



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Der Planbereich liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Büchen im OT Pötrau. Nördlich liegt das neu erschlossene Wohngebiet „Großer Sandkamp“, östlich schließen sich die Siedlungsgebiete des OT Pötrau an. Südlich sollen in mehreren Zeitabschnitten weitere Wohngebiete entstehen.	Der Beschreibung der örtlichen Lage des Plangebietes wird zugestimmt.		X
Das <u>Einzelhandelskonzept der CIMA für die Gemeinde Büchen</u> , das am 18. Juni 2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen worden ist, kommt u.a. zu dem Ergebnis (Ziffer 3 der Begründung), dass solitäre Nahversorgungsstandorte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereich sinnvoll sein können, wenn sich Standorte in integrierte Wohn- und Mischgebietslagen befinden und dort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen. Für den Bereich Pötrau werden konkrete Ansätze für eine Neuansiedlung gesehen, da hier zukünftig auch ein wesentlicher Anstieg der Bevölkerungszahl, d.h. der Nachfragebasis, zu erwarten ist. Nach Ziffer 3 „Nahversorgungskonzept“ des Einzelhandelskonzeptes „wird sich die weitere Siedlungsentwicklung Büchens zukünftig schwerpunktmäßig im westlichen Gemeindegebiet im Bereich des Ortsteils Pötrau vollziehen. Hierzu ist mit dem Großen Sandkamp nördlich der Pötrauer Straße bereits ein neues Wohngebiet für rd. 350 Personen erschlossen. Südlich der Pötrauer Straße entstehen in zwei Abschnitten weitere Baugebiete für zusätzlich etwa 1.000 Personen. Somit leben absehbar künftig allein rd. 1.700 Personen in einem 10 Minuten-Gehzeitradius um einen potenziellen Nahversorgungsstandort im Bereich der neuen Wohngebiete an der Pötrauer Straße. Rechnet man noch die Bevölkerung Steinautals sowie der angrenzenden Nahbereichsgemeinde Schuldendorf hinzu, für welche der genannte Standort die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit darstellen würde, so würde dieser Standort perspektivisch für rd. 3.600 Personen die nächst erreichbare Versorgungsmöglichkeit für Lebensmittel darstellen. [...]“.	Die Zusammenfassung der planrelevanten Inhalte des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes mit Beschluss vom 18. Juni 2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Teil-fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Zugleich wird festgestellt, dass „unabhängig von Betriebstyp – Lebensmittelvollsortimenter oder – discounter – für den Standortbereich Pötrauer Straße eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.600 m<sup>2</sup> sinnvoll erscheint. Denn diese Größe würde für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (1.250 – 1.400 m<sup>2</sup>) sowie ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.) ausreichen.“</p> <p>Die Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen sehen die Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente zur wohnortnahen Versorgung nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung vor, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siedlungsstrukturell integrierter Standort in Wohn- und Mischgebietslage (fußläufige Nahversorgungsfunktion),</li> <li>• möglichst mit ÖPNV-Anbindung,</li> <li>• vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereich sowie den Gebietsversorgungscharakter nach, und</li> <li>• bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet.</li> </ul> <p>Der Nachweis der Verträglichkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Büchen und des Gebietsversorgungscharakters im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hat insoweit eine besondere Bedeutung, als dass laut Einzelhandelskonzept die Neuansiedlung jedes weiteren Lebensmittelmarktes in Büchen kaum noch zu einer quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation führen würde und kaum noch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bewirken würde. Stattdessen sei vor allem mit einer Umverteilung von Umsätzen innerhalb des Büchener Lebensmitteleinzelhandels zu rechnen.</p>	<p>Die Ansiedlungsvoraussetzungen von entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen werden zur Kenntnis genommen.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Die <u>„Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im OT Pötrau der Gemeinde Büchen“</u> der CIMA vom November 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VK und eines Drogeriemarktes mit bis zu 800 m<sup>2</sup> VK signifikante Umsatzumverteilungseffekte auslösen würde, so dass negative städtebauliche Folgen insbesondere für die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches „Lauenburger Straße“ (Ankerbetrieb Lebensmittel-discountmarkt Penny) nicht ausgeschlossen werden können.</li> <li>• ein Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, inkl. Vorkassen-Bäcker, mit bis zu 1.650 m<sup>2</sup> VK und eines Drogeriemarktes mit bis zu 650 m<sup>2</sup> VK einen guten Kompromiss darstellen würde, der einerseits keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen oder der Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Büchen und dem Umland auslösen würde und andererseits wirtschaftlich tragfähig wäre.</li> </ul> <p>Der <u>Kreis Herzogtum-Lauenburg</u> weist in seinem Begleitbericht vom 22. April 2020 und seiner Stellungnahme vom 25. Mai 2020 darauf hin, dass aus Sicht des Denkmalschutzes und unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine den Ortseingang Pötrau möglichst wenig beeinträchtigende Lage und Gestaltung des Nahversorgungszentrums anzustreben wäre. Ziel sollte es sein, trotz der großen Entwicklungen die Identität der Gemeinde und der historisch gewachsenen Ortslage von Pötrau, die bei der Aufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplans als „erhaltenswerter Ortsteil von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung“ markiert worden ist, zu wahren. Dazu würde eine möglichst wenig beeinträchtigende Gestaltung des Ortseinganges nach Pötrau beitragen.</p>	<p>Die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel im OT der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf den Begleitbrief des Kreises Herzogtum Lauenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stammt aus dem Jahr 1992. Durch die zwischenzeitlich im Bereich Pötrau erfolgte bauliche Entwicklung hat sich das Ortsbild insbesondere im Umfeld des Plangebietes verändert und weist nur noch in geringem Maße die historische Ortslage von Pötrau auf. Insbesondere durch das Neubaugebiet Großer Sandkamp im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 55 hat sich das Erscheinungsbild der Gemeinde Büchen verändert.