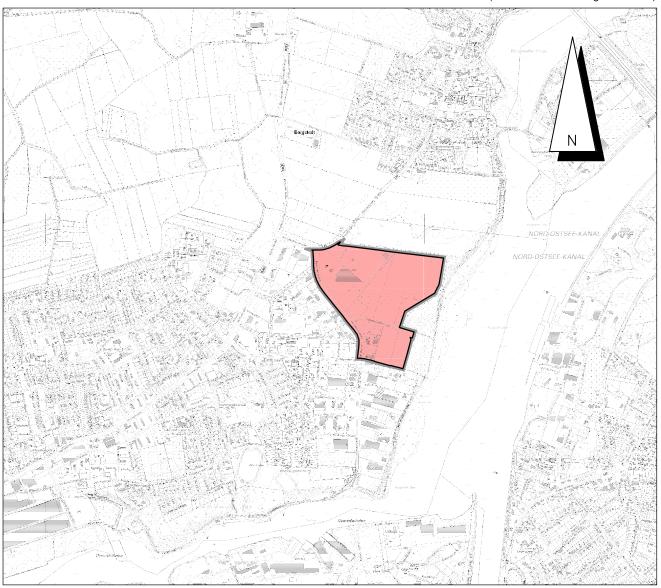
Übersichtskarte

© GeoBasis-DE/L VermA-SH (www.lverma.schleswig-holstein.de)



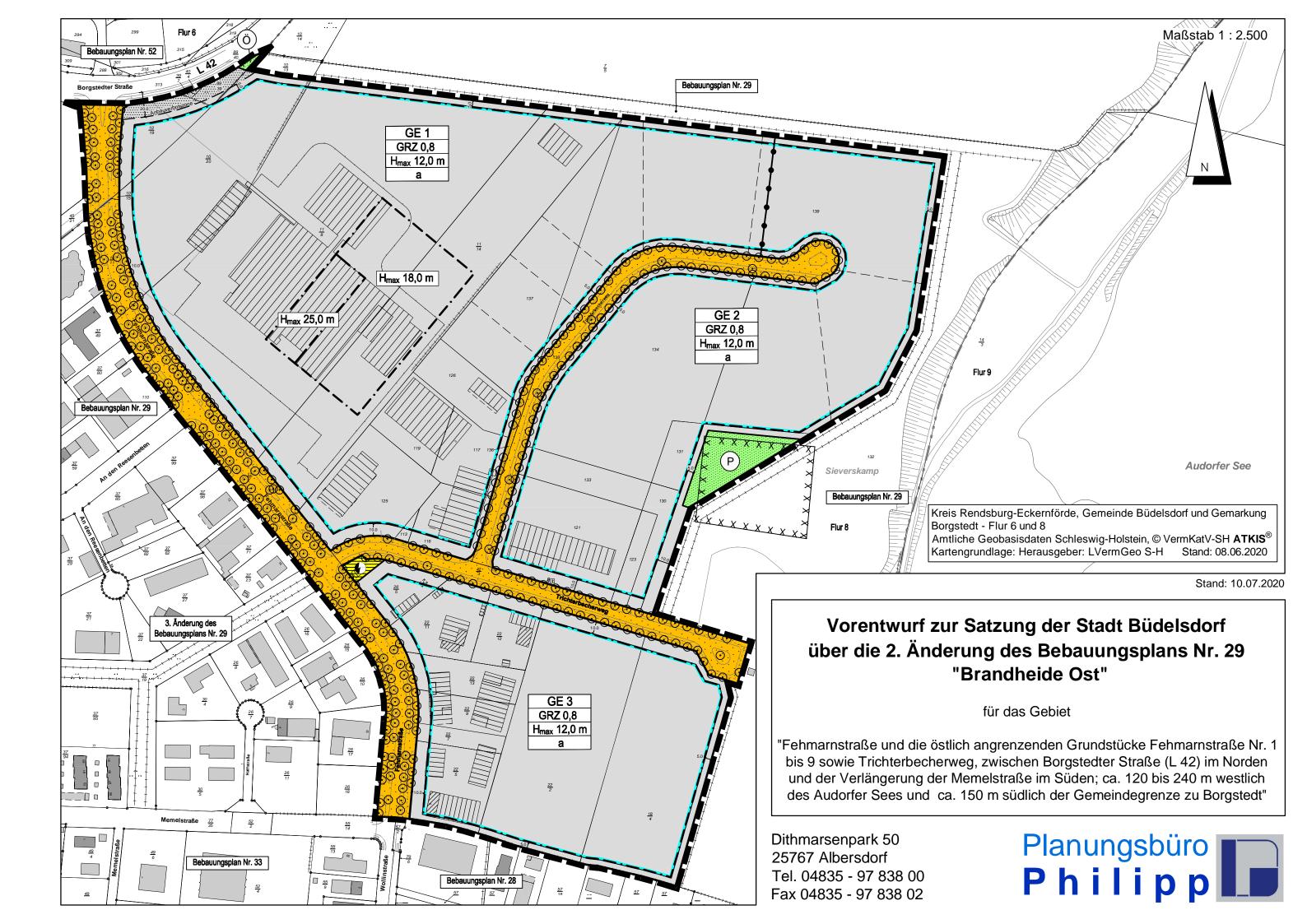
Stand: 10.07.2020 DTK 5, Maßstab 1 : 20.000

