Stand: August 2018

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

DER GEMEINDE BUSDORF

"GEWERBEGEBIET WITTGENSTEIN"

betreffend die Grundstücke Thorshammer 4 und 6

E N T W U R F

VERFAHRENSSTAND:

- ■ FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- □ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- □ SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O S P R I N G E R TEL: 04621 / 9396-0
A L T E L A N D S T R A S S E 7, 2 4 8 6 6 B U S D O R F FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 'Gewerbegebiet Wittgenstein' (betreffend die Grundstücke Thorshammer 4 und 6) der Gemeinde Busdorf, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Busdorf für das Gewerbegebiet an der Autobahn A7 wurde 1998 rechtskräftig. Mit einer 1. Änderung (2000) wurden kleinere Anpassungen in der Planzeichnung vorgenommen. Im Rahmen einer 2. Änderung (2003) wurde eine Regelung bzgl. der zulässigen Vergnügungsstätten eingefügt.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie der rechtskräftigen Änderungen behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der auf dem Grundstück Thorshammer 6 ansässige Gewerbebetrieb möchte sich aufgrund der positiven Entwicklungen erweitern, möchte aber gerne am jetzigen Standort bleiben, um die bestehenden Strukturen weiter nutzen zu können. Daher soll das südlich angrenzende Grundstück für die Erweiterung des Betriebes genutzt werden. Zwischen den beiden Grundstücken verläuft ein Knick, der im Bebauungsplan Nr. 11 mit einem beidseitigen Schutzstreifen versehen ist. Um sinnvolle Betriebsabläufe sicherstellen zu können, müssen die beiden Grundstücke jedoch zusammenhängend genutzt werden können. Hierzu ist es erforderlich, den Knick zu beseitigen und die Gesamtfläche als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Umsiedlung auf eine andere Fläche innerhalb des Gewerbegebietes ist nicht möglich, da entsprechende Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Busdorf unterstützt das Vorhaben v.a. im Hinblick auf die Sicherung der Arbeitsplätze. In erster Linie geht es der Gemeinde Busdorf um die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen nicht verändert werden.

2. Durchführung des Änderungsverfahrens

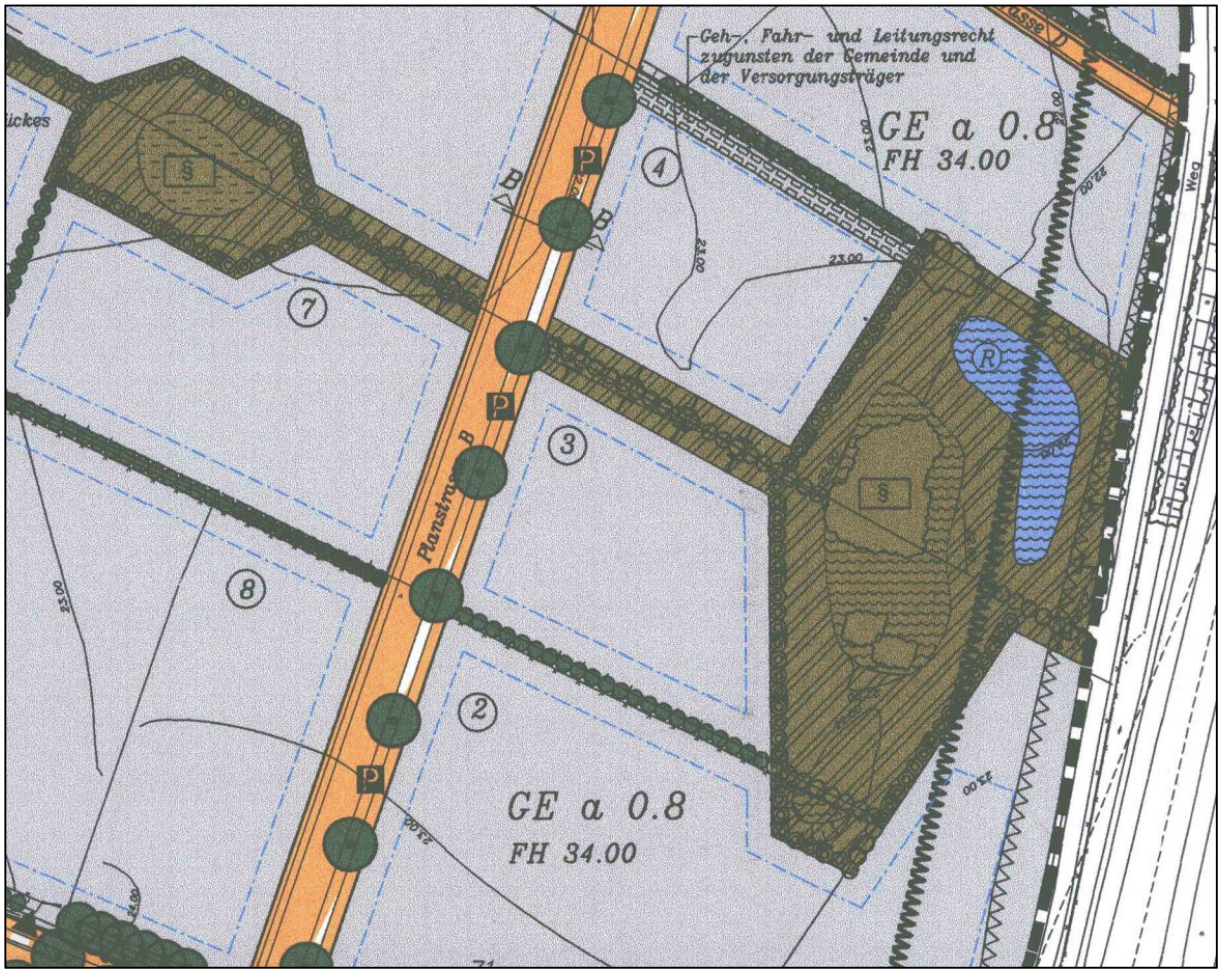
Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Busdorf hat am 28.02.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes kann nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen werden, da die Grundzüge der Planung (hier Erhaltung des Knicks mit begleitendem Schutzstreifen) berührt sind. Auch das beschleunigte Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innen-