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die entsprechende Abwägungsentscheidung wird ergänzend verwiesen.</p>		X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><u>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</u></p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S, 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 – Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).</p> <p>Die Gemeinde Büchen mit rd. 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich (Gemeinde Büchen: rd. 5.800; Nahbereich: rd. 6.200 Einwohnerinnen und Einwohner) ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen mit bis zu 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben geeignet (Kongruenzgebot). Gemäß Begründung zu Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) entspricht es der landesplanerischen Praxis, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> VK (sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) regelmäßig nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung ist bereits in der Begründung enthalten. Die Ausführungen werden hinsichtlich erforderlicher Anpassungen zur zwischenzeitlich in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes überarbeitet.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 4 LEP 2010 sieht vor, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden ist. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 BauNVO die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen darf.</p> <p>Schutzgut des Beeinträchtigungsverbotes ist in Umsetzung des zentralörtlichen Prinzips im vorliegenden Fall die Vermeidung einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Unterzentrums Büchen sowie der benachbarten Zentralen Orte im Einzugsbereich des Planvorhabens. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte als Teil dieser Funktionsfähigkeit soll sich dabei primär über die Zentralen Versorgungsbereiche entfalten. Dafür sind im vorliegenden Fall insbesondere die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der beiden im Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereich „Möllner Straße“ und „Lauenburger Straße“ zu schaffen, wobei auch mögliche Auswirkungen auf konzeptionelle Ansätze zur Fortentwicklung und Ertüchtigung dieses Bereiches (z.B. in Form von Planungen zur Erweiterung bestehender Anker-Betriebe) zu berücksichtigen sind. Der Wesentlichkeitsvorbehalt des Beeinträchtigungsverbotes sieht dabei in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG zu § 34 Abs. 3 BauGB vor, dass schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche jedenfalls dann zu erwarten sind, wenn ein Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches so nachhaltig stört, dass diese ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.</p>	<p>Der Hinweis auf das Beeinträchtigungsverbot wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Auswirkungsanalyse zur Neuan siedlung von Nahversorgungseinzelhandel im Ortsteil Pötrau der Gemeinde Büchen erstellt.</p> <p><u>Auszug Gutachten</u> <i>Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens am Standort Pötrauer Tor in der reduzierten Form. Eine maximale Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter (davon rd. 50 m<sup>2</sup> für einen Vorkassen-Bäcker) und 650 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt sollten nicht überschritten werden.</i></p> <p>Die entsprechenden Größenvorgaben werden seitens der Gemeinde Büchen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Das Planvorhaben außerhalb der im kommunalen Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Büchen entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind dort grundsätzlich zulässig.</p> <p>Nicht erfüllt wird dagegen das Integrationsgebot gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010, wonach die Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig sind. Die Ausnahmetatbestände von Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 der Fortschreibung des LEP 2010 für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel werden grundsätzlich erfüllt, da es sich um einen Standort außerhalb des Nahbereiches der Zentralen Versorgungsbereiche handelt (Entfernung zu den Zentralen Versorgungsbereich mehr als 1.000 m), und dieser im Sinne der Regelung als integriert, d.h. in einen (zukünftigen) Wohnsiedlungsbereich eingebettet bzw. diesem direkt zugeordnet ist.</p> <p>Die Landesplanung hat zuletzt im Rahmen der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung (TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans) am 25. Mai 2020 festgestellt, dass der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ mit dem Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, inklusive ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.), im Unterzentrum Büchen auf der Basis der Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen „Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen 2019“ grundsätzlich keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.</p>	<p>Seitens der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen, dass das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010 als erfüllt angesehen wird.</p> <p>Seitens der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen, dass das Integrationsgebot gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 nicht erfüllt wird, die Ausnahmetatbestände von Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 der Fortschreibung des LEP 2010 für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aber grundsätzlich erfüllt werden.</p> <p>Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ist zwischenzeitlich genehmigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen.</p>	<p align="center">X</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Die Planinhalte der verbindlichen Bauleitplanung weichen insoweit von den Darstellungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ab, als die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes mit 1.650 m<sup>2</sup>, inkl. Bäcker, gegenüber 1.600 m<sup>2</sup>, inkl. ergänzende, kleinere Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä., deutlich angehoben werden soll, da außer auf einen Bäcker auf weitere ergänzende, kleinerer Betriebe der Nahversorgung offensichtlich verzichtet werden soll. Diese Änderungen stehen im Widerspruch zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, das eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.600 m<sup>2</sup> für den Standort als sinnvoll ansieht, da damit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu rd. 1.400 m<sup>2</sup> sowie ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.) ermöglicht würde. Aus landesplanerischer Sicht werden die Einschätzungen des Einzelhandelskonzeptes insbesondere aus dem Grund geteilt, dass die zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter an einem Solitärstandort nicht größer sein sollte als die Verkaufsfläche eines entsprechenden Anbieters bzw. Ankerbetriebes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, dessen zulässige Größenordnung in Büchen nach hiesiger Erkenntnis bei maximal 1.600 m<sup>2</sup> liegt (Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Büchen). Der Solitärstandort sollte nur auf den Charakter einer Gebietsverordnung und nicht auf die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes ausgerichtet sein.