eine bauliche Erweiterung auf dem östlichen Teil der Fläche (Grünland) auf Grün- und Sportflächen beschränken sollte, um die bisher deutlich erkennbare Ortsgrenze zwischen Büchen und Pötrau nicht zu verwischen. Für den westlichen Teil der gekennzeichneten Fläche VII sieht die Gemeinde im Landschaftsplan keine Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, da sich hier Lebensräume mit hohem und sehr hohem Biotopwert entwickelt haben.</p> <p>Zur Regelung der baulichen Entwicklung der Fläche VII ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde im Aufstellungsverfahren. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 50, für den vorbereitend die 15. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, wird im Ortsentwicklungskonzept als mittelfristige/kurzfristige Bebauungsmöglichkeit eingestuft, die auf Grund der Lage im zentralen Bereich der Gemeinde zunächst umgesetzt werden soll. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben bei der Bewertung dieser Fläche <u>im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes</u> allerdings, wie bereits erläutert, weitgehend unberücksichtigt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind zum Teil ökologisch wertvolle Waldflächen und gesetzlich geschützte Biotope betroffen, deshalb bestehen im Hinblick auf eine bauliche Entwicklung auf der betreffenden Fläche VII erhebliche Konflikte mit den Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</p>	<p>Fläche VII: Die Darstellung der Fläche VII in dem gemeindlichen Landschaftsplan ist der Gemeinde Büchen bekannt. Da sich die Fläche aufgrund ihrer zentralen Lage und der ohnehin erforderlichen Erschließungserweiterung Richtung Nüssauer Weg für eine wohnbauliche Entwicklung anbietet, hat die Gemeinde Büchen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 gefasst.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden grundsätzlich und auch im Falle der Fläche VII im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung abgearbeitet und im Weiteren berücksichtigt. Für den Bebauungsplan Nr. 50 wurden die erforderlichen gutachterlichen Unterlagen erstellt und in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Da es sich bei den Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes nur um eine Grundlagenermittlung handelt und ein entsprechender Hinweis auf die ökologische Wertigkeit der Fläche aufgenommen wurde, sieht die Gemeinde Büchen den Umfang der Unterlagen als ausreichend an.</p> <p>Die Betrachtung der möglichen ökologischen Konflikte bei einer wohnbaulichen Entwicklung auf der Fläche VII werden im Rahmen des Bebauungsplanes genauer betrachtet und der ggf. erforderliche Ausgleich erbracht.</p>
<p>7. Fläche IX Es bestehen voraussichtlich keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Innenverdichtung, es sind in dem Bereich jedoch einige markante Bäume vorhanden, die möglichst zu erhalten sind.</p>	<p>Zur Fläche IX: Der Hinweis auf bestehende markante Bäume wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer konkreten Überplanung der Fläche wird diese auf ihre ökologischen Gegebenheiten hin untersucht und diese in den Planungen berücksichtigt.</p>
<p>8. Fläche XI Es bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung der Flächen, es ist jedoch zu prüfen, ob die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen der Flächen im Hinblick auf die Ortsgestaltung erhalten werden können.</p>	<p>Zur Fläche XI: Der Hinweis auf die vorhandenen Gehölze wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer konkreten Überplanung der Fläche wird diese auf ihre ökologischen Gegebenheiten hin untersucht und diese in den Planungen berücksichtigt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>9. Fläche XII Im Landschaftsplan – Entwicklungsplan – der Gemeinde ist diese Fläche als trockene Ruderalflur dargestellt und bewertet, es ist zu prüfen, ob die Fläche möglicherweise dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegt. Die vorhandenen Gehölze wären außerdem möglichst zu berücksichtigen. Im Rahmen der Landschaftsplanung hatte die Gemeinde offensichtlich gegen eine weitere bauliche Entwicklung dieser Fläche entschieden.</p>	<p>Zur Fläche XII: Die Fläche XII wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ob die ökologischen Gegebenheiten eine bauliche Entwicklung der Fläche ermöglichen ist im Rahmen einer konkreten Überplanung zu überprüfen. Die Darstellung im Ortsentwicklungskonzept wird beibehalten.</p>
