Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen

Beteiligung bis zum 29.11.2019 22.09.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Ministerium für Inneres, ländl. Räume und Integration Landesplanungsbehörde vom 12.12.2019			
Mit Beteiligungsschreiben vom 24.10.2019 übersenden Sie im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geänderte Planungsunterlagen hinsichtlich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, in dem ca. 38,3 ha großen Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich der Straße Blasebusch, östlich Frachtweg“ im Wesentlichen Wohnbauflächen (28 ha) auszuweisen. Des Weiteren soll eine Fläche für den Gemeinbedarf (0,3 ha) und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ (1,1 ha) ausgewiesen werden. Zusätzlich sollen dazu drei kleine gemischte Bauflächen (insgesamt ca. 0,85 ha) dargestellt werden. Für die Darstellung der Mischgebiete wurde die Größe der Maßnahmenfläche (ca. 8,05 ha) im Vergleich zum vorherigen Planungsschritt reduziert. Grundsätzlich liegen zu der o.g. Planungsabsicht bereits zwei landesplanerische Stellungnahmen vom 03.11.2017 und 17.07.2019 vor, auf die ich insoweit verweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Zusammenfassung der geänderten Planungsinhalte wird zugestimmt.		X
Im Rahmen eines Ortstermins am 22.05.2015 ist zudem von der Landesplanung geäußert worden, dass die Planungsabsichten nicht kurzfristig umzusetzen sein werden, sondern in den Kontext der anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans zu stellen sind. Auch im 2016 aufgestellten Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen sind die zur Entwicklung eingereichten Wohnbauflächen für eine langfristige Umsetzung ab 2023 (Fläche 2), 2028 (Fläche 3) und 2033 (Fläche 4) gedacht. Die vorgelegte Planung geht weiterhin über die räumliche Darstellung der im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Potentialflächen hinaus.	Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt gem. § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der erhöhte Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten hat sich durch den zügigen Abverkauf der Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich Pötrauer Straße und östlich Nüssauer Weg“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg“ verdeutlicht. Die Grundstücke bzw. neu entstandenen Wohneinheiten wurden jeweils innerhalb eines Jahres vollständig veräußert		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
	und bieten somit für die Nachfrage von Wohneinheiten innerhalb der Gemeinde Büchen keine zur Verfügung stehenden Potenziale mehr. Der im Ortsentwicklungskonzept zu Grunde gelegte Orientierungsrahmen für eine zeitliche Umsetzung der Flächen 2 bis zum Jahr 2023 könnte somit den aktuellen Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten nicht entsprechen. Eine verbindliche Umsetzung ist seitens der Gemeinde Büchen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenwertig nur für die Potenzialfläche 2 (Bebauungsplan Nr. 58) sowie für den Bereich der Sonderbaufläche entlang der Pötrauer Straße (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64) beabsichtigt. Der östliche Teil der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die wohnbaulichen Potenzialflächen 3 und 4 des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen. Eine bauliche Umsetzung der Flächen ist seitens der Gemeinde Büchen für die Jahre 2028 und 2033 vorgesehen.		
Bereits in den vorherigen landesplanerischen Stellungnahmen ist angeregt worden, das Ortsentwicklungskonzept unter Berücksichtigung aktueller Bedarfsanalysen zu aktualisieren. Gleichzeitig sollte das Ortsentwicklungskonzept auch hinsichtlich seiner räumlichen Darstellung überarbeitet werden. Die nun vorgelegte Begründung der 27. Flächennutzungsplanänderung wurde um Aussagen zum Bedarf aus dem Ortsentwicklungskonzept und Aussagen der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg aus dem Jahr 2018 ergänzt. Durch die Darlegung der Prognosen wurde verdeutlicht, dass Wohnbauflächen in und um Büchen nachgefragt werden.	Die Gemeinde Büchen befasst sich gegenwärtig mit der Aufstellung der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Aktualisierung bislang getroffener Darstellungen.	X	
Aus den Unterlagen geht allerdings nicht hervor, weshalb von der im Ortsentwicklungskonzept langfristig angedachten Entwicklung der Flächen abgewichen werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen bereitet mit der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen vor.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Auch bleibt offen, welcher zusätzliche Bedarf zu einer räumlichen Vergrößerung der angedachten Potenzialflächen führen soll. Daher sollten noch Aussagen zur Abweichung der langfristigen Planung und auch der Vergrößerung des Plangebietes im Gegensatz zu den im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Entwicklungsflächen getroffen werden. Auch der Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 03.12.2019 auf dies Problematik hin.	Der Bereich südlich der Ortslage Pötrau stellt den einzigen Bereich für eine langfristige Entwicklung dar. Eine Umsetzung der dargestellten Wohnbauflächen ist aufgrund der gegenwärtigen Nachfrage nach Wohnraum vorzeitig für den westlichen Teil des Vorhabengebietes (Bebauungsplan Nr. 58) vorgesehen. Die Umsetzung der östlichen Flächen erfolgt nach gemeindlicher Planung in den Jahren 2028 und 2033. Die Begründung wird um weitere Aussagen zum gegenwärtigen Bedarf und der gegenüber dem Ortsentwicklungskonzept vorgezogenen Umsetzung ergänzt.	X	
Darüber hinaus ist vom Kreis Herzogtum Lauenburg in den Stellungnahmen zu den vorherigen Verfahrensschritten der Bauleitplanung darauf hingewiesen worden, dass im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes noch Belange von Landschaft, Umwelt und Naturschutz abzuarbeiten sind, da die Eignung der Flächen noch nicht abschließend feststehe und noch Aussagen zur Auskunft über die naturräumlichen und ökologischen Rahmenbedingungen fehlen würden. In der Stellungnahme vom 03.12.2019 wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg eine Ausdehnung des Wohngebietes und damit das Vordringen in die freie Landschaft weiterhin für zu umfangreich angesehen.	Die Gemeinde Büchen erarbeitet derzeit eine Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes, welches die Belange von Natur und Landschaft zukünftig stärker aufgreifen wird. Die durch die 27. Änderung des FNP vorzubereitende wohnbauliche Entwicklung sieht bereits die Erstellung eines Grünkonzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/ Schlickweg“ vor. Der Umfang der Flächenentwicklung ist dabei perspektivisch zu sehen, wobei die Nachfrage nach Bauland derzeit sehr stark ist, so dass die im OEK vorgesehene zeitliche Entwicklung verkürzt wurde. Demgegenüber steht die Entwicklung von großen Grünflächen am Rande der Bebauung, so dass die Eingrünung zur freien Landschaft sichergestellt ist.	X	
Die Darstellung der Flächen sollte insgesamt reduziert werden und Planungsvarianten sowie Lösungen für eine ökologisch und landschaftlich insgesamt verträglichere Entwicklung sollten erarbeitet werden. Aus den o.g. Gründen bestehen gegen den Umfang der Flächenausweisung und die zeitliche Entwicklung aus Sicht der Landesplanung Bedenken gegen die Bauleitplanung.	Die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes ermittelten wohnbaulichen Entwicklungsflächen liegen unterhalb des zwischenzeitlich ermittelten Bedarfes. Die jeweils kurzfristigen Umsetzungszeiträume wohnbaulicher Entwicklung belegen die große Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Büchen. Zusätzlich lassen sich auf den aktuellen Pendlerzahlen der Gemeinde Büchen Rückschlüsse führen, dass die Wohnraumnachfrage nicht ausschließlich aus der Gemeinde Büchen erfolgt, sondern Büchen generell aufgrund der besonderen infrastrukturellen Anbindung der Mobilitätsdrehscheibe ein begehrter Wohnstandort ist.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
	Die Flächengrößen werden aus den o.g. Gründen daher beibehalten. Entsprechende Erläuterungen zur abweichenden Flächenabgrenzung gegenüber den Darstellungen des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 werden redaktionell in der Begründung ergänzt.		
In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.07.2019 wurde ein Planungsgespräch angeboten. Dieses Angebot wird hiermit wiederholt. Eine Terminabsprache kann telefonisch erfolgen. Hilfreich wären Terminvorschläge nach vorheriger Absprache mit dem Kreis.	Das erneute Angebot eines entsprechenden Abstimmungsgebotes wird seitens der Gemeinde dankend zur Kenntnis genommen.		
