Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 42

für das Gebiet südlich der Plöner Chaussee (B 430) gegenüber der Grundschule Bönebüttel am Sickkamp, östlich der Dorfstraße, nördlich des Holzweges und westlich landwirtschaftlicher Flächen

der

Gemeinde Bönebüttel OT Husberg

Vorentwurf
September 2026

Bauleitplanverfahren im Regelverfahren

Verfahrensstand nach BauGB:

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
☐	☐	☐	☐	☐	☐

BCS Stadt und Region
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
+49 (0) 451 317 504 50
sekretariat@bcsg.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planaufstellung 4

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung 4

1.1.1 Allgemeiner Anlass 4

1.1.2 Allgemeine Ziele 4

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) 4

1.1.4 Mischgebiet (MI) 5

1.1.5 Gewerbegebiete (GE) 5

1.1.6 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ 6

1.2 Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Bönebüttel aus dem Jahr 2022 7

1.3 Innenentwicklungspotenziale 7

1.4 Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung von Gewerbeflächen und eines Nahversorgungsstandortes 8

1.4.1 Vorgehensweise 8

1.4.2 Untersuchte Standorte 8

1.4.3 Standortentscheidung 10

1.5 Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs 10

1.6 Plangebiet im Bestand 11

1.7 Verkehrliche Erschließung 13

1.8 Planverfahren 14

2 Übergeordnete Planungen 15

2.1 Landesentwicklungsplanung 2021 15

2.2 Regionalplan Planungsraum III 16

2.3 Flächennutzungsplan (F-Plan) 18

2.4 Landschaftsplan 2003 19

3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept 20

4 Inhalte des Bauleitplans 21

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 21

4.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 32

4.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO Schleswig-Holstein i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) 33

5 Boden, Altlasten und altlastverdächtige Flächen 33

5.1 Baugrund 33

5.2 Bodenschutz 34

5.3 Altlasten 34

6 Denkmalschutz 34

7 Planungsrelevante Gutachten 34

8 Ver- und Entsorgung / wird im weiteren Verfahren ergänzt 34

8.1 Trinkwasserversorgung 34

8.2 Abwasserentsorgung 34

8.3 Stromversorgung 35
8.4 Telekommunikation / Breitband 35
8.5 Müllentsorgung / Abfall 35
8.6 Brandschutz 35
9 Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des B-Planes Nr. 42 der Gemeinde Bönebüttel 35
10 Verfahrensvermerk 38

Anlagen:

Anlage 1 – XXX
Anlage 2 – XXX

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte der untersuchten Standorte 8
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DANord; Topographische Karte) 11
Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (DANord; Luftbild) 13
Abbildung 4: Auszug aus der B-Plan Übersicht für die Gemeinde Bönebüttel – Bebauungspläne · Gemeinde Bönebüttel (gemeinde-boenebuettel.de) 15
Abbildung 5: Auszug aus dem LEP 2021 16
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan III 17
Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan II (3. Entwurf 2026) 17
Abbildung 8: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan 18
Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan 2003 – Maßnahmenplan Südteil 19
Abbildung 10: Übersicht - Fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers in der Gemeinde Bönebüttel (Quelle QGis) 25
Abbildung 11: Übersicht - Erreichbarkeit der Nahversorger in der Gemeinde Bönebüttel mit dem Fahrrad (Quelle QGis) 25

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeiner Anlass

Die Gemeinde Bönebüttel beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung einer Fläche südlich der Plöner Chaussee (B 430) im Ortsteil Husberg. Anlass der Planung sind die im Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Bönebüttel aus dem Jahr 2022 festgestellten Entwicklungsbedarfe in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung. Das Ortsentwicklungskonzept identifiziert für den Planbereich geeignete Flächenpotenziale zur Siedlungsentwicklung und empfiehlt die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, die Bereitstellung von Flächen für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Verbesserung der örtlichen Nahversorgung. Die vorliegende Bauleitplanung greift diese Entwicklungsansätze auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Umsetzung.