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet

"Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und der Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"





"Brandheide Ost" für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und der Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Zeichenerklärung

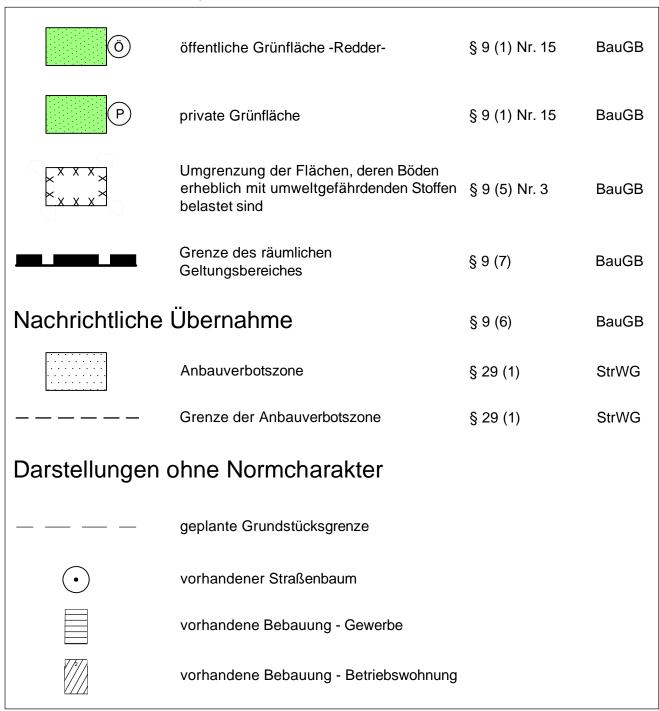
Festsetzungen					
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage			
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 8	BauGB BauNVO		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO		
H _{max} 12,0 m	Höhe der Gebäude als Höchstmaß, hier maximal 12,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 1 (4)	BauGB BauNVO		
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5) i.V.m. § 23 (1)	BauGB BauNVO BauNVO		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (4)	BauGB BauNVO		
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3)	BauGB BauNVO		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB		
	Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12	BauGB		

Stand: 10.07.2020



"Brandheide Ost" für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und der Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Zeichenerklärung



Stand: 10.07.2020



"Brandheide Ost" für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und der Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Text (Teil B)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
- 1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
- 1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Autohäuser und Betriebe des Versandhandels, einschließlich Internetversandhandel.
- 1.1.2 Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus ausnahmsweise bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (insbesondere bei großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.2 Ausschluss von Störfallbetrieben

(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5 a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch das Gesetz am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) (in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), zuletzt geändert durch Artikel 1 a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)) unterliegen.