Der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ mit dem Ziele der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche, inklusive ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.), stehen 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.	Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ keine grundsätzlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	X	
Im weiteren Verfahren ist der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die gemeindlichen Gremien nachzuweisen.	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in der Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch für die Gemeinde Büchen beschlossen. Der entsprechende Beschluss ist am 15.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ein entsprechender Verweis auf den Beschluss der Gemeindevertretung wird redaktionell in der Begründung ergänzt.	X	
Zudem ist die Begründung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans noch zwingend um die im Einzelhandelskonzept definierten Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierter Wohn- und Mischgebietslagen zu ergänzen. Diese sehen die Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente zur wohnortnahen Versorgung nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung vor, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um einen Verweis auf die im Einzelhandelskonzept definierten Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierter Wohn- und Mischgebietslage redaktionell ergänzt.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
• siedlungsstrukturelle integrierter Standort in Wohn- oder Mischgebietslage (fußläufige Nahversorgungsfunktion!), • möglichst mit ÖPNV-Anbindung, • vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereich sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und • bislang keine ausreichende Nahversorgung in dem betreffenden Gebiet. 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 Kaufkraftanbindung bewirken würde. Stattdessen sei vor allem mit einer Umverteilung von Umsätzen innerhalb des Büchener Lebensmitteleinzelhandels zu rechnen. 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.	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Büchen zur Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit zusätzlichen Wohneinheiten gefasst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsnutzungen in der Gemeinde Büchen sowie den umliegenden Nachbargemeinden auf Grundlage eines entsprechenden Gutachtens.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Stellungnahme vom 17.07.2019			
Mit erneuter Planungsanzeige vom 17.04.2019 übersenden Sie eine geänderte Planung hinsichtlich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zeigen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 an. Die Planung wurde insgesamt um rund 21 ha nach Südwesten und Osten erweitert und geht damit deutlich über die bisher dargestellte Entwicklung hinaus.	*Die Gemeinde Büchen hat mit Schreiben vom 28.08.2017 die Planungsanzeige der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes übermittelt.* *Das ursprüngliche Plangebiet umfasste die Flächen westlich und östlich des Schlickweges. Durch die Erweiterung des Plangebietes auf die Potenzialflächen 3 und 4 des Ortsentwicklungskonzeptes verdeutlicht die Gemeinde Büchen die städtebauliche Entwicklungsrichtung der Wohnnutzung in südwestliche Richtung.*	*X*	
Die Gemeinde Büchen beabsichtigt danach, in dem 38,3 ha großen Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich der Straße Blasebusch, östlich Frachtweg“ im Wesentlichen Wohnbauflächen auszuweisen. Des Weiteren soll eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ und ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. *Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ umfasst die westlich des Schlickweges gelegene Teilfläche (ca. 19 ha) der Gesamtfläche der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und soll allgemeine Wohngebiete und eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer KITA festsetzen.* *Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Wohnbebauung im Ortsteil Pötrau. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und soll entsprechend geändert werden.* *Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu den o.g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung:*	*Die Planungsinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.*	*X*	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. 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) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) Fortschreibung 1998)	*Eine Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt in der Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.*	*X*	
Dem Grunde nach liegt zu den o.g. Bauleitplanungen eine landesplanerische Stellungnahme vom 03.11.2017 bereits vor, auf die ich insoweit verweise.	*Auf die entsprechende Abwägungsformulierung zur Planungsanzeige vom 03.11.2017 wird ergänzend verwiesen.*	*X*	
Das Plangebiet ist grundsätzlich Gegenstand des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen mit Stand vom 24.10.2016. Darin ist die Fläche des Plangebietes als 2., 3. und 4. Entwicklungsfläche aufgeführt. Dese Entwicklungsflächen stellen gemäß Konzept langfristige Potenziale für eine Umsetzung ab 2023 (Fläche 2), 2028 (Fläche 3) und 2033 (Fläche 4) dar.	*Die entsprechenden Flächen sind im Ortsentwicklungskonzept als langfristige Entwicklungsflächen dargestellt. Aufgrund des bestehenden Bedarfes zusätzlicher Wohneinheiten in der Gemeinde ist die Umsetzung nicht auf Grundlage der ursprünglich vorgesehenen Zeiträume beabsichtigt.*	*X*	
Bereits in der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.11.2017 ist angeregt worden, das Ortsentwicklungskonzept unter Berücksichtigung aktueller Bedarfsanalysen zu aktualisieren, um als Abwägungsentscheidung einer zukünftigen Bauleitplanung zugrunde gelegt werden zu können. Die nun vorgelegte Planung geht zudem deutlich über die räumliche Darstellung, der im Ortsentwicklungskonzept dargestellten Potentialflächen, hinaus. Das Ortsentwicklungskonzept ist daher auch hinsichtlich seiner räumlichen Darstellung zu überarbeiten.	*Der Anregung wird gefolgt.* *Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat mit Beschluss vom 18.03.2019 die Aufstellung einer 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen beschlossen.*	*X*	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Darüber hinaus ist darauf hingewiesen worden, dass im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes noch Belange der Landschaft, Umwelt und Naturschutz abzuarbeiten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahmen des Kreises vom 17.08.017 und 20.05.2019 verwiesen.	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* *Eine Berücksichtigung der Belange der Landschaft, Umwelt und Natur erfolgt im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes. Eine konkrete Abarbeitung erfolgt zudem auf Ebene der vorbereitenden sowie verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage bestehender Planungsabsichten der Gemeinde.*	*X*	
Mit Blick auf den Umfang und räumliche Lage der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wird seitens der Landesplanung angeregt ein Planungsgespräch in Kiel mit den für die Ortsplanung und Städtebau zuständigen Stellen der Gemeinde, des Kreises, des Innenministeriums und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu führen. Eine Terminabsprache kann telefonisch erfolgen. Hilfreich wären Terminvorschläge nach vorheriger Absprache mit dem Kreis.	*Der Anregung wird gefolgt.* *Die Gemeinde Büchen ist zwischenzeitlich für entsprechende Abstimmung in Kontakt mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg getreten.*	*X*	
Zu der geplanten Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber hinaus wie folgt Stellung genommen:			
Es soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.250 und 1.400 m² sowie ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.) vorbereitet werden. Damit soll die Nahversorgung im wesentlichen Gemeindegebiet, insbesondere im Ortsteil Pötrau, in dem sich weitere Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig vollziehen soll, sichergestellt bzw. verbessert werden.	*Die Planungsinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.*	*X*	
Ziele der Raumordnung gemäß Kapitel 2.8 LEP 2010 bzw. sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß Kapitel 3.10 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 stehen den verfolgten Planungsabsichten für die Errichtung eines solitären Nahversorgungsstandortes auf der Basis der Ergebnisse und Empfehlungen des CIMA-Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen vom Februar 2019 und der dazu ergangenen landesplanerischen Stellungnahme vom 26. März 2019 grundsätzlich nicht entgegen. Dabei wird aber davon ausgegangen, dass zu dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes noch ein entsprechender Beschluss der Gemeindevertretung Büchen herbeigeführt werden wird.	*Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in ihrer Sitzung am 18.06.2019 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Büchen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Gemeinde beschlossen und am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.*	*X*	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Im Hinblick auf die Ergebnisse und Empfehlungen des CIMA-Einzelhandelskonzeptes wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zudem insbesondere der gutachterliche Nachweis zu führen sein, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Büchen durch das Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Büchen, die quantitativ bezüglich einer Erhöhung der Kaufkraftbindung kaum noch zu verbessern ist, insbesondere die Dimensionierung der Verkaufsflächen eines weiteren Lebensmittelmarktes in Augenschein zu nehmen. Ziel sollte die weitgehende Vermeidung von Umsatzverteilungen im Gemeindegebiet und stattdessen die quantitative Verbesserung der Nahversorgung insgesamt sein. Im Rahmen der Begründung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sollten diese Voraussetzungen entsprechend dokumentiert werden. *Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplans nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Ma0nahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.*	*Der Anregung wird gefolgt.* *Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für das geplante Vorhaben, um nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Büchen durch das Planvorhaben weiterhin nicht wesentlich beeinträchtigt werden.* *In die Begründung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Hinweis zur Erstellung eines Verträglichkeitsnachweises auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen*	*X*	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Landesplanungsbehörde ***Vom 03.11.2017***			
Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, in dem Gebiete „Ortsteil Pötrau, Heesternkamp und Dorfstätte, südlich der Pötrauer Straße“ ca. 17 ha Wohnbauflächen auszuweisen.	Der dargestellte Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen westlich und Östlich des Schlickweges.		
Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung zunächst wie folgt Stellung:			
Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).	Im Rahmen der Begründung erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Dem Hinweis wird gefolgt.	X	
Büchen ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum und hat als Schwerpunkt für den Wohnungsbau grundsätzlich eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll ein Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Ziff. 2.5.2 Abs. 2 LEP 2010). Gleichwohl ist ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachvollziehbar zu begründen.	In die Begründung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 58 wird eine Erläuterung zum aktualisierten Wohnungsbedarf der Gemeinde Büchen aufgenommen.		
Das Plangebiet liegt gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan I außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Büchen. Zum überwiegenden Teil liegt es danach auch außerhalb der Abgrenzung des Entwicklungs- und Entlastungsortes. Insoweit war im Rahmen eines Ortstermins am 22.05.2015 seitens der Landesplanung geäußert worden, dass die Planungsabsichten nicht kurzfristig umzusetzen sein werden, sondern in den Kontext der anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans zu stellen sind.	Die Gemeinde Büchen hat sich im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der derzeit in Aufstellung befindlichen 1. Fortschreibung mit den Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung auseinander gesetzt, um dem entsprechenden Bedarf sowie der raumordnerischen Aufgabe der Wohnraumschaffung nachzukommen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Das Plangebiet ist grundsätzlich Gegenstand des aktuellen Ortsentwicklungs-konzeptes der Gemeinde Büchen zum Stand vom 24.10.2016. Darin ist die Fläche des Plangebietes als 2. und Teil der 3. Entwicklungsfläche aufgeführt. Diese Entwicklungsflächen stellen nach dem Konzept langfristige Potenziale für eine Umsetzung ab 2023 (Fläche 2) bzw. 2028 (Fläche 3) dar.	Die gegenwärtig in Überplanung befindlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen haben sich dabei als einzige großräumige Entwicklungsmöglichkeit dargestellt. Dabei umfasst die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes auch Flächen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur auf vorbereitender Planungsebene des Flächennutzungsplanes überplant werden, um die grundsätzlich beabsichtigte Entwicklungsrichtung der Gemeinde Büchen zu verdeutlichen. Aufgrund des weiterhin starken wohnbaulichen Bedarfes in der Gemeinde Büchen kann eine Umsetzung der Entwicklungsflächen in den Jahren 2023 und 2028 keine zeitgemäß erforderliche Entlastung der Nachfragesituation darstellen. An einer abschnittsweisen Umsetzung wird seitens der Gemeinde Büchen auch weiterhin festgehalten. Die vorzeitigen Umsetzungszeiträume werden im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen angepasst.	X	
Aus den vorgenannten Gründen sollte das Ortsentwicklungskonzept unter Berücksichtigung aktueller Bedarfsanalysen bzw. Bevölkerungsprognosen aktualisiert werden, um als Abwägungsentscheidung einer zukünftigen Bauleitplanung zugrunde gelegt zu werden. *Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 24.08.2017 weise ich ergänzend hin.*	Der Anregung wird gefolgt. Der Hauptausschuss der Gemeinde Büchen hat mit Beschluss vom 18.03.2019 die Aufstellung einer 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen beschlossen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
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. *Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht weist ergänzend auf Folgendes hin:* *Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Büchen sowie der Forderung des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und des vom Bundeskabinett im Januar 2017 (erneut) festgelegten 30 Hektar-Ziels empfehle ich dringend:* - *eine Strategie zur Umsetzung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu entwickeln,* - *verstärkt weniger flächeninanspruchnehmende Bauformen (z.B. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) umzusetzen,* - *höhere Geschossigkeiten der Gebäude zu ermöglichen, um mehr Wohnraum auf gleicher Fläche schaffen zu können.*	Den Anregungen wird gefolgt. Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgt eine Aktualisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Die Gemeinde Büchen bemüht sich fortlaufend entsprechende Flächen durch eine wohnbauliche Überplanung zu entwickeln. Aufgrund zum Teil fehlender Zugriffsmöglichkeiten stellen neu zu erschließende Wohnbauflächen am Siedlungsrand die einzige Möglichkeit dar, um dem erforderlichen Wohnraum in der Gemeinde Büchen unter dem Gesichtspunkt eines Entwicklungs- und Entlastungsortes nachzukommen. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 58 umfassen bereits die genannten Planungsinhalte von Reihen- und Mehrfamilienhäusern verbunden mit höheren Geschossigkeiten. Entsprechende Festsetzungen sind in dem für Büchen ortsbildverträglichen Rahmen eingebunden. Hinsichtlich der Nachfrage Situation ist allerdings auch die Berücksichtigung von Einzel- und Doppelhäusern vorzusehen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Ministerium für Inneres, ländl. Räume und Integration **Landesplanungsbehörde** **vom 25.05.2020**			
Mit Schreiben vom 02.04.2020 übersenden Sie überarbeitete Planunterlagen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen. Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, in dem ca. 38,3 ha großen Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich der Straße Blasebusch, östlich Frachtweg“ im Wesentlichen Wohnbauflächen (28 ha) auszuweisen. Des Weiteren sollen eine Fläche für den Gemeinbedarf (0,3 ha), eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ (1,1 ha) und eine Maßnahmenfläche (8,05 ha) ausgewiesen werden. Zusätzlich sollen dazu drei kleine gemischte Bauflächen (insgesamt ca. 0,85 ha) dargestellt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Wohnbebauung im Ortsteil Pötrau. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und soll entsprechend geändert werden.	Die Planungsinhalte der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in richtiger Form zusammengefasst.	X	
Grundsätzlich liegen zu der o.g. Planungsabsicht bereits landesplanerische Stellungnahmen vom 03.11.2017, 17.07.2019 und 12.12.2019 vor, auf ich insoweit verweise. Letztmalig wurden von der Landesplanung am 12.12.2019 Bedenken gegen den Umfang der Flächenausweisung und die zeitliche Entwicklung der Flächen geäußert, da die Ausweisung der Flächen auch von den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes abweicht.	Die bislang geäußerten Bedenken zum Flächenumfang der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Büchen zur Kenntnis genommen. Aufgrund des erforderlichen Wohnraumbedarfes wird an der bisherigen Abgrenzung des Geltungsbereiches weiterhin festgehalten.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Die Planunterlagen sind nun erneut überarbeitet worden. Grundsätzlich ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass die in Büchen vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und die neu ausgewiesenen Wohnbaugebiet innerhalb kürzester Zeit ausgeschöpft werden. Weiter wurde belegt, dass die Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken ungebrochen hoch ist, da in Büchen der Abverkauf von Wohnbaugrundstücken in den Jahren 2010 bis 2014 aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse gering war und dadurch den vorhandenen Bedarfen nicht Rechnung getragen worden konnte. Der tatsächlich ermittelte Bedarf ist somit höher als im Ortsentwicklungskonzept festgestellt. Aufgrund des erhöhten Bedarfes wird nun eine vom Ortsentwicklungskonzept abweichende Umsetzung der Potentialflächen angestrebt. Die Vergrößerung des Plangeltungsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie die zeitliche Umsetzung (2012 statt wie im Ortsentwicklungskonzept 2023) beruht zudem auf dem im Vorwege erläuterten hohen Bedarf. Die weitere Umsetzung der Potentialflächen 3 und 4 ist im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen entsprechend dem Ausführen des Ortsentwicklungskonzeptes weiterhin ab 2028 bzw. 2033 vorgesehen.			
