



Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

11.03.2024



33. Änderung des Flächennutzungsplanes





Gemeinde Büchen

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 15.12.2023 – 19.01.2024

<p>Planzeichnung M. 1:5000</p> <p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p>© Geobasis-DE/LVermGeo GH (www.LVermGeoGH.schleswig-holstein.de)</p>	<p>Planzeichenerklärung</p> <table border="0"> <tr> <td>Planzeichenerläuterungen</td> <td>Rechtsgrundlagen</td> </tr> <tr> <td>Darstellungen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Gewerbliche Baufläche</td> <td>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Planzeichen</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes</td> <td>§ 5 Abs. 1 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Nachrichtliche Übernahmen</td> <td>§ 5 Abs. 4 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Anbauverbotszone</td> <td>§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG</td> </tr> <tr> <td> Waldschutzstreifen</td> <td>§ 24 Abs. 2 LWaldG</td> </tr> </table>	Planzeichenerläuterungen	Rechtsgrundlagen	Darstellungen		Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB	Gewerbliche Baufläche	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB	Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes	§ 5 Abs. 1 BauGB	Nachrichtliche Übernahmen	§ 5 Abs. 4 BauGB	Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG	Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG	<p>Übersichtskarte 1:10000</p> <p>DigitaleAtlasNord © Geobasis-DE/LVermGeo GH, BKG - 2023</p>
Planzeichenerläuterungen	Rechtsgrundlagen																							
Darstellungen																								
Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB																							
Gewerbliche Baufläche	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO																							
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB																							
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB																							
Sonstige Planzeichen																								
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes	§ 5 Abs. 1 BauGB																							
Nachrichtliche Übernahmen	§ 5 Abs. 4 BauGB																							
Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG																							
Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG																							
<p>Darstellung 2. Änderung Flächennutzungsplan</p>	<p>Auszug aus der Legende der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <table border="0"> <tr> <td> Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Flächen für die Landwirtschaft</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Flächen für die Forstwirtschaft</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</td> <td>§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB</td> </tr> <tr> <td> Grenze des Erholungsschutzstreifens</td> <td></td> </tr> </table>	Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB	Flächen für die Forstwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB	Grenze des Erholungsschutzstreifens		<p align="center">Gemeinde Büchen</p> <p align="center">33. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p align="center">"Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"</p> <p align="center">Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <hr/> <p>Verfahrensstand nach BauGB</p> <p>§3(1) ● §4(1) ● §3(2) ● §4(2) ● §6 ○</p> <p>GSP GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)</p> <p>23843 Bad Oldesloe Papierberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de</p> <p>Stand: 21.02.2024 / Buj/SR P-Nr.: 21 / 1359</p>												
Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB																							
Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB																							
Flächen für die Forstwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB																							
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB																							
Grenze des Erholungsschutzstreifens																								



Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Büchen

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau, nördlich der K 73“

Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligungsende: 19.01.2024

Stand: 21.02.2024





Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis -Herzogtum Lauenburg
Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur
Vom 19.01.2024
Z: 31.20.1-0203.33

Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Schröder Tel.: - 512)
Westlich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Steinau“ des zuständigen Gewässerunterhaltungsverbandes „Steinau-Büchen“. Jedwede Veränderung am Gewässer z.B. durch Renaturierungsmaßnahmen etc., sind im Vorwege entsprechend beim Unterhaltungsverband und bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Fachdienst Wasserwirtschaft
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Der Hinweis auf die erforderlichen Abstimmungen mit dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband „Steinau-Büchen“ wird zur Kenntnis genommen. Für die Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erforderlichen Anpassungen.



Planungsrelevante Stellungnahmen

Archäologisches Landesamt S-H
Vom 08.01.2024

Auf der überplanten Fläche wurden, wie in den Planungsunterlagen korrekt dargestellt, im Herbst dieses Jahres bereits archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden zwei Fundbereiche entdeckt, bei denen es sich um vorgeschichtliche Vorrats- und Abfallgruben sowie Feuer-/Kochstellen einer metallzeitlichen Siedlung (vermutlich späte Bronzezeit bis vorrömische Eisenzeit) handelt. Diese zwei Bereiche (s. Abb.) müssen (wenn dort Erdingriffe geplant sein sollten) bauvorbereitend ausgegraben werden. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Ergebnisse der archäologischen Voruntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.
Ggf. weitergehend erforderliche Abstimmungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.
Für die Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erforderlichen Anpassungen.





Planungsrelevante Stellungnahmen

NABU Büchen
Vom 28.12.2023

Wie dem Umweltbericht der BBS-Umwelt GmbH vom 08.11.2023 zu entnehmen ist, stellt die geplante Umnutzung der bisherigen Ackerfläche zum Gewerbegebiet, einen drastischen Eingriff in die Natur da. Nicht nur der Entfall als Brutfläche für die gefährdete Feldlerche und der nachgewiesene Rastraum für Kraniche wird unwiederbringlich beseitigt, sondern auch die Jagdreviere der aufgeführten Fledermäuse werden beeinträchtigt. Dem dort brütenden Rotmilan, wird seitens des Landesnaturschutzrecht § 28.2 ein höherer Schutzstatus zugestanden. Diesen besonderen Schutzstatus, laut der Analyse der BBS- Umwelt GmbH, wird versucht mit fraglichen Maßnahmen gerecht zu werden. Der im Gesetz vorgegebene Horst-Abstand von 300m, versucht man hier mit einem Erdwall sowie Bepflanzung, auszuhebeln. Es wird an keiner Stelle die Höhe des Walles noch die geplante Entfernung zum Horst angegeben. Auch ist der zu erwartende Erfolg dieser Maßnahme nicht als gesichert zu entnehmen. Aus Sicht des NABU Büchen, käme eine Vergrämung des Rotmilans durch eine zu kurze Distanz zum Horst, dem Bauträger zwecks einer späteren Erweiterung des Baugebietes entgegen. Der NABU Büchen positioniert sich gegen das geplante Gewerbegebiet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Büchen erfüllt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums. Um ihrer Funktion in diesem Zusammenhang nachzukommen, benötigt sie dringend weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbeunternehmen.

Auf Grundlage einer durchgeführten Standortalternativenprüfung wurden zwei Flächen in Richtung der Gemeinde Müssen in Betracht gezogen, die sich als Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen anbieten.

Nach gemeindlicher Beschlussfassung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes ist seitens der Gemeinde Büchen eine gewerbliche Entwicklung in westliche Richtung über die Bereiche der Steinauniederung hinaus zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, die Fläche des Vorhabengebietes im Anschluss an das Gewerbegebiet an der Straße „Am Hesterkamp“ zu entwickeln. Im Zuge der entsprechenden Bauleitplanverfahren der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie weitergehend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter detailliert.



Empfehlung des abschließenden Beschlusses

<p>Planzeichnung M. 1:5000</p> <p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p>© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)</p>	<p>Planzeichenerklärung</p> <p>Planzeichen Erläuterungen</p> <p>Darstellungen</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>G Gewerbliche Baufläche</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>H Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>- - - Anbauverbotszone</p> <p>— Waldschutstreifen</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB</p> <p>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</p> <p>§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</p> <p>§ 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB</p> <p>§ 5 Abs. 1 BauGB</p> <p>§ 5 Abs. 4 BauGB</p> <p>§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG</p> <p>§ 24 Abs. 2 LWaldG</p>	<p>Übersichtskarte 1:10000</p> <p>DigitalesAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2023</p>
<p>Darstellung 2. Änderung Flächennutzungsplan</p>	<p>Auszug aus der Legende der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>••• Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB</p> <p>■ Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB</p> <p>■ Flächen für die Forstwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB</p> <p>■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4 BauGB</p> <p>▲▲▲ Grenze des Erholungsschutzstreifens</p>	<p>Gemeinde Büchen</p> <p>33. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>"Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau, nördlich der K 73"</p> <p>Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <hr/> <p>Verfahrensstand nach BauGB</p> <p>§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §6</p> <p>● ● ● ● ○</p> <p>Stand: 21.02.2024 / Buj/SR</p> <p>P-Nr.: 21 / 1359</p> <div style="float: right;"> <p>GSP</p> <p>GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (i.Bi)</p> <p>23843 Bad Odessee Papenburg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-Mail: odess@gsp-g.de Internet: www.gsp-g.de</p> </div>



Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“





Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 67

„Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“

Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungsende: 17.05.2023

Stand: 28.02.2024



BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
2411 Kiel

GSP
GOSCH & PRIEWE





Gemeinde Büchen

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes
Schleswig-Holstein – Regionalentwicklung und Regionalplanung
Landesplanung
Vom 21.06.2023
Z: IV 6210-40887/2023

Die Gemeinde Büchen soll sich im Rahmen ihrer Funktion als Unterzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort gewerblich bedarfsgerecht weiterentwickeln und zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg beitragen.

Vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten von Büchen, können Bedenken hinsichtlich der Lage des Plangebiet außerhalb der Abgrenzung für einen Entwicklungs- und Entlastungsort zurückgestellt werden.

Es wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den o. g. Planungen nicht entgegenstehen.
Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 16.05.2023 weise ich hin und bitte die Hinweise zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Büchen kommt mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der künftigen gewerblichen Bauflächen ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde Büchen wird zur Kenntnis genommen, dass Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.



Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg
Vom 16.05.2023
Z: 31.26.1-0203.67

Fachdienst Straßenbau (Herr Becker, Tel.: 460)

Durch die bauliche Gestaltung des Einmündungsbereichs ist ein Rückstau auf die Kreisstraße zu jedem Zeitpunkt auszuschließen, andernfalls sind durch den Vorhabenträger Maßnahmen zu ergreifen.

- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor Anlage einer Einmündung die Zustimmung der Verkehrsaufsichtsbehörde und der Polizei einzuholen sowie ggf. Maßnahmen zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durchzuführen.

Zusätzlich wird der Festsetzung der bestehenden Bäume im B-Plan nicht zugestimmt. Es wird gefordert, dass im B-Plan die bestehenden Bäume an der K 73, welche auf dem Flurstück des Kreises stehen nicht als Erhaltungspflichtige Bäume dargestellt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann nicht gewährleistet werden, dass straßenbegleitende Bäume auf Dauer erhalten bleiben.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der künftige Zufahrtbereich zum Plangebiet umfasst auf der K 73 eine Aufstellfläche für Linksabbieger, um einen Rückstau auszuschließen. Die Begründung wird um entsprechende Erläuterungen zur künftigen Anbindung des Plangebietes ergänzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Entsprechend erforderliche Abstimmungen sind zwischenzeitlich zum Teil bereits erfolgt bzw. werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Bäume stehen zum Teil auf der Böschungsoberkante und sind Teil eines geschützten Biotops nach § 30 BnatSchG (Steilhang im Binnenland). Auf eine Festsetzung der Einzelbäume wird im Zuge des weiteren Verfahrens verzichtet.