1.1.2 Allgemeine Ziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich abgestuften Gebietes aus Allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE) sowie einem Sonstigen Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“. Hierdurch sollen die Wohnfunktion der Gemeinde gestärkt, Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Husberg ergänzt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung am südöstlichen Ortsrand gewährleistet werden. Die Planung dient damit der Umsetzung der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Anlass: Im Ortsteil Husberg bestehen Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches südlich der Plöner Chaussee (B 430). Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Wohn- und Mischgebietsstrukturen an und stellt eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges dar.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bönebüttel wurden Defizite im Bereich des Wohnraumangebotes festgestellt. Insbesondere wurden fehlende Angebote für unterschiedliche Alters- und Einkommensgruppen sowie ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum benannt. Darüber hinaus wird im Ortsentwicklungskonzept empfohlen, die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde bedarfsgerecht fortzuführen und neue Wohnformen zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund besteht das Erfordernis, zusätzliche Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten und die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Ziel: Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung in der Gemeinde Bönebüttel. Hierdurch soll die bestehende Nachfrage nach Wohnraum gedeckt und die langfristige Wohnfunktion der Gemeinde gestärkt werden.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen soll insbesondere ortsansässigen Familien und nachfolgenden Generationen die Möglichkeit eröffnet werden, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in der Gemeinde zu erhalten und neue Wohngebäude innerhalb des gewachsenen sozialen Umfeldes zu errichten. Dadurch soll die Bindung an den Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung junger Haushalte entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde verfolgt darüber hinaus das Ziel, ein attraktives und familienfreundliches Wohnumfeld zu schaffen sowie die vorhandene soziale und technische Infrastruktur langfristig zu sichern und auszulasten.

Die geplante Wohnbauentwicklung schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und trägt zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Husberg bei.

1.1.4 Mischgebiet (MI)

Anlass: Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bönebüttel wurden sowohl Defizite im Wohnraumangebot als auch ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für gewerbliche Nutzungen festgestellt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde ihre Funktion als Wohnstandort stärken, jedoch einer Entwicklung zu einem reinen Wohn- bzw. Schlafdorf entgegenwirken soll.

Auf den im Plangebiet gelegenen Flächen bestehen Potenziale für die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die Flächen grenzen unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Nutzungsstrukturen an und eignen sich aufgrund ihrer Lage für eine städtebauliche Weiterentwicklung.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung gemischter Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erforderlich.

Ziel: Ziel der Ausweisung eines Mischgebietes ist die Schaffung eines Gebietes, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in einem verträglichen Nebeneinander ermöglicht werden. Hierdurch soll die Nutzungsvielfalt innerhalb der Gemeinde gestärkt und eine funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten geschaffen werden.

Es sollen Flächen für kleinere Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt und gleichzeitig ergänzende Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dadurch können Potenziale für wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen beziehungsweise gesichert sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt werden.

Darüber hinaus dient die Ausweisung des Mischgebietes der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Husberg. Durch die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen gestärkt und eine nachhaltige Nutzung der verfügbaren Flächen ermöglicht werden.

Die Entwicklung des Mischgebietes trägt dazu bei, die Angebotsvielfalt innerhalb der Gemeinde zu erhöhen, die wohnortnahe Versorgung mit Dienstleistungen zu verbessern und einer Entwicklung zu einem ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich entgegenzuwirken.

1.1.5 Gewerbegebiete (GE)

Anlass: Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bönebüttel wurde ein Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen festgestellt. Sowohl im Zuge der Bestandsanalyse als auch im Beteiligungsverfahren wurden fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe benannt. Gleichzeitig wurde die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen als wichtige Zukunftsaufgabe der Gemeinde herausgestellt.

Die Gemeinde Bönebüttel weist eine enge funktionale Verflechtung mit dem Oberzentrum Neumünster auf. Gleichzeitig besteht das Ziel, die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe innerhalb des Gemeindegebietes bereitzustellen.

Im Bereich des Plangebietes bestehen Flächenpotenziale für die Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches aufgrund seiner Lage an der Plöner Chaussee (B 430) über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erforderlich.