Auch der Kreis Herzogtum-Lauenburg stellt in seiner Stellungnahme vom 12.05.2020 eine Überarbeitung der Planunterlagen fest. Der Kreis empfiehlt in seiner Stellungnahme die Umsetzung der einzelnen Bebauungspläne an die im Ortsentwicklungskonzept vorgegebene Zeitschiene zu knüpfen. Insgesamt können die vom Kreis hervorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Gebietsgröße und des Entwicklungszeitrahmens zurückgestellt werden.	Der Verweis auf die zurückgestellten Bedenken des Kreises Herzogtum Lauenburg in der Stellungnahme vom 12.05.2020 wird seitens der Gemeinde Büchen zur Kenntnis genommen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Aus Sicht der Landesplanung sind die Aussagen zur Flächengröße ausreichend dargelegt worden. Auch im Hinblick auf die Funktion von Büchen als Entwicklungs- und Entlastungsort und der damit verbundenen Aufgabe, ausreichende Wohnbauflächen um Hamburg auszuweisen, werden die landesplanerischen Bedenken gegenüber der Planung zurückgestellt. Insofern wird nunmehr bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der Planung und den damit verfolgten Planungsabsichten zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Wohnbebauung im Ortsteil Pötrau nicht entgegenstehen. Die Landesplanung schließt sich der Empfehlung des Kreises hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bauabschnitte an.	Seitens der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen, dass die ergänzten Ausführungen zur Flächengröße und dem erforderlichen Wohnraumbedarf seitens der Landesplanung nachvollzogen werden können. Seitens der Gemeinde Büchen wird die Zustimmung der Landesplanung, dass die Ziele der Raumordnung der Planung und den damit verfolgten Planungsabsichten zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Wohnbebauung im Ortsteil Pötrau nicht entgegenstehen, zur Kenntnis genommen. Die Begründung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um einen Verweis zur zeitlichen Entwicklung der Bauabschnitte redaktionell ergänzt.	X	
Der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ mit dem Ziele der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche, inklusive ergänzender kleinerer Betriebe der Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kiosk, Blumenladen o.ä.), stehen im Unterzentrum Büchen auf der Basis der Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen „Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen 2019“ unter Verweis auf die landesplanerische Stellungnahme vom 12. Dezember 2019 weiterhin grundsätzlich keine Ziele der Raumordnung entgegen. Mit der vorliegenden Planung werden zudem die Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme vom 12. Dezember 2019 erfüllt - den Nachweis des Beschlusses des Einzelhandelskonzeptes durch die gemeindlichen Gremien zu führen (Ziffer 8 der Begründung), und - die Begründung noch um die im Einzelhandelskonzept definierten Ansiedlungsvoraussetzungen in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen zu ergänzen (Ziffer 7 der Begründung).	Seitens der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ grundsätzlich keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
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. Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht ist unter der E-Mail-Adresse bauleitplanung@im.landsh.de zu beteiligen. Ich bitte darum, die veraltete E-Mail-Adresse in Ihrem Verteiler durch die o.g. zu ersetzen.	Die Kontaktdaten des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird aktualisiert.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Kreis Herzogtum Lauenburg **Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur** **vom 03.12.2019** Mit Bericht vom 24.10.2019 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender **Anregungen und Hinweise**:			
<u>Fachdienst Denkmalschutz</u> *(Frau Alsleben, Tel.: 432)* Auf den Bestand an Kulturdenkmalen in der Ortslage Pötrau ging ich schon in meiner vorherigen Stellungnahme ein. Leider wurden die Kulturdenkmale nur unvollständig in die Planzeichnung eingetragen. Nicht vermerkt wurden das Gebäude Pötrauer Str. 19 sowie die Allee im Zuge der L 206 und der Dorfplatz, beides potentielle Gründenkmale. Bei dem Denkmal im Bereich Blasebusch 1 handelt es sich um ein archäologisches Denkmal – einen sogenannten Schalenstein, der in die Feldsteinmauer auf der Grundstücksgrenze integriert ist. Um dieses archäologische Kulturdenkmal von den Baudenkmalen zu unterscheiden sollte ist es mit einem AD zu versehen werden. Außerdem ist zwischen den Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie denjenigen Objekten, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist, zu unterscheiden. Für letztere sollten in den Kästchen Kleinbuchstaben verwendet werden. Für die Planzeichenerklärung ergeben sich somit folgende Kategorien:	<u>Zum Fachdienst Denkmalschutz</u> Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Zur Klarstellung ist eine erneute Abstimmung mit dem Fachdienst Denkmalschutz erfolgt. Mit Schreiben vom 20.08.2020 wurde der nachfolgende Stand der eingetragenen Kulturdenkmale im Umfeld des Plangebietes der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg mitgeteilt. • Lindenallee zwischen Franzhagen und Pötrau • Pötrauer Kirche mit Ausstattung • Pötrauer Straße 10, Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Einfriedung • Kirchenstraße 2, Fachhallenhaus • Brandtsberg 2, Fachhallenhaus • Blasebusch 1, Schalenstein, Archäologisches Kulturdenkmal Die Bewertung des lindenumstandenen Dorfplatzes an der Pötrauer Straße ist bislang nicht abschließend.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
- **AD** Archäologische Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen - **D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - **d** Einzelanlagen, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist - **gd** Grünelemente, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist. Für alle ist als Rechtsgrundlage § 5 Abs. 4 BauGB anzugeben, denn auf Grund dieses Paragrafen sind die oben genannten Eintragungen vorzunehmen.	Die aufgeführten Kulturdenkmale werden, soweit bislang noch nicht erfolgt redaktionell in der Planzeichnung ergänzt. Die Begründung wird zudem um die Ausführungen der bestehenden Kulturdenkmale in der Ortslage Pötrau redaktionell ergänzt.		
Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den 1990er Jahren wurde bereits die Bedeutung der historisch gewachsenen Ortslage von Pötrau erkannt und diese daher als „erhaltenswerter Ortsteil von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung“ im Ursprungsplan markiert. Der ursprüngliche Ortseingang, der nun an der Nahtstelle zwischen alter und neuer Bebauung liegt ist besonders sensibel und bedarf daher einer besonders sorgfältigen Gestaltung. Ich hatte bereits in meiner vorherigen Stellungnahme ausgeführt, dass die am Ortseingang positionierte Einzelhandelseinrichtung sich nachteilig auf die gesamte historische Ortslage auswirken wird. Um den Einfluss dieser Einrichtung auf das Ortsbild zu minimieren sollte sie sich, von der L 205 ausgesehen, möglichst wenig in den Vordergrund drängen. Daher sollte die Einzelhandelseinrichtung von der L 205 abgerückt und nach Süden verschoben werden. Wenn die Maßnahmenfläche nicht nach Norden bis an die L 205 herangeführt werden soll, ist alternativ auf der Südseite der Straße eine wenigstens 20 m breite Grünfläche darzustellen. Diese könnte bei dem im Westen vorhandenen Gehölzbereich beginnen und bis an die Mischbaufläche herangeführt werden.	Der Hinweis auf die historisch gewachsene Ortslage Pötrau wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Abgrenzung der Sonderbaufläche Einzelhandel und Wohnen beibehalten. In die Begründung wird redaktionell ein Hinweis aufgenommen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Abstand der baulichen Anlagen zur Pötrauer Straße sowie eine Fortführung der in diesem Bereich bestehenden Grünstrukturen vorzusehen ist.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> *(Frau Mannes, Tel.: 409)* Zu Punkt 12 Ver- und Entsorgung: Es wird beabsichtigt, das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Im Umweltbericht unter 4.2.5 ist der Boden für die Versickerung eher nicht geeignet. Mir sind die Sickerfähigkeit des Bodens und der Grundwasserstand durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Das erwähnte Bodengutachten für den B-Plan 58 liegt mir nicht vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bodengutachten für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 liegt zwischenzeitlich vor. Die entsprechenden Unterlagen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt bzw. verschickt.		X
Zu Punkt 4.2.6, Absatz 4: Hier muss es heißen: *…erbohrt und mit Wasserständen von bis zu **1,0** m unter Gelände eingepegelt.*	Die Hinweise sind korrekt, der Umweltbericht wird redaktionell angepasst.		X
Mit Erlass vom 10.10.2019 wurde das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung) verbindlich eingeführt. Vorrangiges Ziel ist die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Gründächer, durchlässige Pflaster, Versickerung gemäß ATV A 138, straßenbegleitende Mulden, Grünflächen, Retentions-, Sicker- und Rückhaltebecken aber auch Zisternen zur Regenwassernutzung und Gartenbewässerung können u.a dazu beitragen. Das Arbeitsblatt ist bei der weiteren Planung zu beachten. Der Fachdienst Wasserwirtschaft ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung des Arbeitsblattes A-RW 1 zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der Erschließungsplanung.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> *(Frau Penning Tel.: 326)* Zu der o. g. Planung hat die untere Naturschutzbehörde folgendes mitzuteilen: Die Gemeinde Büchen beabsichtigt mit der 27. Änderung ihres Flächennutzungsplans die Entwicklung von umfangreichen Wohnbauflächen im Bereich des Ortsteils Pötrau vorzubereiten. Dieser Bereich wird in dem Zusammenhang auch als Standort für den sich daraus ergebenden Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie für die Ansiedlung eines Nahversorgers südlich der Pötrauer Straße gesehen.	Die Inhalte werden richtig zusammengefasst.		
