

Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 69

„Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“

Kreis Herzogtum Lauenburg

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

Verfahrensablauf:

12.05.2026	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
15.06.2026 - 17.07.2026	Öffentlichkeitsbeteiligung
15.06.2026 - 17.07.2026	Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 11.06.2026

Stand: 31.08.2026

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Vom 29.06.2026 AZ: TÖB-SH-26-237924 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien bedankt sich für die erneute Beteiligung an dem o.a. Verfahren gemäß § 4 (2). Es bestehen jedoch aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine weiteren Anmerkungen. Die Konzernstellungnahme vom 28.02.2025 mit dem Zeichen TÖB-SH-25-200153 zum Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Auf die Abwägungsformulierung zur Stellungnahme vom 27.02.2025 wird ergänzend verwiesen.	X	
<i>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</i> <i>Vom 27.02.2025</i> <i>AZ: T B-SH-25-200135</i> <i>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und übersendet Ihnen hiermit folgende Konzernstellungnahme der Träger öffentlicher Belange. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ist die planfestgestellte Bahnstrecke 6100 Bln-Spandau – Hamburg-Altona mit ihren Anlagen und Flächen zu berücksichtigen. Insofern sind bei dem Verfahren nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</i> <i>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</i> <i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die künftigen Wohnbauflächen sind sowohl durch die P+R Anlage der Gemeinde als auch die Bahnhofstraße von den bestehenden Bahnanlagen separiert. Eine mögliche Beeinträchtigung der Bahnanlage durch das geplante Vorhaben wird durch die Gemeinde Büchen nicht gesehen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Im Zuge des Verfahrens ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als auch eines Erschütterungsgutachtens in Bezug auf den Bahnbetrieb erfolgt.</i>	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<i>etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hinzuweisen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</i> <i>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.</i> <i>Um weitere Beteiligung am Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gebeten. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien behält sich weitere Auflagen und Hinweise vor.</i>	<i>Die entsprechenden Gutachten werden der Begründung als Anlage beigelegt. Ein Verweis auf weitergehende Emissionen ist bereits in der Begründung enthalten. Aufgrund der Entfernung zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der Bahnanlage wird nicht von einer Unverträglichkeit der Nutzungen ausgegangen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Der Anregung wird gefolgt.</i> <i>Die Deutsche Bahn AG wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.</i>		X X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Eisenbahn-Bundesamt Vom 14.07.2026 EVH-Nummer: 256039 GZ: 57125-571pt/020-2025#082 Ihr Schreiben/E-Mail wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Aufgrund der erneuten Beteiligung wurde eine Prüfung beim EBA mit folgendem Ergebnis wiederholt: Auch derzeit sind keine planrechtlichen Verfahren nach § 18 AEG beim EBA anhängig, für die Auswirkungen auf diese Bauleitplanung erkennbar wären. Das Prüfergebnis versteht sich als Ergänzung zur ersten Stellungnahme des EBA vom 07.03.2025 (Gz.: 571pt/020-2025#082).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Auf die Abwägungsformulierung zur Stellungnahme vom 07.03.2025 wird ergänzend verwiesen.	X	
<i>Eisenbahn-Bundesamt</i> <i>Vom 07.03.2025</i> <i>EVH-Nummer: 256039</i> <i>GZ: 57123-571pt/020-2025#082</i> <i>Ihr Schreiben/E-Mail wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</i>	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<i>Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt nahe der Eisenbahnstrecke Nr. 6100 Berlin-Spandau – Hamburg-Altona. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</i> <i>Es ergeht folgende Stellungnahme:</i> <i>1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</i> <i>Allgemeine Hinweise:</i> <i>2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.</i> <i>3. Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.</i> <i>4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</i> <i>5. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.</i>	<i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die künftigen Wohnbauflächen sind durch die P+R Anlage der Gemeinde als auch die Bahnhofstraße von den bestehenden Bahnanlagen getrennt. Somit können die erforderlichen Abstandsflächen im Zuge der geplanten Entwicklung eingehalten werden.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass durch die Bauarbeiten eine Störung, Gefährdung und Behinderung des Bahnbetriebes auszuschließen ist. Da die Erschließung des Gebietes unmittelbar über die Bahnhofstraße erfolgt, ist nicht von einer entsprechenden Beeinträchtigung auszugehen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die künftigen Wohnbauflächen sind durch die P+R Anlage der Gemeinde als auch die Bahnhofstraße von den bestehenden Bahnanlagen getrennt. Zudem besteht zwischen den betreffenden ein deutlicher Höhenunterschied. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Oberflächen- und Abwässer nicht auf die Bahnanlagen gelangen.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die künftigen Wohnbauflächen sind durch die P+R Anlage der Gemeinde als auch die Bahnhofstraße von den bestehenden Bahnanlagen getrennt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Gehölze und Sträucher nicht auf das Bahngrundstück ragen.</i>		X X X X X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	nein
6. <i>Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die künftigen Wohnbauflächen sind durch die P+R Anlage der Gemeinde als auch die Bahnhofstraße von den bestehenden Bahnanlagen getrennt. Die Fläche liegt zudem deutlich tiefer als die südlich verlaufenden Bahnanlagen. Ein Hinweis wird dennoch redaktionell in die Begründung aufgenommen.</i>		X
7. <i>Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Verfahrens ist eine Erschütterungstechnische Untersuchung erstellt worden. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.</i>	X	
8. <i>Aufgrund der Nähe zur Bahnüberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Verweis redaktionell in der Begründung ergänzt.</i>		X
9. <i>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com. Diese Stellungnahme berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.</i>	<i>Dem Hinweis wird gefolgt. Die DB Immobilien wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</i>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
IHK zu Lübeck Vom 17.07.2026 ID: 1005 Die IHK zu Lübeck bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Büchen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist positiv hervorzuheben, dass mit der Planung eine innerörtliche, bereits vorgeprägte Fläche nachgenutzt wird. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Büchen und zur bestehenden ÖPNV-Infrastruktur ist grundsätzlich geeignet, zusätzlichen Wohnraum flächensparend und verkehrsgünstig zu entwickeln. Dies kann auch zur Fachkräftesicherung beitragen, wenn bezahlbarer Wohnraum in Bahnhofsnähe entsteht. Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass mit der Umwandlung des bisherigen gewerblich genutzten Areals in ein allgemeines Wohngebiet eine Gewerbefläche entfällt. Dies sollte die Gemeinde bei anderen Planungen berücksichtigen und geeignete Flächen für die gewerbliche Entwicklung sichern. Die Entwicklung von Gewerbe ist für die IHK zu Lübeck von besonderer Bedeutung, da Unternehmen Wertschöpfung, Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen. Gewerbe und Wohnen sollten dabei gemeinsam gedacht werden, da attraktive Wohnstandorte und starke Wirtschaftsstandorte einander ergänzen. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke sind die Belange des Schall- und Erschütterungsschutzes sorgfältig umzusetzen. Die bestehende und künftige Verkehrsinfrastruktur sowie der Bahnbetrieb dürfen durch die heranrückende Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden. Etwaige Schutzmaßnahmen müssen daher vollständig auf Seiten der Wohnbebauung gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung über Bahnhofstraße und Gudower Straße erscheint grundsätzlich geeignet. Bei der Stellplatzkonzeption sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch Liefer- und Dienstleistungsverkehere konfliktfrei abgewickelt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Büchen schafft im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ zum Zeitpunkt des gegenwärtigen Bauleitplanverfahrens die gewerbliche Entwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Verfahrens ist sowohl die Erstellung eines Schall- als auch eines Erschütterungsgutachtens erfolgt. Die Festsetzungsempfehlungen der Gutachten sind als verbindlicher Bestandteil in den Teil B-Text eingeflossen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewahrt sind. Eine Beeinträchtigung führt zu keiner Einschränkung des Bahnbetriebes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der konkreten Detailplanung.	X X X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen aus Sicht der IHK zu Lübeck keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Kreis Herzogtum Lauenburg FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Vom 14.07.2026 Z: 31.26.1-0203.69			