Ziel: Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet ist die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung ortsansässiger Gewerbe-, Handwerks- und

Dienstleistungsbetriebe. Hierdurch sollen die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gestärkt sowie wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, insbesondere kleinstrukturierte und örtlich orientierte Betriebe bei ihrer Entwicklung zu unterstützen und ihnen langfristige Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes anzubieten. Gleichzeitig soll die Funktion Bönebüttels als Wohn- und Arbeitsstandort im Stadt-Umland-Bereich des Oberzentrums Neumünster gestärkt werden. Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen die Gewerbeflächen vorrangig gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Das Gewerbegebiet dient dem örtlichen Bedarf und ist entsprechend der vorgesehenen Grundstücksstruktur für kleinteilige Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und sonstiger örtlicher Gewerbebetriebe vorgesehen. Die Entwicklung eines überörtlich bedeutsamen Gewerbestandortes ist nicht beabsichtigt.

Die Planung wurde im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Neumünster abgestimmt. In einer entsprechenden Vereinbarung wurde festgehalten, dass das geplante Gewerbegebiet dem örtlichen Bedarf dient und keine relevanten negativen Auswirkungen auf die oberzentralen Funktionen der Stadt Neumünster als Gewerbestandort zu erwarten sind.

1.1.6 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“

Anlass: Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bönebüttel wurde ein erhebliches Defizit im Bereich der örtlichen Nahversorgung festgestellt. Als wesentliche Entwicklungsmaßnahme wird die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung benannt.

Nach der Schließung des letzten Lebensmittelgeschäftes im Jahr 2019 verfügt die Gemeinde über kein tragfähiges Nahversorgungsangebot mehr. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt seither überwiegend in den benachbarten Versorgungsstandorten, insbesondere im Oberzentrum Neumünster. Hierdurch entstehen zusätzliche Wege- und Verkehrsaufwendungen für die Bevölkerung. Im Zuge der Ortsentwicklungsplanung wurde daher die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes als wichtiger Baustein der zukünftigen Gemeindeentwicklung identifiziert. Die Umsetzung einer entsprechenden Potenzialfläche des Ortsentwicklungskonzeptes soll dazu beitragen, die wohnortnahe Versorgung langfristig zu sichern und bestehende Versorgungsdefizite zu beseitigen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erforderlich.

Ziel: Ziel der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
Mit der Planung soll die Nahversorgung in der Gemeinde Bönebüttel dauerhaft gesichert und die Abhängigkeit von auswärtigen Versorgungsstandorten reduziert werden. Gleichzeitig sollen die Versorgungsbedingungen insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen verbessert sowie Einkaufswege verkürzt werden.

Der geplante Nahversorgungsstandort dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Bönebüttel und ihres unmittelbaren Umfeldes. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² begrenzt und orientiert sich an den Anforderungen eines wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung nicht das Ziel, einen überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Vielmehr soll eine bedarfsgerechte Versorgungseinrichtung geschaffen werden, die den örtlichen Versorgungsbedarf deckt und zur Stärkung der Daseinsvorsorge beiträgt.

Die Planung wurde im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Neumünster abgestimmt. In der hierzu abgeschlossenen Vereinbarung wurde festgestellt, dass der geplante Nahversorgungsstandort der wohnortnahen Versorgung dient und keine relevanten negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster zu erwarten sind.

Bevölkerungsprognose des Kreises Plön – Untermauerung zur Begründung der Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels zur Nahversorgung

Für den Kreis Plön liegt eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vor, die die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der kreisangehörigen Städte und Gemeinden untersucht. Für die Gemeinde Bönebüttel wird eine stabile beziehungsweise positive demografische Entwicklung prognostiziert. Die Gemeinde verfügt bereits heute über eine vergleichsweise hohe Einwohnerzahl und übernimmt innerhalb des Stadt-Umland-Bereiches des Oberzentrums Neumünster wichtige Wohnfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung einer leistungsfähigen wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes trägt dazu bei, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern und die Versorgungsstruktur der Gemeinde entsprechend den prognostizierten Entwicklungen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

1.2 Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Bönebüttel aus dem Jahr 2022

Die Planung basiert auf den Ergebnissen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bönebüttel aus dem Jahr 2022. Das Konzept bildet die wesentliche strategische Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung. Ziel des Konzeptes war die Ermittlung zukünftiger Entwicklungsbedarfe und Potenzialflächen für die langfristige Ortsentwicklung. Im Rahmen der Bestandsanalyse sowie der umfangreichen Bürgerbeteiligung wurden insbesondere Bedarfe in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Nahversorgung und Daseinsvorsorge festgestellt.