</p> <p>Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der CIMA vom November 2019 auf der Basis des selbst erstellten Einzelhandelskonzeptes vom 18. Juni 2019, die in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen werden, werden insoweit nicht geteilt.</p>	<p>Der Hinweis auf die Abweichungen des geplanten Vorhabens zum gemeindlichen Einzelhandelskonzept werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.</p> <p>Die Teilfortschreibung kommt zu dem Ergebnis, dass am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept sind.</p> <p>Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen wurde seitens des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein eine positive Stellungnahme zu der Fortführung des Bauleitplanverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen übersendet.</p> <p>Den Inhalten der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen, hier die Ergänzung der Zentren- und Standortstruktur und des Nahversorgungsstandortes der Gemeinde Büchen um den Nahversorgungsstandort „Pötrauer Tor“ stehen keine landesplanerischen oder städtebaulichen Belange entgegen. Das gilt auch für die diesbezüglich ergänzten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Büchen. Die aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht unterhalb der Ebene der Zentralen Versorgungsbereiche erforderliche Aufwertung des Planstandortes „Pötrauer Tor“ über den Gebietsversorgungscharakter hinaus, wird mit den Inhalten der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausreichend umgesetzt. Die Inhalte der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen können insoweit aus hiesiger Sicht die Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 der Gemeinde Büchen mit dem o.a. Plankonzept bilden. (Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 24.02.2021)</p> <p>Die Begründung wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.</p>	<p align="center">X</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Aus landesplanerischer Sicht ist mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Büchen zu erhalten, durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters eine Größenordnung von 1.400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Teilfortschreibung kommt zu dem Ergebnis, dass am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept sind.</p>	X	
<p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Ziffer 1.1.2.1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 in Widerspruch zu der Entscheidung des BVerG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) steht, wonach bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone darf insoweit nicht aus der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters herausgerechnet werden, sondern ist auf dessen Verkaufsfläche anzurechnen. Lediglich die Sitzbereich könnten ggf. als Gastronomiefläche eingeordnet werden.</p> <p>Die Planinhalte der verbindlichen Bauleitplanung weichen von denen der vorbereitenden Bauleitplanung insoweit ab, dass anstatt ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.) nunmehr ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden soll. Die Ansiedlung eines solchen Betriebes wird die Attraktivität und Bedeutung des solitären Nahversorgungsstandortes gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen aufgrund des großen Einzugsbereiches deutlich aufwerten und die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Büchen weiter verstärken.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2.1 wird entsprechend angepasst. In die Begründung wird ein Hinweis zur Berechnung der Verkaufsfläche gem. der Entscheidung des BVerG vom 24.11.2005 aufgenommen.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Hinzu kommen noch Aspekte der Verkehrsvermeidung innerhalb des Gemeindegebietes und damit verbunden das Anliegen des Klimaschutzes. Zugleich würde das durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes beschlossene Grundkonzept der Nahversorgung aufgeweicht, da ein Kombinationsstandort aus Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt kaum noch als solitärer und gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen untergeordneter Nahversorgungsstandort definiert werden kann. Im Hinblick auf die zentrumsbildenden Wirkungen eines Drogeriefachmarktes in der geplanten Größenordnung sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, einen solchen Betrieb innerhalb der Zentralen Versorgungsberieche anzusiedeln. Die entsprechenden Ausführungen des Gutachters, dass die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB „Möllner Straße“ weitgehende ausgeschöpft sind, und im ZVB „Lauenburger Straße“ ein signifikantes Flächenwachstum des Einzelhandels nicht realisierbar ist, werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Diese Ausführungen entlassen die Gemeinde aber nicht aus der Verantwortung für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche und den Nachweis einer vollwertigen Standortalternativenprüfung für den geplanten Drogeriemarkt innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. einer darauf basierenden sorgfältigen Abwägung innerhalb der Bauleitplanung bezüglich der Abweichung vom kommunalen Einzelhandelskonzept.</p> <p><b>Unter Würdigung aller vorgenannten Aspekte stehen der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 der Gemeinde Büchen und den damit verfolgten Planungsabsichten Ziele und sonstige Erfordernisse (in Aufstellung befindliche Ziele) der Raumordnung entgegen. Nur unter folgenden Voraussetzungen (Maßgaben) werden Ansatzpunkte für eine Zustimmung der Landesplanung gesehen:</b></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Seitens der CIMA Beratung + Management GmbH wurde eine Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Büchen durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Standort „Pötrauer Tor“ als zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort die bestmögliche Alternative für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Büchen ist.</p>	X	
