

Stadt Büdelsdorf – Der Bürgermeister  
Am Markt 1  
24782 Büdelsdorf

## **23. Änderung des Flächennutzungsplans**

**für das Gebiet Wollinstraße – Agnes-Miegel-Straße – Nördlich „Am Treidelweg“, östlich des „Eiderweges“, südlich der „Usedomstraße“ und westlich „Am Audorfer See“,**

begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Agnes-Miegel-Straße 17, 19, 21, 23 und 25 und der nördlichen Grenze des Grundstückes Wollinstraße 19,

im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Wollinstraße 19, 21, 23, 25 und 27,

im Süden durch die südliche Grenze der Grundstücke Wollinstraße 10 und 27,

im Westen durch die westliche Grenze der Grundstücke Agnes-Miegel-Straße 17 und Wollinstraße 10.

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 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 Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans und des parallel durchgeführten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 60 ist die Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Brachflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, die Anpassung der Planungskonzepte der bisher hier gültigen Bebauungspläne an heutige Anforderungen und aktuelle städtebauliche Zielkonzepte sowie die städtebauliche Schließung der Brachfläche.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besitzt eine Gesamtgröße von rund 10,9 ha. Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Ausweisung von rd. 2,1 ha Wohnbaufläche (W), 3,2 ha Gemischter Baufläche (M), 2,6 ha Gewerbegebiet (GE), 2,5 ha Industriegebiet (GI) sowie 0,5 ha überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrsstraßen.

Bisher wurde der Großteil der Fläche als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet dargestellt. Ein zentrales Grundstück im Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Eine ausschließlich gewerbliche Entwicklungsperspektive gemäß den bisherigen Plandarstellungen ist perspektivisch nicht mehr gegeben. Zur Vermeidung von langfristigen städtebaulichen Missständen und daraus resultierenden negativen

Effekten auf umliegende Nutzungen wurde seitens der Stadt Büdelsdorf ein Planungserfordernis erkannt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erfasst zur weiteren städtebaulichen Ordnung neben dem brachliegenden Grundstück auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen.

### **Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Zur Umsetzung des o.g. Planungszieles wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde es bei den bestehenden Plandarstellungen bleiben, die eine industriell-gewerbliche Nutzung für den Geltungsbereich vorgeben. Eine Behebung des städtebaulichen Missstandes auf dem langjährig brachliegenden Teil des Gebietes ist nicht zu erwarten. Die durch die vorliegende Planung verfolgte Zielsetzung der Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers, in dem Wohnen und Arbeiten nebeneinander möglich ist, könnte nicht erreicht werden. Hierfür müssten anderweitige Flächen ggf. im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Der Grundsatz gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die Innenentwicklung und Reaktivierung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen der Außenentwicklung vorzuziehen, wäre in diesem Fall nicht befolgt.

Zur Berücksichtigung des Abstufungsgebotes von schutzbedürftigen Nutzungen wurde das vorliegende Plankonzept gewählt. Es sieht eine Beibehaltung von dargestellten Industriegebieten im nordöstlichen Gebietsteil und eine Beibehaltung von dargestellten Gewerbegebieten im nördlichen Gebietsteil vor. Daran anschließend erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche, teilweise als Bestandsübernahme, teilweise als neue Darstellung ehemaliger Gewerbegebiete. Der bislang als Gewerbegebiet ausgewiesene südwestliche Gebietsteil wird als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der gewählten Plandarstellung wird ein Aufeinandertreffen von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen vermieden und ein gemischt genutzter Übergangsbereich für Wohn- und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorbereitet. Hiermit wird der anhaltende Bedarf an Wohnraum und Kleingewerbeflächen in der Stadt gedeckt.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht wird der Bestand der Schutzgüter erfasst und bewertet. Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens, deren Intensität sich durch die Neudarstellung der Fläche 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 Darstellung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen anstatt eines Gewerbegebietes wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen unverändert bleiben bzw. in Bezug auf einzelne Schutzgüter weniger negativ ausfallen. Für das Vorhaben werden überwiegend Flächen mit geringer oder allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

An konkreten Umweltauswirkungen gegenüber dem bestehenden Planrecht sind insbesondere potenzielle Entwidmungen bzw. teilweise Entnahme von Knicks zu nennen. Zudem werden voraussichtlich 0,7 ha Wald umgewandelt werden. Diese erwartbaren Folgen der Flächennutzungsplanänderung stellen voraussichtlich nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dar. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Eingriffe werden nach den Vorgaben des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR 2013), dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (MELUR 2017) sowie nach LWaldG beantragt und ausgeglichen.

Die Überwachung und Kompensation der umweltbezogenen Auswirkungen werden im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 60 konkretisiert. Der für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope (hier: Knickentwidmung und -entfall) zu erbringende Ausgleich in Höhe von 757 lfm erfolgt durch Inanspruchnahme von Ökokonten in den Gemeinden Ladelund und Bad Bramstedt (Naturraum Schleswiger Vorgeest). Der für den Eingriff in Wald nach Landeswaldgesetz zu erbringendem Ausgleich in Höhe von 14.000 m<sup>2</sup> erfolgt durch eine Neuaufforstung in der Gemeinde Fockbek (Naturraum Schleswiger Vorgeest).

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen werden im parallelen Bebauungsplan Nr. 60 darüber hinaus Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) getroffen.

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 entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Planungsalternativen wurden im Verfahren von Dritten nicht aufgezeigt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienten, in die Begründung übernommen. Sie waren zudem als umweltrelevante Information Bestandteil der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise beziehen sich überwiegend auf die Inhalte des

parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 60. Das Ergebnis der Prüfung in Bezug auf die Art und Weise der Berücksichtigung ist im Einzelfall der Abwägung zu entnehmen, welche Bestandteil des abschließenden Beschlusses der Stadtvertretung am 16.09.2021 war.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.09.2021 von der Stadtvertretung Büdelsdorf abschließend beschlossen. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Stadtvertretung beschlossene 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 06. Dezember 2021, Az.: IV525-512.111-58.034 (23. Ä.) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

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

---

(Bürgermeister)