Mit Bericht vom 11.06.2026 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise <u>Fachdienst Naturschutz</u> Biotopschutz 1. Es ist keine Ausnahme vom Biotopschutz für die Herstellung einer Treppe im gesetzlich geschützten Steilhang (§ 30 Biotop) erforderlich, da die Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen. Grundlegend dafür sind die getroffenen Minimierungsmaßnahmen in Form der Ausführung einer schwebenden Treppe mit Punktfundamenten sowie der Bau außerhalb des Kronentraufs von Bäumen sowie Regulierte Beleuchtung. 2. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die getroffenen Minimierungsmaßnahmen zur Beleuchtung (AV-02) auch an der Treppe im geschützten Steilhang umzusetzen sind. Die Beleuchtung muss hier auf das Mindestmaß beschränkt werden und Abstrahlungen nach oben sind zu vermeiden.	<u>Fachdienst Naturschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechender Verweis wird zur Klarstellung redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.		X X
<u>Höhere Verwaltungsbehörde</u> <u>Bezeichnung der Grünflächen</u> In der Planzeichenerklärung ist die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „AF“ als „Aufenthaltsfläche“ bezeichnet und in der textlichen Festsetzung und Begründung als „Aktivitätsfläche“. Zudem ist in der Planzeichenerklärung die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „GG“ als „Gestaltungsgrün“ bezeichnet und in der Begründung als „Gliederungsgrün“. Ich bitte hier um eine entsprechende	<u>Höhere Verwaltungsbehörde</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planunterlagen werden abgeglichen und redaktionell korrigiert. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planunterlagen werden abgeglichen und redaktionell korrigiert.		X X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Anpassung, dass jeweils nur eine Begrifflichkeit verwendet wird.			
Die vorgenannte Anmerkung wurde bereits in der Beteiligung zu § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht, lt. Abwägung hierzu sollte dies abgeglichen und redaktionell angepasst werden. Dies ist jedoch nicht erfolgt, daher bitte ich erneut um Anpassung.	Der Hinweis wird erneut zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Anpassungen redaktionell vorgenommen.		X
<u>Fachdienst Wasserwirtschaft - Abwasser</u> Grundsätzlich bestehen meinerseits keine Bedenken. Hinweis: Bei der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass die Zuwegung zum geplanten Sandfang (Lageplanausschnitt Versickerungsfläche) mit entsprechenden Fahrzeugen zur Entleerung, Wartung etc. möglich ist. Eine zumindest fußläufige Zuwegung zum Auslauf der Regenwasserleitung muss jederzeit für Kontroll- und Wartungszecke möglich sein. Dieser „Fußweg“ muss ggf. öfter in einer Breite von z.B. 1m gemäht werden, als es das Konzept für die gesamte Versickerungsfläche vor-sieht. Auch der damit verbundene erforderliche „Durchgang“ von der Wohnbebauung zur Einleitstelle muss entsprechend zur Verfügung stehen.	<u>Fachdienst Wasserwirtschaft – Abwasser</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		X
Für die Einleitung ist bei mir eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Redaktionelle Anmerkungen: Im Entwässerungskonzept S. 4, 3.Abs. muss es heißen, dass das Konzept mit der UWB des <u>Kreis Herzogtum Lauenburg</u> abgestimmt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird redaktionell korrigiert.		X X