Gemeinde Büchen

Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes: Tel – 409)

Außer dem Bodengutachten ist mir das Entwässerungskonzept sowie die Bilanzierung nach A-RW1 spätestens bei der 2. TÖB Beteiligung vorzulegen.

Ich weise darauf hin, dass bei unterirdischen Versickerungsanlagen (auch bei den späteren Gewerbebetrieben) eine ausreichend bemessene Vorbehandlung vorzusehen ist.

Fachdienst Naturschutz (Frau Großpietsch, Tel.: -326)
Artenschutz

Es liegt ein Nachweis über einen an der Steinau, im Nordosten der Retentionsfläche gelegenen Rotmilan-Horst vor. Ich bitte diesen in den Planungen und Untersuchungen zu berücksichtigen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den NABU-Büchen.

Eine abschließende Stellungnahme zum Artenschutz erfolgt nach Vorlage der einschlägigen Gutachten.

Erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets (z.B. stoffliche Emissionen, Lärm-, Licht-, und Erschütterungseinwirkungen, Bewegung, Beschattung) sind auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Planung ist im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (zunächst der Vorprüfung) eine ausreichende Prüfung und Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets z.B. durch stoffliche Emissionen, Lärm-, Licht-, und Erschütterungseinwirkungen, Bewegung und Beschattung durchzuführen.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt die Anwendung des A-RW 1 Erlasses sowie die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Berücksichtigung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Rotmilan wurde in der Planung berücksichtigt. Erforderliche Maßnahmen haben zwischenzeitliche zu einer vollständigen Veränderung der Planung im nördlichen Bereich geführt. Die Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Gutachten werden den Planunterlagen zum Verfahrensschritt gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Eine FFH-Vorprüfung wird den Planunterlagen zum Verfahrensschritt gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.





Gemeinde Büchen

Die Fachliche Stellungnahme bewertet das Aufwertungspotenzial der gesamten Fläche wie folgt: Für das zur Beweidung vorgesehene intensiv genutzte Grünland (im Plan gekennzeichnet mit „Ko“) ist das Auswertungspotenzial mit dem Faktor 0,5 zu bewerten. Auf der mit „R“ Retention gekennzeichneten Fläche besteht hingegen nur ein äußerst geringes bis kein Aufwertungspotenzial für den Naturschutz. Daher sind die Flächen grundsätzlich nicht für den Ausgleich geeignet. Für die exakte Berechnung müssen hier die Flächen ohne Aufwertungspotenzial (ges. gesch. Biotop) herausgerechnet werden. Diese Ergebnisse sind bei der Kalkulation des Ausgleichs zu berücksichtigen und kartografisch sowie tabellarisch darzustellen.

Aufwertungen an dem Fließgewässer Steinau (gesetzlich geschütztes Biotop) müssen in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz bearbeitet werden. Vor Abschluss dieses Verfahrens kann kein Aufwertungspotenzial der Steinau in der Ausgleichskalkulation berücksichtigt werden.

Standardmäßig ist je 4 Stellplätze eine Baumpflanzung vorzusehen. Ein Baum je 10 Stellplätze ist ein recht geringer Umfang.

Den Hinweisen wird gefolgt, die vorgegebenen Kompensationsfaktoren werden für das weitere Verfahren übernommen.

Dem Hinweis wird gefolgt, die genauen Maßnahmen und Bilanzierungsansätze werden über ein wasserrechtliches Verfahren abgearbeitet. Im B-Plan-Verfahren erfolgen nur die Flächenbereitstellung und grobe Zielsetzung.

Der Anregung wird gefolgt.
Die textliche Festsetzung wird entsprechend überarbeitet.



Gemeinde Büchen

Die Pflanzung von 1 Baum alle 100 m im Straßenseitenraum entspricht im Plangebiet etwa 8 Bäumen. Auch dies erscheint eine eher geringe Anzahl.

Eine Reduzierung der Grundflächenzahl im GE 1 von 0,8 auf 0,6 halte ich aus naturschutzfachlicher Sicht nicht für erforderlich. Vielmehr sollte das Gewerbegebiet effizient ausgenutzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Büchen hat den möglichen Umfang von Baumpflanzen im öffentlichen Raum weitergehend geprüft. Aufgrund von Parkstreifen und ausreichend großen Zufahrten für Lkw ist die Möglichkeit von Baumpflanzungen stark beschränkt. Die Gemeinde Büchen hat sich aus diesem Grund dazu entschieden eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen im Straßenraum festzusetzen, welche auf Grundlage der parallelen Erschließungsplanung beruht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Fläche des Gewerbegebietes 1 (GE 1) stellt den Übergang zu den Flächen des FFH-Gebietes als auch dem Schutzbereich für den Horst den Rotmilan dar. An der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird für die Teilflächen weiterhin festgehalten, um im Übergang zur freien Landschaft den Umfang der baulichen Entwicklung geringfügig zu reduzieren. Eine Versiegelung der künftigen Bauflächen durch Zufahrten, Nebenanlagen und ähnliche Nutzungen ist, wie auf den weiteren Teilflächen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 zulässig.



Gemeinde Büchen

Das 2022 beschlossene Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büche hat die Fläche der 33. F-Plan-Änderung als „potenzielle Gewerbefläche“ ausgewiesen. Ich verweise hier darauf, dass im Konzept explizite ein Abstand von 100 m zwischen dem ursprünglich mäandrierenden Verlauf der Steinau und dem Gewerbegebiet vorgesehen war, dieser wird mit der vorgelegten Planung nicht eingehalten. Vielmehr beträgt der Abstand zur Gewerblichen Baufläche (F-Plan) nur ca. 65 m. Der 100-m-Puffer ist im Ortstentwicklungskonzept als „Puffer und Entwicklungsfläche für den Naturschutz“ vorgesehen.

Auch im Osten, angrenzen an das FFH-Gebiet ist eine Pufferfläche von 20 m Breite im Ortsentwicklungskonzept vorgesehen. Auch dieser Bereich liegt innerhalb der Gewerblichen Baufläche. Im B-Plan ist hier eine Redderanlage mit Wegebeziehung vorgesehen. Dabei erfüllt die Wegebeziehung jedoch nicht die Kriterien als „Puffer und Entwicklungsfläche für den Naturschutz“.

Im Norden des Gewerbegebiets sieht das Ortsentwicklungskonzept vor einen innerörtlichen Biotopverbund zwischen der Steinau und dem FFH-Gebiet „Nüssauer Heide“ zu entwickeln und das Knicknetz zu verdichten. Beide Ziele werden durch die vorliegen F-Plan-Änderung und die Aufstellung des B-Plans nicht weiterverfolgt, hätten jedoch integriert werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes mit der Möglichkeit von gewerblichen Entwicklungen befasst. Hierbei wurde die Fläche der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 67 als Entwicklungsfläche definiert. Zum Schutz der Steinau wurde festgelegt, dass die künftigen gewerblichen Bauflächen einen Abstand von 100m zu der Steinau aufweisen. Auf den ursprünglichen mäandrierenden Verlauf wurde hierbei nicht explizit Bezug genommen.

Die künftigen Bauflächen weisen auf gesamter Länge des Plangebietes einen Abstand von mehr als 100 m zu der Steinau auf. Zudem sind im Zuge des Verfahrens im nordwestlichen Bereich umfangreiche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Zwischen Verbindungsweg und privaten Gewerbeflächen wird ein Abstand von 20 m knapp eingehalten. Die Wertigkeit eines Redders als geschütztes Biotop stellt eine geeignete Naturschutzmaßnahme dar. Der Weg ist als Schotterrasen vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen für den Knickschutz unterbleiben und die Nutzung entsprechend geringer sein wird.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird erstellt.

Im Norden wird durch die neue Planung nun ein breiter Pufferstreifen (mind. 70 m Breite) vorgesehen.



Gemeinde Büchen

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Vom 09.05.2022

1001

Die Gemeinde Büchen zeigt mit ihrer einseitig auf wirtschaftliches Wachstum gerichteten Politik, dass sie diesbezüglich keine Verantwortung übernehmen will. Der BUND fordert, dass die Umwandlung von unbebautem Land in denaturiertes Bauland auf das absolut notwendige Maß begrenzt wird. Dieser Grundsatz wird aus unserer Sicht im vorliegenden Fall mit dem geplanten Verlust von rund 13 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche grob verletzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Flächensparziel der Bundesrepublik Deutschland wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen bemüht sich im Zuge ihrer Siedlungsentwicklung kontinuierlich um eine bauliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes. In diesem Zusammenhang stellt sie gegenwärtig verschiedene gemeindliche Bauleitplanungen für eine wohnbauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsraumes dar. Entsprechende Innenentwicklungspotenziale für eine gewerbliche Entwicklung bestehen aufgrund des Flächenbedarfs sowie möglicher Nutzungskonflikte mit umliegenden Nutzungen nicht. Die Gemeinde Büchen umfasst die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums und ist neben einer ausreichenden Wohnraumversorgung ebenso für die ausreichende Schaffung eines gewerblichen Entwicklungsangebotes verantwortlich.

Als Entwicklungs- und Entlastungsort übernimmt die Gemeinde Büchen die Aufgabe der ausreichenden Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum Hamburg. 2019 hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im HanseBelt eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die HanseBelt-Region erarbeitet. Gemäß Prognose ergibt sich für den Kreis Herzogtum Lauenburg ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von ca. 118 ha (netto) bis zum Jahr 2035. Im Kreis Herzogtum Lauenburg stehen Gewerbeflächen mit einer Größe ab 0,3 ha, die in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen als solche dargestellt bzw. festgesetzt, aber noch nicht bebaut sind, in einer Größenordnung von rund 23 ha zur Verfügung (Stand 31.12.2020). Demnach ergibt sich ein Bedarf an neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2035 von ca. 95 ha (netto).



Gemeinde Büchen

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Vom 09.05.2022

1001

- Es werden Entlastungseffekte beim CO₂-Ausstoß, Reduzierung von Pendlerbewegungen, Positiveffekte auf den Ausbildungs- und Arbeitsplatzmarkt angeführt. Angesichts der Schwere des Eingriffs muss die Gemeinde sicherstellen, dass diese Effekte tatsächlich eintreten. Eine entsprechende Strategie fehlt bei den Planungen.