<p>10. Fläche XIII Im Landschaftsplan – Bestand und Bewertung – der Gemeinde ist die Fläche als trockene Ruderalflur bewertet, es ist zu prüfen, ob die Fläche möglicherweise dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegt. Die südlichen und östlichen Hangbereiche sind vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte artenreiche Steilhänge erfasst und in das Naturschutzbuch eingetragen. Hier sind ausreichend breite Pufferzonen vorzusehen. Die vorhandenen Gehölze sind außerdem möglichst zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur Fläche XIII: Die Hinweise zu den bestehenden gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen wird zur Kenntnis genommen. Ob die ökologischen Gegebenheiten eine bauliche Entwicklung der Fläche ermöglichen ist im Rahmen einer konkreten Überplanung zu überprüfen. Die Darstellung im Ortsentwicklungskonzept wird beibehalten.</p>
<p>11. Fläche XIV Es bestehen voraussichtlich keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung, es sind in dem Bereich jedoch größere Gehölzstrukturen vorhanden, markante Bäume sind möglichst zu erhalten. Ein möglicher Schutzstatus dieser Fläche ist zu prüfen.</p>	<p>Zur Fläche XIV: Der Hinweis auf die vorhandenen Gehölze wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer konkreten Überplanung der Fläche wird diese auf ihre ökologischen Gegebenheiten hin untersucht und diese in den Planungen berücksichtigt.</p>
<p>12. Fläche XV Die Fläche stellt sich als Grünland dar. Eine bauliche Entwicklung sollte hier ggf. nur locker, sehr zurückhaltend und unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen erfolgen, Entwicklung nur für Büchen-Dorf. Vorhandene Knicks und die Feldsteinmauer sind zu beachten. Nach der Darstellung im Landschaftsplan sieht die Gemeinde hier die Eingrünung des Ortsrandes vorzugsweise durch die Anlage von Obstwiesen vor, eine bauliche Entwicklung ist nach Landschaftsplan hier nur sehr kleinflächig an der Bröthener Straße beabsichtigt.</p>	<p>Zur Fläche XV: Eine mögliche bauliche Entwicklung der Fläche XV erfolgt, im Falle einer konkreten Überplanung, unter der Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes und ohne dieses zu beeinträchtigen. Die Möglichkeit von Eingrünungsmaßnahmen zur Ortsrandarrondierung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>13. Fläche für Neubau Jugendzentrum und Begegnungsstätte Das Bestreben der Gemeinde, ein Jugendzentrum im zentralen Bereich der Ortslage neu zu errichten, kann nachvollzogen werden, jedoch bestehen gegen den von der Gemeinde geplanten Standort Schulstraße, im Bereich der Bahndämme, aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken. Betroffen sind voraussichtlich gesetzlich geschützte Biotope (Allee Schulstraße, artenreicher Steilhang Bahndamm) sowie brach liegende ehemalige Kleingartenparzellen, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen, insofern werden erhebliche Konflikte mit den Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erwartet.</p> <p>Langfristige Potenziale:</p>	<p>Zur Fläche für den Neubau Jugendzentrum und Begegnungsstätte: Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Anbindung an weitere soziale Einrichtungen der Gemeinde hat die Gemeinde Büchen die genannte Fläche als Entwicklungsfläche für den Neubau eines Jugendzentrums und Begegnungsstätte gewählt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des betreffenden Bebauungsplanes Nr. 51 wird die ökologische Wertigkeit untersucht und durch eine Variantenprüfung die am besten geeignete Entwicklung der Fläche überprüft. Da die Gemeinde Büchen bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 gefasst hat, wird an der Darstellung in der Planzeichnung des Ortsentwicklungskonzeptes festgehalten.</p>
