

# **Gemeinde Büchen**

## **Beschlussvorlage**

### **Bearbeiter/in:**

Linda Reinke

### **Beratungsreihenfolge:**

#### **Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde  
Büchen  
Gemeindevertretung Büchen

#### **Datum**

14.09.2026

22.09.2026

### **Beratung:**

**Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" für das Gebiet: "Nordöstlich der Park and Ride-Anlage am Bahnhof, nordwestlich angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17 sowie südwestlich der fußläufigen Wegeverbindung zum Elbe-Lübeck-Kanal" hier: Vorstellung der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet und dazu zusätzlich die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 15.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026 statt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung benachrichtigt und aufgefordert Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der beigefügten Anlage zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden. Die Anlage enthält ebenfalls vorbereitete Abwägungsvorschläge. Die Umsetzung dieser Abwägungsvorschläge wurden zum besseren Verständnis bereits in dem beigefügten Bebauungsplan Nr. 69 farblich als Vorschlag eingearbeitet.

Da der Kostenschuldner des Bauleitplanverfahrens zukünftig auch der Erschließungsträger des Baugebietes werden soll, hat die Gemeinde einen weiteren Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit ihm vor der tatsächlichen Abwägung der Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeindevertretung vor einem Notar zu schließen.

Die Bauverwaltung des Amtes Büchen wird diesen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag u.a. mit Regelungen zum Artenschutz, zu Stellplätzen, zum sozialen Wohnraum und zu der Anlage und Unterhaltung einer Treppenanlage im geschützten Biotop zur Ladestraße) zum Bebauungsplan Nr. 69 ausarbeiten, mit den Vertragsparteien und dem Steuerungsausschuss der Gemeinde Büchen vor Unterzeichnung abstimmen.

Bei der Ausarbeitung des Städtebaulichen Vertrages hat die Bauverwaltung zusätzlich die beiden folgenden Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 04.03.2025 zu beachten.

#### **Beschluss 1:**

Die Gemeinde Büchen stimmt der Notwendigkeit der Pflasterung des Straßenabschnittes der Bahnhofstraße im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 als Erschließungsmaßnahme zu.

#### **Beschluss 2:**

Die Gemeinde Büchen beteiligt sich an den Kosten der Straßenbaumaßnahmen zur Herstellung einer ca. 5,00 m breiten gepflasterten Straße für die ca. 380 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> großen Flächen der Bahnhofstraße im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 mit maximal bis zu 20 %.

Die Amtsverwaltung Büchen wird beauftragt, die Kostenbeteiligung der Gemeinde Büchen und die technischen Rahmenbedingungen im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger aufzunehmen. Ebenfalls ist im Erschließungsvertrag eine zeitliche Fristsetzung wie folgt aufzunehmen:

Die Herstellung der Pflasterstraße hat nach der Fertigstellung von ca. 80% der Hochbaumaßnahmen, spätestens jedoch nach 5 Jahren der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 69 zu erfolgen. Die Herstellung der Pflasterstraße ist mit der Gemeinde Büchen über die Amtsverwaltung Büchen abzustimmen.

Sollte die Gemeinde eine juristische Begleitung bei der Vertragserstellung benötigen, hat der Erschließungsträger die Kosten des von der Gemeinde beauftragten Rechtsanwaltes zu tragen.

Erst nach Genehmigung des Städtebaulichen Vertrages durch die Gemeindevertretung sollte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 seitens der Gemeindevertretung gefasst werden. Es ist daher beabsichtigt, diese beiden Beschlüsse jeweils getrennt voneinander in einer Sitzung der Gemeindevertretung fassen zu lassen.

#### **Finanzierung:**

Sämtliche Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 69 werden gemäß dem zu schließenden Städtebaulichen Vertrag vom Kostenschuldner übernommen. Die Kosten der Straßenbaumaßnahmen zur Herstellung einer ca. 5,00 m breiten gepflasterten Straße für die ca. 380 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> großen Flächen der Bahnhofstraße im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 trägt die Gemeinde Büchen mit maximal bis zu 20 %.

**Beschluss:**

Aufgrund der Abwägungsvorschläge wird der Bürgermeister beauftragt, mit dem Kostenschuldner einen weiteren Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag) zum Bebauungsplanes Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" der Gemeinde Büchen für das Gebiet: "Nordöstlich der Park and Ride-Anlage am Bahnhof, nordwestlich angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17 sowie südwestlich der fußläufigen Wegeverbindung zum Elbe-Lübeck-Kanal" vor einem Notar zu schließen.

Die Kosten für die ggf. notwendige Vertragserstellung des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB durch einen von der Gemeinde Büchen zu beauftragenden Rechtsanwalt hat der Kostenschuldner zu tragen.

**Abstimmungsergebnis:**

| <b>Gesetzliche<br/>Anzahl der<br/>Gemeindever-<br/>treter/innen</b> | <b>Davon<br/>anwesend</b> | <b>Ja-<br/>Stimmen</b> | <b>Nein-<br/>Stimmen</b> | <b>Stimmenthaltung</b> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                     |                           |                        |                          |                        |

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: