

Gemeinde Büchen

Der Vorsitzende des Bau-, Wege- und Umweltausschuss

Niederschrift

über die Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Büchen am Montag, den 08.11.2021; Sitzungssaal des Bürgerhauses, Amtsplatz 1 in 21514 Büchen

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 22:10 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitzender/Gemeindevertreter

Räth, Markus

Gemeindevertreter

Lucks, Michael

Witzel, Malte

wählbare Bürgerin

Horn, Carmen

wählbarer Bürger

Reimer, Holger Peter

Pool-Vertretung

Abrams, Johann

Vertreter für wählbaren Bürger Daniel Engert

Verwaltung

Möller, Uwe

Bürgermeister

Schriftführerin

Reinke, Linda

Gäste

Gäste

Frau Wolf, Büro GSP zu TOP 7 - 12, Frau Hißmann, Büro BBS Greuner-Pönicke zu TOP 7 - 12, Herr Hämmerle u. Herr Arslan, Fa. Procom zu TOP 7, Frau Runden und Frau Ludwig, Architekt SKAI zu TOP 7, Herr Mund, Gewässerunterhaltungsverband zu TOP 11 u. 12

Winkler, Patrick

Andreae, Hans-Hermann

Gemeindevertreter

wählbarer Bürger - Teilnahme nicht als Vertreter

Abwesend waren:

Gemeindevertreter

Koop, Carsten

wählbarer Bürger

Engert, Daniel

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 3) Niederschrift der letzten Sitzung vom 29.09.2021
- 4) Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 5) Einwohnerfragestunde
- 6) Antrag der ABB: Nutzung von PV-Anlagen auf Parkplätzen
- 7) Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor"; hier: Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Entwurfes
- 8) 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen - Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund"; hier: Billigung des Vorentwurfes
- 9) Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet: "Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen - Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund"; hier: Billigung des Vorentwurfes
- 10) Bebauungsplan Nr. 65 "Ecke Möllner Straße / Parkstraße"; hier: Billigung des Vorentwurfes
- 11) 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"; hier: Beratung
- 12) Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"; hier: Beratung
- 13) Widmung der Gemeindestraße "Ladestraße" für den öffentlichen Verkehr in der Gemeinde Büchen
- 14) Verschiedenes

Tagesordnungspunkte

Öffentlicher Teil

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

Herr Räth eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Der Vorsitzende fragt, ob zu der Tagesordnung Änderungsanträge bestehen.

Herr Abrams stellt seitens der SPD Fraktion den Antrag, die Tagesordnungspunkte 11 und 12 von der Tagesordnung zu nehmen, damit die Fraktion sich nach der Informationsveranstaltung am 07.12.2021 zur Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes noch einmal beraten kann.

Der Vorsitzende bittet um Umstellung des Antrages, so dass die Tagesordnungspunkte nur zur Beratung auf der Tagesordnung verbleiben.

Beschluss

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt, bei den Tagesordnungspunkten 11 und 12 das Wort „Aufstellungsbeschluss“ durch „Beratung“ zu ersetzen. Die ggf. erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse werden vertagt.

Abstimmung: Ja: 5 Nein: 0 Enthaltung: 1

Abwesenheit:

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

Herr Räth teilt mit, dass seitens der Öffentlichkeit der Antrag gestellt wurde, den TOP 5 Einwohnerfragestunde hinter den TOP 13 zu verschieben. Der Vorsitzende verweist auf die Geschäftsordnung der Gemeinde, wonach dieser Tagesordnungspunkt zu Beginn einer Sitzung eingerichtet werden soll und hält an dieser Regelung fest. Er sagt zu, dass Fragen, die direkt nicht beantwortet werden können, dann möglichst durch die Planungsbüros in den jeweiligen Tagesordnungspunkten beantwortet werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er Frau Wolf, Büro GSP zu TOP 7 - 12, Frau Hißmann, Büro BBS Greuner-Pönicke zu TOP 7 - 12, Herrn Hämmerle u. Herrn Arslan, Fa. Procom zu TOP 7, Frau Runden und Frau Ludwig, Fa. SKAI zu TOP 7 und Herrn Mund, Gewässerunterhaltungsverband zu TOP 11 u. 12 das Wort erteilen möchte. Der Ausschuss spricht sich einvernehmlich dafür aus.