<p>14. Fläche 1a, Pötrauer Straße/Fuchsweg Gegen eine Siedlungsentwicklung auf dieser Fläche bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die Flächendarstellung sollte jedoch den Weg im westlichen Bereich, auch langfristig, nicht überschreiten. Die vorhandenen Knicks und insbesondere der Redder im Norden des Flurstücks sind möglichst zu erhalten und durch ausreichend breite Pufferstreifen dauerhaft zu schützen.</p>	<p>Zur Fläche 1a, Pötrauer Straße/Fuchsweg: Der Hinweis zur Flächenabgrenzung der Potenzialfläche 1a wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 gefasst. Die geplante Entwicklung der Fläche endet bei der derzeitigen Planung unmittelbar westlich des Fuchsweges. Die Pfeildarstellung der langfristigen Siedlungsentwicklung ist nur eine Möglichkeit, die sich die Gemeinde grundsätzlich zu einem späteren Zeitpunkt offen halten möchte, da eine beidseitige Erschließung von Verkehrsflächen eine sinnvolle Maßnahme darstellt.</p>
<p>15. Fläche 1b, Büchen Dorf Diese Fläche liegt in einem ökologisch sensiblen Landschaftsraum zwischen den Naturschutzgebieten „Büchener Sander“ und „Stecknitz-Delvenau-Niederung“. Die Flächen direkt nördlich des Flurstücks 13/3 der Flur 2 gehören zu dem Schwerpunktbereich „Trockenrasenflächen östlich Fitzen“ im Schutzgebieten- und Biotopverbundsystem des Landes SH. Gemäß Landschaftsplan sind hier eine Extensivierung der Ackernutzung und die Anlage von ungenutzten Randstreifen vorgesehen. Die Fläche 1b ist aus naturschutzfachlicher Sicht nur kleinflächig und nur für den Bedarf in Büchen-Dorf zu entwickeln. Zum Abschluss einer kleinflächigen neuen Bebauung ist ein neuer Ortsrand zu gestalten. Auf die Darstellung von Pfeilen für eine langfristige Siedlungsentwicklung ist hier zu verzichten.</p>	<p>Zur Fläche 1b, Büchen Dorf: Der Hinweis zur ökologischen Wertigkeit der Fläche wird zur Kenntnis genommen. Eine mögliche Entwicklung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie des Landschaftsbildes. Da das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen eine langfristige Planung über das Jahr 2033 hinaus darstellt, wird an der Darstellung der langfristigen Siedlungsentwicklung in Büchen Dorf in nördliche Richtung festgehalten. Eine konkretere Überprüfung der Entwicklungsoptionen erfolgt zu entsprechendem Zeitpunkt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>16. Fläche 2, 3 und 4, Pötrauer Straße</p> <p>Die dargestellten Flächen 2, 3 und 4 liegen exponiert westlich der Ortslage Pötrau in einem Raum, der die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt und in dem entsprechend ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.</p> <p>Zum alten Dorf ist zwar ein Grüngürtel (Erhalt und Entwicklung der dort vorhandenen dörflichen Strukturen, Kleingewässer, Öffnung des verrohrten Gewässers) in dem vorliegenden Konzept vorgesehen. Der vergleichsweise intakte, dörflich geprägte Ortsrand wird aber übersprungen. Die Ausdehnung der Flächen und damit die Inanspruchnahme von freier Landschaft halte ich, im Hinblick auf einen angemessenen Planungszeitraum, für zu umfangreich, die Darstellung ist insgesamt zurückzunehmen. Für den Raum westlich von Pötrau (Flächen 1a, 2, 3, 4) sind vor diesem Hintergrund Planungsvarianten zu prüfen, die Beteiligung eines Landschaftsplaners halte ich für sinnvoll.</p> <p>Geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung werden im Landschaftsplan der Gemeinde hier nicht gesehen.</p> <p>Die Steinau ist als Geotop und Hauptverbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes SH für den Naturschutz von besonderer Bedeutung und großräumig von Siedlungsentwicklungsflächen freizuhalten.