	<p>Die nachfolgenden Maßgaben als Voraussetzungen für eine Zustimmung der Landesplanung zu dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich hat ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Büchen sowie der Landesplanung stattgefunden.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>1. Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters eine Größenordnung von 1.400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone sind dabei auf die Verkehrsfläche anzurechnen. Lediglich die Sitzbereiche könnten ggf. als Gastronomiefläche eingeordnet werden.</p>	<p>Im Nachgang des Planungsgespräches vom 08.09.2020 wurde seitens der Landesplanung unter nachfolgenden Voraussetzungen eine Zustimmung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 mit einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Bäcker und Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Aussicht gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktualisierung/Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen und Aufwertung des Planstandortes im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64 über den Gebietscharakter hinaus.</li> <li>• Aufnahme der Standortalternativen-Prüfung für den Drogeriemarkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in die Bauleitplanung.</li> <li>• Die Aktualisierung/Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kann parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen; spätestens zum Satzungsbeschluss des B-Plans muss der Beschluss der Aktualisierung/Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die Gemeindevertretung vorliegen.</li> </ul> <p>Die entsprechenden Voraussetzungen werden seitens der Gemeinde Büchen im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen werden überarbeitet. Die Berechnung der Verkaufsfläche hat die Entscheidung des BVerG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen wird hinsichtlich der geplanten Entwicklung des Einzelhandelsstandortes fortgeschrieben.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>2. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an dem Standort anstelle ergänzender kleinerer Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote wird aus landesplanerischer Sicht nur im Zuge des Nachweises einer vollwertigen Standortalternativenprüfung innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche (ggf. auch über die in der Auswirkungsanalyse erwähnte, größere Entwicklungsfläche im Norden des ZVB „Möllner Straße“, auf einer unbebauten Fläche zwischen Möllner Straße 35 und Bürgermeister-Drewes-Straße, hinaus) möglich sein.</p> <p>Zudem wird eine mögliche Abweichung vom kommunalen Einzelhandelskonzept nur im Rahmen der allgemeinen Grundsätze zur Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf der Basis sachlicher Gründe abwägungsfehlerfrei möglich sein. Ggf. ist, um zu verhindern, dass das Konzept für die Zukunft seine steuernde Wirkung verliert eine entsprechende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Aufwertung des solitären Nahversorgungsstandortes zu einem Nebenzentrum o.ä.) in Erwägung zu ziehen.</p> <p>Auf folgende Aspekte weise ich zudem gesondert hin:</p> <p>1. Ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein zu beachtender Belang im Rahmen der kommunalen Abwägung.</p>	<p>Seitens der CIMA Beratung + Management GmbH wurde eine Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Büchen durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Bereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Standort „Pötrauer Tor“ als zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort die bestmögliche Alternative für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Büchen ist. Die Prüfung wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Die Teilfortschreibung kommt zu dem Ergebnis, dass am ergänzenden Nahversorgungsstandort Pötrauer Tor ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit bis zu 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vereinbar mit dem Einzelhandelskonzept sind. Die Begründung wird um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>2. Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalysen sind durchaus wichtige Indikatoren und, wie im vorliegenden Fall der CIMA, grundsätzlich nicht zu beanstanden. Sie bleiben letztendlich aber nur Meinungsbilder, an die die Landesplanung bei ihrer Entscheidung nicht gebunden ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p align="center">X</p>	
<p>3. Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04. und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016(Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst und ein Hinweis in der Begründung ergänzt.</p>	<p align="center">X</p>	
<p>4. Stellungnahmen des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 22. April und 25. Mai 2020.  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>Auf die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg wird ergänzend verwiesen.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur vom 25.05.2020</b></p> <p>Mit Bericht vom 07.04.2020 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u> (Frau Alsleben, Tel.: 432)</p> <p>Im Zentrum der durch große alte Gehöfte geprägten Ortslage von Pötrau befindet sich die Kirche Büchen-Pötrau, sowie das Wohn- Wirtschaftsgebäude Pötrauer Str. 10, die beide gem. § 8 Denkmalschutzgesetz gesetzlich geschützt sind. Dies gilt auch für die Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen im Zuge der L 205, die ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft ist. Sie ist ein wichtiges landschaftsprägendes Element, das vom Außenbereich in die Ortslage leitet. Weitere Elemente werden ggf. auf die Denkmalliste genommen, so die Gebäude Nr. 15 und 16 sowie der mit Linden bestandene Dorfplatz.</p> <p>Der Denkmalwert von Kulturdenkmälern ergibt sich nicht nur aus dem Objekt an sich, sondern auch aus der Einbindung in ihre Umgebung. Dies gilt umso mehr, wenn den Kulturdenkmälern auch eine städtebauliche, das heißt das Ortsbild prägende, oder eine die Kulturlandschaft prägende Bedeutung zukommt. Dies ist bei den unter Schutz stehenden Objekten der Fall. Von Westen aus Schulendorf kommend stellt sich die Kirche von Pötrau in einem typisch dörflichen Umfeld dar. Das Ortsbild ist geprägt von der Kirche umgeben von landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Kirche ist sowohl Bestandteil dieses Ortsbildes wie auch die umgebende Bebauung den Eindruck der Kirche bestimmt. Der Übergang von der Landschaft in die Ortslage wird bisher vom Ende der Straßenallee und dem Beginn der Bebauung geprägt.