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.	Die Gemeinde führt derzeit eine Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes durch, welches dann auch Aussagen zur ökologischen Ortsentwicklung enthalten wird. Insbesondere in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung ist der Landschaftsplan nicht mehr aktuell. Die dort gegebenen Entwicklungsziele hinsichtlich Naherholung, Ortsrandgestaltung und –entwicklung werden aber im Rahmen eines Grünkonzeptes aufgenommen. Die Erhaltung der Knicks in Verbindung mit Erhaltung der landwirtschaftlichen Wege war für den B-Plan 58 bereits übergeordnetes Ziel und wird auch im Rahmen der weiteren Siedlungsflächen in östliche Richtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.	X	
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. Aus hiesiger Sicht wird weiterhin eine Fortschreibung des Landschaftsplans nach den §§ 9 und 11 BNatSchG i.V. m. den §§ 5 und 7 LNatSchG als Bewertungsgrundlage für zielführend gehalten und insofern dringend empfohlen.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes ist derzeit zwar nicht vorgesehen, die wesentlichen Inhalte sollen aber in die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes integriert werden.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Die in der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen und Sonstigen Sondergebiete liegen exponiert westlich der Ortslage Pötrau in einem Raum, der als Gebiet mit besonderer Erholungseignung bewertet wird und in dem entsprechend ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Zum alten Dorf ist zwar ein Grüngürtel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgesehen, der vergleichsweise intakte, dörflich geprägte Ortsrand wird aber übersprungen. Die Ausdehnung der Flächen und damit die Inanspruchnahme von freier Landschaft wird, im Hinblick auf einen angemessenen Planungszeitraum, weiterhin für zu umfangreich gehalten, zumal die Gemeinde die Größe der geplanten Wohnbauflächen im Vergleich zu ihrem Ortsentwicklungskonzept von 2016 im Südwesten noch erheblich erweitert hat. Die Darstellung ist insgesamt zu reduzieren und Planungsvarianten und Lösungen für eine ökologisch und landschaftlich insgesamt verträglichere Entwicklung zu erarbeiten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die bisherige Nachfrage nach Wohnbauflächen hat gezeigt, dass die geplante wohnbauliche Entwicklung dem Bedarf entspricht. Gegenwärtig ist zunächst eine Umsetzung des westlichen Teilbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen beabsichtigt. Die bauliche Entwicklung der östlichen Teilflächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zunächst für die Jahre 2028 und 2033 vorgesehen. Wie richtig dargestellt, sind zum Schutz des alten Dorfkernes sowie zur Eingrünung in die freie Landschaft Grünflächen vorgesehen, deren Gestaltung in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird.	X	
Die südwestlichen sowie die nordöstlichen Flächen des Geltungsbereichs werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die Flächen sollen als ortsbildtypische Grünflächen mit Erholungs- und Naturschutzfunktion sowie für die Regenwasserrückhaltung entwickelt werden. Ich weise vorsorglich bereits jetzt darauf hin, dass eine fachlich sinnvolle Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen für das Gebiet auf Grund des zu erwartenden Nutzungsdrucks durch Naherholung (Lärm, Licht, Bewegung, Stoffeinträge) und der Entwässerungsfunktion in den Bereichen voraussichtlich nicht möglich sein wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen beziehen sich jedoch bereits auf die verbindliche Bauleitplanung. Eine entsprechende Abarbeitung bzw. Berücksichtigung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 58.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Die Bezeichnung „Maßnahmenfläche Naturschutz“ in der Begründung ist vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Funktionen, die diese Flächen übernehmen sollen, irreführend und sollte geändert werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Planzeichnung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen stellt den südwestlichen sowie nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht erläutern die weitergehende Funktion der entsprechenden Bereiche, welche zum Teil dem Naturschutz zu Gute kommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 58 werden entsprechenden Nutzungen weitergehend konkretisiert. In diesem Zusammenhang erfolgt eine klare Definition der dargestellten Maßnahmenflächen.	X	
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am südlichen Ortsrand von Pötrau verläuft ein verrohrtes Gewässer. Diese ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. In ihrem Landschaftsplan sieht die Gemeinde eine Öffnung dieses Gewässers vor.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Öffnung des Gewässers ist derzeit nicht vorgesehen. Es liegt jedoch größtenteils innerhalb der geplanten Grünfläche, so dass eine spätere Öffnung bzw. Umgestaltung möglich werden könnte.		X
Eine detaillierte Stellungnahme zu dem vorgelegten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 58 der Gemeinde Büchen (BBS Büro Greuner-Pönicke, 02.08.2019) wird im entsprechenden Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Bearbeitung erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen.		X
Zur Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und zu dem daraus abgeleiteten Handlungsbedarf für Offenlandvögel, Rebhuhn, sowie Gehölzbrüter und Haselmaus weise ich bereits jetzt auf folgendes hin:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das artenschutzrechtliche Gutachten ist derzeit nur nachrichtlich in den Unterlagen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten und wird erst zum Bebauungsplan Nr. 58 überarbeitet.		X
Auf Grund der Gehölzstruktur/Redder sind aus hiesiger Sicht gefährdete Arten der Brutvögel der Gehölze im Rahmen einer Potenzialabschätzung nicht von vornherein auszuschließen und also in die Bewertung einzubeziehen (Neuntöter, Grauammer). Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Knicks sind im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff und in der offenen Landschaft, d.h. störungsfrei herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Es ist vorgesehen, die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Lebensstätten der Feldlerche und Schafstelze auf Ausgleichsflächen der Stiftung Naturschutz im Duvenseer Moor umzusetzen. Die geplante Ausgleichsfläche der Stiftung Naturschutz im Duvenseer Moor (ÖK-130-2) ist als Ersatzhabitat für die Feldlerche auf Grund der Standortbedingungen und im Hinblick auf das Entwicklungskonzept allerdings nicht geeignet (Verbesserung der Wasserhaltung, Entwicklung von Bruthabitaten für den Kiebitz, Lebensraum für Amphibien), eine Verbesserung der Standortbedingungen für die Feldlerche ist hier nicht gegeben. Es ist insofern eine andere, für Schafstelze und Feldlerche geeignete Fläche nachzuweisen und mit mir abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für den Bebauungsplan Nr. 58 berücksichtigt. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 58 überarbeitet.		X
Auf Grund der zu erwartenden Störungen wird davon ausgegangen, dass die im Geltungsbereich der vorliegenden Planung vorhandenen Brutplätze des Rebhuhns aufgegeben werden. Gleichzeitig ist bei der Seltenheit des Rebhuhns von einer Betroffenheit der lokalen Population ausgehen und damit auch der Störungstatbestand erfüllt. Entsprechend sind CEF-Maßnahmen nachzuweisen, bei Eignung ist das auch kumulativ mit den Maßnahmen für Offenlandvögel möglich. Die an das Baugebiet angrenzenden Maßnahmenflächen sind jedoch nicht geeignet, diese Funktion aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für den Bebauungsplan Nr. 58 berücksichtigt. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 58 überarbeitet.		X
Die Funktionsfähigkeit der Vermeidungsmaßnahme 4 für die Haselmaus erscheint fraglich, von daher sind diesbezüglich Alternativen zu prüfen (z.B. Aufwertung durch Lückenschluss im bestehenden Knicknetz der Umgebung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 58 berücksichtigt. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 58 überarbeitet.		