- Bei der Werbung für das Gewerbegebiet im Rahmen des Bürgerentscheids wurde der Bevölkerung ein Zielkonzept präsentiert, welches die „Nachhaltigkeit“ des Projektes betonen sollte. Davon weicht die aktuelle Planung hinsichtlich aller ökologischen Aspekte deutlich negativ ab. Wir sehen darin ein unlauteres Vorgehen und fordern die Gemeinde auf, zu ihrem Versprechen gegenüber den Bürgern zu stehen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Gemeinde Büchen sieht im Zuge des geplanten Vorhabens eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vor, indem sie die Voraussetzungen für eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV schafft. Eine verbindliche Inanspruchnahme kann sie im Zuge der geplanten Entwicklung nicht sicherstellen. Durch die planungsrechtliche Berücksichtigung dieses Belanges schöpft sie auf Ebene der Bauleitplanung die sich bietenden Möglichkeiten aus. Durch die Möglichkeit neuer gewerblicher Ansiedlungen werden zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde Büchen geschaffen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Zuge der Abverkauf der Gewerbegrundstücke im Verhältnis zur Flächengröße. Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich keine rechtliche Handhabe einer entsprechenden Steuerung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan umfasst einen Rechtsplan, welcher in seiner Gestaltung an rechtliche Vorgaben gebunden ist. Der Umfang der gewerblichen Bauflächen wurde im Zuge des Verfahrens zu Gunsten des Arten- und Naturschutzes deutlich reduziert. Zusätzlich bestehen innerhalb des Gebietes 2 Freiflächen, welche für die Öffentlichkeit in Verbindung mit Rundwanderwegen zugänglich sind. Die textlichen Festsetzungen umfassen zudem umfangreiche naturschutzrechtlichen und ökologischen Regelungen.



Gemeinde Büchen

Gleiches gilt für das angekündigte Ziel, das Gelände auch für die Freizeitnutzung der Öffentlichkeit nutzbar zu machen. Davon ist nun keine Rede mehr und es ist mit einer GRZ von 0,8 nicht mehr vorstellbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 umfasst den Versiegelungsgrad der privaten Baugrundstücke. Um den flächenhaften Umfang der gewerblichen Bauflächen zu reduzieren, ermöglicht die festgesetzte GRZ eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke, da ansonsten weitere Fläche für den Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken in Anspruch genommen würde.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb des Plangebietes eine Vielzahl von Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit vorgesehen. Zudem besteht eine Aktivitätsfläche, deren Ausgestaltung im Zuge des weiteren Verfahrens konkretisiert wird und somit ebenfalls für die Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.



Gemeinde Büchen

Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen

Vom 09.05.2023

01-II-0203.09.05.23

Die o.g. Bereiche befinden sich im Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen.

Dieser hat zum Stand der derzeitigen Planung folgenden Hinweis vorzubringen, dass bei eventuell geplanten Einleitungen von Regenwasser in die Steinau eine hydraulische Mehrbelastung ausgeschlossen werden muss. Laut Begründung ist es beabsichtigt, dass gesamte im Plangebiet auftkommende Niederschlagswasser in diesem oberirdisch zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, bzw. in die Steinau zu führen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurden innerhalb des Plangebietes umfangreiche Baugrundsondierungen durchgeführt. In Rücksprache mit den Fachgutachtern können keine verbindlichen Bereiche definiert werden, auf welchen eine verbindliche Versickerung bereits zum Zeitpunkt der Bauleitplanung festgesetzt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen aus diesem Grund eine jeweilige Eignungsprüfung der Grundstücke zur Versickerung des Niederschlagswassers vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg großflächige Rückhaltebereiche mit einem Überlauf in die Steinau vorgesehen. Die konkrete Umsetzung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg weitergehend konkretisiert.



Gemeinde Büchen

HVV

Vom 16.05.2023

1005

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle "Büchen, Am Hesterkamp" an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die dort aktuell verkehrende Buslinie 8830 bedient die Haltestelle allerdings aktuell nur mit insgesamt fünf Fahrten (Mo-Fr), davon zwei am Morgen vom Bahnhof Büchen aus in Richtung Mölln und drei am Nachmittag in Richtung Bahnhof Büchen. Auf dem südlich des Plangebietes verlaufenden Heideweg verkehren zudem die auf den Schülerverkehr ausgerichteten Buslinien 8832, 8833 und 8834, allerdings ohne Bushaltestelle im Bereich des Plangebietes. Unserem Erachten nach wäre - insbesondere für ein explizit auf nachhaltige Entwicklung ausgerichtetes neues Gewerbegebiet - eine deutlich bessere Anbindung an den ÖPNV geboten.

Wir empfehlen daher eine frühzeitig Einbindung des für den Busverkehr zuständigen Aufgabenträgers im Kreis Herzogtum Lauenburg, um entsprechende Möglichkeiten auch unter Beteiligung der Gemeinde auszuloten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erläuterungen zur gegenwärtig bestehenden Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung der Busfahrlinie ist nicht Bestandteil des gegenwärtigen Bauleitplanverfahrens. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Busse gewährleisten zu können.



Gemeinde Büchen

Bündnis 90/Die Grünen Vom 11.05.2023

Erstens, wir schätzen die Initiative, Dächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Photovoltaik oder Solarthermie auszustatten, und sehen dies als einen wichtigen Schritt hin zu nachhaltigeren Bauten. Dennoch fragen wir uns, warum diese Anforderung nicht auf Dächer mit größerer Neigung ausgedehnt wird. Die Technologie ermöglicht es heutzutage, auch steilere Dächer effizient zu nutzen.

Zweitens, wir erkennen an, dass der Plan vorsieht, dass Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mehr als 15 m² zu Gründächern werden sollen. Wir fragen uns jedoch, warum diese Anforderung nicht auch auf Hauptdächer ausgedehnt wird. Gründächer tragen zur Verbesserung der städtischen Biodiversität und zur Reduzierung der Hitzebelastung bei und könnten bei richtiger Umsetzung einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung von Umweltzielen leisten. Zudem funktionieren Gründächer im Einklang mit PV, können sogar zu erhöhter Effizienz beitragen, wenn die Begrünung die Panels kühlt.

Drittens, hinsichtlich der Minimalgröße von 15 m² für Dachflächen von Nebenanlagen, die zu Gründächern werden sollen, bitten wir um Klarstellung und Erklärung warum die 15m² als Grenzwert gewählt wurden

unser Vorschlag ein Grenzwert von 7m².

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Da es sich innerhalb des Plangebietes um Nichtwohngebäude handelt, greift gem. § 11 die gesetzliche Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein. Die Maßgabe betrifft alle Dachflächen unabhängig von deren Neigungswinkel. Weitergehende Regelungen zum Nachweis von Photovoltaikanlagen werden aus diesem Grund im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen nicht vorgesehen.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Vorgaben zur Verwendung von Gründächern auf allen Hauptdächern wird in die Festsetzungen übernommen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, die Minimalgröße wird beibehalten, um größtmögliche Gestaltungsfreiheiten bei Kleingebäuden zu erhalten.



Gemeinde Büchen

Gleiches gilt für die Straße nach Steinkrug, die unmittelbar an der Steinau liegt. Auch die Integration der Straße nach Süden (neue Mühle/Franzhagener Weg) in das Verkehrskonzept halten wir für notwendig und ein Durchfahrverbot für erstrebenswert auch zum Schutz der Kröten.

Siebtens wollen wir die Renaturierung der Steinau erwähnen. Es sollte das letzte Stück der Renaturierung sein, jedoch fragen wir uns aber auch wie das mit dem Teilstück der Steinau nördlich des Plangebietes passiert. Gleichwohl wird geplant das Oberflächenwasser in die Steinau abzuleiten. Diese Option gerade zu Spitzenzeiten stellt einen echten Widerspruch zur Renaturierung dar. Ebenfalls bedenklich ist der wahrscheinliche Eintrag durch Reifenabrieb, Straßenschmutz, und Sedimenten mit Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen. Der Versickerung muss deutlich mehr Platz eingeräumt werden und es ist je nach Bodenbeschaffenheit von der GRZ 0,8 nach unten abzuweichen, um ein Versickern zu ermöglichen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist nicht ersichtlich aus welchem Grund die künftigen Nutzer des Gewerbegebietes die Straßen „Steinkrug“ oder „Neue Mühle“ nutzen sollten. Die entsprechenden Straßen stellen keine kürzeren Wegeverbindungen an das überregionale Verkehrsnetz dar. Es ist davon auszugehen, dass die direkten Wege zur B 207 und der A 24 über die entsprechend gut ausgebauten Straßen

(K 73 und L 200) genutzt werden. Die betreffenden Straßen umfassen als qualifizierte Straße die Aufgabe einer überregionalen Verbindungsfunktion und sind für die Aufnahme der entsprechenden Verkehre ausgelegt.

Die Notwendigkeit eines Verkehrskonzeptes wird nicht gesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurden innerhalb des Plangebietes umfangreiche Baugrundsondierungen durchgeführt. In Rücksprache mit den Fachgutachtern können keine verbindlichen Bereiche definiert werden, auf welchen eine verbindliche Versickerung bereits zum Zeitpunkt der Bauleitplanung festgesetzt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen aus diesem Grund eine jeweilige Eignungsprüfung der Grundstücke zur Versickerung des Niederschlagswassers vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg großflächige Rückhaltebereiche mit einem Überlauf in die Steinau vorgesehen.

Die Form der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg vorabgestimmt.



Gemeinde Büchen

Achtens möchten wir die Versprechen aus dem Bürgerbegehren ansprechen (vgl. <https://buechen-buergerentscheid.de/> und Flyer https://gewerbegebiet-steinkrueger-koppel.de/wp-content/uploads/2022/09/Flyer_Bu%CC%88rgerbegehren_DL_8seitig_lowres.pdf)

Wir fordern diese jetzt ein:

- Freizeitflächen,
- Durchgrünung des Verkehrsraumes mit Bauminseln (mind. 12m²),
- Anlage von begrünten Straßenparallelen Versickerungsmulden (ggfs. bereits im Plan?),
- Areale für die Freizeitgestaltung,
- Park,
- Grillstelle am See,
- Kinderlebensbäume,
- Freiflächen,
- Fahrradstation,
- öffentliche Ladestationen (gerne mit PV),
- Wanderpfad,
- Bushaltestelle (gerne mit Gründach)
- Erlebnispfad "heimische Tier und Pflanzenwelt".

Auch halten wir es für sinnvoll nachvollziehbare messbare Ist-Stände als "Beweissicherungen" aufzunehmen und diese turnusmäßig zu überprüfen um die geplanten Entlastungseffekte beim CO₂-Ausstoß, Reduzierung von

Pendlerbewegungen und Positiveffekte auf den Ausbildungs- und Arbeitsplatzmarkt nachzuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die gewerblichen Bauflächen wurden im Zuge der Planung aus artenschutzrechtlichen Aspekten erheblich verkleinert, sodass im Zuge der Planung ein deutlich größerer Flächenumfang dem Naturschutz zu Gute kommt, wie zunächst vorgesehen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb des Plangebietes eine Vielzahl von Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit vorgesehen. Zudem besteht eine Aktivitätsfläche, deren Ausgestaltung im Zuge des weiteren Verfahrens konkretisiert wird und somit ebenfalls für die Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Büchen keine ausreichende Rechtsgrundlage um eine derartige langjährige Prüfung festzusetzen. Eine Übersicht der baulichen Entwicklung und Information über den Umfang der betrieblichen Ansiedlungen kann unabhängig von der entsprechenden Bauleitplanung zur Information in regelmäßigen Abständen gegenüber der Gemeinde erfolgen.