<u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> Im B-Planbereich befindet sich ein Grundstück, das als Verdachtsfläche (§ 2 Abs. 4 BBodSchG) einzustufen ist. Es handelt sich dabei um einen laufenden Betrieb , auf dessen Betriebsgrundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, und aufgrund von konkreten Anhaltspunkten Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind.	<u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die Verdachtsfläche ist bereits in der Begründung enthalten.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Sowohl das beigelegte Gutachten wies Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen im Bereich Z2 auf (nördliche Längswand) als auch der hier vorgelegte Prüfbericht über den Ausbau der Befülleinrichtung (Kellerschacht, Ölschlamm) lässt Verunreinigungen vermuten. Daher sind vor Umsetzung des B-Plan in Absprache mit dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz erneut Bodenuntersuchungen im Verdachtsbereich durchzuführen. Des Weiteren ist die weitere Umsetzung (Abbrucharbeiten) in enger Begleitung durchzuführen. <u>Fachdienst ÖPNV und Schülerbeförderung</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs grundsätzlich keine Bedenken. Die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes entspricht den Zielsetzungen einer flächensparenden Innenentwicklung und unterstützt die im § 1 ÖPNVG SH geforderte Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Büchen sowie zu bestehenden ÖPNV-Angeboten ist der Standort grundsätzlich geeignet, zusätzliche Wohnnutzungen aufzunehmen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Planbegründung einen teilweisen Verzicht auf die Herstellung von Kfz-Stellplätzen sowie auf die Ablösepflicht gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde vorsieht, um zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen und die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes zu erhöhen. Gleichzeitig ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, dass der verringerte Stellplatzumfang durch Tiefgaragenplätze oder andere Parkierungsmöglichkeiten kompensiert werden soll. Aus Sicht des ÖPNV ist daher nicht ausreichend erkennbar, wie durch die geplanten zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Stellplatzbedarf langfristig aufgefangen werden soll. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ist nicht auszuschließen, dass sich ein Teil des ruhenden Verkehrs in die umliegenden öffentlichen Straßenräume sowie in das Bahnhofsumfeld verlagert. Hierdurch können Nutzungskonflikte mit bestehenden Parkierungsangeboten sowie Beeinträchtigungen der Erschließungs- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen in der Begründung werden redaktionell konkretisiert und ein entsprechender Hinweis auf dem Planwerk ergänzt. <u>Fachdienst ÖPNV und Schülerbeförderung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat mit Beschluss vom 27.02.2024 entschieden, dass für das geplante Wohnquartier ein Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätzen aufgrund der günstigen Anbindung an den P+R Parkplatz als ausreichend angesehen wird. Die Begründung wird zur Klarstellung redaktionell um die nachfolgende Erläuterung ergänzt. <i>Der weitere KFZ-Stellplatzbedarf für mögliche 2. Fahrzeuge oder Besucher beträgt ca. 30-50 Stellplätze und wird entsprechend des gemeindlichen Beschlusses über den P+R-Parkplatz sichergestellt.</i> Die Befürchtungen, dass sich der ruhende Verkehr der künftigen Wohnnutzungen in den umliegenden öffentlichen Straßen verteilen wird, teilt die Gemeinde nicht. Durch die verbindliche Errichtung einer Treppenanlage zur bestehenden P+R-Anlage wird zum einen die Nutzung des ÖPNV gefördert und	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Verkehrsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Es wird daher, die Auswirkungen der vorgesehen Stellplatzreduzierungen auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebietes nachvollziehbar darzustellen und die Tragfähigkeit der vorgesehen Stellplatzkonzeption zu überprüfen. Insbesondere sollte dargelegt werden, weshalb die vorgesehene Stellplatzanzahl trotz der zusätzlichen Wohneinheiten als ausreichend angesehen wird und wie eine Verlagerung von Parkierungsbedarfen in den öffentlichen Raum vermieden werden soll. Die in der Planbegründung vorgesehene Treppenverbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Stellplatzanlage des Bahnhofes wird grundsätzlich begrüßt, da hierdurch die fußläufige Vernetzung mit dem Bahnhofsumfeld verbessert werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Treppenanlage keine barrierefreie Wegeverbindung darstellt. Es wird daher angeregt, - die Stellplatzversorgung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wohneinheiten nachvollziehbar und bedarfsgerecht nachzuweisen,	gleichzeitig ein Anreiz geschaffen, um die hier bestehenden Parkplätze zu nutzen. Aus Sicht der Gemeinde ist dem Umfang des ruhenden Verkehrs durch diese Maßnahme in ausreichendem Umfang nachgekommen worden.		