</p> <p>Auf die Darstellung einer Fläche für eine langfristige Entwicklungsrichtung bzw. von „Pfeilen“ für eine langfristige Siedlungsentwicklung östliche Fläche 4 ist komplett zu verzichten, um eine Beeinträchtigung der besonderen Geomorphologie (Fluviatile Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales) sowie des Landschaftsbildes zu vermeiden.</p>	<p>Zu den Flächen 2,3 und 4, Pötrauer Straße:</p> <p>Die Gemeinde Büchen hat die Ausarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes veranlasst, um den starken Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Mit der landesplanerischen Aufgabe eines Entwicklungs- und Entlastungsortes ist Büchen, vor allem in Bezug auf den starken Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, dazu verpflichtet im großen Rahmen eine wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen. Hinsichtlich der Anbindung an den zentralen Bereich der Gemeinde Büchen stellen die Entwicklungsflächen hierbei 2, 3 und 4 eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit dar.</p> <p>Eine Entwicklung der Flächen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt unter den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes. Im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes ist bereits ein Landschaftsplaner beteiligt worden, wie es auch im weiteren Verlauf der zukünftigen Bauleitplanungen der Gemeinde Büchen der Fall sein wird. An der entsprechenden Darstellung des Ortsentwicklungskonzeptes wird festgehalten.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes sah sich die Gemeinde Büchen nicht der großen Erforderlichkeit von Wohnraum gegenüber stehen, wie es zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fall ist. Es wird auf die schriftlichen Ausführungen der Erläuterung des Ortsentwicklungskonzeptes zur Lage des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Büchen verwiesen.</p> <p>An der Darstellung der langfristigen Entwicklungspfeile wird festgehalten. Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen nimmt durch die schraffierte Fläche eine deutliche Grenze für eine künftige Siedlungsentwicklung vor. Diese ist bereits heute aufgrund der örtlichen Gegebenheiten getroffen worden. Eine Flächenscharfe Abgrenzung erfolgt im Falle einer konkreten Überplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und ökologischen Wertigkeit der Flächen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>17. Fläche 5 Aus naturschutzfachlicher Sicht entwickelt sich die Fläche 5 in die freie Landschaft und sollte zunächst etwa auf die im Landschaftsplan vorgesehene Entwicklungsfläche Nr. 19 reduziert werden (Begrenzung etwa auf die Hälfte des Flurstücks 72/4 der Flur 3, Gemarkung Nüssau). Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ wird zu prüfen sein, ob hier die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Auf die Darstellung von „Pfeilen“ für eine langfristige weitere Entwicklung von Gewerbeflächen nördlich Fläche 5 ist zu verzichten, die betreffende Fläche ist als Hauptverbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes SH zwischen dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ und dem Tal des Elbe-Lübeck-Kanals zu entwickeln.</p> <p>Selbstverständlich sind im Rahmen einer späteren Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend abzarbeiten.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Aus Sicht des Kreises wird die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes ausdrücklich begrüßt. Mit dieser Planung schafft die Gemeinde Grundlagen, um zukünftige Entwicklungen vorausschauend lenken und im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung umsetzen zu können.