entwicklung' gemäß § 13a BauGB scheidet aus, da es sich bei dem von der Ortslage abgesetzten Gewerbegebiet nicht um einen klassischen Innenbereich handelt.

3. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11

Für das Gewerbegebiet sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, Firsthöhe max. 34,00 m üNN) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Zudem sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
Im Text (Teil B) sind einzelne Festsetzungen v.a. bzgl. der zulässigen Nutzungen, der Bauhöhen, der Grundstückszufahrten und der grünordnerischen Maßnahmen enthalten.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 (ohne Maßstab)

4. Geänderte Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 wie folgt geändert werden.

In der Planzeichnung wird der zwischen den Grundstücken Thorshammer 4 und 6 festgesetzte Knick einschl. der begleitenden Maßnahmenfläche gestrichen. Die Baugrenzen der

beiden Grundstücke werden miteinander verbunden, so dass ein zusammenhängendes Baufeld entsteht.

5. Umweltprüfung

5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Busdorf für das Gewerbegebiet an der Autobahn A7 wurde 1998 rechtskräftig. Der auf dem Grundstück Thorshammer 6 ansässige Gewerbebetrieb möchte sich aufgrund der positiven Entwicklungen erweitern, möchte aber gerne am jetzigen Standort bleiben, um die bestehenden Strukturen weiter nutzen zu können. Daher soll das südlich angrenzende Grundstück für die Erweiterung des Betriebes genutzt werden. Zwischen den beiden Grundstücken verläuft ein Knick, der im Bebauungsplan Nr. 11 mit einem beidseitigen Schutzstreifen versehen ist. Um sinnvolle Betriebsabläufe sicherstellen zu können, müssen die beiden Grundstücke jedoch zusammenhängend genutzt werden können. Hierzu ist es erforderlich, den Knick zu beseitigen und die Gesamtfläche als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festzusetzen.

Für dieses Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Busdorf hat für dieses Planverfahren eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Begründung bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

5.2 Umweltprüfung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Wittgenstein“ der Gemeinde Busdorf und wird wie folgt begrenzt:

Luftbildquelle: Digitaler Atlas Nord

- im Norden durch einen Gewerbebetrieb,
- im Osten eine Ausgleichsfläche,
- im Süden durch einen Gewerbebetrieb
- im Westen die Straße „Thorshammer“