</p>	<p><u>Zum Fachdienst Denkmalschutz</u></p> <p>Der Hinweis auf die unter Denkmalschutzgesetz stehenden Gebäude im Ortsteil Pötrau sowie auf die Lindenallee zwischen Pötrau und Franzhagen als Kulturdenkmal wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Kirche von Pötrau als ortsbildprägender Bestandteil wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die zwischenzeitlich im Bereich Pötrau erfolgte bauliche Entwicklung hat sich das Ortsbild insbesondere im Umfeld des Plangebietes verändert und weist nur noch in geringem Maße die historische Ortslage von Pötrau auf. Insbesondere durch das Neubaugebiet Großer Sandkamp im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 55 hat sich das Erscheinungsbild der Gemeinde Büchen verändert.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>An diesem wichtigen Punkt, der den Auftakt zur Ortslage bildet und somit maßgeblich zum Gesamteindruck des Ortsteiles beiträgt, wird nunmehr der Standort für eine Einzelhandelseinrichtung für bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Im Hinblick auf die Erschließung und die aus Sicht des Einzelhandels wünschenswerte Präsenz im Straßenraum ist diese Entscheidung nachvollziehbar.</p> <p>Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Ortslage ist dieser Standort als nachteilig einzustufen. Diese Handelseinrichtungen passen sich weder von Ihrer Größe noch von Ihrer Gestaltung her in eine historische Bebauung ein und wirken selbst im Kontext einer neueren Bebauung deplatziert. Die vorgelagerten und über lange Phasen des Tages meist leeren Parkplatzflächen verstärken noch den unwirtschaftlichen Eindruck solcher Einrichtungen. Direkt an der Ortszufahrt gelegen, wird der desolate Eindruck schnell auf die ganze Ortslage übertragen, was sich letztlich auch nachteilig auf die Kulturdenkmale bzw. potentiellen Kulturdenkmale auswirkt.</p> <p>Ich hatte bereits in meiner Stellungnahme zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes auf diesen Sachverhalt hingewiesen. In dem jetzt vorgelegten vorhabenbezogenen B-Plan wird zwar verbal darauf eingegangen, planerisch schlägt sich dies aber nicht nieder. So wurde meinem Ratschlag, die Einzelhandelseinrichtung weiter nach Süden in das Baugebiet hinein zu verschieben und die „Maßnahmenfläche“ weiter um die Ortslage herum bis an die L 205 zu führen oder alternativ auf der Südseite der L 205 eine wenigstens 20 m breite Grünfläche darzustellen, nicht gefolgt.</p> <p>Stattdessen wird ein Gebäude- und Freiflächenkonzept vorgelegt, das nicht auf die örtliche Situation eingeht und in dieser Form genauso gut in Ratzeburg oder Norderstedt realisiert werden könnte. Offensichtlich wird dem Kommerz und der Gewinnmaximierung ein höherer Stellenwert eingeräumt als dem Erhalt des Ortsbildes und dem Einfügen in eine historisch gewachsene Situation.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den im Verlauf der Pötrauer Straße errichteten Kreisverkehrsplatz sowie die zwischenzeitlich erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Büchen hat sich der Ortseingang im Umfeld des Plangebietes deutlich verändert. Die nördlich der Pötrauer Straße entstandene Wohnbebauung mit modernen Gebäuden und auch der Kreisverkehrsplatz als Knotenpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung zeigen kein historisches Ortsbild. Auch die erfolgte bauliche Nachverdichtung im Umfeld des Plangebietes haben zu einer Veränderung des westlichen Ortsbildes von Pötrau geführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine bauliche Verschiebung weiter nach Süden würde zwar einen breiteren Grünstreifen entlang der Pötrauer Straße ermöglichen, gleichzeitig aber erhöhte Eingriffe in die freie Landschaft (Bodenauffüllung aufgrund der Geländeneigung, erweiterter Ausbau des Frachtweges etc.). Unter Berücksichtigung der allgemeinen baulichen Veränderung des Ortsbildes in Pötrau wurde daher ein ca. 10 m breiter Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen bzw. bis zur Lindenreihe erweitert.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Die Situation soll zwar durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen auf den Parkplatzflächen abgemildert werden. Diese haben jedoch ohne die entsprechenden Pflanzflächen keine Entwicklungschancen und werden absehbar ihre Aufgabe auch langfristig nicht erfüllen.</p> <p>Ohne entsprechende Pflanzvorgaben für den ohnehin schon nicht sehr breiten Grünstreifen entlang der Pötrauer Straße mutiert dieser, wie man an fast allen Einzelhandelsstandorten beobachten kann, zu einem mit ungepflegtem Bodendeckergestrüpp überwucherten Niemandsland, das weder gestalterische noch biologische Qualitäten aufweist und die Unwirtlichkeit dieses Ortes eher noch unterstreicht.</p> <p>Um das Vorhaben einigermaßen in das Umfeld einzubinden und nicht zum Fremdkörper werden zu lassen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbreiterung des Grünstreifens an der L 205 bis an die Anbauverbotszone heran sowie Festlegung einer abwechslungsreichen Bepflanzung mit freiwachsenden Gehölzen und Stauden</li> <li>• Das Gliederungsgrün an der Ostseite des Gebietes ist entlang der benachbarten Hofstelle weiterzuführen.</li> <li>• Festlegung von ausreichend großen Pflanzflächen (min. 12 m<sup>2</sup>) für die Bäume im Bereich der Parkflächen/ alternativ Einrichtung eines Bewässerungssystems mit Dachregenwasser nach dem Vorbild Hamburgs (siehe dazu: Entwicklungskonzept Stadtbäume – Anpassungsstrategien an sich verändernde urbane und klimatische Rahmenbedingungen, Kapitel 4.3.1)</li> </ul>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Pflanzflächen wurden vergrößert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, es wurde ein Grünordnungsplan mit konkreten Pflanzmaßnahmen erarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt, siehe oben. Staudenbepflanzungen und Blühstreifen sind vorgesehen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Ostseite wird durch Gehölze vollständig eingegrünt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Pflanzflächen weisen per Festsetzung eine Größe von mind. 12 bzw. 15 m<sup>2</sup> auf. Eine Bewässerung bzw. Versickerung des Regenwassers von den Parkplätzen über die Pflanzflächen ist vorgesehen.