Durch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen und eine entsprechende Ansiedlung von Betrieben ergeben sich zwangsläufig positive Effekte auf den Arbeitsmarkt. Durch die Ortsbindung besteht zudem nicht die Notwendigkeit eines Umzuges für Angestellte von Betrieben, welche sich ggf. in das geplante Gewerbegebiet umsiedeln.



Gemeinde Büchen

Aktive Bürger Büchen Fraktion
Vom 10.05.2023

Stellungnahme zum Gewerbegebiet „Steinkrüger Koppel“:
In Kommunen werden immer mehr Nahwärmenetze zur dezentralen Versorgung mit Heiz- und Warmwasserwärme erstellt. Es stellt sich hier in Bauleitplanverfahren zum Gewerbegebiet die Frage, ob eine derartige Versorgung durch ein Nahwärmenetz einzuplanen ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Nutzung sowie der Betrieb eines Nahwärmenetzes bedarf keiner baurechtlichen Festsetzungen im Zuge des Bebauungsplanes. Die Möglichkeit einer entsprechenden Wärmeversorgung oder anderweitiger Energiekonzepte wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.



Gemeinde Büchen

Privatperson 01
Vom 01.05.2023

Es soll geprüft werden, ob eine Vorhaltung von Flächen im Plangebiet für eine in der Zukunft zu errichtende Eisenbahnstrecke angezeigt ist.
Konkret werden diese Flächen benötigt im Fall, dass ein Ausbau des Bahnknotens Büchen zur Beseitigung der heute vorhandenen höhengleichen Kreuzung der Eisenbahnstrecken Hamburg -- Büchen -- Berlin einerseits und Lübeck -- Büchen -- Lüneburg andererseits derart erfolgt, dass das erforderliche Kreuzungsbauwerk nicht am Ort der heutigen Kreuzung, sondern vielmehr an Strecke Büchen -- Hamburg auf Höhe des Nüssauer Wegs errichtet wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt.
Entsprechende großräumige Planungsabsichten der Deutschen Bahn sind der Gemeinde Büchen nicht bekannt.
Die Gemeinde Büchen hat sich im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung ausführlich mit den möglichen Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes gefasst. Mit Schreiben vom 21.06.2023 wurde seitens des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Regionalentwicklung und Regionalplanung – Landesplanung mitgeteilt, dass die Alternativenprüfung für die in Rede stehende Fläche im Anschluss an bestehende gewerbliche Flächen nachvollziehbar herausgearbeitet wurde. Die Fläche des Vorhabengebietes stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt die am besten geeignete gewerbliche Entwicklungsfläche dar.



Privatperson 02

Vom 11.05.2023

Die Entwicklung des Gewerbegebiet-Konzepts zeigt deutliche Abweichungen von der Grundlage des Zielkonzepts vom Bürgerentscheid im Nov. 2022:

Die Flächenversiegelung wurde deutlich erhöht, der Park, die Freiflächen, der Grillplatz wurden für mehr Baugrund entfernt und die geplante Begrünung ist erheblich reduziert wurden. Es ist nicht zu verantworten das die Flächenversiegelung noch einmal maximiert wurde. Die Bürgerabstimmung basierte auf anderen Annahmen und einer weniger versiegelten Fläche. Ich habe den Anschein, dass zunächst "grün geplant" wird, um die Zustimmung der Bürger für die Umsetzung des Gewerbegebiets zu bekommen. Anschließend wird nun die Umsetzung ohne Rücksicht auf die Umwelt und den Erhalt von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt angepasst und auf Flächenmaximierung gedrängt. Die (wissenschaftlich begründeten) Sorgen der Bürger um Klima-/ Umwelt- und Artenschutz werden nicht berücksichtigt. Der Bürgerbescheid basierte auf anderen Annahmen als die nun geplante Umsetzung im B-Plan.

In diesem Rahmen möchte ich alle Beteiligten daran erinnern, dass die Abstimmung für das Gewerbegebiet knapp war. Sie verlieren hiermit an Glaubwürdigkeit und kommen Ihrer Verantwortung für den Natur- und Artenschutz nicht nach. Ihre Bestrebungen ein "grünes" Gewerbegebiet zu schaffen verfehlen Sie hiermit meiner Meinung nach deutlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan umfasst einen Rechtsplan, welcher in seiner Gestaltung an rechtliche Vorgaben gebunden ist. Der Umfang der gewerblichen Bauflächen wurde im Zuge des Verfahrens zu Gunsten des Arten- und Naturschutzes deutlich reduziert. Zusätzlich bestehen innerhalb des Gebietes 2 Freiflächen, welche für die Öffentlichkeit in Verbindung mit Rundwanderwegen zugänglich sind. Die textlichen Festsetzungen umfassen zudem umfangreiche naturschutzrechtlichen und ökologischen Regelungen.

Inzwischen werden große Naturschutzflächen im nördlichen Bereich vorgesehen, so dass der naturschutzfachlichen Bedeutung Rechnung getragen wird und Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenraum geschaffen werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur gewerblichen Entwicklung sind umfangreiche naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Betrachtungen erfolgt, um allen Belangen gerecht zu werden. Die künftigen Bauflächen müssen den Nutzungsansprüchen der künftigen Gewerbetreibenden gerecht werden. Dennoch sehen die textlichen Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke Auflagen in Form von grünordnerischen Festsetzungen vor, um auch die einzelnen Baugrundstücke verbindlich einer Durchgrünung zuzuführen. Die Gemeinde Büchen ist den Belangen der Öffentlichkeit im öffentlichen Raum nachgekommen und hat in diesem Wanderweg sowie Aufenthaltsbereiche geschaffen.



Gemeinde Büchen

Ferner möchte ich anregen, Flächen, die für Parkplätze versiegelt werden, mit Solaranlagen zu überdachen. Somit hat die versiegelte Fläche noch einen Restnutzen und bietet zudem noch deutliche Vorteile, sodass sich Autos nicht in der prallen Sonne erhitzen und gleichzeitig Strom gewonnen werden kann.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 67 die Entwicklung eines kleinstrukturierten Gewerbegebietes für den regionalen Bedarf. Die Ansiedlung größerer Gewerbetreibender ist im Zuge des geplanten Vorhabens nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund ist es auch nicht zu erwarten, dass größere Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes entstehen werden. Die gesetzliche Regelung sieht gegenwärtig eine verbindliche Überdachung von Stellplatzanlage durch Photovoltaik ab einem Umfang von 100 Stellplätzen vor. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine grundsätzliche Überdachung von Stellplätzen zulassen, besteht aus Sicht der Gemeinde Büchen keine Notwendigkeit eine von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Regelung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes auszunehmen.



Gemeinde Büchen

Privatperson 03
Vom 12.05.2023

1. Der geplanten Bebauung der an der Gemeindegrenze zu Steinkrug liegenden Fläche liegt ein Bürgerentscheid der Gemeinde Büchen zugrunde, der denkbar knapp ausfiel. Von der Planung ebenfalls betroffene Nachbargemeinden wie Steinkrug, Müssen und Klein Pampau hatten kein Mitspracherecht. Dabei wirkt sich eine Bebauung (insbesondere mit gewerblicher Nutzung) der sehr idyllisch direkt an der Steinau belegenen Steinkrüger Koppel in hohem Maße negativ auf die nur wenige Meter entfernten Hausgrundstücke in Steinkrug aus. Die wunderschöne Aussicht von diesen Grundstücken auf das Steinautal wird komplett verschandelt, der Wert der Grundstücke würde massiv sinken.

Für Müssen ist eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung des Durchgangsverkehrs insbesondere mit LKW zu erwarten. Von Seiten Klein Pampau ist zu befürchten, dass ein grosser Anteil des aus dem geplanten Gewerbegebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs die Abkürzung zur Autobahn über den Nüssauer Weg nehmen wird. Hierdurch würde zum einem eine für das Dorf Klein Pampau unverhältnismäßige zusätzliche Belastung auch durch Schwerlastverkehr entstehen. Zudem ist der Nüssauer Weg lediglich als Feldweg angelegt und somit nicht für den Lieferverkehr/Berufsverkehr des in Rede stehenden Gewerbegebietes geeignet. Außerdem würde die zu erwartende Nutzung des Nüssauer Weges Richtung Klein Pampau zu einer Beeinträchtigung der Besucher des auf halben Wegbelegenen Naherholungsgebietes (ehemaliges Bundesgrenzschutzübungsgelände) führen.

Die Gemeinden Steinkrug, Müssen und Klein Pampau wurden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens als Nachbargemeinde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Zuge des Beteiligungszeitraumes sind keine entsprechenden Stellungnahmen eingegangen.

Die Einschätzung, dass es durch die Planung zu einer Wertminderung der Nachbargrundstücke käme, kann nicht geteilt werden. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass ein Abwehranspruch unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung nur dann in Betracht kommt, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu erwarten ist, d.h. wenn sie dem Betroffenen billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. u.a. BVerwG, 24.04.1992, 4 B 60.92). Davon ist allein aufgrund der baulichen Entwicklung nicht auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die künftigen gewerblichen Bauflächen werden verkehrlich über die Straße „Heideweg“ (K 73) erschlossen. Die Kreisstraße 73 hat als qualifizierte Straße eine regionale und überregionale Verbindungsfunktion und ist somit geeignet entsprechende Verkehrsmengen aufzunehmen. Seitens der Gemeinde Büchen ist es nicht beabsichtigt großflächige Logistikbetriebe mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes anzusiedeln. Das Gebiet ist für die Ansiedlung von regionalen mittelständischen Betrieben vorgesehen bei denen nicht mit einem übermäßig hohen Schwerlastverkehr zu rechnen ist. Aus Sicht der Gemeinde Büchen sind die angeführten Fahrtwege in Richtung Klein Pampau aufgrund der örtlichen Lage nicht zu erwarten.



Gemeinde Büchen

Privatperson 06
Vom 12.05.2023
1002

4. Gibt es ein hydrologisches Gutachten über die Auswirkungen der Entwässerung der Steinkrüger Koppel zusätzlich zur Entwässerung der bereits bestehenden, sowie der geplanten Neubaugebiete Pötrauer Tor bei Hochwasserspitzen der Steinau auf Büchen?

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nein, es gibt kein hydrologisches Gutachten. Das Oberflächenwasser des Neubaugebietes Pötrauer Tor wird über die Blasebuschbek in die Linau geleitet, welche dann in den Elbe-Lübeck-Kanal mündet. Das Gebiet leitet also nicht in die Steinau ein, weshalb hier keine Auswirkungen auf diese zu erwarten sind.

