



Vermerk

Bebauungsplan Nr. 70 "Solar-Freiflächenanlage" (Teilbereiche 1 und 2) der Gemeinde Büchen für das Teilgebiet 1: "Nördlich sowie südlich der Bahnlinie Büchen - Hamburg, westlich der Straße "Franzhagener Weg", östlich als auch nordöstlich der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Müssen und südlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße 'Steinkrug' " und das Teilgebiet 2: "Nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet "Steinkrüger Koppel" und südlich des vorhandenen Verkehrsweges nach Neu-Nüssau"

- hier: a) Erweiterung des Geltungsbereiches
b) Veröffentlichung des Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Amtliche Bekanntmachung des Amtes Büchen für die Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 70 "Solar-Freiflächenanlage" (Teilbereiche 1 und 2) der Gemeinde Büchen für das Teilgebiet 1: "Nördlich sowie südlich der Bahnlinie Büchen - Hamburg, westlich der Straße „Franzhagener Weg“, östlich als auch nordöstlich der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Müssen und südlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße ‚Steinkrug‘ " und das Teilgebiet 2: "Nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet "Steinkrüger Koppel" und südlich des vorhandenen Verkehrsweges nach Neu-Nüssau"

- hier: a) Erweiterung des Geltungsbereiches
b) Veröffentlichung des Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

a) Erweiterung des Geltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat in der Sitzung am 14.10.2025 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Solar-Freiflächenanlage" der Gemeinde Büchen um den Teilbereich 2 zu erweitern, um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verbindlich zu sichern. Es handelt sich dabei um die Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück 97 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Nüssau, Gemeinde Büchen. Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

b) Veröffentlichung des Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen in der Sitzung am 14.10.2025 gebilligte und zur Veröffentlichung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 "Solar-Freiflächenanlage" (Teilbereiche 1 und 2) der Gemeinde Büchen für das Teilgebiet 1: "Nördlich sowie südlich der Bahnlinie Büchen - Hamburg, westlich der Straße „Franzhagener Weg“, östlich als auch nordöstlich der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Müssen und südlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße ‚Steinkrug‘ " und das Teilgebiet 2: "Nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet "Steinkrüger Koppel" und südlich des vorhandenen Verkehrsweges nach Neu-Nüssau" und die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom

17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025

im Internet veröffentlicht und können unter folgender Internetseite eingesehen werden: <https://www.amt-buechen.de/unser-amt/die-gemeinden/buechen/oeff-auslegung-von-bauleitplaenen>.

Folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

1. Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (10.09.2023),
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70 (BBS-Umwelt GmbH, 29.09.2025)
 - Anlage 1: Bestand Biotoptypen (02.09.2025)
 - Anlage 2: Konflikte und Maßnahmen (02.09.2025);
3. Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt GmbH, 11.09.2025)
 - Anlage 1.1: Fledermauskartierung 2024 – Arten und Häufigkeiten (27.02.2025)
 - Anlage 1.2: Fledermauskartierung 2024 – Flugstraßen und Jagdhabitats (09.03.2025)
 - Anlage 2: Brutvogelreviere 2024 (05.09.2024)
 - Anlage 3: Horstbaumkartierung 2025 (03.04.2025);
4. Gutachten zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Lokführern und Straßennutzern durch eine bei Büchen zu installierende Photovoltaikanlage (LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, 22.05.2025);
5. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB werden veröffentlicht und liegen zur Einsichtnahme bereit:

- a. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 30.07.2024
- b. Kreis Herzogtum Lauenburg vom 09.07.2024
- c. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus vom 09.07.2024
- d. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 04.07.2024
- e. Gewässerunterhaltungsverband Steinau/Büchen vom 04.07.2024
- f. Eisenbahn-Bundesamt vom 01.07.2024
- g. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung – Untere Forstbehörde vom 13.06.2024
- h. Archäologisches Landesamt S-H vom 10.06.2024
- i. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 14.06.2024
- j. Schleswig-Holstein Netz AG vom 27.06.2024
- k. 50Hertz Transmission GmbH vom 06.06.2024
- l. Bundesnetzagentur vom 22.08.2024
- m. AG-29 vom 08.07.2024
- n. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. vom 20.06.2024
- o. Privatperson 01 vom 29.05.2025 / 20.08.2025