	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Bauantragstellung zu dem konkreten Bauvorhaben ist erneut die Stellplatzsatzung einzuhalten und entsprechende Anträge auf teilweisen Verzicht auf Herstellung von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösepflicht zu stellen. Die Anregungen des Fachdienstes ÖPNV und Schülerbeförderung werden dann erneut bei der Erteilung des Bescheides berücksichtigt. In dem zu schließenden Erschließungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde wird die rechtlich zulässige Treppenanlage zum P+R-Parkplatz geregelt.	X	
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindet sich eine Fahrstuhlanlage, die einen barrierefreien Zugang zu den Bahnanlagen des Büchener Bahnhofes ermöglicht.	X	
	Bei dem Antrag auf teilweisen Verzicht auf Herstellung von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösepflicht für das Grundstück „Bahnhofstraße 20“ in der Gemeinde Büchen vom 21.01.2024 hat die Vorhabenträgerin die Stellplatzversorgung entsprechend nachgewiesen, so dass die Gemeinde folgende Zusage getroffen hat: 1. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ wird der Kfz-Stellplatzbedarf für das geplante Wohnquartier mit einem Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätze aufgrund der günstigen Anbindung an den P+R-Parkplatz als ausreichend angesehen. 2. Die Gemeinde verzichtet gemäß § 7 der Stellplatzsatzung auf die Herstellung von ca. 30 – 50 weiteren Stellplätzen und die Zahlung eines Ablösebetrages für diese Stellplätze, vorausgesetzt, durch den Vorhabenträger wird eine rechtlich	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
- ausreichend dimensionierte und attraktive Fahrradabstellanlagen vorzusehen, - die sichere und barrierefreie Erreichbarkeit des Bahnhofs und der ÖPNV-Haltestellen dauerhaft sicherzustellen sowie die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich möglicher Busverkehre nicht zu beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise werden aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs keine weitergehenden Anregungen oder Bedenken vorgetragen. <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Das Planzeichen für die Umgrenzung von „Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen“ ist in der vorliegenden Planzeichnung nur sehr schwer lesbar. Ich bitte dies spätestens mit der Erstellung der Originale zu korrigieren. Vorsorglich weise ich auf folgendes hin: Der Kreis hatte mit seiner Stellungnahme zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes darauf hingewiesen, dass nicht alle Flächen in den definierten Entwicklungsbereichen im zentralen Bereich als tatsächlich geeignete Flächen betrachtet werden können und darauf verwiesen, dass im Zuge konkretisierter Planungen auf die besonderen Umstände einzugehen ist. Mit der nun vorliegenden Planung kommt die Gemeinde Büchen dem Hinweis nach, indem sie die Grenzen der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Siedlungsrand ausrichtet und eine Fläche zur Vernässung in Richtung des Elbe-Lübeck-Kanals festsetzt. Dies wird ausdrücklich begrüßt.	zulässige Treppenanlage zum P+R-Parkplatz auf seine Kosten erstellt und dauerhaft unterhalten und die Herstellung von 23 öffentlich geförderten Wohnungen im Wohnquartier umgesetzt. Im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen hinsichtlich des Umfanges herzustellender Fahrradabstellanlagen zu berücksichtigen. Seitens der Gemeinde Büchen wird keine Notwendigkeit gesehen ergänzende Regelungen zu treffen. Seitens der Gemeinde Büchen ist keine Beeinträchtigung der barrierefreien Erreichbarkeit des Bahnhofs und der ÖPNV Haltestellen durch die geplante wohnbauliche Entwicklung ersichtlich. Die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich möglicher Busverkehre ist aus Sicht der Gemeinde nicht eingeschränkt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst, um die Lesbarkeit zu verbessern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	X	
			X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Die in der Abwägung angekündigte Anpassung der Begrifflichkeiten zwischen der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung im Zusammenhang mit den privaten Grünflächen wurde nicht berücksichtigt. Ich bitte dies spätestens mit der Erstellung der Originale nachzuholen. Auch die textlichen Festsetzungen 10.4 und 10.5 wurden nicht wie in der Abwägung angekündigt geändert. Ich bitte um Beachtung. Bereits im Verfahren nach §4(1) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine Untersuchung der Schall- und Lichtimmissionen, ausgelöst durch die Stellplatzanlage im Geltungsbereich, für erforderlich gehalten wird. In der Abwägung wird dem Hinweis nicht gefolgt. Stattdessen wird darauf verwiesen, dass unter der Annahme einer Verbesserung im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung keine Untersuchung erforderlich ist. Diese Sichtweise bitte ich zu überprüfen. Die Aufstellung eines B-Planes dient dazu, alle erkennbaren Belange zu betrachten und objektiv zu bewerten, und damit Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen. Zu einer objektiven Bewertung gehört aus hiesiger Sicht eine zumindest überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Zweckbestimmungen der Grünflächen werden in den Planunterlagen abgeglichen und redaktionell untereinander angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird hinsichtlich einer Betrachtung der festgesetzten privaten Stellplatzanlage ergänzt und die entsprechenden Ausführungen in der Begründung ergänzt. Die ergänzte schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.	X	
Außerdem weise ich darauf hin, dass die P+R-Anlage im Gutachten zwar genannt und auch berechnet wird, Aussagen über die Bedeutung oder eventuelle Auswirkungen auf den Geltungsbereich des B-Planes 69 werden aber nicht deutlich gemacht. Ich bitte um Ergänzung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die schalltechnische Untersuchung zur Klarstellung redaktionell ergänzt.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Landesamt für Umwelt Vom 14.07.2026 Z: 322 – 73600/2026 Gemäß den am 11.06.2026 zur Verfügung gestellten Unterlagen kann der Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Büchen aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht nur mit Lärmschutz-Maßnahmen umgesetzt werden. Die damit verbundene Umwandlung der Nutzung der bisher vom Normteilwerk genutzten Fläche von Gewerbe- in Allgemeines Wohngebiet ist möglich unter folgenden Voraussetzungen: - Einstellung des vorhandenen Betriebs des Normteilwerkes an diesem Standort und Einhaltung der Beschränkungen bzgl. Art der baulichen Nutzungen gemäß Text-Teil B Nr. 1 der Satzung zum B-Plan Nr. 69 (Entwurf) - Umsetzung mindestens der unter Nr. 9 der Satzung zum B-Plan Nr. 69 aufgeführten Maßnahmen und im Lärmgutachten vom 02.04.2024 beschriebenen Empfehlungen im weiteren Bauplanverfahren - mit den unter 8.1 der Begründung zum B-Plan Nr. 69 (Entwurf) erläuterten Nutzungseinschränkungen. Ich weise darauf hin, dass die Park & Ride-Anlage nur in meine Zuständigkeit (für Gewerbelärm) fällt, sofern diese gewerblich genutzt wird. In diesem Fall gehört das Plangebiet nach Nr. 2.2 der TA Luft zum Einwirkungsbereich der Park&Ride-Anlage, wenn der Beurteilungspegel weniger als 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert (55 dB(A) tags und 40 dB(A) während der lautesten Nachtstunde) liegt oder Geräuschspitzen diese erreichen. Nach der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 43 (LAIRM Consult Nr. 12064 vom 27.10.2015) war dies der Fall, jedoch wurden nach dieser Berechnung für den Immissionsort IO15 (EG und 1.OG) die Immissionsrichtwerte durch die <u>allein</u> von der P&R-Anlage ausgehenden Geräusche eingehalten. Im aktuellen Entwurf der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM Consult GmbH Nr. 23159.00 vom 02.04.2024) werden diese Ergebnisse verwendet, die Geräusch-Emissionen der P+R-Anlage aber nicht getrennt betrachtet, sondern dem Verkehrslärm zugerechnet (siehe Nr. 4.2.3 und Nr. 5.1 b). Durch die prognostizierte Gesamtbelastung werden die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung erfolgt erst nach Aufgabe der gegenwärtig bestehenden gewerblichen Nutzungen. Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung umzusetzen.		