2) **Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile**

Herr Räth beantragt zum Tagesordnungspunkt 15: Grundstücksangelegenheiten die Öffentlichkeit auszuschließen.

Der Vorsitzende fragt, ob zu dem Antrag zu TOP 15 eine Aussprache gewünscht wird. Dies ist nicht der Fall.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt, zu dem TOP 15: Grundstücksangelegenheiten die Öffentlichkeit auszuschließen.

Abstimmung: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

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

3) Niederschrift der letzten Sitzung vom 29.09.2021

Auf Nachfrage des Vorsitzenden werden keine Einwände gegen die Niederschrift vom 29.09.2021 erhoben.

4) Bericht des Ausschussvorsitzenden

Der Vorsitzende berichtet:

Endlagersuche für hochradioaktive Abfälle

Die Bundesgesellschaft für Endlagerung mbH (BGE mbH) hat nach dem Ende der Fachkonferenz den Auftrag, die im Zwischenbericht aufgeführten Flächen auf wenige Standortregionen einzugrenzen, die weiter untersucht werden sollen. Das Bundesamt für die Sicherheit der nuklearen Entsorgung (BASE) hat nun zu einer weiteren öffentlichen Online-Veranstaltung am 13.11.2021 (13 – 18 Uhr) eingeladen. In der Veranstaltung wird das weitere Verfahren nach Abschluss der Fachkonferenz Teilgebiete erläutert. Eine Einladung zur Veranstaltung mit Programm und Hinweisen zur Anmeldung wird in Kürze auf der Webseite: <https://www.endlagersuche-infoplattform.de/veranstaltung-beteiligung> veröffentlicht.

Inbetriebnahme der 3. Lichtsignalanlage an der Star-Tankstelle

Es scheint seitens des LSA-Betreibers ein Softwareproblem zu geben. Aus diesem Grund sind die Ampeln immer noch nicht in Betrieb.

Bauarbeiten Ortsausgang Büchen in Richtung Roseburg (Möllner Str.)

Die Baumaßnahme ist soweit zufriedenstellend abgeschlossen. Es werden in den nächsten Tagen die Asphaltfugen zum Bordstein vergossen.

Anfrage auf der BWU-Sitzung vom 29.09.21 eines Bürgers zur Kostenhöhe des Gutachtens zur Leitungsführung im Steinatal

Die Leistung des Gutachters wurde noch nicht in Rechnung gestellt.

Tempo-30-Zone in der „Hans-Heinrich-Lünstedt-Str./Büchener Str.“

Seitens eines Bürgers liegt die Beschwerde vor, dass in der „Hans-Heinrich-Lünstedt-Str.“ zu schnell gefahren wird und auch die „rechts vor links Regel“ nicht eingehalten wird.

Sanierung des Radweges zwischen Büchen und Büchen-Dorf

Herr Kolanus vom ADFC hat sich beim Land erkundigt, ob ein Ausbau des Radweges zwischen Büchen und Büchen-Dorf in einer entsprechenden Breite möglich wäre. Ihm wurde mitgeteilt, dass das Land einen Fördertopf für solchen Radwegausbau bereitgestellt hat. Der Bürgermeister teilt mit, dass die vorgesehenen Maßnahmen nicht gefördert werden.

Antrag auf Ausschilderung des Geh- und Radweges in Pötrau

Beim Ordnungsamt wurde der Antrag auf Ausschilderung des Geh- und Radweges für den „Rönnboom“ und dem „Waldhallenweg“ aufgrund des gestiegenen Verkehrs aus dem Baugebiet „Großer Sandkamp“ gestellt.

Anfrage aus der Einwohnerfragestunde in der Gemeindevertretung v. 28.09.2021 hinsichtlich der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Büchen

Ein Bürger wollte in der Gemeindevertretung am 28.09.2021 wissen, warum die Fraktionen nicht beantragen, einen F-Plan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen, statt den F-Plan immer fortzuschreiben. Der Bürgermeister erläuterte, dass auf der Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes und des Landesentwicklungsplanes die Neuaufstellung eines F-Planes diskutiert wird. Die Fraktionsvorsitzenden stimmten diesem Vorgehen zu.