Das zunächst verbindlich geplante Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 58 soll über eine innere Ringerschließung erschlossen werden. Die von Knicks gesäumten Wirtschaftswege (Schlickweg, Frachtweg) dienen nach der Darstellung im Umweltbericht nicht vorrangig der Erschließung und sollen in der bestehenden Form erhalten bleiben. Der Schlickweg sollte aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Erholungsnutzung, Biotopschutz, Schutzgut Fauna) für den motorisierten Durchgangsverkehr möglichst komplett gesperrt werden.	Diesem Hinweis wird teilweise gefolgt, eine Befahrung des Schlickweges ist nur mit Zugangsberechtigung für landwirtschaftlichen Verkehr und Rettungskräfte vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 58 enthalten und wird im Rahmen der entsprechenden Erschließungsplanung durch eine umklappbare Durchfahrtsbeschränkung (Poller) umgesetzt.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Städtebau und Planungsrecht</u>	<u>Zum Fachbereich Städtebau und Verkehr</u>		
Der Geltungsbereich der 27. Änderung des F-Planes entspricht den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen, geht aber noch darüber hinaus. Der B-Plan 58 überplant zunächst nur einen Teil der F-Planänderung.	Die Planungsinhalte werden richtig zusammengefasst.		X
Der Grundsatz, in diesem Bereich der Gemeinde Büchen eine großzügige bauliche Entwicklung vorzusehen ist mit dem Kreis im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes diskutiert worden. In der Stellungnahme zum Ortsentwicklungskonzept hatte der Kreis klargestellt, dass einer Entwicklung im Bereich Pötrau unter städtebaulichen Aspekten zugestimmt wird, gleichwohl darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung aus formalen Gründen die Flächeneignung detailliert zu untersuchen und herzuleiten ist.	Dem Hinweis zur Herleitung der Flächeneignung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als großräumige Siedlungsentwicklungsfläche wurde bereits gefolgt. Die Begründung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Erläuterungen zu möglichen Alternativstandorten innerhalb des Plangebietes. Wobei deutlich wird, dass eine großräumige wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Büchen ausschließlich im Bereich des Vorhabengebietes der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes möglich ist.	X	
Der Kreis hat im Zuge der Stellungnahme zum OEK Wert auf die Feststellung gelegt, dass mit dem Ortsentwicklungskonzept und der darin genannten Entwicklungsflächen die Eignung der Flächen, insbesondere im Hinblick auf die naturräumlichen und ökologischen Rahmenbedingungen, noch nicht abschließend feststeht. Die dazu erforderlichen Untersuchungen wurden seinerzeit nicht durchgeführt, sondern auf die Verfahren zur Bauleitplanung verschoben.	Eine Abarbeitung der Umweltbelange zur Eignung der Flächen ist im Rahmen des Umweltberichtes der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie weiter vertieft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt.	X	
Im Rahmen einer Bereisung mit der Landesplanung am 22.05.2015 war als Voraussetzung für die damals langfristig vorgesehene Realisierung der Flächen eine Bedarfsanalyse gesehen worden. Bei einer langfristigen Realisierung war von einem Zeitraum bis 2030 ausgegangen worden. Dieser Zeitrahmen wird weit unterschritten.	Die Beschlussfassung des Ortsentwicklungskonzeptes mit Stand 24.10.2016 benennt für die wohnbaulichen Potenzialflächen einen Umsetzungszeitraum ab 2023 für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58 im östlichen Vorhabengebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen. Die Potenzialflächen 3 und 4 werden mit geplanten Umsetzungszeiträumen in den Jahren 2028 und 2033 angegeben. Die vorgezogene Umsetzung der Potenzialfläche 2 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 58 kommt nach der schnellen Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 50 und 55 dem wohnbaulichen Bedarf in der Gemeinde Büchen zu Gute. Eine hochbauliche Entwicklung des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 58 ist für das Jahr 2021 beabsichtigt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Deckt sich dies tatsächlich mit den Analysen zur Bevölkerungsentwicklung? Die Ausführungen in der Begründung zur kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose beziehen sich auf die Betrachtung des Kreises und seiner Städte insgesamt. Im Ortsentwicklungskonzept sind deutlich detailliertere Aussagen zum Bedarf enthalten. Decken sich die in der Untersuchung angenommenen Prognosen mit den heutigen Erkenntnissen der Gemeinde Büchen? Wie hat sich die Gemeinde Büchen mit ihrer Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort seit Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes tatsächlich entwickelt? Passt der Trend in die allgemeinen Entwicklungen oder hebt er sich ab? Und wenn, in welche Richtung weicht der Trend ab? Diese Überlegungen sollte die Gemeinde unbedingt darlegen um einerseits die große Flächeninanspruchnahme zu begründen und andererseits sicherzustellen, dass die Entwicklung die Tragfähigkeit der Gemeinde nicht übersteigt (reichen zum Beispiel die Kapazitäten für Kindergärten und Schule?). Auch die Abweichung vom ursprünglichen Entwicklungszeitraum könnte so begründbar sein. Sollte der Entwicklungstrend anders als prognostiziert geringer verlaufen sein, oder sollte sich herausstellen, dass die Infrastruktur der Größe der vorgesehenen Planung nicht gerecht wird, sollte die Gemeinde ihre Entwicklungsplanung auf einen etwas längeren Zeitraum strecken.	Die weitere bauliche Entwicklung der Potenzialflächen 3 und 4 ist wie auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes für die Zeiträume 2028 und 2033 vorgesehen. Der Anregung wird gefolgt. Die bislang in der Begründung enthaltenen Ausführungen zum Bedarf von zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen wird redaktionell weiter konkretisiert. Die Gemeinde Büchen hat seit der Beschlussfassung des Ortsentwicklungskonzeptes 2016 die Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 50 sowie 55 baurechtlich vorbereitet. Beide Quartiere wurden innerhalb eines Jahres vollständig veräußert und hochbaulich ausgeschöpft. Auch die bislang offenen Baulücken im Bereich der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße sind zwischenzeitlich nahezu im vollen Umfang baulich umgesetzt. Die durch diese baulichen Entwicklung geschaffen Wohnbaupotenziale stehen der Nachfrage somit bereits nicht mehr zur Verfügung. Die Gemeinde Büchen kann der Wohnraumnachfrage als Entwicklungs- und Entlastungsort in der Metropolregion somit ohne eine großräumige wohnbauliche Entwicklung nicht gerecht werden, auch wenn die Gemeinde Büchen kontinuierlich durch Nachverdichtungen im Innenbereich zusätzliche Wohneinheiten im kleineren Umfang schafft. Die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes ermittelten wohnbaulichen Entwicklungsflächen liegen unterhalb des zwischenzeitlich ermittelten Bedarfes. Die jeweils kurzfristigen Umsetzungszeiträume wohnbaulicher Entwicklung belegen die große Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Büchen. Zusätzlich lassen sich auf den aktuellen Pendlerzahlen der Gemeinde Büchen Rückschlüsse führen, dass die Wohnraumnachfrage nicht ausschließlich aus der Gemeinde Büchen erfolgt, sondern Büchen generell aufgrund der besonderen infrastrukturellen Anbindung der Mobilitätsdrehscheibe ein begehrter Wohnstandort ist.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Die zuvor der Maßnahmenfläche zugeordneten rückwärtigen Grundstücksteile der Pötrauer Straße wurden nun als gemischte Baufläche dargestellt. Für diese Darstellung gibt es keinen ersichtlichen Grund. Wenn die Flächen nicht der Maßnahmenfläche angehören sollen, genügt es den Geltungsbereich entlang der Maßnahmenfläche enden zu lassen. Ich bitte um Erläuterung.	Die Fläche der 27. Änderung stellt hierbei die geeignetste wohnbauliche Potenzialfläche für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Büchen dar. Auf die Entwicklung der künftigen Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde Büchen im Zusammenhang der sozialen Infrastruktur bereits planerisch durch die Aufstockung der Gemeinschaftsschule Büchen, der Planung eines neues Jugend- und Begegnungszentrums sowie einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 auseinandergesetzt. Die entsprechenden Erweiterungen genügen den künftigen Wohnbauflächen des westlichen Teilbereiches der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. An der Darstellung der gemischten Bauflächen wird weiterhin festgehalten. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die rückwärtigen Grundsteile der Pötrauer Straße gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dar, welche durch die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kleinräumig eingebunden wären und entsprechend ihrer Darstellung nicht funktionsfähig genutzt werden könnten. Die Darstellung von gemischten Bauflächen in den einzelnen Teilbereichen stellt eine stimmige Arrondierung der Ortslage von Pötrau dar. Eine bauliche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde Büchen nur im Rahmen einer Bauleitplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich und gegenwärtig nicht beabsichtigt. Eine entsprechende Erläuterung wird redaktionell in der Begründung ergänzt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Der Fachdienst Denkmalschutz hat bereits auf die Gestaltung des Ortseingangs hingewiesen. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten wäre eine den Ortseingang möglichst wenig beeinträchtigende Lage der Sonderbaufläche für Einzelhandel und Wohnen anzustreben. Ziel der Gemeinde sollte es sein, trotz der großen Entwicklungen die Identität der Gemeinde zu wahren. Dazu würde eine möglichst wenig beeinträchtigende Gestaltung des Ortseinganges nach Pötrau beitragen. Ich bitte um Prüfung.	Der Hinweis auf die Gestaltung des Ortseinganges von Pötrau wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Abgrenzung der Sonderbaufläche Einzelhandel und Wohnen beibehalten. In die Begründung wird redaktionell ein Hinweis aufgenommen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Abstand der baulichen Anlagen zur Pötrauer Straße sowie eine Fortführung der in diesem Bereich bestehenden Grünstrukturen vorzusehen ist.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Deutsche Telekom Technik GmbH **vom 28.10.2019** 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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Abstimmung der Erschließungsplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Stadtwerke Geesthacht GmbH **vom 29.10.2019** Ihren Entwurf für den oben genannten Bebauungsplan haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Stadtwerke Geesthacht GmbH beabsichtigt derzeit nicht, die geplante Neubebauung mit Lichtwellenleiterkabel zu versorgen. Für die Leitungstrassen ist zu beachten, dass diese von Baumpflanzungen frei zu halten sind und keine Überbauung zulässig ist. Wir bitten um frühzeitige Mitteilung, wann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Sollten Sie noch weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Abstimmung der Erschließungsplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