</p> <p>Im Mai 2015 wurden viele der Flächen im Rahmen einer Bereisung vorgestellt. Damals wurde festgestellt, dass die Gemeinde zur Begründung eines umfangreichen Flächenvorsorgekonzeptes unbedingt eine Bedarfsanalyse erstellen und die Potentiale des Innenbereiches darlegen muss. Dieser Forderung kommt die Ausarbeitung mit Stand vom 25.05.2016 nach.</p> <p>Im Hinblick auf die Flächen sind die auf dem Bereisungstermin verabredeten Vorgaben überwiegend in das Konzept eingeflossen. Die „Erweiterungspfeile“ zu den Flächen 4,5 und 1b sind nicht ganz unstrittig und bedürfen im Falle einer konkreten Planung einer genaueren Überprüfung.</p>	<p>Fläche 5: Eine Entwicklung der Potenzialflächen für Gewerbe erfolgt je nach Bedarfslage. Gewerbliche Nutzungen im Innenbereich der Gemeinde können zu größeren Konfliktpotenzialen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen. Somit sind für neue gewerbliche Flächen vorzugsweise Bereiche am Ortsrand vorzusehen. Die Fläche 5 schließt sich an die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen an und bietet so die Möglichkeit die gewerblichen Nutzungen der Gemeinde Büchen an einem Ort zu konzentrieren und somit die möglichen Emissionen für andere Nutzungsarten zu reduzieren. An der Darstellung im Ortsentwicklungskonzept wird festgehalten. Eine genaue Überprüfung der örtlichen und ökologischen Gegebenheiten erfolgt im Rahmen einer möglichen späteren verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><u>Zum Fachbereich Städtebau und Planungsrecht</u> Die positive Zustimmung des Kreises zur grundsätzlichen Aufstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen wird begrüßt.</p> <p>Die Kenntnisnahme des Kreises zur Bedarfsanalyse sowie der Auflistung der Potenziale im Innenbereich nimmt die Gemeinde Büchen ebenfalls zur Kenntnis.</p> <p>Die Erweiterungspfeile in der Planzeichnung des Ortsentwicklungskonzeptes stellen grundlegende Überlegungen der Gemeinde Büchen für eine weitere Siedlungsentwicklung nach dem Jahr 2033 dar. Eine genaue Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt zu einem späteren geeigneten Zeitpunkt im Falle einer konkreten Bedarfslage.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht des Kreises ist die zeichnerische Darstellung bei einigen Flächen nicht eindeutig. Ich bitte die Flächen zu überprüfen, die einerseits die Farbe „Baulücke gem. § 34 BauGB“ und andererseits die Schraffur „Bauleitplanung erforderlich“ tragen. Ggf. ist eine weitere Kategorie in der Zeichenerklärung erforderlich. Die Kennzeichnung der Flächen XV und III ist in diesem Kontext ebenfalls zu überprüfen. Die Kategorie „Bebauungsplan derzeit in Aufstellung“ ist in der Planzeichnung zu aktualisieren.</p> <p>Der Kreis legt Wert auf die Feststellung, dass mit dem Ortsentwicklungskonzept und der darin genannten Entwicklungsflächen die Eignung der Flächen nicht abschließend feststeht. Hierzu wären sehr viel genauere Aussagen erforderlich, die auch Auskunft über die naturräumlichen und ökologischen Rahmenbedingungen der jeweiligen Flächen geben. Es wären teilweise umfangreiche Untersuchungen erforderlich, die zum jetzigen Zeitpunkt den Umfang eines Ortsentwicklungskonzeptes sprengen würden. Insofern kann es sich aus Sicht des Kreises jetzt nur um Flächen handeln, die als Planungsalternativen im Rahmen konkreter Bauleitplanung herangezogen werden, in dem Zusammenhang detailliert auf ihre Eignung überprüft und dann bei der Bildung „Entwicklungsprioritäten“ herangezogen werden.</p>	<p>Die Fläche XV ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt, somit ist für ihre Umsetzung die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich, gleiches gilt für die Fläche III.</p> <p>Die grundsätzliche Darstellung der bestehenden Baulücken gemäß § 34 BauGB und der durch die Aufstellung eines Bebauungsplan zu entwickelnden Flächen wird hinsichtlich der Farbdarstellung redaktionell angepasst.</p> <p>Die vorgenommene Bewertung der einzelnen Flächen wird seitens des Kreises richtig erfasst. Es handelt sich bei der Darstellung zum Ortsentwicklungskonzept um eine Grundlagenermittlung, die im Falle konkreter Planungen einer Überprüfung und entsprechende gutachterliche Untersuchungen erfordert.