Von dem Planungsbüro Gosch & Prieue liegt nun ein vorläufiges Honorarangebot in Höhe von rund 117.300,-- € brutto (ohne Vervielfältigungskosten) für die Neuaufstellung des F-Planes vor. Zusätzlich muss für die Erstellung des Umweltberichtes zur Neuaufstellung des F-Planes durch einen Grünordnungsplaner zunächst der Landschaftsplan neu erstellt werden. Ein Angebot vom Büro BBS Greuner-Pönicke wurde für diese Positionen in Höhe von 112.100,-- € (brutto) vorgelegt. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf rund 230.000,-- € zuzüglich Vervielfältigungskosten.

Bei der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes kann die Neuaufstellung des F-Planes nun weiter diskutiert werden.

5) Einwohnerfragestunde

Herr Dirk Feine fragt an, ob die Straße „Bützower Ring“ nicht besser als bisher ausgebaut werden kann. Die bisherigen Maßnahmen wurden minderwertig ausgeführt. Herr Räth sagt eine Prüfung zu.

Herr Martin Kolanus bemängelt die Ausbesserungsarbeiten am Gehweg des „Nüssauer Weges“.

Gehwegplatten wurden entfernt und durch Sandverbund ersetzt. Dieser Sand spült aus, so dass jetzt Kanten von ca. 2 cm Höhenunterschied vorhanden sind. Der Bürgermeister teilt mit, dass im aufsteigenden Bereich des „Nüssauer Weges“ im nächsten Jahr eine Ausbesserung erfolgt.

Herr Fritz Heinrich Heitmann fragt, ob die Umbaumaßnahmen an der Verkehrsinsel Ortseingang Möllner Str. abgeschlossen sind und warum auf der Ortausfahrtsseite der Kopfsteinpflaster weiter vorhanden ist. Der Bürgermeister teilt mit, dass bis auf die Asphaltfugen zum Bordstein die Maßnahme abgeschlossen ist. Der Kopfsteinpflaster wird auf der anderen Seite nicht aufgenommen.

Herr Jan Möller wundert sich über die Erstellung der Beschlussvorlagen zu den Tagesordnungspunkten 11 und 12. Warum wird es auf die Tagesordnung gesetzt, wenn erst die Informationsveranstaltung zur Fortschreibung des Ortsent-

wicklungskonzeptes und der Gewerbeflächen am 07.12.2021 für die Öffentlichkeit erfolgt. Herr Rätth teilt mit, dass die Aufnahme der Tagesordnungspunkte ein übliches Ablaufverfahren für die Bauleitplanung bedeutet. Das Verfahren ist bereits im Jahr 2018 begonnen und von der Politik positiv begleitet worden. Nun sollten durch Aufstellungsbeschlüsse die Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Herr Wolfgang Pohle fragt, wie die Gemeinde versucht, die Flächenverbrauchs- politik mit dem Auftragsflächenverbrauch zu reduzieren. Herr Rätth antwortet, dass mit dem Boden sparsam umgegangen werden muss, dennoch hat die Gemeinde Büchen aus dem Landesentwicklungsplan als Unterzentrum auch die Aufgabe den Bedarf für Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Infrastruktur durch Bauleitplanung zu regeln.

Herr Andre Karth fragt, ob es eine Obergrenze für die Wohn- und Gewerbeentwicklung in Büchen gibt. Der Vorsitzende teilt mit, dass sich die Gemeinde z.B. beim B-Plan 65 dazu entschieden hat, den Innenraum durch mehr Wohnbauverdichtung zu stärken. Die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes wird zeigen, ob Büchen sich Obergrenzen setzen wird.

Frau Kößner fragt zum B-Plan 65 nach, warum nicht alles dafür unternommen wird, die vorhandenen Bäume zu erhalten. Herr Rätth teilt mit, dass dieses unter dem Tagesordnungspunkt 10 behandelt und beantwortet wird.