5.2.1 Grundlagen

Allgemeine Datengrundlagen	– Die Fläche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 ist im Flächennutzungsplan als „G“ = Gewerbegebiet dargestellt. – Der Bebauungsplan Nr. 11 stellt derzeit die Bauflächen Thorshammer Nrn. 4 und 6 als Gewerbegebiet dar. Der Zwischen den Grundstücken liegende Knick ist als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und liegt innerhalb eines Schutzstreifens, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurde. – Darstellungen in übergeordneten Plänen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Landschaftsrahmenplan) weichen nicht von den Darstellungen des Bebauungsplanes ab.
Gebietsbezogene Grundlagen	– Der Knick zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben ist als potenzieller Lebensraum von Brutvögeln zu bewerten. Dieser Knick bewirkt zusammen mit den im Bebauungsplan bisher dargestellten Schutzstreifen einen schmalen Grünkorridor innerhalb des Gewerbegebietes. Östlich des jetzigen Planbereichs liegen weitere geschützte Biotope und Ausgleichsflächen, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. – Der Bewuchs des Knicks besteht vor allem aus Haselnuss, Weide und Weiß-Dorn. Der Gehölzbewuchs ist im vorigen Jahr auf den Stock gesetzt worden. – Die Randbereiche der Maßnahmenfläche sind zu den Gewerbegrundstücken durch Metallzäune abgegrenzt.

5.2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Der Knick ist – auch wenn er auf den Stock gesetzt wurde – als geschütztes Biotop zu bewerten (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG). Im Zusammenhang mit den angrenzenden Biotopflächen dient er als potenzieller Teillebensraum von Brutvögeln. Die Schutzstreifen ermöglichen eine artbedingte Ausbreitung der Gehölze über den Erdwall hinaus. Als Brutvogelarten sind aufgrund der Nähe zu den Gewerbebetrieben vor allem häufig vorkommende Allerweltsarten z.B. der Gehölzbrüter zu erwarten.	Der Knick stellt als geschütztes Biotop innerhalb der gewerblich genutzten Flächen eine aufgrund der angrenzenden Nutzung mittlere Wertigkeit als Teillebensraum dar. Der Biotopverbund wird in Richtung Westen unterbrochen, was im Gewerbegebiet ebenfalls von mittlerer Bedeutung ist.
Fläche	Der Planbereich wird großflächig als Gewerbegebiet genutzt. Durch die Änderung des B-Planes wird eine verbesserte Flächennutzung erzielt. Flächenverbrauch wird an anderer Stelle für eine Neuansiedlung des Betriebes vermieden.	Positive Auswirkung auf den Flächenverbrauch durch nachträgliche Verdichtung der Bebauung

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Boden / Geologie	Der Planbereich ist lt. Bodenkarte als Gley-Podsol aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand zu beschreiben.	Insgesamt geringe Bedeutung.
Wasser	Die Geländehöhe beträgt ca. 23 m üNN. Der Grundwasserstand ist ca. 1 bis 2 m unter der Geländeoberkante zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.	Insgesamt geringe Bedeutung.
Klima/Luft	Die schmale Maßnahmenfläche stellt einen Grünstreifen zwischen den gewerblichen Bauflächen dar, der mit der Umsetzung der Planung verloren geht.	Aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde besteht für den Verlust der Maßnahmenfläche eine geringe Auswirkung
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Der Planbereich liegt innerhalb des Gewerbegebietes Wikingerland und ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nur sehr untergeordnet zu erwarten.	Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Menschen und ihre Gesundheit	Keine Beeinträchtigungen erkennbar.	Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer geringen Bedeutung auszugehen.
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind keine Wechselwirkungen unter den Schutzgütern ersichtlich.	Keine Auswirkungen durch zu erwartende Wechselwirkungen.

5.2.3 Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	mittel	- Verlust eines Knickabschnitts von ca. 50 m Länge. - Verlust einer Maßnahmenfläche von insg. ca. 510 m² - Verlust einer Biotopverbundfläche innerhalb des Gewerbegebietes

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Fläche	gering	- geringer Flächenverbrauch innerhalb des intensiv bebauten Gewerbegebietes
Boden	gering	- Zusätzliche Versiegelung / Überbauung innerhalb des intensiv bebauten Gewerbegebietes
Wasser	gering	- Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering. - Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Klima/Luft	gering	- Aufgrund häufiger Winde geringe Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung	gering	- Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes geringe Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	gering	- keine Auswirkungen
Menschen und ihre Gesundheit	gering	- keine zusätzlichen Auswirkungen
Wirkungsgefüge untereinander	gering	- Veränderungen insgesamt nur gering

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung, Minderung von Eingriffen
Der Planbereich liegt zwischen zwei baulich genutzten Gewerbegrundstücken, die für einen Betriebsstandort zusammengefasst werden sollen. Durch die Erhaltung des Betriebes vor Ort und die bauliche Zusammenführung der vorhandenen Gebäude werden Eingriffe an anderer Stelle durch den vollständigen Neubau des Betriebsstandortes vermieden. Hierdurch werden Eingriffe in den Boden und in das Landschaftsbild innerhalb des Gewerbegebietes gemindert.