Das Ortsentwicklungskonzept empfiehlt unter anderem die Ausweisung zusätzlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung (Maßnahme M02), die Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten und der wohnortnahen Nahversorgung (Maßnahme M24). Darüber hinaus wurden konkrete Potenzialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung identifiziert.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt eine im Ortsentwicklungskonzept dargestellte Entwicklungsfläche um und dient der Realisierung der dort formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele.

1.3 Innenentwicklungspotenziale

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie den Zielen der Landesplanung ist der Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen. Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden daher die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Husberg betrachtet.

Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes sowie der Standortalternativenprüfung wurden verschiedene Flächen innerhalb der Ortslage Husberg hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnbau-, Gewerbe- und Nahversorgungsnutzungen überprüft. Hierbei zeigte sich, dass größere zusammenhängende und kurzfristig verfügbare Flächen für die angestrebten Nutzungen innerhalb der bestehenden Ortslage nicht zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Grundstücke entlang der Plöner Chaussee sind überwiegend bebaut und genutzt. Weitere Potenziale werden durch bestehende Nutzungen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten, Nutzungskonflikte oder mangelnde Flächenverfügbarkeit begrenzt.

Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für die Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und einer wohnortnahen Nahversorgung nicht ausreichen. Die vorliegende Planung stellt deshalb eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage dar.

1.4 Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung von Gewerbeflächen und eines Nahversorgungsstandortes

1.4.1 Vorgehensweise

Die Gemeinde Bönebüttel hat im Zeitraum 2022 bis 2025 verschiedene Flächen im Ortsteil Husberg auf ihre Eignung als Standort für die Ansiedlung örtlicher Gewerbeflächen und eines Nahversorgungsstandortes untersucht. Die Prüfung erfolgte unter Beteiligung der Gemeinde, der Kreisplanung und des beauftragten Planungsbüros. Grundlage bildeten die im Ortsentwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele zur Verbesserung der Nahversorgung sowie zur Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen. Berücksichtigt wurden insbesondere die Kriterien Siedlungsbezug, Erschließbarkeit, Flächengröße, Nutzungskonflikte, Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit.

Bei der Standortsuche wurden insbesondere folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Lage innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich Husberg,
- Gute verkehrliche Anbindung, auch für Liefer- und Gewerbeverkehre,
- Vermeidung von Verkehrsführungen durch bestehende Wohngebiete,
- Ausreichende Flächengröße für die jeweilige Nutzung,
- Möglichst geringe Nutzungskonflikte mit bestehenden Wohnnutzungen,
- Flächenverfügbarkeit sowie Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer.