Herr Kolanus fragt an, ob denn auch die verkehrliche Situation beim GE-Gebiet (B-Plan 67) beachtet wurde. Herr Rätth teilt mit, dass die WFL im Bau-, Wege- und Umweltausschuss im Frühjahr 2021 ihr Vorhaben vorgestellt hat und auch zur verkehrlichen Situation Stellung bezogen hat. Im Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne werden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten. Die Belange werden dann von der Gemeindevertretung geprüft und abgewogen.

Herr Pohle fragt, ob der ermittelte Bedarf von 130 ha an Gewerbeflächen im Kreis, der durch die WFL ermittelt wurde, wirklich besteht. Der Bürgermeister teilt mit, dass der Kreistag diesen Bedarf bestätigt hat und nur dort Gewerbefläche in das Gewerbestandortkonzept aufgenommen wurden, wo eine gute Verkehrsanbindung zu erwarten ist.

Herr Kalski fragt, warum im Aufstellungsbeschluss nicht mit deutlich aufgenommen wurde, dass auch überörtliches Gewerbe aufgenommen werden soll. Herr Rätth bestätigt, dass dieses nicht ausgeschlossen wird und daher es allgemein zu fassen ist. Büchen als Unterzentrum hat auch einen über die Gemeindegrenzen hinaus bestehenden Gewerbeflächenbedarf mitzudecken.

Weiter fragt Herr Kalski, ob die Gemeinde das Problem sieht, dass man durch die Erweiterung der Gewerbeflächen den Arbeitskräftemangel in bestehenden Betrieben verstärkt. Der Vorsitzende antwortet, dass dagegen gesteuert wird. Planungsabsichten von bestehenden Betrieben wurden und werden berücksichtigt.

Weiter wird gefragt, ob nicht über ein Bürgerentscheid die Öffentlichkeit gefragt werden könnte, ob Büchen ein weiteres Gewerbegebiet benötigt. Herr Rätth teilt mit, dass nun zunächst die Informationsveranstaltung am 07.12.2021 vorgenommen wird, bevor sich die Gemeindevertretung weiter entscheidet.

6) **Antrag der ABB: Nutzung von PV-Anlagen auf Parkplätzen**

Frau Horn stellt für die ABB den nachfolgenden Antrag mit Beschlussempfehlung vor:

Um die Energiewende hinzu mehr Nutzung von regenerativer Energieerzeugung weg von der Nutzung fossiler Energieträger zu gestalten, ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen anzustreben. In der Gemeinde Büchen sind dazu schon einige richtige Ansätze gemacht. Die Gemeinde stattet ihre eigenen Liegenschaften mit PV-Anlagen aus, Festsetzungen in Bebauungsplänen werden auf Umsetzbarkeit geprüft und die Erstellung eines Masterplanes zur Umsetzung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist beschlossen.

Gesetzgeber führen zunehmend, sowie in Schleswig-Holstein geschehen, den Standard zur Installation von Photovoltaikanlagen bei der Neuanlage von Parkplätzen (mehr als 100 Stellplätze), soweit sie hierfür geeignet sind, ein. Der Vorteil liegt auf der Hand. Bei der Überdachung der Parkplätze mit PV-Anlagen wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Eine doppelte Nutzung entsteht.

Die Gemeinde ist Eigentümerin von einigen großen Parkflächen als Gemeinde selbst. Der P+R Parkplatz Bahnhofstraße, der P+R Parkplatz Lauenburger Straße, Parkplätze am Bürgerhaus, Sportzentrum usw..

Auch private Eigentümer halten große Parkflächen im Gemeindegebiet vor.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde prüft die Nutzung von PV-Anlagen auf ihren größeren, geeigneten Parkplätzen. Kosten/Nutzen werden dabei zukunftssträchtig betrachtet. Die Prüfung soll auch Hinweise für Eigentümer von privaten Parkflächen geben. Das Ergebnis wird in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorgestellt.

Der Bürgermeister stellt zu der Beschlussempfehlung und dem Umfang des Prüfauftrages Fragen. Soll das Baurecht geprüft werden mit Prüfung der Statik, Baugrunduntersuchung und die Einspeise-/möglichkeit und vergütung für alle gemeindeeigenen Flächen? Dann macht er darauf aufmerksam, dass hierzu ein Büro beauftragt werden muss.