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschließen von zusätzlichen Staffelgeschossen, Festsetzung eines zumindest flach geneigten Satteldaches, stärkere Gliederung des Baukörpers oberhalb der EG-Ebene</li> </ul>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge der geplanten Einzelhandelsentwicklung eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung oberhalb der künftigen Märkte vor. Die Flächen oberhalb des Erdgeschosses werden auf den Bereich einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung beschränkt. Hinsichtlich des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hält die Gemeinde weiterhin an einer baulichen Entwicklung in Form eines Staffelgeschosses fest.</p>	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf den hohen Werbepylon ist zu verzichten. Da die Einrichtung an diesem Standort ohne Konkurrenz ist, kann auf weiträumig wirkende Werbemaßnahmen verzichtet werden. Wenn man doch einen Werbepylon zulassen will, muss dieser einen Mindestabstand von 40 m zur Straße einhalten.</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Zulässigkeit eines freistehenden Werbepylons innerhalb des Plangebietes wird auf einen Standort im Bereich der Zufahrt mit einem Abstand von 40 m zur Pötrauer Straße begrenzt.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fahnenmasten sind auf 2 Stück zu beschränken Sie dürfen nicht innerhalb der Pflanzflächen stehen.</li> </ul>	Der Anregung wird gefolgt. Die entsprechende textliche Festsetzung wird angepasst.	X	
Die Handelseinrichtungen sollen fast am höchsten Punkt einer Hügelkuppe errichtet werden und nehmen damit den höchsten Standort der Ortslage ein. Zwischen den gemessenen Höhenbezugspunkten und der östlich angrenzenden Hofstelle besteht schon ein Höhenunterschied von ca. 2,0 m.	Der Hinweis auf die Höhenlage des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.	X	
Um die Dominanz der Handelseinrichtung gegenüber dem Ort abzumildern, ist die Hochbauplanung dem vorhandenen Gelände stärker anzupassen und Gebäude- und Parkplatzflächen nach Osten und Süden hin abzusenken – also die Anlagen entsprechend zu terrassieren. Darüber hinaus empfehle ich dringend die Höhe der Gebäude in Bezug auf eine festgelegte Geländeoberfläche fest zu setzen, denn gerade in Hanglagen können absolute Höhenfestsetzungen nach unten hin ausgenutzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der geplanten Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit entsprechend erforderlicher Kundenstellplatzanlage ist eine Terrassierung im Zuge des geplanten Vorhabens nicht umsetzbar.	X	
Ein in Nord-Süd und in West-Ost-Richtung durchgeführter Geländeschnitt zur Darstellung der Höhensituation sollte Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Geländeschnitt des Plangebietes beigelegt. Eine Darstellung auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt nicht.	X	
Anmerkung aus Radverkehrssicht			
Alle Verkehrsanlagen im Umfeld der Handelseinrichtung sollen so ausgebaut werden, dass der Radverkehr gefördert wird. Die Benutzung eines Fahrrades darf nicht zu Konflikten mit Fußgängern führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau der im Umfeld bestehenden Verkehrsanlagen ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.	X	



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><u>Fachdienst Naturschutz</u> (Herr Lübcke, Tel.: -245)</p> <p>Entwicklung aus dem Landschaftsplan: Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen ist im betroffenen Planungsraum eine Verdichtung des Knicknetzes vorgesehen, die vorhandenen Wirtschaftswege sind als Wanderweg bzw. als Reit- und Wanderweg mit Bedeutung für die Erholung bewertet. Außerdem ist eine Eingrünung des Ortsrandes von Pötrau geplant. Eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle ist im Entwicklungsplan des Landschaftsplans bisher nicht vorgesehen.</p> <p>Auf der Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen (24.10.2016) legt die Gemeinde im Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans vergleichsweise knapp eine Prüfung und Begründung von möglichen Standortalternativen für ein langfristiges Flächenpotenzial für die Siedlungsentwicklung dar.</p> <p>Ich empfehle eine Fortschreibung des Landschaftsplans nach den §§ 9 und 11 BNatSchG i.V.m. den §§ 5 und 7 LNatSchG auch als Bewertungsgrundlage für die künftige gemeindliche Entwicklung.</p> <p>Pflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz - Zu Ziffer 8.1 des Teil B – Text: Die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen wird von mir ausdrücklich begrüßt. Neben der positiven Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist v. A. der positive Effekt auf die Luftqualität und das Kleinklima von zentraler Bedeutung.</p> <p>An sommerlichen Hitzetagen nehmen Bäume im Gegensatz zu Gebäuden und Verkehrsflächen geringere Mengen an Strahlungsenergie der Sonne auf und erwärmen sich dadurch deutlich langsamer als diese. Die Pflanzen verdunsten zusätzlich Wasserdampf und senken so die Temperatur in ihrer Umgebung deutlich ab und sorgen auch für die angrenzende Bebauung für einen angenehmen Kühleffekt. Gleichzeitig spendet das Blätterdach der Bäume den im Sommer gewünschten Schatten.</p>	<p><u>Zum Fachdienst Naturschutz</u></p> <p>Die Inhalte des Landschaftsplanes und des Ortsentwicklungskonzeptes werden richtig zusammengefasst. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich bereits geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird insofern gefolgt, dass über die aktuell laufende 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes auch wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes (Erhalt und Entwicklung von Grün in der Gemeinde) aufgearbeitet werden.</p> <p>Der Hinweis wird erfreut zur Kenntnis genommen.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Im Schatten eines Baumes sinkt die gefühlte Temperatur im Hochsommer um bis zu 15 (in Worten: fünfzehn!) Grad.</p> <p>Planerisches Ziel sollte es sein, eine möglichst großflächige Beschattung der versiegelten Parkplatzfläche durch Baumkronen zu erreichen. Die unbefestigte Baumscheibe sollte so groß wie möglich sein und zwecks Belüftung und Bewässerung der Baumwurzeln eine Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten (DIN 18916).</p> <p>Ich bitte zu prüfen, ob die Platzverhältnisse die Pflanzung Bäume 1. Ordnung zulassen. Die Festsetzung könnte dann so ergänzt werden, dass ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen ist. Ggf. kann aus Platzgründen auch auf schmalkronige Sorten heimischer Laubbäume 1. Ordnung zurückgegriffen werden.</p> <p>Bestehende Bäume am nördlichen Geltungsbereichsrand: Ich rege an ein Erhaltungsgebot für die bestehenden orts- und landschaftsbildprägenden Bäume am nördlichen Geltungsbereichsrand festzusetzen (s.a. Ziffer 9.1.3 2. Absatz der Begründung).</p>	<p>Dem Hinweis wird nur teilweise gefolgt. Die Baumstandorte wurden insofern angepasst, damit möglichst große Baumscheiben (mind. 15 m<sup>2</sup> pro Baum auf dem Parkplatz) möglich sind.