Das Oberflächenwasser des B-Plans Nr. 67 wird in die Steinau eingeleitet, allerdings wird der Zufluss durch eine Einleitbeschränkung reguliert. Diese Einleitbeschränkung wird von der unteren Wasserbehörde festgelegt. Verschiedene geplante Maßnahmen im B-Plangebiet, wie Gründächer, naturnahe Gräben und Retentionsflächen sorgen für einen starken Rückhalt des Niederschlagswassers, so dass Hochwasserspitzen gekappt werden können und die Einleitungsbeschränkung eingehalten werden kann. Renaturierungsmaßnahmen in der Steinau im Bereich der geplanten Einleitungsstelle erzeugen darüber hinaus weitere Pufferwirkungen. Ein ausreichender Hochwasserschutz wird durch die genannten Maßnahmen und der engen Zusammenarbeit mit der UWB somit in der Planung berücksichtigt.



Gemeinde Büchen

5. Sind zukünftig häufiger auftretende Starkregenereignisse bereits mit eingeplant?

Die Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen generell nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Das Regenwasserkanalnetz wird gem. dem Arbeitsblatt DWA-A 118 „Planung und hydraulische Überprüfung von öffentlichen Entwässerungssystemen“ bemessen. Maßgebend ist dabei der sogenannte „Bemessungsregen“. Dabei handelt es sich um einen Starkregen, welcher statistisch in einer bestimmten Zeit auftritt. Je seltener dieser auftritt, desto höher ist die Intensität des Starkregens. Bei dem B-Plan Nr. 67 handelt es sich um ein Gewerbegebiet, weshalb das Arbeitsblatt 118 einen Starkregen

vorgibt, der einmal in 5 Jahren auftritt. Die gleiche Häufigkeit wird für die Bemessung der Versickerungsmulden und der Retentionsfläche angenommen. Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung des Überflutungsschutzes im gesamten Gebiet und für alle Entwässerungsanlagen, dabei wird für ein Gewerbegebiet ein Starkregen vorgegeben der alle 30 Jahre auftritt. Die Starkregen werden aus dem Starkregenkatalog KOSTRA (Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung) vom Deutschen Wetterdienst (DWD) entnommen. Die neuesten Datensätze (KOSTRA-DWD-2020 mit einem Bezugszeitraum von 1951 – 2020) sind Anfang diesen Jahres erschienen und somit sehr aktuell. Bemessungsregen beruhen also immer auf vorhandene Daten der letzten Jahrzehnte.

Dennoch können die zukünftig, wahrscheinlich immer größer werdende Anzahl und Intensität der Starkregen berücksichtigt werden, indem eine ausreichende Starkregenvorsorge betrieben wird. Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 einerseits durch einen Überflutungsnachweise und andererseits durch verschiedene Entwässerungsmaßnahmen, die die Komponenten Retention, Versickerung und Verdunstung fördern, so dass der Abfluss verringert wird, umgesetzt. Konkret erfolgt dies durch die Festsetzung von Gründächern, einen höheren Anteil an Grünflächen, Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken mit ausreichend durchlässigen Böden, straßenbegleitende Versickerungsmulden im Bereich der Planstraße und eine Retentionsfläche. Zusätzlich ist geplant die angrenzende begradigte Steinau durch eine Renaturierungsmaßnahme wieder in einen möglichst natürlichen Zustand zu versetzen. Neben dem Artenschutz bietet diese Maßnahme eine zusätzliche Retentionswirkung und trägt somit zum Hochwasserschutz bei.



Gemeinde Büchen

7. Wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das die umliegenden Orte schützt? Wie wird sichergestellt, dass z.B. der Weg neben dem geplanten Gewerbegebiet Richtung Klein Pampau (Nüssauer Weg), angrenzend an FFH-Gebiet, nicht durch LKW- und Pendlerverkehr genutzt wird?

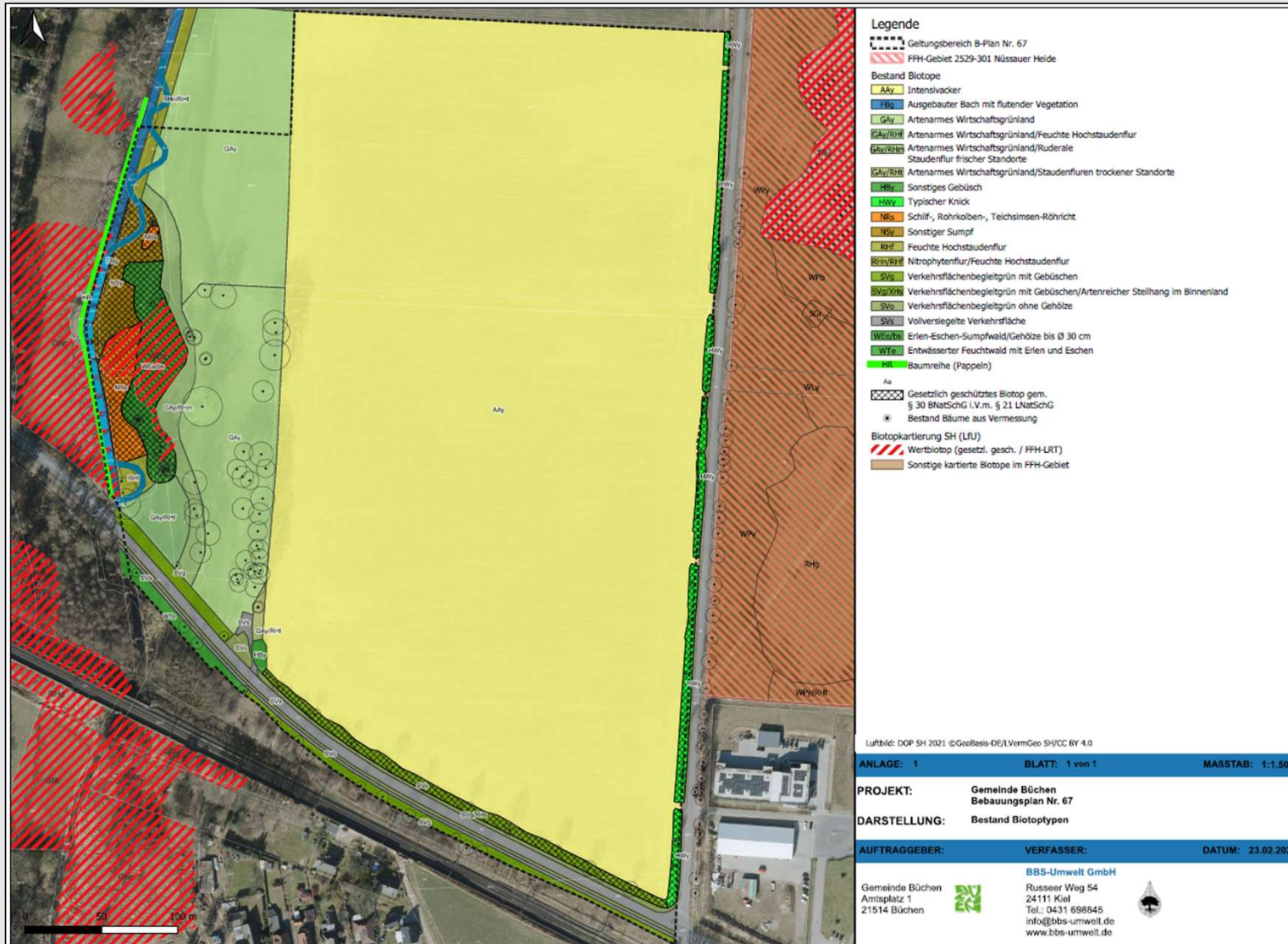
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erforderlichen Anpassungen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 67 erfolgt eine detaillierte Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsmengen. Daraus folgende verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht unmittelbarer Bestandteil des Bauleitplanverfahren, werden soweit erforderlich, aber im Vorwege mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmt.