Die o.g. Unterlagen enthalten folgende Arten umweltrelevanter Informationen:

- Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**
- finden sich in den Unterlagen Nr. 1, 2 und 4 sowie den Stellungnahmen 5a, 5b, 5c, 5d, 5f, 5i, 5j, 5k, 5l, 5o
 - es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Auswirkungen auf die umgebende Nutzung, insbesondere die Landwirtschaft, die Bahnstrecke und bezüglich der Erholungsnutzung. Es erfolgte eine Standortbewertung für das Gemeindegebiet. Es werden Aussagen zu Minimierungsmaßnahmen formuliert.
- Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt**
- finden sich in den Unterlagen Nr. 1 und 2 sowie den Stellungnahmen 5b, 5g, 5m, 5n



Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz Nummern 1 bis 4 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Eine elektronische Übermittlung von Stellungnahmen ist wie folgt möglich: info@amt-buechen.de. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Für eine Abgabe von Stellungnahmen auf anderem Weg bestehen folgende Möglichkeiten: In Papierform oder mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden im Bürgerhaus.
- Für nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gilt gemäß § 4a Absatz 5 Satz 1 BauGB, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 70 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Büchen / das Amt Büchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB besteht folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB: Der Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht liegen während der oben genannten Veröffentlichungsfrist in der Amtsverwaltung Büchen, Bürgerhaus, Amtsplatz 1, 21514 Büchen, Zimmer 2.11, während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer: 04155 / 8009-241 (Frau Edler) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 erster Halbsatz BauGB zusätzlich in das Internet unter der folgenden Internetseite eingestellt: <https://www.amt-buechen.de/unser-amt/die-gemeinden/buechen/amtliche-bekanntmachungen>.

Die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Der Digitale Atlas Nord ist das zentrale Landesportal des Landes Schleswig-Holstein im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB, erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung.

Weiter werden die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung in der oben genannten Veröffentlichungsfrist in BOB-SH (Bauleitplanung Online-Beteiligung SH) unter <https://bob-sh.de> eingestellt.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO), das auch im Internet veröffentlicht wird und zusätzlich ausliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 (Teilbereiche 1 und 2) der Gemeinde Büchen ist im nachstehend abgedruckten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet.

- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Eingriffen und Beeinträchtigungen von Biotopen allgemeiner und besonderer Bedeutung. Es erfolgt eine Bewertung von Eingriffen in Biotope sowie eine Bewertung von möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete. Es werden Aussagen zu Erhaltungs-, Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert sowie einer landschaftsgerechten Einbindung des Parks in den Raum.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere, inkl. FFH-Gebiet

- finden sich in den Unterlagen Nr. 1, 2 und 3 sowie den Stellungnahmen 5b, 5g, 5m, 5n
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tierarten (Artenschutz), hier insbesondere Vögel, Fledermäuse, Wild und Amphibien. Es werden Aussagen zu Erhaltungs-, Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Großflächige Ausgleichsmaßnahmen werden über ein Teilgebiet 2 geregelt (u.a. Feldlerche).

Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Boden und Fläche

- finden sich in den Unterlagen Nr. 1 und 2 sowie den Stellungnahmen 5a und 5b
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Eingriffen durch Neuversiegelungen in Boden und Fläche sowie zur Leitungsverlegung. Es werden Aussagen zu Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- finden sich in den Unterlagen Nr. 1 und 2 sowie den Stellungnahmen 5b und 5e
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Wirkungen auf den Wasserhaushalt sowie Bewirtschaftung von Vorflutern. Es werden Aussagen zu Minimierungsmaßnahmen formuliert.

Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Klima und Luft

- finden sich in den Unterlagen Nr. 1 und 2
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Beeinträchtigungen von Klima und Luft durch die geplante Nutzung. Es werden Aussagen zu Minimierungsmaßnahmen formuliert.

Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Kulturgüter

- finden sich in den Unterlagen Nr. 1 und 2 sowie den Stellungnahmen 5a, 5b, 5h
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes. Es werden Aussagen zu Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen formuliert sowie zum Schutz möglicher archäologischer Denkmäler.