X X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts und in Teilen der geplanten Wohnbebauung auch tagsüber überschritten. In jedem Fall sind in dem geplanten Wohngebiet zum Schutz der Nachtruhe und der Gesundheit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Nach den vorgelegten Untersuchungen zur den schalltechnischen (LAIRM Consult GmbH Nr. 23159.00 vom 2.04.2024) und erschütterungstechnischen (Müller-BBM M184429/02 vom 14.08.2025) Auswirkungen des B-Plan-Entwurfes Nr. 69 wird der maßgebliche Anteil der im Plangebiet zu erwartenden Immissionsbelastungen durch Lärm und durch sekundären Luftschall durch den ICE-Schienenverkehr verursacht, sodass der durch gewerbliche Anlagen verursachte Anteil vernachlässigbar erscheint. Zur Beurteilung von durch den Bahnverkehr im Plangebiet verursachten Immissionen ist nicht das Landesamt für Umwelt, sondern das Eisenbahnbundesamt zuständig und im Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Daher können mit dieser Stellungnahme zu diesem Zeitpunkt keine konkreten weiteren Maßnahmen zur Lärminderung empfohlen werden, die zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Auswirkungen oder erheblichen Belästigungen notwendig und im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind. Außerdem weise ich darauf hin, dass die beim Abriss des bestehenden Normteilwerks, den aufgrund des Bodengutachtens (B 1866/00/22 vom 1.8.2022) zu erwartenden Sanierungsarbeiten und den Bauarbeiten zur Erschließung und Errichtung des neuen Wohngebietes entstehenden Emissionen von Lärm und Staub nach dem Stand der Technik zu vermeiden bzw. zu minimieren sind, um erhebliche Belästigungen durch Lärm- und Staubimmissionen in den benachbarten Wohngebieten möglichst zu verhindern. Für evtl. Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung und Kennzeichnung bzw. Benennung der geänderten Teile.			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Landeskriminalamt Schleswig-Holstein Vom 11.06.2025 Z: 2026-B-282 In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Fläche des Plangebietes liegt eine Kampfmittelfreigabe aus dem Jahr 2022 vor. Die Ergebnisse der Abfrage haben eine Gültigkeit von 5 Jahren. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Schleswig-Holstein Netz GmbH Vom 22.07.2026 + 05.08.2026			
Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz GmbH hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Falls noch nicht geschehen, berücksichtigen Sie bitte bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz GmbH erhalten Sie unter unserem Portal: https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=shng Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 69 wird eventuell ein Stationsstandort in einer Größe von mind. 30 m² benötigt, dieser ist in ihrer Planung zu berücksichtigen und mit uns abzustimmen. Der Tiefbau für die Versorgungsleitungen ist bauseits zu stellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		X
Bitte senden Sie uns für die interne Bearbeitung rechtzeitig eine DWG-Datei mit definierten EPSG-Code Ihres Bauvorhabens zu. Abhängig von der angemeldeten Anschlussleistung kann ein zusätzlicher Netzausbau erforderlich werden. Bei Anschlüssen über 30 kW kann eine zusätzliche Netzberechnung notwendig sein. In diesem Zusammenhang kann die Bereitstellung eines geeigneten Standorts für eine oder mehrere Ortsnetzstationen erforderlich werden; zusätzlich kann der Austausch bestehender Kabel oder die Verlegung neuer Kabel notwendig werden. Auch bei zeitnaher Anmeldung ist mit einer Realisierungsdauer von mehreren Jahren zu rechnen; bei späterer Anmeldung verschiebt sich der Fertigstellungszeitpunkt entsprechend. Der Netzausbau ist von zahlreichen Faktoren abhängig, sodass kein verbindliches Zeitfenster genannt werden kann. In Einzelfällen können Verzögerungen auftreten, insbesondere aufgrund von:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erste Abstimmungen mit dem Versorgungsträger sind zwischenzeitlich erfolgt. Auf eine Verortung potenzieller Trafostandorte innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, um diese flexibel entsprechend des Bedarfes vorsehen zu können. Es erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Begründung. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung vorgesehen.		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
- verfügbarem Budget - langwierigen behördlichen Genehmigungen oder Anordnungen - fallweise erforderlichen Baugrunduntersuchungen und deren Ergebnissen - internen Priorisierungen - Materialengpässen sowie fehlenden Dienstleistungskapazitäten			

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