- 1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3.1 Im Gewerbegebiet Nr. 1 sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3.2 In allen Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO) unzulässig.
- 2. BESCHRÄNKUNG FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 (1) Satz 3 und § 12 (6) BauNVO)

 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Nebenanlagen mit einer Wirkung wie von Gebäuden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stand: 10.07.2020



"Brandheide Ost" für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und der Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Text (Teil B)

- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Gebäude- und Anlagenhöhe (§ 16 (2) und (6) BauNVO)

Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

3.2 Höhenbezugspunkt

(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude und Anlagen ist die mittlere Höhe der Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.

- 5. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE
 - (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen Auf den Baugrundstücken ist für jeweils 5 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.
- 5.2 Erhalt von Straßenbäumen

5.1

- 5.2.1 Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind dauernd zu erhalten.
- 5.2.2 Ausnahmsweise können Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Bereich von künftigen Grundstückszufahrten liegen, entfernt werden, wenn ein maximaler Baumabstand von 20 m nicht überschritten wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen (STU mind. 16 cm) auf dem jeweiligen Baugrundstück im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erfolgt. Je entfallendem Baum ist ein Baum neu zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Bäume gemäß Ziffer 5.1 sind nicht anzurechnen.

Stand: 10.07.2020



"Brandheide Ost" für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und der Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Text (Teil B)

- 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
- 6.1 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.

Werbeanlagen jeglicher Art oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut (Traufhöhe) sind unzulässig.

- 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)
- 7.1 Schifffahrtszeichen (§ 34 (4) WaStrG)

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

7.2 Schallschutz im Hochbau - DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und 2) (§ 3 und § 16 LBO)

Gemäß § 3 und § 16 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Zur Erfüllung dieser Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 der Verwaltungsvorschrift -Technische Baubestimmungen SH - (VV TB SH Ausgabe Januar 2020) (GI. Nr. 2130.116): Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2020 - IV 531 - 516.50 -) zu beachten.

Stand: 10.07.2020



Dipl.-Ing. Bernd Philipp Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Stadt Büdelsdorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 10.07.2020

Projekt-Nr.: 19020

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Stadt Büdelsdorf Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf (0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02 mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsziele und Planungsanlass	1
1.1 1.2	Lage des Plangebietes Planungsziele und Planungsanlass	1 2
2.	Planerische Vorgaben	3
2.1 2.2 2.3	Landes- und Regionalplanung Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3 4 4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	4
4.	Umweltbericht	5
5.	Anlagen	6
5.1	Lärmtechnische Untersuchung	

Stadt Büdelsdorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsziele und Planungsanlass

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost" liegt im nordöstlichen Teil des Büdelsdorfer Stadtgebietes unweit der Grenze zur Nachbargemeinde Borgstedt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 umfasst die Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden, derzeit als Industriegebiet festgesetzten Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie den Trichterbecherweg mit angrenzenden Grundstücken. Das Plangebiet liegt zwischen der Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in östlicher Verlängerung der Memelstraße im Süden. Es befindet sich in ca. 120 bis 240 m westlich des Ufers des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wird im Einzelnen folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Borgstedter Straße, die nördliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Fehmarnstraße 1 sowie die nördlichen Flurstücksgrenzen der noch zu bebauenden Grundstücke entlang Trichterbecherweg,

im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der noch zu bebauenden Grundstücke entlang Trichterbecherweg,

im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Fehmarnstraße 6 sowie die südlichen Flurstücksgrenzen der noch zu bebauenden Grundstücke entlang Trichterbecherweg,

im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Fehmarnstraße.

Westlich der Fehrmarnstraße und nördlich der Memelstraße schließen sich Gewerbegebiete und Mischgebiete an, welche derzeit z.T. ebenfalls neu überplant werden (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29). Südlich des Geltungsbereiches der 2. B.-Planänderung befindet sich ein weiteres Industriegebiet. Das Stadtzentrum von Büdelsdorf liegt etwa 2,5 km südwestlich des Plangebietes.

Etwa 120 – 240 m östlich des B.-Planänderungsbereichs liegen der Audorfer See bzw. der Nord-Ostsee-Kanal, im Norden grenzt eine im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene Grünfläche -Redder- an. An die Grünfläche schließt eine weitere Ausgleichsfläche an, die sich bis auf das Gebiet der Gemeinde Borgstedt erstreckt.

Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig und ist über die Bundesstraße 203 direkt an die nur rund 2 km nordwestlich gelegene Autobahnanschlussstelle Rendsburg / Büdelsdorf der A 7 Hamburg – Flensburg angebunden. Über die A 210 besteht zudem eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel. Die B 203 verbindet Heide mit Eckernförde.

1.2 Planungsziele und Planungsanlass

Die Bauflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 sind bisher als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die derzeitige Festsetzung als Industriegebiet entspricht nicht mehr der heutigen Nachfrage. Gemäß § 9 (1) BauNVO dienen Industriegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bisher haben sich im Gebiet allerdings ausschließlich Betriebe angesiedelt, welche auch in anderen Gebietstypen gemäß BauNVO zulässig wären. Aktuell gibt es weitere Interessenten, die ebenfalls nicht auf eine GI-Festsetzung angewiesen sind.

Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vertritt die Rechtsauffassung, dass die Genehmigung weiterer, auch in anderen Gebietstypen zulässiger Betriebe zum "Kippen" des Gebietes hin zu einem faktischen Gewerbegebiet führen würde. Weitere Baugenehmigungen nichtindustrieller Vorhaben sind deshalb nach aktuellem Diskussionsstand nicht zu erwarten.

Die Stadt Büdelsdorf verfolgt deshalb das Ziel, den Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu entwickeln.

Im Einzelnen sollen die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer zu erwartenden betrieblichen Entwicklung gesichert werden. Zudem sollen die bereits verkauften aber bislang unbebauten Grundstücke gemäß ihrer bisherigen Nutzungsabsicht als Gewerbeflächen entwickelt werden können. Außerdem soll die Möglichkeit

geschaffen werden, auf den bislang noch nicht verkauften unbebauten Grundstücken weitere gewerbliche Betriebe gemäß aktueller Nachfrage anzusiedeln.

Weiterhin dient die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Anpassung bestehender Festsetzungen, zum Beispiel hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Mindestgrundstücksgrößen, an die tatsächliche Bestandsituation. Änderungen der örtlichen Hauptverkehrsstraßen ergeben sich im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht. Darüber hinaus sollen weitere Festsetzungen auf ihre Notwendigkeit und Wirksamkeit hin überprüft werden.

Die Planverfahren zur 25. Flächennutzungsplanänderung und zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 werden im Normalverfahren durchgeführt, da weder die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) noch für das beschleunigte Verfahren nach den §§ 13 a und 13 b BauGB gegeben sind. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung ist damit ausgeschlossen.

Die Durchführung der beiden Planverfahren erfolgt im Parallelverfahren.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Büdelsdorf verfügt mit Stand vom 31.12.2017 über rund 10.300 Einwohner und liegt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2010) im Stadt- und Umlandbereich des benachbarten Mittelzentrums Rendsburg.

Die Stadt Rendsburg (ca. 28.800 EW) ist neben ihrer Funktion als Mittelzentrum auch Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Sowohl Rendsburg als auch Büdelsdorf liegen direkt am Nord-Ostsee-Kanal. Rendsburg ist zudem durch die Lage an den Bahnstrecken Hamburg – Neumünster – Flensburg bzw. Kiel – Husum gut an das schleswig-holsteinische Eisenbahnnetz angebunden.

Büdelsdorf wird im LEP 2010 als Stadtrandkern 2. Ordnung im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg eingestuft. Die Stadt liegt außerdem im Bereich der Landesentwicklungsachse, welche von Hamburg entlang der Bundesautobahn A 7 / Bundesautobahn A 215 über Neumünster in Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark führt (Ziffer 1.6 LEP 2010). Die aktuelle Fortschreibung des LEP (Stand 18.12.2018) enthält diesbezüglich gegenüber dem LEP 2010 keine abweichenden Aussagen.