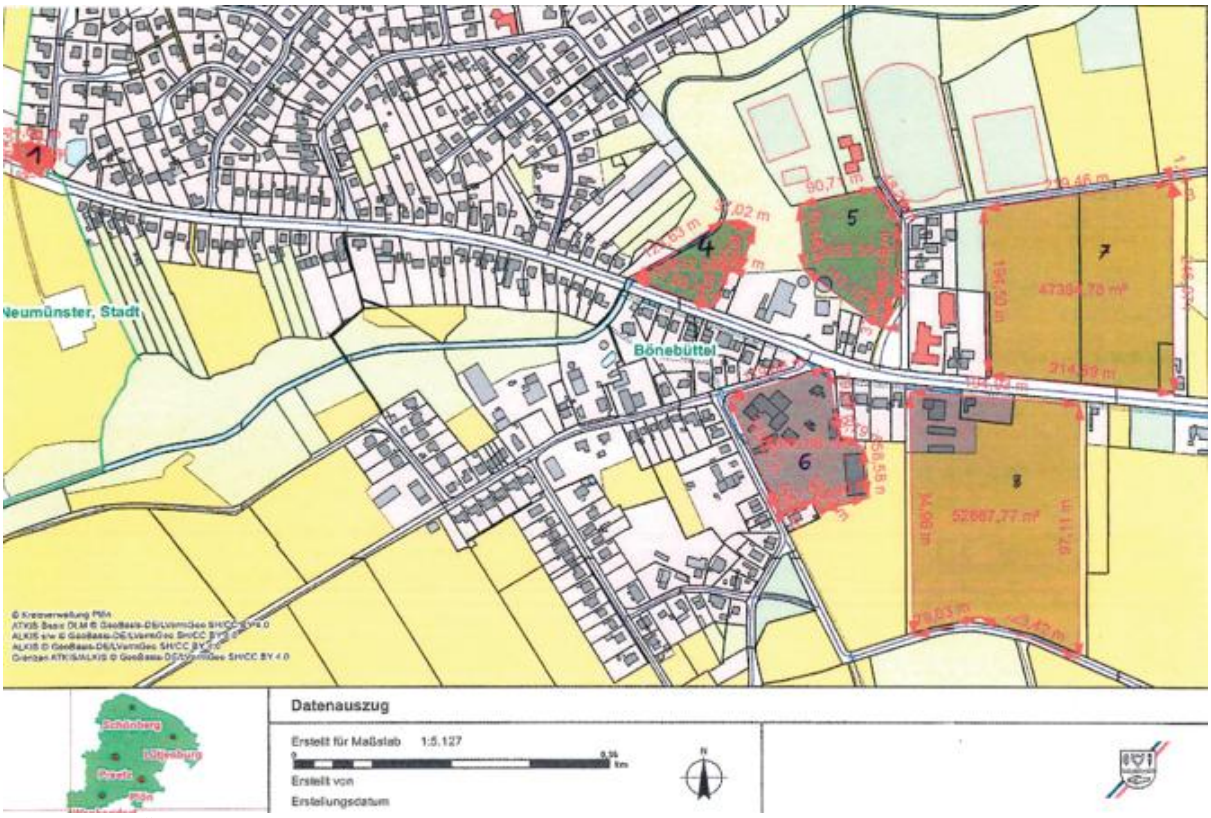


Abbildung 1: Übersichtskarte der untersuchten Standorte, Standorte 2 und 3 stellen Untersuchungsbereiche und keine konkreten Einzelflächen dar

1.4.2 Untersuchte Standorte

Standort 1: Plöner Chaussee / Teichredder

Die Fläche an der Ecke Plöner Chaussee / Teichredder wurde als mögliche Entwicklungsfläche untersucht. Mit einer Größe von lediglich ca. 700 m² war die Fläche jedoch weder für einen

Nahversorgungsstandort noch für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zusätzlich schränkte ein vorhandenes Trafohaus die Nutzbarkeit weiter ein. Der Standort wurde daher nicht weiterverfolgt.

Untersuchungsbereich (Standorte 2 – nicht auf der Übersichtskarte gekennzeichnet): Prüfung innerörtlicher Standorte südlich der Plöner Chaussee

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die Grundstücke entlang der südlichen Straßenseite der Plöner Chaussee innerhalb der Ortslage Husberg untersucht. Die Grundstücke werden überwiegend wohnbaulich genutzt und weisen überwiegend Größen von unter 2.000 m² auf. Geeignete Flächenzuschnitte für die Ansiedlung eines Nahversorgers oder eines Gewerbegebietes standen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus bestanden keine leistungsfähigen Erschließungsmöglichkeiten für dahinterliegende Flächen. Die Flächen schieden daher als Entwicklungsstandorte aus.

Untersuchungsbereich (Standorte 3 – nicht auf der Übersichtskarte gekennzeichnet): Prüfung innerörtlicher Standorte nördlich der Plöner Chaussee

Weiterhin wurden die Grundstücke entlang der nördlichen Straßenseite der Plöner Chaussee untersucht. Auch hier handelt es sich überwiegend um bestehende Wohnnutzungen mit begrenzten Grundstücksgrößen. Ausreichend große zusammenhängende Flächen für einen Nahversorger standen nicht zur Verfügung. Für gewerbliche Nutzungen wären darüber hinaus Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten gewesen. Die Flächen wurden deshalb nicht weiterverfolgt.

Standort 4: Geilenbek-Niederung

Die Niederungsflächen beiderseits des Gewässers Geilenbek wurden insbesondere als potenzieller Einzelhandelsstandort geprüft. Im Zuge der Vorprüfung wurden jedoch naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Restriktionen festgestellt. Insbesondere erforderliche Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsrisiken führten dazu, dass diese Variante nicht weiterverfolgt wurde.

