

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16

DER GEMEINDE BUSDORF

**"INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BUSDORF -
SCHLESWIG"**

ENTWURF

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:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 'Interkommunales Gewerbegebiet Busdorf - Schleswig'

der Gemeinde Busdorf, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Busdorf wurde am 25.04.2020 rechtskräftig. Er beinhaltet ein Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' und umgebende Gewerbeflächen nördlich der Busdorfer Straße und westlich der Bundesstraße B 76 unmittelbar an der Grenze zur Stadt Schleswig.

Über eine 1. Änderung wurden Anpassungen bezüglich der zulässigen Grundfläche im Bereich des Sondergebietes 'Großflächiger Einzelhandel' sowie Klarstellungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vorgenommen.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie der 1. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung für den neuen Verbrauchermarkt wurde erkannt, dass das Nutzungsangebot im Plangebiet um eine kleine Außenfiliale einer Bank ergänzt werden sollte. Diese konnte nicht sinnvoll innerhalb des geplanten Marktes angesiedelt werden und soll daher als separates kleines 'Gebäude' innerhalb der angrenzenden Stellplatzfläche errichtet werden. Es handelt sich um eine bauliche Anlage (wie ein Container oder eine kleine Garage) mit einer Grundfläche von ca. 10 m² und einer Höhe von ca. 3,00 m. Um die Errichtung dieser baulichen Anlage im Bereich der Stellplätze nun zukünftig zu ermöglichen, wird eine zusätzliche textliche Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GR 3.100 m², GRZ 0,8, 1 bzw. 2 Vollgeschosse, Firsthöhe 12,50 m), der Bauweise (abweichend) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zur Regenrückhaltung festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen nicht verändert werden.

Im Text (Teil B) sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen v.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, naturschutzrechtliche Festsetzungen, Festsetzungen zum Hochwasserschutz, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, sowie örtliche Bauvorschriften enthalten. Ergänzt werden die textlichen Festsetzungen durch detaillierte artenschutzrechtliche Hinweise. Diese Festsetzungen sollen ebenfalls nicht verändert sondern um den o.g. Aspekt ergänzt werden.

3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans 16 wie folgt ergänzt werden.

Es wird unter der Ziffer 1.1 (Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel) eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der innerhalb der Flächen für Stellplätze ausnahmsweise auch eine Außenfiliale einer Bank mit einer Grundfläche von max. 12 m² und einer Höhe von max. 3,20 m über der angrenzenden Stellplatzfläche zulässig ist. Hiermit möchte die Gemeinde die Errichtung der Außenfiliale einer Bank ermöglichen.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

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

In der Sitzung am 09.06.2020 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Busdorf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Busdorf für dieses Verfahren gegeben.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB

von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit einer kleinen Außenfiliale einer Bank im Bereich der Stellplätze kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Busdorf am gebilligt.

Busdorf,

Bürgermeister