LLUR Untere Forstbehörde **vom 04.11.2019** Zur oben genannten Flächennutzungsplanänderung nehme ich forstbehördlicherseits wie folgt Stellung:			
Der Planänderungsbereich weist im Nordosten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Auf dem Flurstück 229 der Flur 5 Gemarkung Pötrau befindet sich innerhalb der Maßnahmenfläche eine mit Waldgehölzen bestockte Fläche, die aufgrund der Bestockung und Größe als Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz zu beurteilen ist. Die Waldfläche ist mit dem Planzeichen für Wald zu kennzeichnen. Gegen eine zusätzliche Darstellung als Maßnahmenfläche bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, evtl. Maßnahmen sind vorab mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem beschriebenen Wald handelt es sich um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur, die in dieser Form hier nicht erhalten bzw. planungsrechtlich abgesichert werden soll. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den entsprechenden Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Es ist beabsichtigt, an dieser Stelle eine Grünfläche zu entwickeln. Dieses wird im Rahmen konkreter Planungsabsichten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits auf eine mögliche Waldumwandlung hingewiesen.	X	
Nach § 24 (2) Landeswaldgesetz ist der Waldabstand von 30 m nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zu übernehmen. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 empfiehlt sich für Flächennutzungspläne eine entsprechende Anwendung (§ 5 Abs. 4 BauGB) im Bereich ausgewiesener Bauflächen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt (s.o.).	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Schleswig-Holstein Netz AG **vom 14.11.2019** Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Damit es bei der Erschließung des Baugebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchten wir die für unsere Versorgungsleitungen erforderlichen Tiefbauleistungen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren. Hierfür bitten wir um Nennung Ihres Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn. Sollten wir nicht beteiligt werden, gehen wir davon aus, dass der Tiefbau für die Baumaßnahme kostenfrei gestellt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X
Für die elektrische Energieversorgung im Flächennutzungsplan werden eventuell zwei Stationsstandorte in einer Größe von ca. 18 m² benötigt, diese sind in ihrer Planung zu berücksichtigen. bitte halten Sie im Planungsbereich den Platz von jeweils ca. 18 m² für zwei Transformatorenstationen frei. Die von uns dafür vorgesehenen Standorte sind im beigefügten Plan gekennzeichnet. Wir schlagen vor, diese Grundstücke separat zu vermessen und im Gemeindeeigentum zu belassen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden wir die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche, die uns kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, beantragen.	Eine Abstimmung der Erschließungsplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der jeweiligen Bebauungspläne. Die Schleswig-Holstein Netz AG wird im Rahmen der Bebauungspläne in den Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme für eine entsprechende Abstimmung der Erschließungsplanung aufgefordert.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Landeskriminalamt Schleswig-Holstein **vom 15.11.2019** 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nachfolgende Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Mit Schreiben vom 19.03.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bombentrichter, 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. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Archäologisches Landesamt SH **vom 20.11.2019** Auf der überplanten Fläche und deren Umfeld befinden sich zahlreiche Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Archäologischen Landesamt wurde bereits ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung der erforderlichen Hauptuntersuchungen (nach Abschluss der durchgeführten Voruntersuchungen) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 geschlossen. Auf den restlichen Flächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sind weiterhin gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf mögliche archäologische Funde innerhalb des Vorhabengebietes der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf § 15 DSchG ist bereits in der Begründung enthalten.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Landesamt für Denkmalpflege SH **vom 29.11.2019**			
Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen südlich der Pötrauer Straße und westlich der Straße Blasebusch hin zu einer Wohnbaufläche mit einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie zur Ansiedlung von Einzelhandel betrifft das geschützte Kulturdenkmal „Lindenallee zwischen Franzhagen und Pötrau“ als auch deren unmittelbare Umgebung. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.	Der Hinweis auf die Berührung Denkmalpflegerischer Belange wird zur Kenntnis genommen.		X
Unabhängig von der Umgrenzung von *Schutzgebieten* und *Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts* verläuft das Gründenkmal bis an die südwestliche Ecke des Grundstückes Marderweg 3 heran (vgl. Anlage „Lageplan“). Im Zuge der geplanten Erschließung des Wohngebietes und des zukünftigen Einzelhandel-Standortes und der damit verbundenen Bauarbeiten ist eine Gefährdung der Lindenallee auszuschließen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit einzuplanen.	Der Hinweis auf die Abgrenzung des Gründenkmales entlang der Pötrauer Straße bis an die südwestliche Ecke des Grundstückes Marderweg 3 wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Schutzmaßnahmen der bestehenden Lindenallee während der Bauzeiten vorgesehen.		
Maßnahmen an Kulturdenkmalen und in deren Umgebung sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 12 Abs. 1 DSchG SH).	Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmalen durch die untere Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Da die geplanten Wohnbauflächen den historischen Ortskern von Süd-Westen her wie eine Klammer umgeben werden, sind im Zuge der Aufstellung des dazugehörigen Bebauungsplanes umfangreiche örtliche Bauvorschriften zu formulieren, die für ein Einfügen der Neubauten (auch des Einzelhandels) Sorge tragen. Der Ansatz, das „[…] geplante Gebäude [hier: Einzelhandel] […] dabei möglichst weit von der Straße abgerückt und nach ortsbildtypischen Kriterien“ zu gestalten sowie für „[…] den Parkplatz […] eine Eingrünung und Begrünung [vorzusehen], die ebenfalls die typischen Elemente eines alten Dorfkernes mit großen Bäumen und Pflasterflächen aufnimmt“, wird denkmalfachlich sehr begrüßt (vgl. Umweltbericht, S. 33 f.). Das Kulturdenkmal und die Genehmigungspflichten sind in die Planunterlagen zu übernehmen.	Der Hinweis auf den historischen Ortskern Pötrau wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat für die Sonderbaufläche „Einzelhandel und Wohnen“ am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst, sodass eine konkrete bauliche Gestaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgesehen werden kann.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
1002 **Kampfmittelräumdienst SH** **15.11.2019** 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nachfolgende Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Mit Schreiben vom 19.03.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes mitgeteilt, dass nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten auf der angefragten Fläche keine Einwirkungen durch Abwurfmittel (Bombentrichter, 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. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
1001 **50Hertz Transmission GmbH** **vom 11.11.2019** Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
1000 **Deutsche Telekom Technik GmbH** **Vom 07.05.2019** 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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zu der Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Claudia Lüdemann vom 07.05.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Abstimmung der Erschließungsplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.		X
Deutsche Telekom Technik GmbH ***Vom 07.05.2019*** *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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:* *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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 wird.*	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.* *Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*		*X*

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg **vom 05.12.2019** Die Bereiche der o.g. Planungsgebiet befinden sich größtenteils innerhalb des Gewässerunterhaltungsverbandes Steinau/Büchen sowie zu einem kleinen Teil im Gewässerunterhaltungsverband Linau. Die Verbände verweisen auf die Stellungnahme des Gewässer- und Landschafts-verbandes Herzogtum Lauenburg vom 20.05.2019 (Az.: 30-II-0203.20.05.19). Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		X
Der Verband äußerte in dieser Stellungnahme die Vermutung, dass sich der Bereich der verrohrten Blasebuschbek ab Station 1+700 in einem sehr schlechten Zustand befindet. Dieses hat sich durch eine Kamerabefahrung, beauftragt durch den Investor des Baugebietes, die Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH, bestätigt. Außerdem verweist der Gewässer- und Landschaftsverband auf den Erlass zur Regenwasserbeseitigung (MELUND und MILI) vom 10. Oktober 2019. Dieser soll als Grundlage für Planungen verwendet werden.	Die Ergebnisse der Kamerabefahrung der verrohrten Blasebuschbek sowie der Erlass zur Regenwasserbeseitigung vom 10. Oktober 2019 werden im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 58 berücksichtigt.		