Ausgleich
a) Eingriff in geschützte Biotope
Der Knick ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG als geschütztes Biotop zu bewerten. Dieser ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erhalten. Dieser Knick wird in einer Länge von 50 m gerodet. Für diesen Eingriff ist ein separater Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG beim Kreis Schleswig-Flensburg zu stellen.
Gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 ist der Eingriff durch Beseitigung eines Knicks im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen. Bei einer Rodung von 50 m Knick sind daher **100 m Knick als Ausgleichsmaßnahme** nachzuweisen. Der Knickausgleich erfolgt über ein Knickersatzkonto der ecodots GmbH im östlichen Hügelland, das beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.04.016.2017.00 geführt wird.

Ein entsprechender Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der ecodots GmbH liegt der Gemeinde vor.

b) Eingriff in den Boden

Die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 11 dargestellte Fläche zwischen den Grundstücken Thorshammer 4 und 6 war als Teilausgleich für den Eingriff durch Bodenversiegelung im Gewerbegebiet angerechnet worden. Dieser Ausgleich entfällt jetzt. Insofern ist die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 510 m² an anderer Stelle zur Verfügung zu stellen. Da diese Fläche seit ca. 20 Jahren als Ausgleich dient, ist ein erhöhter Ausgleichsumfang notwendig. Die Fläche wurde als Grünstreifen entlang des Knicks aus der Nutzung genommen und blieb unbeeinträchtigt liegen. Es wird daher für die Maßnahmenfläche inklusive der Knickfläche ein Verhältnis von 1 : 2 angesetzt. Für die **Überbauung der Maßnahmenfläche** ist damit ein Ausgleich von 510 m² x 2 = **1.020 m²** zur Verfügung zu stellen.

Durch die vorgesehene Versiegelung im Zuge der Zusammenführung der Grundstücke wird der Boden zusätzlich versiegelt.
Der „Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und der Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 268/V 531 – 5310.23 -) vom 09.12.2013 sieht für die maximal mögliche **Versiegelung von Bodenfläche** ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 vor. Die vorher als Maßnahmenfläche dargestellte Biotopverbundlinie umfasst ca. 510 m². Die Bebauung ist mit einer GRZ von 0,8 vorgesehen. Damit ist eine Neuversiegelung auf dem Streifen von 510 m² x 0,8 = 408 m² möglich. Diese Versiegelung ist im Faktor 1 : 0,5 auszugleichen. Daher ist eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 408 m² x 0,5 = **204 m²** zusätzlich zur Verfügung zu stellen ist.

Die Fläche außerhalb des Knickschutzstreifens ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daher sind Versiegelungen an dieser Stelle durch die damaligen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die **Ausgleichsfläche** in einer Gesamtgröße von 1.020 m² + 204 m² = **1.224 m²** wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Busdorf „ÖKG Busdorf“ (Az.: 661.4.03.015.2012.00) zur Verfügung gestellt.

5.4 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Bei Umsetzung der Planung kann der ansässige Gewerbebetrieb nachhaltig am Ort expandieren. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Betrieb die Grundstücke nicht übergreifend nutzen und würde möglicherweise abwandern.
Alternativen zu dieser Planung ergeben sich nicht, da nur diese Grundstücke für das Vorhaben verfügbar sind. Nach Norden ist darüber hinaus eine Überbauung aufgrund eines Leitungsrechts nicht möglich. Zusätzlich müsste an dieser Stelle ebenfalls ein Knick gerodet werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Busdorf umgesetzt. Maßnahmen des Natur- und Umweltschutzes sind innerhalb der Baugrundstücke nicht vorgesehen, sodass eine Umsetzungskontrolle diesbezüglich seitens der Gemeinde entfällt.

5.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 umfasst die Überbauung einer bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche, die einen ca. 50 m langen Knick beinhaltet. Ziel der Bauleitplanung ist es, die angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke baulich zusammen zu führen. Hierfür ist der Knick zu roden und die Maßnahmenfläche als Gewerbegebiet darzustellen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind bezüglich Tieren und Pflanzen sowie deren Lebensräume aufgrund der Rodung des Knicks nicht auszuschließen. Der Knick wird an anderer Stelle im Verhältnis von 1 : 2 ausgeglichen (100 m). Die Maßnahmenfläche wird innerhalb des Ökokontos der Gemeinde Busdorf mit einer Fläche von 1.020 m² ausgeglichen. Zusätzlich wird die Neuversiegelung auf der festgesetzten Gewerbegebietsfläche mit einer Fläche von 204 m² ausgeglichen. Damit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert.
Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Flächengröße innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Busdorf am ……. gebilligt.

Busdorf, __.__.____ _____

Bürgermeister