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Ministerpräsident – Staatskanzlei Vom 15.09.2016</p> <p>Mit Beteiligungsschreiben vom 30.05.2016 übersenden Sie ein überarbeitetes Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Büchen. Aus Sicht der Landesplanung wird die Aufstellung des Konzeptes ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Grundsätzlich schließe ich mich den Aussagen des Kreises Herzogtum Lauenburg gemäß Begleitbericht vom 16.06.2016 an. Ergänzend weise ich darauf hin, dass die genannten Jahreszahlen für die Umsetzung der Flächen 2 – 4 im Rahmen des Behördengesprächs vor Ort am 22.05.2015 nicht abschließend diskutiert worden sind; ebenso die Ausdehnung der Flächen 4, 5 und 1b (Erweiterungspfeile).</p> <p>Eine formelle Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung zu einzelnen konkreten Flächenentwicklungen wird auf der Grundlage einer Planungsanzeige gem. § 11 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) im Rahmen entsprechender Bauleitplanverfahren ergehen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Begleitbrief des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasste eine Vorabbeurteilung der Planungsunterlagen, aus diesem Grund wird auf die offizielle konkretere Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg verwiesen.</p> <p>Der Hinweis auf die zeitliche Umsetzung der Entwicklungsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die gewählten Jahreszahlen stellen für die Gemeinde Büchen keine bindende Verpflichtung für eine entsprechende Umsetzung dar, sondern schaffen nur eine Gliederung der Prioritätsreihenfolge. An der Darstellung der Jahreszahlen wird seitens der Gemeinde Büchen festgehalten. Gleiches gilt für die Abgrenzung der genannten Flächen. Im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung wird die Gemeinde Büchen die Größe des jeweiligen Plangebietes konkret prüfen und entsprechend des jeweiligen Bedarfes in Abstimmung mit den übergeordneten Planungsträgern abstimmen.</p> <p>Der Verzicht auf eine formelle landesplanerische Stellungnahme in Bezug auf die einzelnen Flächen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen wird die Landesplanung in den konkreten Bauleitplanungen entsprechend der formellen Beteiligungsverfahren erneut beteiligen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 1 Vom 26.01.2016</p> <p>Bezug nehmend auf das gestrige Telefongespräch und mein Schreiben vom 22.05.2014 teile ich Ihnen mit, dass ich derzeit nicht beabsichtige, Teile meines Grundstücks kurz- bzw. mittelfristig zu veräußern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Veräußerung des betreffenden Privatgrundstückes hat auf die Unterlagen des Ortsentwicklungskonzeptes keine direkten Auswirkungen. Da das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen als Grundlage für künftige Bauleitplanungen einen langen planerischen Zeitraum umfasst, ist eine Berücksichtigung von Grundstücksverkäufen nur schwer möglich.</p>
<p>Bürger 2</p> <p>Unterhalb der Straße Brandsberg liegen die Hellbergwiesen. Aus Pötrau kommend fließt links die Steinau. Von der Straße bis zur Steinau sind es zwischen 130 und 200 m. Aus Gründen des Naturschutzes wird ein 50 m breiter Streifen an der Steinau abgetrennt und weder bebaut, noch an Bürger verkauft, er geht ins Eigentum der Gemeinde. Dadurch ist er dem Naturschutz auch real zugeführt und es handelt sich nicht um einen unbebauten Streifen, der als Gartenland mit Gartenhaus etc. intensiv genutzt wird.</p> <p>In der Höhe des Lindenweges war, bis an den letzten Tagen des 2. Weltkrieges gesprengt wurde, eine gemauerte Steinaubrücke. Hier wird eine neue Holzbrücke für Fußgänger und Radfahrer errichtet. So ist der Wohnpark schnell und ohne lange Wege mit dem Bahnhof, der Kita Lindenweg und dem Schulzentrum verbunden. Die Nähe zum Zentrum macht in diesem ersten BA der Ortserweiterung den Bau von Läden, Supermärkten, Kita u.ä. Infrastruktur entbehrlich. Büchen wird von innen nach außen und nicht von außen nach innen entwickelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes hat sich die Gemeinde Büchen in Abstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg ausführlich mit den künftigen wohnbaulichen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt. Die genannten Flächen der Hellbergwiesen wurden in diesem Zusammenhang aufgrund der bestehenden ökologischen Wertigkeit, der Aussagen des Lärmaktionsplanes sowie der generellen Lage im Siedlungsraum der Gemeinde Büchen von einer großräumigen wohnbaulichen Entwicklung ausgeschlossen. Zudem ist der Gemeinde Büchen bekannt, dass der Entwurf zur Änderung des Landeswassergesetzes neue Abstandsregeln für Gewässer umfassen soll, was zudem voraussichtlich Auswirkungen auf die genannte Fläche haben würde. Eine bauliche Entwicklung der Hellbergwiesen ist seitens der Gemeinde Büchen aus den v.g. Gründen nicht beabsichtigt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zieht man den 50 m Steinaustreifen ab, verbleibt von der Straße eine Tiefe von 80 – 150 m. In diesen Bereich lässt sich eine Straße und rechts und links dieser neuen Straße Grundstücke mit einer Tiefe von mind. 35 m herstellen. Es besteht die Möglichkeit im „breiteren“ Bereich verdichtet zu bauen. Es könnte dort ein Mehrgenerationenhaus entstehen. Das gesamte Gebiet könnte ökologisch durch ein BHKW beheizt und bestromt werden. <u>Es wird ein ökologischer Wohnpark im Grünen angestrebt. Büchen entwickelt sich natürlich und umweltfreundlich.</u> Es könnten aufgrund der Besonderheiten auch Fördermittel herangezogen werden.</p> <p>Die Gesamtfläche links der Straße beträgt ca. 120.000 qm. Nach Abzug des Gewässerschutzstreifens 50 m von der Steinau und 30 m vom Wald (Hellberg) verbleiben ca. 80.000 qm. Abzgl. Weiterer 5.000 qm für die Straße und Parkplätze verbleiben ca. 75.000 qm für ca. 100 Grundstücke.</p> <p>Wie wird gestaltet? Einbindung der vorhandenen Infrastruktur Bahnhof Kita Schule Kurze Wege – zu Fuß und mit dem Rad (Vermeidung von Kfz-Verkehr) Wiederaufbau der Steinau-Brücke am Lindenweg für Fußgänger & Radfahrer Entwicklung von Büchen nach Pötrau, von innen nach außen Dann bereiten „konjunkturelle Schwankungen“ im Baubereich keine Probleme, es entstehen keine Teilsiedlungen in der Peripherie von Büchen, da vom Zentrum nach außen entwickelt wird. Entwicklung vom Ortszentrum nach außen (Pötrau) Bahnanbindung über Fußgänger- und Radfahrer am Lindenweg (dort war bis zum Ende des 2. Weltkrieges eine Brücke). Kurze Wege im 1. Und 2. Bauabschnitt Keine zusätzliche Erschließung naturmah</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen**

Datum: 24.10.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gemeinde erhält den 50 m Gewässerschutzstreifen an der Steinau, so dass der Gewässerschutz voll erfüllt wird Kita, Schule, Bahnhof in der Nähe Mehrgenerationenhaus BHKW</p> <p>Kosten/Finanzierung 1. Schritt Gemeinde kauft nur die „öffentlichen Flächen“ 2. Schritt Gemeinde kauft die Flächen, die sie an die Bauherren verkauft (Bauplatz für Bauplatz) und nach x Jahren den Rest Die Gemeinde hat nur geringe finanzielle Vorleistungen zu tätigen und trotzdem hat die Gemeinde die „Hand“ auf den Flächen und nicht ein Investor o.ä. Win-Win-Situation für alle Beteiligten a. Land-Eigentümer haben mit der Gemeinden einen potenten Käufer b. Gemeinde kann verfügen und muss keine großen Summen vorfinanzieren (ca. 0,8 Mio – 1,0 Euro Zinsvorteil für die Gemeinde in 10 Jahren) c. Bauherren haben „günstigeren“ Baulandpreis, da kein Investor als zusätzlicher Kostenträger vorhanden ist.</p>	
<p><u>Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg vom 25.01.2016 	<p>Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>