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, über einen Grünordnungsplan werden die Baumarten geregelt, ggf. wird auf schmalkronige Sorten zurückgegriffen.</p> <p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden, da die Linden außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Eine Erhaltung der Bäume ist aber grundsätzlich vorgesehen.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Zu Ziffer 9.1.3 der Begründung: Die Entwidmung des Knicks innerhalb des Geltungsbereiches steht unter einem Genehmigungsvorbehalt durch mich und ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bei mir zu beantragen. Ich stelle die erforderliche Entwidmung in Aussicht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die bestehenden Knickgehölze zum Erhalt festgesetzt werden,</li> <li>• geeigneter externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 rechtlich gesichert ist (Ziffer 5.2.2 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz),</li> <li>• ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich betroffener Arten (z.B. Haselmaus, gehölzbrütende Vögel) rechtlich gesichert sind</li> </ul> <p>Zu Ziffer 1.1 des Umweltberichtes, letzter Absatz: Die geplanten Knickdurchbrüche zur Erschließung des Gebietes bedürfen einer Genehmigung gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG durch mich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bei mir zu stellen. Ich stelle die erforderliche Genehmigung in Aussicht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geeigneter externer Ausgleich für den Knickdurchbruch im Verhältnis 1:2 rechtlich gesichert ist (Ziffer 5.2.1 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz),</li> </ul> <p>Orts- und Landschaftsbild: Ich bitte besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude und des Parkplatzes in das Orts- und Landschaftsbild zu legen. Dies gilt im besonderen Maße in Pötrau mit seinem weitgehend intakten Ortsbild.</p>	<p>Im Bereich des Schlickweges wurde durch die nun vorliegende Straßenausbauplanung auch die Straßenbreite überplant, so dass ein Erhalt des Knicks im B-Plan 64 nicht möglich ist (auf der gegenüberliegenden Seite im B-Plan Nr. 58 bleibt der Knick erhalten). Es wird somit ein Verlust des Knicks vorbereitet, ein Ausgleich von 1:2 im näheren Umfeld (südlich B-Plan Nr. 58) sowie ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden insofern berücksichtigt, dass der Planentwurf u.a. auch aufgrund der Orts- und Landschaftsbildbelange noch einmal überarbeitet wurde.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant			
		Ja	/ nein		
<p>Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser: Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine erhebliche Bodenversiegelung (versiegelte Grundfläche von 0,9) vorgenommen. Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung - bis hin zum örtlich völligen Funktionsverlust von Boden und Grundwasser - im Sinne des § 14 BNatSchG. Es sind entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzusehen und rechtlich zu sichern.</p> <p>Artenschutz: Ich nehme die bisherigen Ausführungen des Umweltberichts zur Kenntnis und begrüße diese grundsätzlich. Ich werde die zu konkretisierenden artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und Maßnahmen im weiteren Verfahren prüfen.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Der Fachdienst „gesundheitlicher Umweltschutz“ weist darauf hin, dass vorbehaltlich der noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung, zunächst keine Bedenken vorgetragen werden</p> <p>Unter städtebaulichen Aspekten halte ich den vorgelegten Entwurf von SKAI für wenig ortsgerecht. Ich bitte die Gemeinde zu überprüfen, ob der Ortseingang der Gemeinde durch eine stärkere Eingrünung, unter Verzicht auf einige Parkplätze, einladender gestaltet werden kann.</p>	<p>Dem Hinweis wird insofern gefolgt, dass Versickerung über Baumscheiben bzw. Grünflächen in Geltungsbereich sowie Rückhaltung über Dachbegrünung und Rigolen vorgesehen ist, so dass nur der natürliche Oberflächenabfluss aus dem Geltungsbereich abgegeben wird und der naturnahen Rückhaltung südlich des B-Planes Nr. 58 zugeführt wird. Für Eingriffe durch Bodenversiegelung wird ein externer Ausgleich vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zum Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 wird den Unterlagen zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			X	
					X
		X			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Archäologisches Landesamt SH</b> vom 07.04.2020</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 31.01.2020 zur Voranfrage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen wurde richtig in die Begründung dieses Bebauungsplanes übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>1000</b> <b>Landeskriminalamt Schleswig-Holstein</b> <b>vom 07.04.2020</b></p> <p>In der o.a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/-Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsflugbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden konnten. Hinweise auf militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen vom 16.04.2020</b></p> <p>Das o.g. Plangebiet befindet sich im Gewässerunterhaltungsverband Steinau-Büchen.</p> <p>Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Prüfung hinsichtlich einer Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers sowie der ergänzenden Rückhaltung über die vorgesehenen Rückhaltebecken des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen.</p> <p>Hierzu hat der Verband folgende Bemerkungen:</p> <p>Sollte eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich sein, kann der B-Plan Nr. 64 auch über den B-Plan Nr. 58 entwässert werden. Dazu wurden im Rahmen eines gemeinsamen Termins am 20.02.2020 mit der Unteren Wasserbehörde, dem Gewässer- und Landschaftsverband, der Gemeinde Büchen, der Lauenburgischen Sparkassen Immobilien GmbH und Ihnen, dem beauftragten Ingenieurbüro GSP die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers vom B-Plan Nr. 58 besprochen. Dabei muss grundsätzlich der Erlass zur Regenwasserbeseitigung (MELUND und MILI) vom 10. Oktober 2019 beachtet werden. Dieser soll als Grundlage bei der Planung und für Berechnungen verwendet werden. Hier verweist der Verband auf seine Stellungnahme vom 27.01.2020 (8Az. 30-II-0203.27.01.2020) zum B-Plan Nr. 58.