Nach Diskussion einigt sich der Ausschuss darauf, zunächst nur für die Ladestraße mit den Parkplätzen den Prüfauftrag zu erteilen. Die Nutzung der Photovoltaikanlagen für die Ladesäulen soll ebenfalls im Prüfauftrag aufgenommen werden.

Der Bürgermeister nimmt an, dass für die Prüfung ein Betrag in 5-stelliger Höhe entstehen wird.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt:

Beschluss

Die Gemeinde prüft die Nutzung von PV-Anlagen auf der Ladestraße über den Parkplätzen bis zu einem Kostenrahmen von 30.000,- € . Kosten/Nutzen -auch für die Ladesäulen- werden dabei zukunftssträchtig betrachtet. Die Prüfung soll auch Hinweise für Eigentümer von privaten Parkflächen geben. Das Ergebnis wird in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorgestellt.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sind über dem Haushalt 2022 bereitzustellen.

len.

Abstimmung: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

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

7) Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor"; hier: Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Entwurfes

Den Ausschussmitgliedern liegt nachfolgende Beschlussvorlage vor.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 24.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ für das Gebiet: „Einzelhandel, südlich der Pötrauer Straße, östlich des Schlickweges“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Des Weiteren wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden in der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 23.03.2020 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis zum 29.05.2020 in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden. Weiter fanden die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt. Zu der beabsichtigten Planung der Gemeinde konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Verwaltung, den Planungsbüros und dem Investor gesichtet und im Vorwege bereits schon ausgewertet. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entscheidung über die Abwägung der Stellungnahmen der Gemeindevertretung auf Beschlussempfehlung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses obliegt.

Der Investor hat nun versucht, sein Bauvorhaben an den voraussichtlich zu berücksichtigenden Stellungnahmen (wie aus den Anlagen zur Beschlussvorlage ersichtlich) anzupassen. Das Büro BBS Greuner-Pönicke hat hierzu ein Entwurf des Grünordnungsplanes (siehe Anlage der Beschlussvorlage) zur Abstimmung erstellt.

Auf der Sitzung des Ausschusses werden nun diese Entwürfe vorgestellt. Im Anschluss der Vorstellung sollte der BWU-Ausschuss in der Sitzung beraten, welche Änderungen und Festsetzungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen.

Auf der nächsten BWU-Sitzung ist dann angedacht, den Entwurf des Bebauungsplanes für die weiteren Verfahrensschritte als Beschlussempfehlung für die

Gemeindevertretung billigen zu lassen. Bis dahin ist ein Durchführungsvertrag auf der Grundlage der Entwurfsplanung zu erarbeiten, der ebenfalls von dem BWU-Ausschuss und der Gemeindevertretung zu billigen ist.

Herr R ath erteilt auf der Sitzung Herrn H ammerle von der Fa. Procom zunächst das Wort. Dieser berichtet, dass Edeka für den Verbrauchermarkt und Budnikowski für den Drogeriemarkt zukünftig als Mieter und Betreiber feststehen. Sodann wird das Wort an Frau Runden vom Architektenbüro SKAI über den Vorsitzenden erteilt. Diese stellt das Projekt anhand der beigefügten Präsentation (Anlage 1) vor.

Im Anschluss erteilt Herr R ath Frau Hißmann, Büro Greuner-Pönicke, das Wort. Sie stellt ebenfalls anhand der beigefügten Präsentation (Anlage 2) die Konflikte aus den Stellungnahmen nur zur Grünordnung vor.

Im Anschluss wird das Projekt im Ausschuss diskutiert. Die Anzahl der Fahrradstellplätze für den Verbrauchermarkt/Drogeriemarkt wird für zu gering erachtet. Ebenso fehlen Stellplätze für Lastenfahrräder.

Ein Pr ufauftrag für Dachflächen und für Parkplatzflächen mit PV-Anlagen wird mit der Abstimmung der Denkmalschutzbehörde für erforderlich gehalten.