AG-29 Vom 16.07.2026 Z: B ö / 590 / 2026 Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu der oben genannten Planung. Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände nehmen hierzu wie folgt Stellung: Die vorgesehene Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes für eine Wohnbebauung wird grundsätzlich begrüßt. Dennoch möchten wir auf folgende Punkte hinweisen: 1 Es ist unverständlich, dass die faunistische Potenzialanalyse sowie die artenschutzrechtliche Prüfung zum gegenwärtigen Stand der Planung noch nicht vollständig vorliegen. Aus Sicht der AG-29 sind diese Gutachten für eine abschließende Bewertung der Planung erforderlich. Wir erwarten daher, dass die entsprechenden Unterlagen zeitnah nachgereicht werden. 2 Unseres Erachtens ist es erforderlich, dass Carports unabhängig von ihrer Grundfläche mit einer Dachbegrünung versehen werden. Eine Begrünung erst ab einer Größe von $\geq 15 \text{ m}^2$ erscheint naturschutzfachlich nicht nachvollziehbar. 3 Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung weisen wir auf die Bedeutung einer naturverträglichen Außenbeleuchtung von Gebäuden, Wegen und sonstigen Außenanlagen hin. Grundsätzlich sollten LED-Leuchtmittel verwendet werden, um den Anflug von Insekten zu reduzieren. Hiervon profitieren auch lichtempfindliche Fledermausarten wie die Wasserfledermaus, die Fransenfledermaus (Vertreter der Gattung Myotis) sowie das Braune Langohr.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Potenzialanalyse Fauna – Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS-Umwelt GmbH sind in der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage aufgeführt und wurden entsprechend zum Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Büchen hat sich dazu entschieden einen Grenzwert für die verbindliche Errichtung von Grünbedachungen auf Nebenanlagen vorzusehen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine verdichtete Bauform handelt und der ruhende Verkehr in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage angeordnet wird, wird eine entsprechende Carportanlage den Grenzwert deutlich überschreiten, sodass der Bau mit einem Gründach zu versehen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung formuliert entsprechende Maßgaben, die in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 69 eingeflossen sind. <u>Auszug Vermeidungsmaßnahme AV-02</u> <i>Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 2700 Kelvin verwendet. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen</i>	X	
		X	
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Es sollten ausschließlich Leuchten mit warmweißem oder neutralweißem Licht eingesetzt werden, da diese deutlich weniger Insekten anziehen als kaltweiße LED-Leuchten (Eisenbeis & Eick, 2011). Darüber hinaus sollte die Farbtemperatur maximal 3.000 Kelvin betragen und der UV- sowie Blaulichtanteil möglichst gering sein. Die Beleuchtung ist möglichst niedrig zu installieren und ausschließlich nach unten gerichtet auszuführen, um Lichtemissionen in die Umgebung zu minimieren.	<i>Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere nicht zu entwerten.</i>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gab es weder Anregungen noch Bedenken: ➤ Abfallwirtschaft Südholstein GmbH vom 15.06.2026 ➤ Archäologisches Landesamt S-H vom 11.06.2026 ➤ Die Autobahn GmbH vom 11.06.2026 ➤ Fernstraßen-Bundesamt vom 11.06.2026 ➤ LBEG vom 29.06.2026 ➤ LLnL, untere Forstbehörde vom 15.06.2026 ➤ LSV S-H e.V. vom 15.07.2026 ➤ 1&1 Versatel GmbH vom 16.06.2026 ➤ 50Hertz Transmission GmbH vom 02.07.2026, ID: 1004 ➤ BIL vom 16.06.2026 ➤ Deutsche Telekom GmbH vom 12.06.2026, ID: 1000 ➤ Dataport vom 12.06.2026 ➤ Deutsche Glasfaser vom 16.06.2026 ➤ Gemeinde Müssen vom 24.06.2026 ➤ Landesamt f. Vermessung und Geoinformation S-H vom 18.06.26, ID: 1002 ➤ Ericsson Services GmbH vom 15.06.2026, ID: 1001	Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ der Gemeinde Büchen**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<u>Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gab es keine Rückmeldung:</u> ➤ LaPla ➤ Bundesamt f. Infrastruktur ➤ Bundesanstalt f. Immobilien ➤ Ev.-luth. Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein ➤ Freiwillige Feuerwehr Büchen ➤ Gebäudemanagement S-H ➤ Handwerkskammer ➤ Landesamt f. Denkmalpflege S-H ➤ LBV – MWVATT ➤ Landwirtschaftskammer S-H ➤ ÖPNV			