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist ein etablierter Gewerbestandort, welcher seit 1990 auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost" entstanden ist und nun an aktuelle Bedarfe angepasst werden soll. Er entspricht den aktuellen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Gemäß LEP 2010 sind "Flächen für Gewerbe und Industrie [...] vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne [...] sowie

Ortslagen auf den Siedlungsachsen" (vgl. Ziffer 2.6 LEP 2010). Die LEP-Fortschreibung 2018 enthält in Ziffer 3.7.1 entsprechende Aussagen.

Im Gewerbeflächenmonitoring der KielRegion und Neumünster ist der Geltungsbereich der 2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 als für die Region bedeutsamer Standort eingestuft und als geeignet für die kurzfristige Deckung von städtischen Gewerbeflächennachfragen eingeschätzt worden.

In der 3. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) ist der Änderungsbereich als Entwicklungspotential für eine gewerbliche Baufläche festgestellt worden.

Der rechtsgültige Regionalplan für den Planungsraum III von 2000 (RP III) enthält für die Stadt Büdelsdorf ähnliche Darstellungen wie der LEP 2010. Der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der südöstlich des B.-Planänderungsbereiches gelegene Bereich rund um den Audorfer See / Nord-Ostsee-Kanal ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Darstellungen der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach dem Landschaftsrahmenplan für den neu zugeschnittenen Planungsraum II sowie nach dem örtlichen Landschaftsplan werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes vertiefend erläutert (vgl. Ziffer 4).

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf weist den Geltungsbereich derzeit noch als Industriegebiet (GI) gemäß § 1 (2) Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die Fehmarnstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe sind die 25. Änderung des Flächennutzugsplans sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erforderlich. Beide Planverfahren wurden durch entsprechende Aufstellungsbeschlüsse am 26.03.2019 eingeleitet. Die Planaufstellung erfolgt jeweils im Normalverfahren.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Den Planungszielen der Stadt Büdelsdorf entsprechend sollen die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 gelegenen Baugebiete zukünftig als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Mensch, Biotope, Tiere und Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Wesentliches Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die Umwidmung der Fläche von einem Industriegebiet hin zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Aufgrund der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die nicht auf eine GI-Festsetzung angewiesen sind und der vermehrten Anfrage eben solcher Unternehmen, ist die Entwicklung notwendig.

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum II verläuft im Osten des Betrachtungsraumes ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems als Verbundachse, welcher entlang des Ufers des Audorfer Sees verzeichnet ist.

Rund 800 m westlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite des Nord-Ostsee-Kanals ist ein Trinkwasserschutzgebiet geplant.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt 3,3 km in nordöstlicher Richtung. Dabei handelt es sich um den "Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen" (Gebietsnummer: 1624-392). Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer größeren Entfernung als 4 km.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans grenzt die östliche Hälfte des Betrachtungsraumes an ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Östlich des Plangebietes sind in Karte 3 entlang des Audorfer Sees vereinzelt Waldflächen ausgewiesen.

Der Landschaftsplan der Stadt Büdelsdorf wurde neu aufgestellt und ist seit April 2020 wirksam.

Die dort im Südosten des Plangebietes im Plan Bestand / Biotop- und Nutzungstypen verzeichneten Knickstrukturen wurden bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 und dem zugehörigen Teillandschaftsplan entwidmet und sind in das Ausgleichsflächenkonzept des Bebauungsplans Nr. 29 (Anlage umfangreicher Redder) eingeflossen. Folgerichtig sind sie im Plan "Planung" nicht als zu erhaltende Biotopstrukturen eingeflossen.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes werden in der Umweltprüfung herangezogen.

Eine Bestandserfassung zum Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht durchgeführt. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung erarbeitet, die als Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung dienen wird. Dabei werden Biotope im Bereich des Plangebietes in ihrer Bedeutung und hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei Realisierung der Planung bewertet.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) werden Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten getroffen, die bei Realisierung der geplanten Aufhebung zu beachten sind.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zu geben und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

Stadt Büdelsdorf,	
· — — — —	(Bürgermeister)

5. Anlagen

5.1 Lärmtechnische Untersuchung

Stadt Büdelsdorf – 2. Änderung B-Plan Nr. 29 "Branheide Ost" – Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm nach TA Lärm: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 27.02.2020