Beschluss

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss stimmt dem städtebaulichen Entwurf des Bauvorhabens „Pötrauer Tor“ mit folgenden Änderungen zu:

- Die Anzahl der Fahrradstellplätze für den Verbrauchermarkt/Drogeriemarkt wird auf 20 Stellplätze festgesetzt. Zusätzlich werden 2 Stellplätze für Lastenfahrräder festgesetzt.
- Eine mögliche Festsetzung von PV-Anlagen über den Parkplatzflächen und auf den Dächern (zusätzlich zur Dachbegrünung) soll im Vorwege mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.
- Im Grünordnungsplan wird die östliche Eingrünung und Eingrünung des Gel ndesprungs (Stützwand bis 2,50 m Höhe) mit einer Böschung bis auf 1,50 m Höhe, Breite ca. 3 m, Bepflanzung mit Sträuchern, ggf. zusätzlich Rankpflanzen an der Stützwand (Höhe ca. 1 m) favorisiert.

Der Investor wird gebeten bis Ende November 2021 die endgültige Fassung seines Bauvorhabens einzureichen, damit auf dieser Fassung der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und das Bauleitplanverfahren zügig fortgesetzt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmhaltung
6	6	6	0	0

Bemerkung:

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

Die Vertreter der Firma Procom und des Büros SKAI verlassen um 21.00 Uhr den Sitzungsraum.

8) **25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen - Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund"; hier: Billigung des Vorentwurfes**

Den Ausschussmitgliedern liegt nachfolgende Beschlussvorlage vor:

In der Sitzung der Gemeindevertretung Büchen am 23.05.2017 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 parallel der Aufstellungsbeschluss zur 25. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ gefasst.

Mit Beschluss des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 08.02.2021 wurde der o.g. Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereiches geändert.

Hintergrund für diese Änderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ecke Möllner Straße / Parkstraße“, wodurch eine an der südwestlichen Grenze liegende Teilfläche aus dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 als Nachweis des ruhenden Verkehrs herausgetrennt wurde.

Der Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung wurden vom Büro Gosch & Priewe zwischenzeitlich fertiggestellt.

Als nächster Verfahrensschritt kann die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Der Vorsitzende erteilt auf der Sitzung das Wort an Frau Wolf, GSP, und Frau Hißmann, Büro BBS Greuner-Pönicke. Anhand der beigefügten Präsentation stellt Frau Wolf den Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 49 vor.

Beschluss

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von zwei

Wochen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmhaltung
6	6	6	0	0

Bemerkung:

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

9) Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet: "Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen - Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund"; hier: Billigung des Vorentwurfes

Dem Ausschuss liegt hier ebenfalls die nachfolgende Beschlussvorlage vor:

In der Sitzung der Gemeindevertretung Büchen am 23.05.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet: „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ gefasst. Planungsziel ist die Festsetzung verbindlicher Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen für das bestehende Gebiet.

Mit Beschluss des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 08.02.2021 wurde der o.g. Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereiches geändert.

Hintergrund für diese Änderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ecke Möllner Straße / Parkstraße“, wodurch eine an der südwestlichen Grenze liegende Teilfläche aus dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 als Nachweis des ruhenden Verkehrs herausgetrennt wurde.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung wurden vom Büro Gosch & Priewe zwischenzeitlich fertiggestellt.

Als nächster Verfahrensschritt kann die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Der Vorsitzende erteilt auf der Sitzung das Wort an Frau Wolf, GSP, und Frau Hißmann, Büro BBS Greuner-Pönicke. Anhand der beigefügten Präsentation stellt Frau Wolf den Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 49 vor.

Beschluss

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet: „Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen – Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von zwei Wochen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmhaltung
6	6	6	0	0

Bemerkung:

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

10) Bebauungsplan Nr. 65 "Ecke Möllner Straße / Parkstraße"; hier: Billigung des Vorentwurfes

Dem Ausschuss liegt die nachfolgende Beschlussvorlage vor:

Am 08.02.2021 wurde durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 65 „Ecke Möllner Straße / Parkstraße“ für das Gebiet: „Östlich der Möllner Straße, südlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 128 und 128b, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg und nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 124, beidseitig der Parkstraße“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Planungsziel ist im nördlichen Bereich die mischgebietstypische Nutzung und im südlichen Bereich die wohnbauliche Nachverdichtung.

Weiterhin wurde beschlossen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vor der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss gebilligt werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 und die Begründung wurden vom Büro Gosch & Priewe zwischenzeitlich fertiggestellt.

