

## 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:** § 10 (3) i. V. m. § 10 a BauGB, 08.02.2021  
Projekt-Nr.: 19020

## Zusammenfassende Erklärung

### 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

# 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"**

## Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den heutigen Gewerbebedarf. Die bisherige Darstellung als Industriegebiet entspricht nicht mehr der heutigen Nachfrage. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert und die Zulässigkeit weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Gewerbefläche (GE) mit einer Größe von ca. 23,4 ha. Eine rund 3,1 ha große Fläche wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die privaten und öffentlichen Grünflächen nehmen rund 0,3 ha des Geltungsbereiches ein.

Im Umweltbericht wird der Bestand der Schutzgüter erfasst und bewertet. Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens, deren Intensität sich durch die Neudarstellung der Fläche als Gewerbegebiet verändert, herausgearbeitet.

Durch die Bauleitplanung im bestehenden Bereich, mit der Zielsetzung der Änderung des Baugebietstypus, werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter erwartet. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes anstatt eines Industriegebietes wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen gleich bleiben bzw. weniger negativ ausfallen.

Für das Vorhaben werden überwiegend Flächen mit geringer oder allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Bezüglich der faunistischen Funktionen ist das stark nutzungsgeprägte Plangebiet von untergeordneter Bedeutung, da keine Quartiere bzw. essentiellen Habitatbestandteile

mit der Umsetzung der Planung verloren gehen. Artenschutzrechtliche Belange, die der Planung entgegen stehen könnten, sind nicht erkennbar.

Die bodenfunktionale Gesamtleistung des betrachteten Bodens im Plangebiet wird als „gering“ bis „mittel“ eingestuft.

Aus dem Schallgutachten ergibt sich, dass lediglich im Bereich der Fehmarnstraße 7 / 9 die Immissionsrichtwerte TAG ausgeschöpft werden, für die weiteren Betriebe sind bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan weiterhin erhebliche Emissionsreserven vorhanden.

Flächenalternativen bestehen innerhalb der Ortslage nicht. Im Außenbereich sind Flächen, abgesehen von der vorgesehenen Fläche, nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Bei der hier zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich um ein bereits etabliertes Gewerbegebiet, das zusätzlich vollständig erschlossen ist.

Planungsalternativen wurden im Verfahren von Dritten nicht aufgezeigt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlich Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung übernommen.

Die Industrie- und Handelskammer äußerte Bedenken hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Durch die gewählte Festsetzung ist die Erteilung jedoch nur in Ausnahmefällen nach Abschluss einer Einzelfallprüfung über die voraussichtlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Die Stadt Büdelsdorf erteilt ihr gemeindliches Einvernehmen nur dann, wenn negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Naturfreunde Deutschland – Ortsgruppe Büdelsdorf fordert die Begrünung und Bepflanzung von nicht bebauten und nicht erforderlichen Verkehrsflächen. Dieser Grundsatz wird bereits durch § 8 (1) LBO SH abgedeckt und gilt somit ebenfalls für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.

Zudem wurde darauf hingewiesen, die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, die Reduzierung von Auto-Park- bzw. Stellflächen auf ein Minimum sowie Abstellmöglichkeiten für Räder vorzusehen. Festsetzungen dieser Art müssen hinreichend bestimmt und verhältnismäßig sein, was aufgrund vielfältiger Variablen in der Regel nicht möglich ist. Zusätzlich könnte insbesondere die Festsetzung zur Dachbegrünung zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Grundstückseigentümer führen, die im Falle einer bauantragspflichtigen Modernisierung der Pflicht zum Nachrüsten von Gründächern unterliegen würden.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde der Hinweis erbracht, dass im Laufe der Jahre die Ausgleichsverpflichtung für ältere Bäume gemäß Merkblatt Baumschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu berücksichtigen sein wird. Dementsprechend wurde ein Vermerk in die Begründung aufgenommen, dass je 100 cm Stammumfang ein Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.

Zudem wurde von der unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass im Rahmen der Bebauung des Trichterbecherweg 4 eine Untersuchung über die Ausdehnung der Altablagerung unmittelbar südlich des Plangebietes durchgeführt wurde. Im Ergebnis konnte eine Ausdehnung der Ablagerung in diesem Bereich auf das Gebiet des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden.

Seitens der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände – AG 29 wurde der Hinweis erbracht, dass der Flächenverbrauch für Gewerbeflächen prinzipiell nicht mit den Klimazielen und dem Nachhaltigkeitsgedanken zu vereinbaren sei. Das bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Industrie- und Gewerbegebiet wird an den Wandel der Nachfrage nach Gewerbeflächen angepasst, ohne dass neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dadurch wird auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde am 25.03.2021 von der Stadtvertretung Büdelsdorf abschließend beschlossen.

Stadt Büdelsdorf, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)