</p> <p>Im Osten des Plangebietes befindet sich das verrohrte Gewässer Nr. 1.37. Sollte das Oberflächenwasser des B-Planes Nr. 64 in das Gewässer Nr. 1.37 eingeleitet werden, empfiehlt der Verband auch hier eine Öffnung des Gewässers. Für die Planung und Berechnung wird auf den schon erwähnten Erlass zur Regenwasserbeseitigung verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das erfolgte Abstimmungsgespräch im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt möglich. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bzgl. einer maximal zulässigen Einleitmenge von 5 l/s ergänzt.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg unter verbindlicher Berücksichtigung der maximal zulässigen Einleitmenge und aufgrund der ausführlichen Abstimmungen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen ist eine Anwendung des A-RW 1 Nachweises für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einleitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt in das Gewässer Nr. 1.26, die Blasebuschbek.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.04.2020</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderliche Stellungnahme abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>1002</b> <b>Hamburger Verkehrsverbund GmbH</b> <b>vom 08.04.2020</b></p> <p>Mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir im Grundsatz einverstanden. Redaktionell möchten wir darauf hinweisen, dass die Buslinien 8840 Montag – Freitag sowohl vor- als auch nachmittags im 60 Min.-Takt verkehrt. Im dazwischen liegenden Zeitfenster sowie am Wochenende besteht ein 120 Min-Takt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>		X



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Ein in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung durchgeführter Geländeschnitt zur Darstellung der Höhensituation sollte Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden.</p> <p>Darüber hinaus sind Werbeanlagen weiter einzuschränken. Aufgrund der präsenten Lage am Ortseingang sind weiträumig wirkende Werbeflächen wie der Sammel-Werbepylon mit bis zu 8 m nicht erforderlich. Insofern sollte darauf verzichtet oder entsprechend großer Abstand zur Pötrauer Straße eingehalten werden. Gleiches gilt für die angedachten Fahnenmasten. Diese sind nicht in die Grünflächen direkt an der Straße zu stellen. Dies würde zu einer Abwertung des Ortseingangsbildes führen und der Zielsetzung des Nicht-Dominierens (Begründung, S. 31) widerstreben.</p> <p>Ohne entsprechende Pflanzvorgaben für den ohnehin schon nicht sehr breiten Grünstreifen entlang der Pötrauer Straße wird dieser der Zielsetzung der Rücknahme gegenüber dem dörflichen Ortsbild nicht gerecht werden. Insofern sollte der nördliche Grünstreifen bis an die Anbauverbotszone heran verbreitert werden. Die Ostseite des Plangebietes sollte zudem in Gänze mit Gliederungsgrün versehen werden. Für die Angedachten Baumpflanzungen sind entsprechend groß dimensionierte Baumscheiben vorzusehen (Baumkronentraufe).</p> <p>Im Zuge der geplanten Erschließung und Errichtung des Einzelhandel-Standortes und der damit verbundenen Bauarbeiten ist eine Gefährdung der Lindenallee auszuschließen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit einzuplanen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Geländeschnitt des Plangebietes beigefügt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Zulässigkeit der Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes wird im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft und weitergehend begrenzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, es wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der entsprechende Pflanzvorgaben festlegt. Eine Eingrünung nach Osten und Süden mit Gehölzen ist vorgesehen. Die Größe der Baumscheiben wurde mit einer Mindestgröße von 12 bzw. 15 m<sup>2</sup> festgesetzt, zusätzlich werden diese als Versickerungsmulden genutzt, um eine Bewässerung der Bäume sicherzustellen. Eine Bepflanzung ist gemäß GOP vorgesehen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, es ist eine biologische Baubegleitung der Maßnahme vorgesehen.</p>	<p align="center">X</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Maßnahmen an Kulturdenkmalen und in deren Umgebung sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 12 Abs. 1 DSchG SH).</p> <p>Das Planzeichen „gd“, <i>Grünelemente, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist</i>, ist zu aktualisieren. Es handelt sich bei der Allee bereits um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DSchG SH.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden redaktionell angepasst.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 14.05.2020</b></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2020. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Stadtwerke Geesthacht</b> <b>05.05.2020</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns an Planverfahren zu beteiligen und um frühzeitige Mitteilung, wann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Die Stadtwerke Geesthacht GmbH beabsichtigt, die geplanten Neubebauung mit Lichtwellenleiterkabel zu versorgen und an das vorhandene Glasfasernetz anzuschließen. Sollten Sie noch weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

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

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

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

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen**

Beteiligung bis zum 29.05.2020

31.01.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Schleswig-Holstein Netz AG vom 15.04.2020</li> <li>➤ Eisenbahn-Bundesamt vom 02.06.2020 u. 30.05.2020</li> <li>➤ IHK (1008) Lübeck vom 28.05.2020</li> <li>➤ Landwirtschaftskammer S-H (1007) vom 18.05.2020</li> <li>➤ GMSH (1006) vom 12.05.2020</li> <li>➤ Landesamt für Energie, Geologie und Bergbau (1005) vom 16.04.2020</li> <li>➤ LLUR untere Forstbehörde Mölln (1004) vom 14.04.2020</li> <li>➤ LLUR Südost Lübeck (1001) vom 08.04.2020</li> <li>➤ 50Hertz (1003) vom 08.04.2020</li> <li>➤ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 25.05.2020</li> <li>➤ Gemeinde Schulendorf vom 03.05.2020</li> </ul> <p><u>Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gab es keine Rückmeldung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ LLUR Flintbek</li> <li>➤ Verkehrsbetriebe Hamburg / Holstein AG (VHH)</li> <li>➤ Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord</li> <li>➤ Freiwillige Feuerwehr Büchen</li> <li>➤ Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung</li> <li>➤ Abfallwirtschaft Südholstein</li> <li>➤ Gemeinde Bröthen</li> <li>➤ Gemeinde Fitzen</li> <li>➤ Gemeinde Müssen</li> <li>➤ Gemeinde Siebeneichen</li> <li>➤ Gemeinde Witzeze</li> </ul>	<p>Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X