Als nächster Verfahrensschritt kann die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 65 erfolgt die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde als Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Frau Wolf, GSP, und an Frau Hißmann, Büro BBS Greuner-Pönicke. Anhand der beigefügten Präsentation werden nun die Nutzungsstrukturen, der Baum- und Tierbestand und die darauf folgenden Konflikte erläutert.

Auf die Frage aus der Einwohnerfragestunde hinsichtlich der Erhaltung des Baumbestandes wird von Frau Hißmann mitgeteilt, dass es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes um einen B-Plan nach § 13a BauGB handelt, der der Innenraumverdichtung im beschleunigten Verfahren gilt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Um den ruhenden Verkehr durch Parken an der Straße zu umgehen, wurde eine Tiefgarage auf dem Grundstück mit den Bäumen festgesetzt. Dieses führt zum Abgang der Bäume. Mit dem Abgang der Bäume wird dennoch ein Ausgleich für erforderlich gesehen. Auf der Fläche über der Tiefgarage sollen Grünflächen mit bestimmten Bäumen neu entstehen.

Nach weiterer Diskussion spricht sich der Ausschuss dafür aus, die Baugrenze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches auf 10 m zurückzusetzen, um einen großzügigeren Abstand zu der Nachbarbebauung zu erhalten.

Weiter verlangt der Ausschuss, dass der Grundstückseigentümer entlang der Bahn einen Zaun zu setzen hat, damit ein Überqueren der Bahn zu den Stellplätzen auf der anderen Seite der Bahn verhindert wird. Dieses soll als Festsetzung im B-Plan mit aufgenommen werden.

Die Bebauungsabsichten sollen von den Investoren hinsichtlich Nutzung und Maß konkretisiert werden, da der Vorentwurf von den ursprünglichen Absichten abweicht.

Beschluss

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ecke Möllner Straße / Parkstraße“ für das Gebiet: „Östlich der Möllner Straße, südlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 128 und 128b, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg und nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 124, beidseitig der Parkstraße“ und die Begründung werden mit folgenden Änderungen gebilligt:
 - Die Baugrenze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist 10 m zurückzusetzen, um einen großzügigeren Abstand zu der Nachbarbebauung zu erhalten.
 - Als Festsetzung ist aufzunehmen, dass der Grundstückseigentümer, der

Stellplätze entlang der Bahn, einen Zaun zu setzen hat.

- Zum nächsten Verfahrensschritt haben die Investoren ihre Bebauungsabsichten hinsichtlich Nutzung und Maß zu konkretisieren.
- 2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB soll schriftlich erfolgen.
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von zwei Wochen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmhaltung
6	6	6	0	0

Bemerkung:

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

11) 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Ostlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"; hier: Beratung

Dem Ausschuss liegt eine Beschlussvorlage vor. Aus ihr trägt der Vorsitzende den nachfolgenden Sachverhalt vor:

Die Gemeinde Büchen benötigt dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen.

Auf der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 31.05.2021 hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) zwei Flächen in Richtung Müssen vorgestellt, die sich als Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen anbieten.

Die WFL hat sich zwischenzeitlich die Eigentumsrechte für eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 12 ha hinter dem Gewerbegebiet an der Straße „Am Hesterkamp“ und vor der Steinau gesichert.

Das Grundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung ist die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Parallel zu der Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 67

aufgestellt werden.

Sämtliche entstehende Planungskosten sind von der WFL zu übernehmen.

Zu Beginn der Sitzung wurde dieser Tagesordnungspunkt umgestellt zu einem Beratungstagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende berichtet, dass bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aus der Öffentlichkeit Bedenken gegen eine neue Gewerbeflächenausweisung geäußert wurden, daher hat das Büro BBS, Greuner-Pönicke, eine Vorprüfung naturschutzrechtlichen Vorgaben und die Entwicklungsmöglichkeiten für den Naturschutz anhand der beigefügten Präsentation vorgenommen. Der Vorsitzende erteilt zunächst Frau Hißmann das Wort, die die Präsentation vorstellt und Fragen beantwortet.