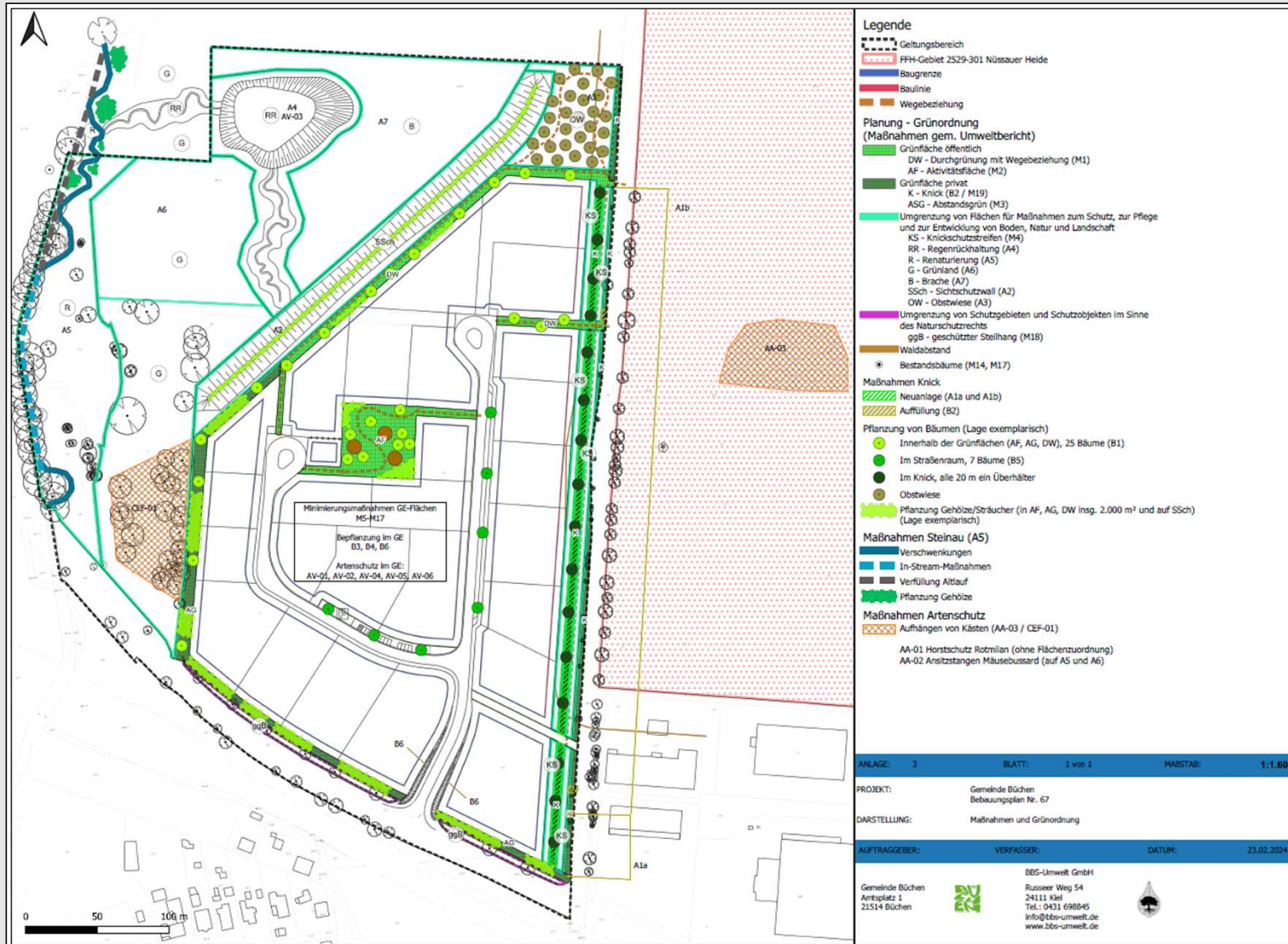


Gemeinde Büchen





Gemeinde Büchen





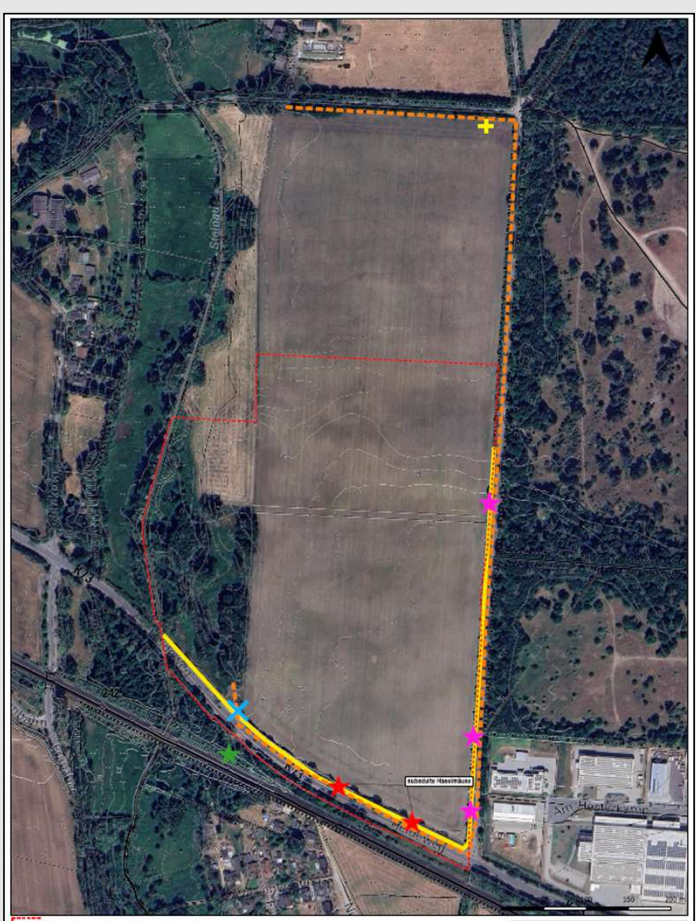
Gemeinde Büchen



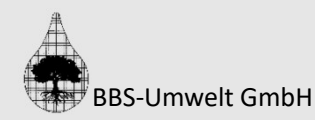
GELTUNGSBEREICH B-PLAN NR. 67		
Bm	BRUTVOGEL (Gefährdete Art und/oder Art des Anhangs I EU-RV)	Stand: 08.10.2023
Bm	BRUTVOGEL (Ungefährdete Art)	
Rt	NENNBEOBACHTUNG (einmalige Beobachtung)	
Gemeinde Büchen B-Plan Nr. 67 Anhang 1 Karte 1: Brutvogel - Bestand		
BBS-Umwelt GmbH <small>Beratung und Umweltforschung</small> <small>Pöhlweg 1a, 28111 Walsenrode</small> Tel: (0431) 93 81 45 Fax: (0431) 93 91 13 <small>E-Mail: office@bbs-umwelt.de</small>		



Geltungsbereich B-Plan 67		Jagdhabitat (potenziell hohe Bedeutung)		Strukturverbundene Arten		Datum/nachweise (Anzahl der Kontakte) 1-3 4-6 7-9 10-30
Untersuchungsgebiet Fledermäuse		Jagdhabitat (potenziell mittlere Bedeutung)		• Myioli- • Pipistrellus-Arten Bedingt und wenig strukturverbundene Arten • Nyctalidae		
o Fledermaus Transsektheftung		↔ Potenzielle Flugrouten		● Höhlenblüme (Auswahl verschiedener Arten)		
□ Fledermausquartiere * Zwergfledermaus (Pipistrellus)						
Gemeinde Büchen B-Plan Nr. 67 Anhang 1 Karte 2: Fledermäuse - Bestand Stand: 16.10.2023						
BBS-Umwelt GmbH <small>Beratung und Umweltforschung</small> <small>Pöhlweg 1a, 28111 Walsenrode</small> Tel: (0431) 93 81 45 Fax: (0431) 93 91 13 <small>E-Mail: office@bbs-umwelt.de</small>						



GELTUNGSBEREICH B-PLAN NR. 67			SONSTIGE ARTEN		
■	HASELMAUS	X AMEISENHAUFEN BBS-Umwelt GmbH <small>Beratung und Umweltforschung</small> <small>Pöhlweg 1a, 28111 Walsenrode</small> Tel: (0431) 93 81 45 Fax: (0431) 93 91 13 <small>E-Mail: office@bbs-umwelt.de</small>	■	AMEISENHAUFEN	Gemeinde Büchen B-Plan Nr. 67 Anhang 1 Karte 3: Sonstige Arten - Bestand Stand: 27.02.2024
□	Nest-Tube Untersuchungsflächen		□	ZAUNEIDECHSE	
★	Nest-/ Individuenachweis 2023		+	Untersuchungsflächen Ergebnis: Keine Nachweise WINART-NACHWEIS 2001	
★	WINART-NACHWEIS 2016				
Gemeinde Büchen B-Plan Nr. 67 Anhang 1 Karte 3: Sonstige Arten - Bestand Stand: 27.02.2024					
BBS-Umwelt GmbH <small>Beratung und Umweltforschung</small> <small>Pöhlweg 1a, 28111 Walsenrode</small> Tel: (0431) 93 81 45 Fax: (0431) 93 91 13 <small>E-Mail: office@bbs-umwelt.de</small>					





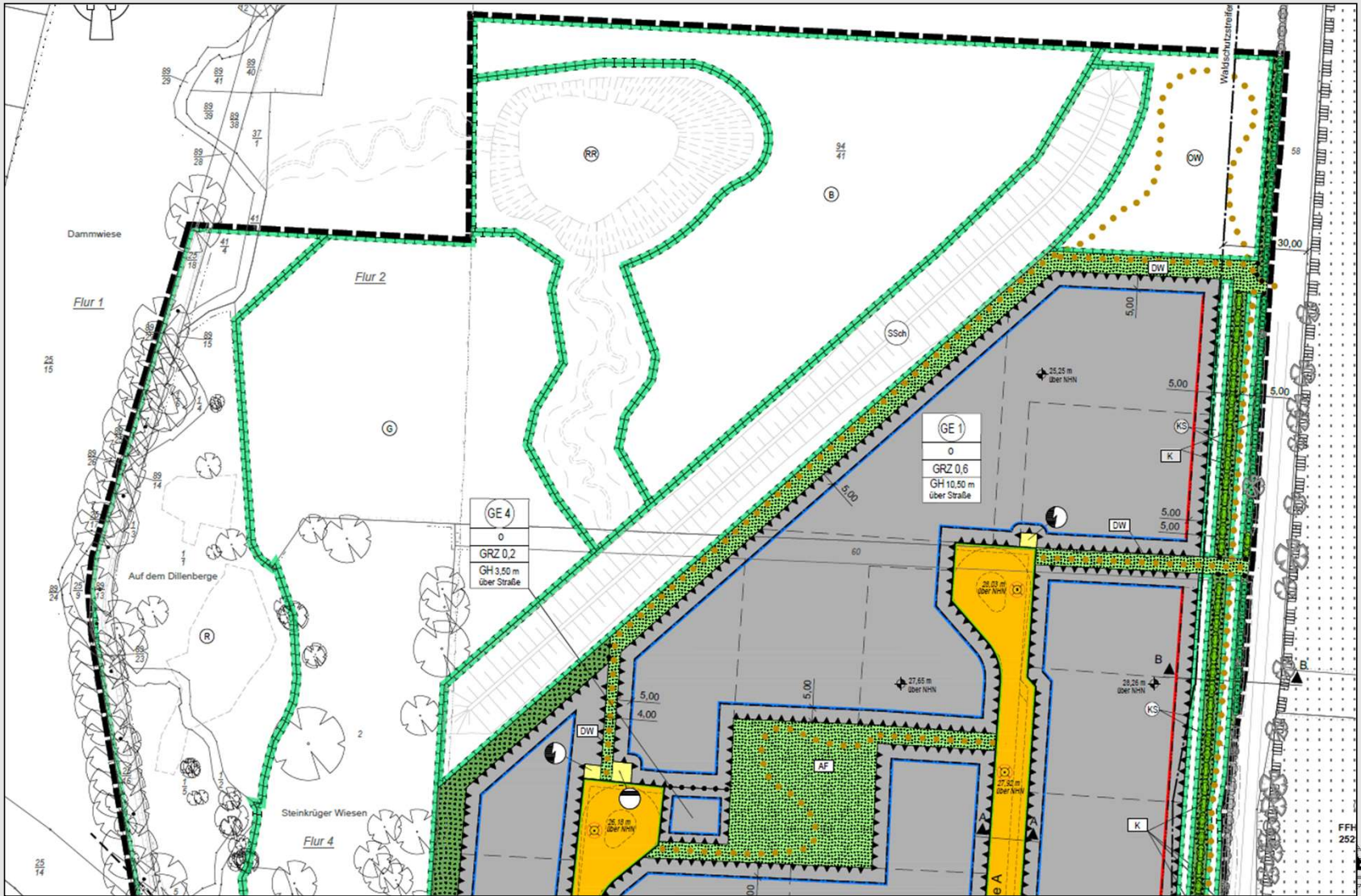
Gemeinde Büchen

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 67 - "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel"