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Stellungnahme vom 20.05.2019			
Die Bereiche der o.g. Planungsgebiete befinden sich größtenteils innerhalb des Gewässerunterhaltungsverbandes Steinau/Büchen sowie zu einem kleinen Teil im Gewässerunterhaltungsverband Linau. *Im nördlichen Bereich der 27. Änderung des F-Planes verläuft die Verbandsrohrleitung Nr. 1.37. Diese verläuft in einem Bereich, der ehemals ein offenes Gewässer bzw. Quellgebiet gewesen ist (siehe beiliegende Karten). Im westlichen Teil der 27. Änderung des F-Planes und des B-Planes Nr. 58 verläuft die in diesem Bereich verrohrte Blasebuschbek (Gew.-Nr. 1.26) als Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft.*	*Der Hinweis auf die bestehende Verbandsrohrleitung wird zur Kenntnis genommen.*	*X*	
Der Verband schlägt vor im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Rohrleitung Nr. 1.37 zu öffnen, um zukünftiges Konfliktpotenzial und gleichzeitig die Ausgleichsforderungen sinnvoll in Einklang zu bringen.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* *Abstimmungsgespräche mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg sowie dem Kreis Herzogtum Lauenburg werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung vorgesehen, um die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung des Plangebietes zu prüfen.*	*X*	
Im Rahmen einer Voranfrage zum B-Plan Nr. 58 wurde seitens des Verbandes eine Einleitung von Regenwasser für diese Leitung als absolut problematisch eingestuft. Von Station 1+542 bis ca. 1+700 musste die Rohrleitung vor ein paar Jahren erneuert werden. Der Zustand war katastrophal. Es muss also davon ausgegangen werden, dass der Rohrleitungsabschnitt 1+700 bis 2+2+685 in ähnlich schlechtem Zustand ist. Diese Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft sowie die Rohrleitungen 1.26.2 und 1.26.4 sind maßgeblich für die Versandung der Blasebuschbek verantwortlich.	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt. Entsprechende erforderliche Abstimmungsgespräche werden vorgesehen.*		*X*

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Zum Schutz der Blasebuschbek im unterhalb liegenden Waldgebiet und der Renaturierungsmaßnahme aus dem Jahr 2009 müsste der Verband nach heutigem Wissensstand eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in die Blasebuschbek versagen. *Seitens des Verbandes wurde auch hier der Vorschlag gemacht eine Entrohrung und Renaturierung der Blasebuschbek von Station 1+542 bis 2+685 für den B-Plan 58 einzuplanen. So könnte auch auf die große Ausgleichsfläche an der Südkante des B-Planes verzichtet werden. Weiterhin würden mit einer Entrohrung und Renaturierung der Ziele der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes bedient werden können.*	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Bearbeitung geprüft.*		*X*
Falls dieses nicht möglich ist, ist zu beachten, dass gemäß Verbandssatzungen § 7 (5) verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die von den Verbänden zu unterhalten sind, in einem Abstand von 3 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben müssen. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein. Weiterhin ist der Trassenbereich jährlich durch Mahd von Aufwuchs dauerhaft freizuhalten.	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*		*X*

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus vom 11.12.2019 Gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az: VII 414-553.71/2-53-020 vom 20.05.2019 vollinhaltlich berücksichtigt wird. Ergänzend zu meiner o.g. Stellungnahme ist folgendes zu berücksichtigen: - Die in der beigefügten Planzeichnung des Flächennutzungsplanes in rot korrigierte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme vom 20.05.2019 wird verwiesen. Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze wird in der Planzeichnung redaktionell korrigiert.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Stellungnahme vom 20.05.2019 Gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:			
1. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 205 (L 205) nicht angelegt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den bestehenden Kreisverkehrsplatz als zentraler Knotenpunkt mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Büchen.	X	
2. Sofern eine bauliche Änderung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße „Schlickweg“ in die L 205 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.	X	
Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die im Rahmen der Anbindung der Planstraße an den gemeindeeigenen „Schlickweg“ auf die L 205 dem LBV.SH, Standort Lübeck ein Verkehrsgutachten zur Prüfung vorzulegen und ggf. die Herstellung einer Linksabbiegespur Im Zuge der L 205 erforderlich ist. Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend auszuweisen und der Plangeltungsbereich ggf. diesbezüglich zu erweitern.	Es ist beabsichtigt den Schlickweg an den bestehenden Kreisverkehrsplatz der Pötrauer Straße anzubinden. Die Erstellung einer Linksabbiegespur ist nicht beabsichtigt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
3. *Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der L 205 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.* *Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.*	*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Verkehrsbelastungen für die Pötrauer Straße und den Kreisverkehr wurden der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Büchen entnommen. Dabei werden die durch den B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Büchen induzierten Zusatzverkehre berücksichtigt.* *Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.*		*X*

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Privatperson 1 **vom 30.10.2019** Die vorgelegte Änderung des F-Planes enthalten aus meiner Sicht Änderungen die für die Ortsentwicklung absolut unnötig sind. Es handelt sich um die neu ausgewiesenen „Gemischten Bauflächen M“, also um eine Änderung in der Art der baulichen Nutzung (§ 1, Abs. 2 BauNVO). Diese „Gemischten Bauflächen“ liegen außerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen B-Planes und ebenfalls außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, mithin im Außenbereich der Gemeinde Büchen. Hierfür sind ausreichende und sinnvolle Nutzungen bereits geregelt.	An der Darstellung der gemischten Bauflächen wird weiterhin festgehalten. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die rückwärtigen Grundsteile der Pötrauer Straße gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dar, welche durch die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kleinräumig eingebunden wären und entsprechend ihrer Darstellung nicht funktionsfähig genutzt werden könnten. Die Darstellung von gemischten Bauflächen in den einzelnen Teilbereichen stellt eine stimmige Arrondierung der Ortslage von Pötrau dar. Eine bauliche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde Büchen nur im Rahmen einer Bauleitplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich und gegenwärtig nicht beabsichtigt. Eine entsprechende Erläuterung wird redaktionell in der Begründung ergänzt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Privatperson 2 **vom 19.09.2020** Die vorgesehenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, waren ursprünglich als Eingrenzung der besiedelten Fläche gedacht. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wäre dementsprechend eine Verschiebung nach Süden (siehe Markierung), unterhalb des geplanten Neubaugebietes, angebracht. Hinzu kommt der doch verhältnismäßig große Anteil an „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, gemessen an meiner Grundstücksgröße. Ich bitte daher den Grünstreifen von meiner Grundstücksfläche zu löschen und stattdessen für eine Wohnbebauung auszuweisen. Auf diesem Grundstücksteil ist z.Zt. nur Dauerweide welche für die Pferdehaltung genutzt wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Zuge der Stellungnahme eingereichte Darstellung umfasst den Vorentwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Büchen eine Arrondierung der baulichen Strukturen im Bereich Pötrau vorgesehen. Die nördlichen Ausläufer der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden entsprechend der umgebenden Darstellungen als gemischte Bauflächen in die Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen aufgenommen. Wie in der Stellungnahme richtig erläutert stellt die dargestellte Maßnahmenfläche eine Einbindung der baulichen Entwicklung im Bereich Pötrau sowie der geplanten Einzelhandelseinrichtungen dar. Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung von den südlich geplanten Siedlungsflächen separiert. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen stellt die entsprechenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die aufgenommenen gemischten Bauflächen im Anschluss an den baulichen Bestand stellen somit nur eine Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Eine Schaffung von Baurechten ist mit der Darstellung als gemischte Baufläche im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht unmittelbar verbunden. Seitens der Gemeinde Büchen ist in den entsprechenden Bereichen gegenwertig keine weitere bauliche Entwicklung beabsichtigt.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Dieser Stellungnahme (aus dem Mai 2019) wurde auch teilweise entsprochen. Leider nicht zum Vorteil meinerseits. Der verhältnismäßig große Anteil an „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist nach der Änderung noch größer geworden. Ich bitte daher den Grünstreifen von meiner Grundstücksfläche zu löschen und stattdessen für eine Wohnbebauung auszuweisen. Ich bin mit der Veröffentlichung dieser Stellungnahme für die Abwägung einverstanden.			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u> ➢ Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 04.11.2019 ➢ HVV vom 04.11.2019 ➢ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.11.2019 ➢ LLUR Technischer Umweltschutz vom 07.11.2019 ➢ Eisenbahn-Bundesamt vom 13.11.2019 ➢ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 25.11.2019 ➢ 50Hertz Transmission GmbH (1001) vom 11.11.2019 ➢ Gemeinde Fitzen vom 30.10.2019 ➢ Gemeinde Müssen vom 04.11.2019	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X