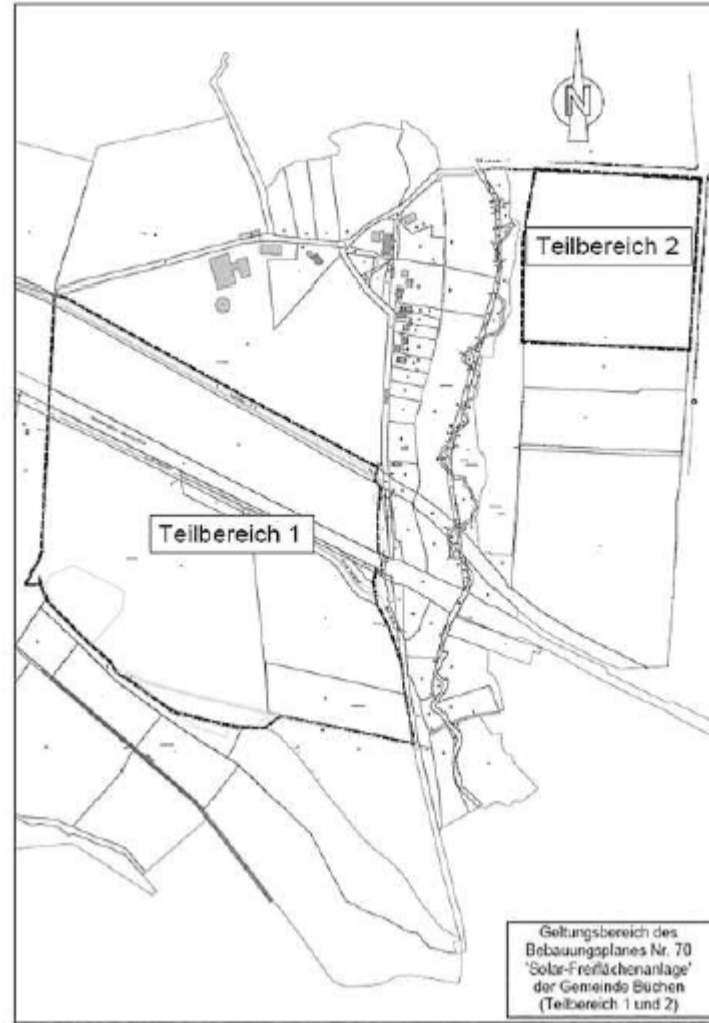
Die diesen Informationen zu Grunde liegenden Unterlagen werden ebenfalls im Internet veröffentlicht und liegen zur Einsichtnahme aus.

Externe Kompensationsfläche

Nordöstlich des Geltungsbereichs sind in ca. 400 m Entfernung auf dem Flurstück 97 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Nüssau, Gemeinde Büchen, 8,5 ha einer Ackerfläche als Ausgleichsfläche (A2) vorgesehen. Diese Fläche wurde als Teilbereich 2 in den Geltungsbereich aufgenommen und dem Vorhaben vollständig als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft (und in den Boden) zugeordnet. Zusätzlich ist die Fläche als multifunktionale Ausgleichsfläche für die Feldlerche (CEF-01) vorgesehen.

Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung einer mehrjährigen Ackerbrache mit Selbstbegrünung festgesetzt. Zur regelmäßigen Pflege sind Mäharbeiten alle 2 Jahre erforderlich und erfolgen zwischen September und Februar. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alle 4 Jahre ist zusätzlich eine Bodenbearbeitung (Grubbern, Fräsen), ebenfalls zwischen September und Februar, durchzuführen.

Der intern und extern anrechenbare Ausgleich beträgt insgesamt 115.436 m² (85.000 m² + 30.436 m²) und deckt damit den erforderlichen Bedarf von 42.059 m² vollständig ab. Der Eingriff ist somit fachlich und rechnerisch kompensiert. Der Nachweis zum artenschutzrechtlichen Ausgleich ist ebenfalls multifunktional erbracht.



Büchen, den 05.11.2025

(L.S.)

Amt Büchen
Die Amtsdirektorin
gez. T. Volkening

In den LN am: 07.11.2025

Sichtbar im Internet am: 07.11.2025

Im Auftrag

gez. Dreier (L.S.)

Dreier