<p>Teil A - Planzeichnung</p> <p>Maßstab: M 1:1000</p>	<p>Planzeichnerklärung</p> <ul style="list-style-type: none">Grundrisse, Höhenrisse, QuerschnitteFlächenbezeichnungenLinienführungenTextbezeichnungenMaßstabangabenLegende für verschiedene Flächen- und Linienarten	<p>Teil B - Text</p> <p>1. Zweck und Geltungsbereich</p> <p>2. Planziele</p> <p>3. Bestimmungen</p> <p>4. Abgrenzung</p> <p>5. Abstände</p> <p>6. Grünflächen</p> <p>7. Grünanlagen</p> <p>8. Grünanlagen</p> <p>9. Grünanlagen</p> <p>10. Grünanlagen</p> <p>11. Grünanlagen</p> <p>12. Grünanlagen</p> <p>13. Grünanlagen</p> <p>14. Grünanlagen</p> <p>15. Grünanlagen</p> <p>16. Grünanlagen</p> <p>17. Grünanlagen</p> <p>18. Grünanlagen</p> <p>19. Grünanlagen</p> <p>20. Grünanlagen</p> <p>21. Grünanlagen</p> <p>22. Grünanlagen</p> <p>23. Grünanlagen</p> <p>24. Grünanlagen</p> <p>25. Grünanlagen</p> <p>26. Grünanlagen</p> <p>27. Grünanlagen</p> <p>28. Grünanlagen</p> <p>29. Grünanlagen</p> <p>30. Grünanlagen</p> <p>31. Grünanlagen</p> <p>32. Grünanlagen</p> <p>33. Grünanlagen</p> <p>34. Grünanlagen</p> <p>35. Grünanlagen</p> <p>36. Grünanlagen</p> <p>37. Grünanlagen</p> <p>38. Grünanlagen</p> <p>39. Grünanlagen</p> <p>40. Grünanlagen</p> <p>41. Grünanlagen</p> <p>42. Grünanlagen</p> <p>43. Grünanlagen</p> <p>44. Grünanlagen</p> <p>45. Grünanlagen</p> <p>46. Grünanlagen</p> <p>47. Grünanlagen</p> <p>48. Grünanlagen</p> <p>49. Grünanlagen</p> <p>50. Grünanlagen</p> <p>51. Grünanlagen</p> <p>52. Grünanlagen</p> <p>53. Grünanlagen</p> <p>54. Grünanlagen</p> <p>55. Grünanlagen</p> <p>56. Grünanlagen</p> <p>57. Grünanlagen</p> <p>58. Grünanlagen</p> <p>59. Grünanlagen</p> <p>60. Grünanlagen</p> <p>61. Grünanlagen</p> <p>62. Grünanlagen</p> <p>63. Grünanlagen</p> <p>64. Grünanlagen</p> <p>65. Grünanlagen</p> <p>66. Grünanlagen</p> <p>67. Grünanlagen</p> <p>68. Grünanlagen</p> <p>69. Grünanlagen</p> <p>70. Grünanlagen</p> <p>71. Grünanlagen</p> <p>72. Grünanlagen</p> <p>73. Grünanlagen</p> <p>74. Grünanlagen</p> <p>75. Grünanlagen</p> <p>76. Grünanlagen</p> <p>77. Grünanlagen</p> <p>78. Grünanlagen</p> <p>79. Grünanlagen</p> <p>80. Grünanlagen</p> <p>81. Grünanlagen</p> <p>82. Grünanlagen</p> <p>83. Grünanlagen</p> <p>84. Grünanlagen</p> <p>85. Grünanlagen</p> <p>86. Grünanlagen</p> <p>87. Grünanlagen</p> <p>88. Grünanlagen</p> <p>89. Grünanlagen</p> <p>90. Grünanlagen</p> <p>91. Grünanlagen</p> <p>92. Grünanlagen</p> <p>93. Grünanlagen</p> <p>94. Grünanlagen</p> <p>95. Grünanlagen</p> <p>96. Grünanlagen</p> <p>97. Grünanlagen</p> <p>98. Grünanlagen</p> <p>99. Grünanlagen</p> <p>100. Grünanlagen</p>	<p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <p>1. Grundrisse</p> <p>2. Querschnitte</p> <p>3. Ansichten</p> <p>4. Detailansichten</p> <p>5. Planansichten</p> <p>6. Grundrisse</p> <p>7. Querschnitte</p> <p>8. Ansichten</p> <p>9. Detailansichten</p> <p>10. Planansichten</p> <p>11. Grundrisse</p> <p>12. Querschnitte</p> <p>13. Ansichten</p> <p>14. Detailansichten</p> <p>15. Planansichten</p> <p>16. Grundrisse</p> <p>17. Querschnitte</p> <p>18. Ansichten</p> <p>19. Detailansichten</p> <p>20. Planansichten</p> <p>21. Grundrisse</p> <p>22. Querschnitte</p> <p>23. Ansichten</p> <p>24. Detailansichten</p> <p>25. Planansichten</p> <p>26. Grundrisse</p> <p>27. Querschnitte</p> <p>28. Ansichten</p> <p>29. Detailansichten</p> <p>30. Planansichten</p> <p>31. Grundrisse</p> <p>32. Querschnitte</p> <p>33. Ansichten</p> <p>34. Detailansichten</p> <p>35. Planansichten</p> <p>36. Grundrisse</p> <p>37. Querschnitte</p> <p>38. Ansichten</p> <p>39. Detailansichten</p> <p>40. Planansichten</p> <p>41. Grundrisse</p> <p>42. Querschnitte</p> <p>43. Ansichten</p> <p>44. Detailansichten</p> <p>45. Planansichten</p> <p>46. Grundrisse</p> <p>47. Querschnitte</p> <p>48. Ansichten</p> <p>49. Detailansichten</p> <p>50. Planansichten</p> <p>51. Grundrisse</p> <p>52. Querschnitte</p> <p>53. Ansichten</p> <p>54. Detailansichten</p> <p>55. Planansichten</p> <p>56. Grundrisse</p> <p>57. Querschnitte</p> <p>58. Ansichten</p> <p>59. Detailansichten</p> <p>60. Planansichten</p> <p>61. Grundrisse</p> <p>62. Querschnitte</p> <p>63. Ansichten</p> <p>64. Detailansichten</p> <p>65. Planansichten</p> <p>66. Grundrisse</p> <p>67. Querschnitte</p> <p>68. Ansichten</p> <p>69. Detailansichten</p> <p>70. Planansichten</p> <p>71. Grundrisse</p> <p>72. Querschnitte</p> <p>73. Ansichten</p> <p>74. Detailansichten</p> <p>75. Planansichten</p> <p>76. Grundrisse</p> <p>77. Querschnitte</p> <p>78. Ansichten</p> <p>79. Detailansichten</p> <p>80. Planansichten</p> <p>81. Grundrisse</p> <p>82. Querschnitte</p> <p>83. Ansichten</p> <p>84. Detailansichten</p> <p>85. Planansichten</p> <p>86. Grundrisse</p> <p>87. Querschnitte</p> <p>88. Ansichten</p> <p>89. Detailansichten</p> <p>90. Planansichten</p> <p>91. Grundrisse</p> <p>92. Querschnitte</p> <p>93. Ansichten</p> <p>94. Detailansichten</p> <p>95. Planansichten</p> <p>96. Grundrisse</p> <p>97. Querschnitte</p> <p>98. Ansichten</p> <p>99. Detailansichten</p> <p>100. Planansichten</p>	<p>Satzung</p> <p>1. Zweck und Geltungsbereich</p> <p>2. Planziele</p> <p>3. Bestimmungen</p> <p>4. Abgrenzung</p> <p>5. Abstände</p> <p>6. Grünflächen</p> <p>7. Grünanlagen</p> <p>8. Grünanlagen</p> <p>9. Grünanlagen</p> <p>10. Grünanlagen</p> <p>11. Grünanlagen</p> <p>12. Grünanlagen</p> <p>13. Grünanlagen</p> <p>14. Grünanlagen</p> <p>15. Grünanlagen</p> <p>16. Grünanlagen</p> <p>17. Grünanlagen</p> <p>18. Grünanlagen</p> <p>19. Grünanlagen</p> <p>20. Grünanlagen</p> <p>21. Grünanlagen</p> <p>22. Grünanlagen</p> <p>23. Grünanlagen</p> <p>24. Grünanlagen</p> <p>25. Grünanlagen</p> <p>26. Grünanlagen</p> <p>27. Grünanlagen</p> <p>28. Grünanlagen</p> <p>29. Grünanlagen</p> <p>30. Grünanlagen</p> <p>31. Grünanlagen</p> <p>32. Grünanlagen</p> <p>33. Grünanlagen</p> <p>34. Grünanlagen</p> <p>35. Grünanlagen</p> <p>36. Grünanlagen</p> <p>37. Grünanlagen</p> <p>38. Grünanlagen</p> <p>39. Grünanlagen</p> <p>40. Grünanlagen</p> <p>41. Grünanlagen</p> <p>42. Grünanlagen</p> <p>43. Grünanlagen</p> <p>44. Grünanlagen</p> <p>45. Grünanlagen</p> <p>46. Grünanlagen</p> <p>47. Grünanlagen</p> <p>48. Grünanlagen</p> <p>49. Grünanlagen</p> <p>50. Grünanlagen</p> <p>51. Grünanlagen</p> <p>52. Grünanlagen</p> <p>53. Grünanlagen</p> <p>54. Grünanlagen</p> <p>55. Grünanlagen</p> <p>56. Grünanlagen</p> <p>57. Grünanlagen</p> <p>58. Grünanlagen</p> <p>59. Grünanlagen</p> <p>60. Grünanlagen</p> <p>61. Grünanlagen</p> <p>62. Grünanlagen</p> <p>63. Grünanlagen</p> <p>64. Grünanlagen</p> <p>65. Grünanlagen</p> <p>66. Grünanlagen</p> <p>67. Grünanlagen</p> <p>68. Grünanlagen</p> <p>69. Grünanlagen</p> <p>70. Grünanlagen</p> <p>71. Grünanlagen</p> <p>72. Grünanlagen</p> <p>73. Grünanlagen</p> <p>74. Grünanlagen</p> <p>75. Grünanlagen</p> <p>76. Grünanlagen</p> <p>77. Grünanlagen</p> <p>78. Grünanlagen</p> <p>79. Grünanlagen</p> <p>80. Grünanlagen</p> <p>81. Grünanlagen</p> <p>82. Grünanlagen</p> <p>83. Grünanlagen</p> <p>84. Grünanlagen</p> <p>85. Grünanlagen</p> <p>86. Grünanlagen</p> <p>87. Grünanlagen</p> <p>88. Grünanlagen</p> <p>89. Grünanlagen</p> <p>90. Grünanlagen</p> <p>91. Grünanlagen</p> <p>92. Grünanlagen</p> <p>93. Grünanlagen</p> <p>94. Grünanlagen</p> <p>95. Grünanlagen</p> <p>96. Grünanlagen</p> <p>97. Grünanlagen</p> <p>98. Grünanlagen</p> <p>99. Grünanlagen</p> <p>100. Grünanlagen</p>
---	--	--	--	--