Im Anschluss wird Herrn Mund vom Gewässerunterhaltungsverband das Wort durch den Vorsitzenden erteilt. Herr Mund berichtet über die bereits erfolgte Renaturierung der Steinau an allen Stellen, außer an dem Abschnitt neben der evtl. Gewerbefläche. Der Gewässerunterhaltungsverband würde es sehr begrüßen, wenn das Gewerbegebiet kommt, den letzten Abschnitt der Steinau ebenfalls renaturieren zu lassen. Eine Unterstützung wird vom Verband zugesagt. Das jetzt vorhandene Maisfeld auf der evtl. zukünftigen Gewerbefläche wird von ihm nicht befürwortet, da der Sandabtrag in die Steinau spült und regelmäßig zu Versandungen führt.

Nach kurzer Beratung wird so verfahren, wie es unter TOP 1 beschlossen wurde; die ggf. erforderliche Beschlussfassung für die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vertagt.

12) Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel" für das Gebiet: "Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"; hier: Beratung

Dem Ausschuss liegt auch hier eine Beschlussvorlage vor. Da der Sachverhalt derselbe ist wie bei TOP 11 ist, wird dieser in die Niederschrift übernommen, ohne dass dieser vom Vorsitzenden erneut vorgetragen wird.

Die Gemeinde Büchen benötigt dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen.

Auf der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 31.05.2021 hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) zwei Flächen in Richtung Müssen vorgestellt, die sich als Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen anbieten.

Die WFL hat sich zwischenzeitlich die Eigentumsrechte für eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 12 ha hinter dem Gewerbegebiet an der Straße „Am Hesterkamp“ und vor der Steinau gesichert.

Das Grundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung ist die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Parallel zu der Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 67 aufgestellt werden.

Sämtliche entstehende Planungskosten sind von der WFL zu übernehmen.

Zu Beginn der Sitzung wurde dieser Tagesordnungspunkt umgestellt zu einem Beratungstagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende berichtet, dass bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes aus der Öffentlichkeit Bedenken gegen eine neue Gewerbeflächenausweisung geäußert wurden, daher hat das Büro BBS, Greuner-Pönicke, eine Vorprüfung naturschutzrechtlichen Vorgaben und die Entwicklungsmöglichkeiten für den Naturschutz anhand der beigefügten Präsentation vorgenommen. Der Vorsitzende erteilt zunächst Frau Hißmann das Wort, die die Präsentation vorstellt und Fragen beantwortet.

Im Anschluss wird Herrn Mund vom Gewässerunterhaltungsverband das Wort durch den Vorsitzenden erteilt. Herr Mund berichtet über die bereits erfolgte Renaturierung der Steinau an allen Stellen, außer an dem Abschnitt neben der evtl. Gewerbefläche. Der Gewässerunterhaltungsverband würde es sehr begrüßen, wenn das Gewerbegebiet kommt, den letzten Abschnitt der Steinau ebenfalls renaturieren zu lassen. Eine Unterstützung wird vom Verband zugesagt. Das jetzt vorhandene Maisfeld auf der evtl. zukünftigen Gewerbefläche wird von ihm nicht befürwortet, da der Sandabtrag in die Steinau spült und regelmäßig zu Versandungen führt.

Nach kurzer Beratung wird so verfahren, wie es unter TOP 1 beschlossen wurde; die ggf. erforderliche Beschlussfassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde vertagt.

13) Widmung der Gemeindestraße "Ladestraße" für den öffentlichen Verkehr in der Gemeinde Büchen

Da die Sitzungszeit nach der Geschäftsordnung der Gemeinde nach 22.00 Uhr zu beenden ist, spricht sich der Ausschuss einvernehmlich dafür aus, dass der Tagesordnungspunkt 13 „Widmung der Gemeindestraße Ladestraße“ ohne Beschlussempfehlung des Ausschusses direkt in die nächste Gemeindevertretersitzung zur Beschlussfassung gegeben werden soll. Zusätzlich spricht sich der Ausschuss einvernehmlich dafür aus, dass der Niederschrift der Bericht für den nichtöffentlichen Teil der Sitzung zur Kenntnis beigefügt wird.

Der Vorsitzende schließt um 22.10 Uhr die Sitzung.

14) Verschiedenes

Markus R ath
Vorsitzender

Linda Reinke
Schriftführung