Gemeinde Büchen





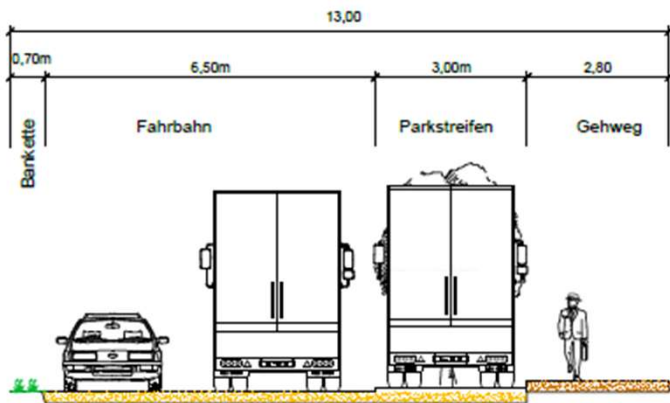
Gemeinde Büchen



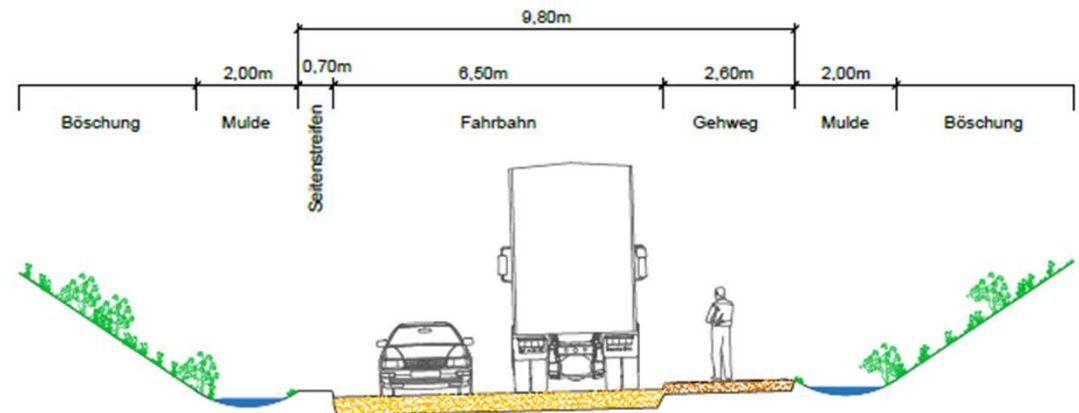


Darstellungen ohne Normcharakter

Schnitt A - A Planstraße A mit Parkstreifen
M. 1 : 100

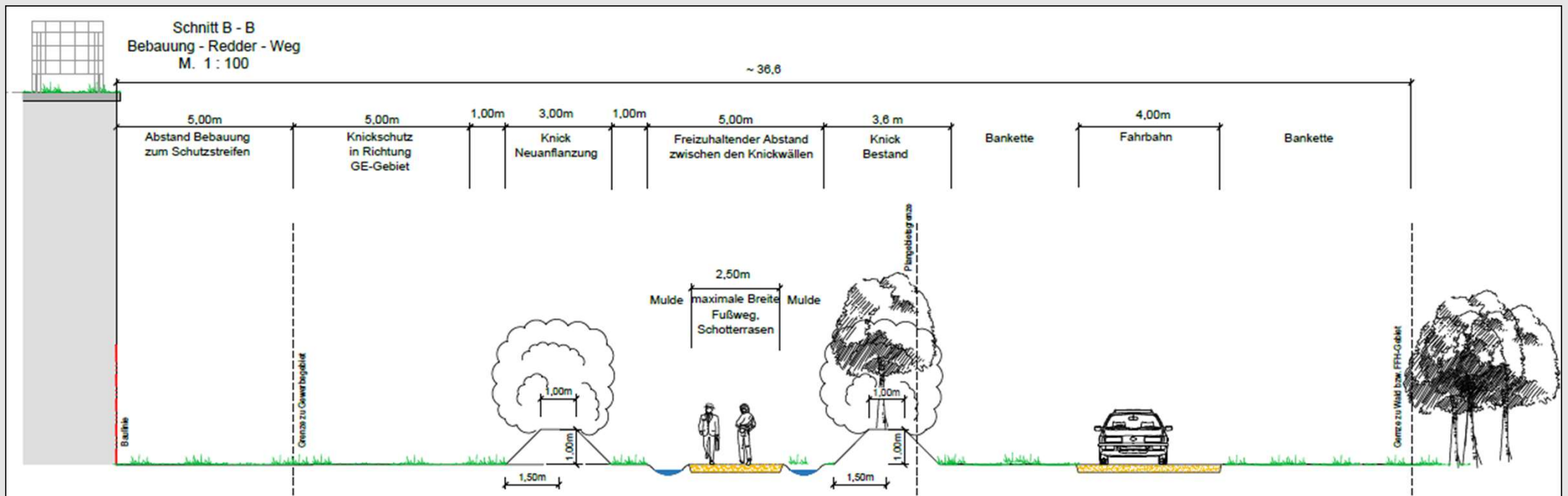


Schnitt B - B Planstraße A ohne Parkstreifen
Einfahrtsbereich
M. 1 : 100



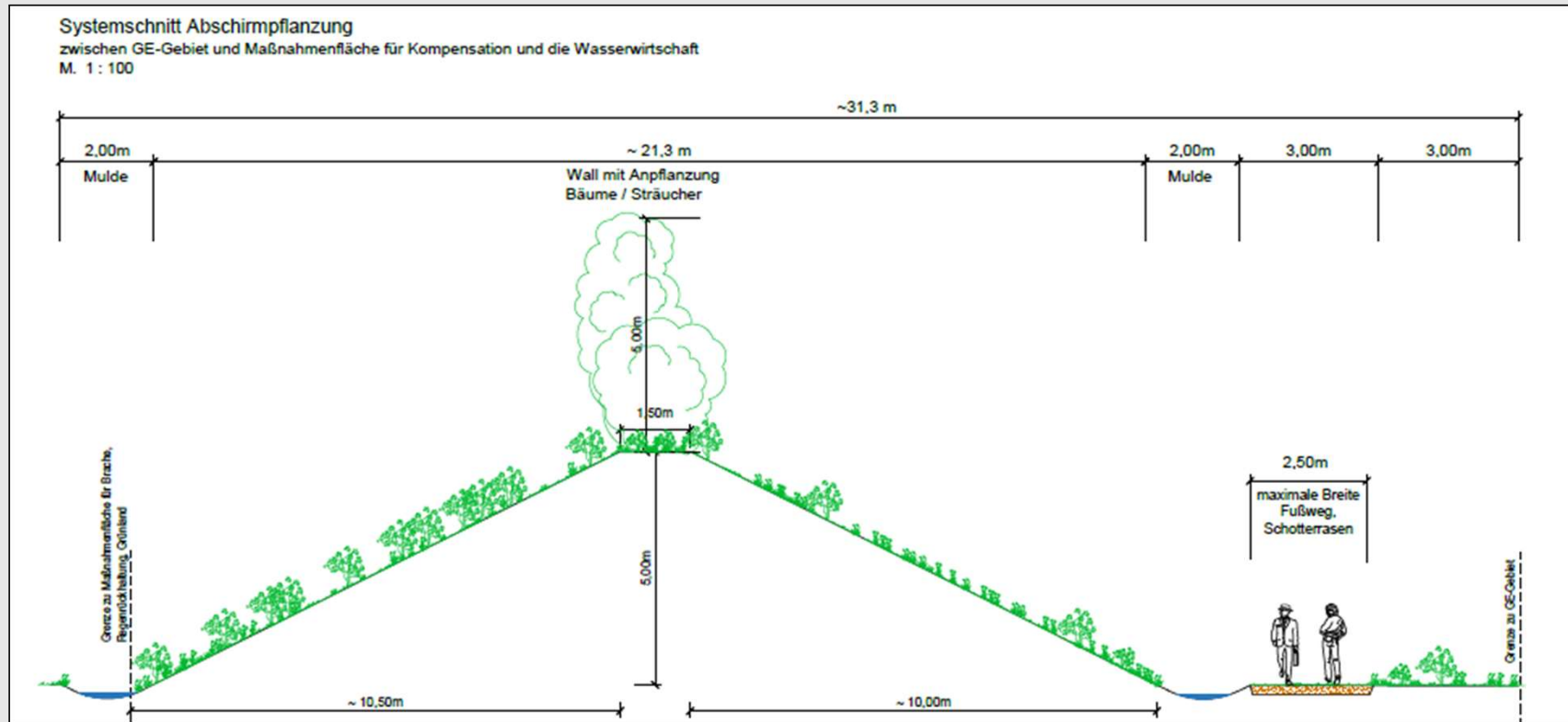


Gemeinde Büchen





Gemeinde Büchen





Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung
- Höhe von baulichen Anlagen
- Bauweise, Baugrenze
- Sichtdreiecke
- Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
- Örtliche Bauvorschriften

• Hinweise

- Baumschutzsatzung
- Stellplatzsatzung
- Kompensationsnachweis
- Vorschriften
- Artenschutz





Gemeinde Büchen

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 67 - "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel"

<p>Teil A - Planzeichnung</p> <p>Maßstab: M 1:1000</p> <p>Planzeichenerklärung</p> <ul style="list-style-type: none">Bestand: Gebäude, Grünflächen, etc.Planung: Bebauungsfläche, Verkehrsfläche, etc.Abgrenzung: Grundstücksgrenzen, etc.	<p>Teil B - Text</p> <p>1. Zielsetzung</p> <p>1.1 Der Bebauungsplan Nr. 67 soll die Entwicklung des Gewerbegebietes Steinkrüger Koppel in Büchen steuern und die dortige Nutzung ordnen.</p> <p>1.2 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Zonen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">1.2.1 Gewerbezone (G)1.2.2 Dienstleistungszone (D)1.2.3 Industriezone (I) <p>1.3 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Parzellen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">1.3.1 Parzelle 11.3.2 Parzelle 21.3.3 Parzelle 3	<p>2. Festsetzung der Bebauungsfläche</p> <p>2.1 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Zonen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">2.1.1 Gewerbezone (G)2.1.2 Dienstleistungszone (D)2.1.3 Industriezone (I) <p>2.2 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Parzellen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">2.2.1 Parzelle 12.2.2 Parzelle 22.2.3 Parzelle 3	<p>3. Festsetzung der Bebauungsfläche</p> <p>3.1 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Zonen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">3.1.1 Gewerbezone (G)3.1.2 Dienstleistungszone (D)3.1.3 Industriezone (I) <p>3.2 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Parzellen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">3.2.1 Parzelle 13.2.2 Parzelle 23.2.3 Parzelle 3	<p>4. Festsetzung der Bebauungsfläche</p> <p>4.1 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Zonen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">4.1.1 Gewerbezone (G)4.1.2 Dienstleistungszone (D)4.1.3 Industriezone (I) <p>4.2 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Parzellen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">4.2.1 Parzelle 14.2.2 Parzelle 24.2.3 Parzelle 3	<p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <p>5. Festsetzung der Bebauungsfläche</p> <p>5.1 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Zonen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">5.1.1 Gewerbezone (G)5.1.2 Dienstleistungszone (D)5.1.3 Industriezone (I) <p>5.2 Die Bebauungsfläche ist in die folgenden Parzellen unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">5.2.1 Parzelle 15.2.2 Parzelle 25.2.3 Parzelle 3
--	---	---	---	---	--



Gemeinde Büchen

Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 11.03.2024
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann
M.A. Ramona Wolf