Standort 5: Hofstelle gegenüber der Grundschule

Die Flächen westlich des Sickkamp gegenüber der Grundschule wurden aufgrund ihrer Größe grundsätzlich als entwicklungsfähig angesehen. Gegen die Entwicklung sprachen jedoch erhebliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Schul-, Sport- und Gemeinbedarfsnutzungen. Zudem wird die Fläche als potenzieller Erweiterungsbereich für die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen angesehen. Der Standort wurde daher verworfen.

Standort 6: Hofstelle Dorfstraße 3

Die Fläche weist grundsätzlich ausreichende Größe auf. Voraussetzung für eine Entwicklung wäre jedoch die vollständige Aufgabe und Beräumung der bestehenden Hofstelle. Eine entsprechende Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer lag nicht vor. Die Fläche stand daher nicht zur Verfügung.

Standort 7: Außenbereich nördlich der Plöner Chaussee

Die Flächen östlich der Ortslage weisen zwar ausreichende Größe auf, liegen jedoch weitgehend losgelöst vom bestehenden Siedlungszusammenhang. Eine Entwicklung hätte eine bandartige Ausdehnung der Ortslage entlang der Bundesstraße zur Folge gehabt und wurde aus städtebaulichen Gründen verworfen.

Standort 8: Südlich der Plöner Chaussee

Die Flächen südlich der Plöner Chaussee mit den Flurstücken 104, 108 und 61 verfügen über ausreichende Größe für die geplanten Nutzungen. Gleichzeitig bestehen nur geringe Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen. Die Fläche ist verkehrlich gut erschließbar, weist Entwicklungspotenziale für die Arrondierung der Ortslage auf und steht grundsätzlich für die Entwicklung zur Verfügung.

1.4.3 Standortentscheidung

Als Vorzugsvariante wurde letztlich der **Standort Nr. 8**, die Fläche südlich der Plöner Chaussee auf den Flurstücken 104, 108 und 61 ausgewählt. Die Fläche weist mit rund 5,2 ha die erforderliche Größe für die geplante Kombination aus Wohnbauflächen, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Nahversorgungsstandort auf. Gleichzeitig bestehen nur geringe Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Ortslage. Es besteht grundsätzlich eine Flächenverfügbarkeit, und die Fläche kann über die Plöner Chaussee leistungsfähig erschlossen werden.

Aus städtebaulicher Sicht bietet der Standort zudem die Möglichkeit, die bestehende Ortslage Husberg geordnet weiterzuentwickeln und vorhandene Siedlungsstrukturen sinnvoll zu ergänzen. Im Gegensatz zu den übrigen geprüften Standorten entsteht keine isolierte Außenbereichsentwicklung, sondern eine räumlich zusammenhängende Arrondierung des Ortsrandes. Darüber hinaus ermöglicht die Fläche die Bündelung der im Ortsentwicklungskonzept identifizierten Entwicklungsbedarfe in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung an einem Standort.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung die Fläche südlich der Plöner Chaussee als städtebaulich, funktional und verkehrlich geeignetste Entwicklungsfläche ermittelt und als Standort für die vorliegende Bauleitplanung ausgewählt.

1.5 Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Bönebüttel liegt im Kreis Plön in Schleswig-Holstein und grenzt unmittelbar östlich an das Oberzentrum Neumünster. Das Gemeindegebiet umfasst die Ortsteile Bönebüttel, Bönebüttel-Siedlung und Husberg sowie die Ausbauten Aufeld, Brammershof, Bruhnskoppel und Husberger Moor. In der Gemeinde leben 2.103 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Husberg am östlichen Ortsrand der zusammenhängenden Siedlungsbereiche Husberg und Bönebüttel-Siedlung. Es liegt südlich Plöner Chaussee (Bundesstraße B 430) gegenüber der Grundschule Bönebüttel am Sickkamp, östlich der Dorfstraße, nördlich des Holzweges sowie landwirtschaftlicher Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 61.616 m² (rd. 6,16 ha).

Die Lage im Gemeindegebiet sowie die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

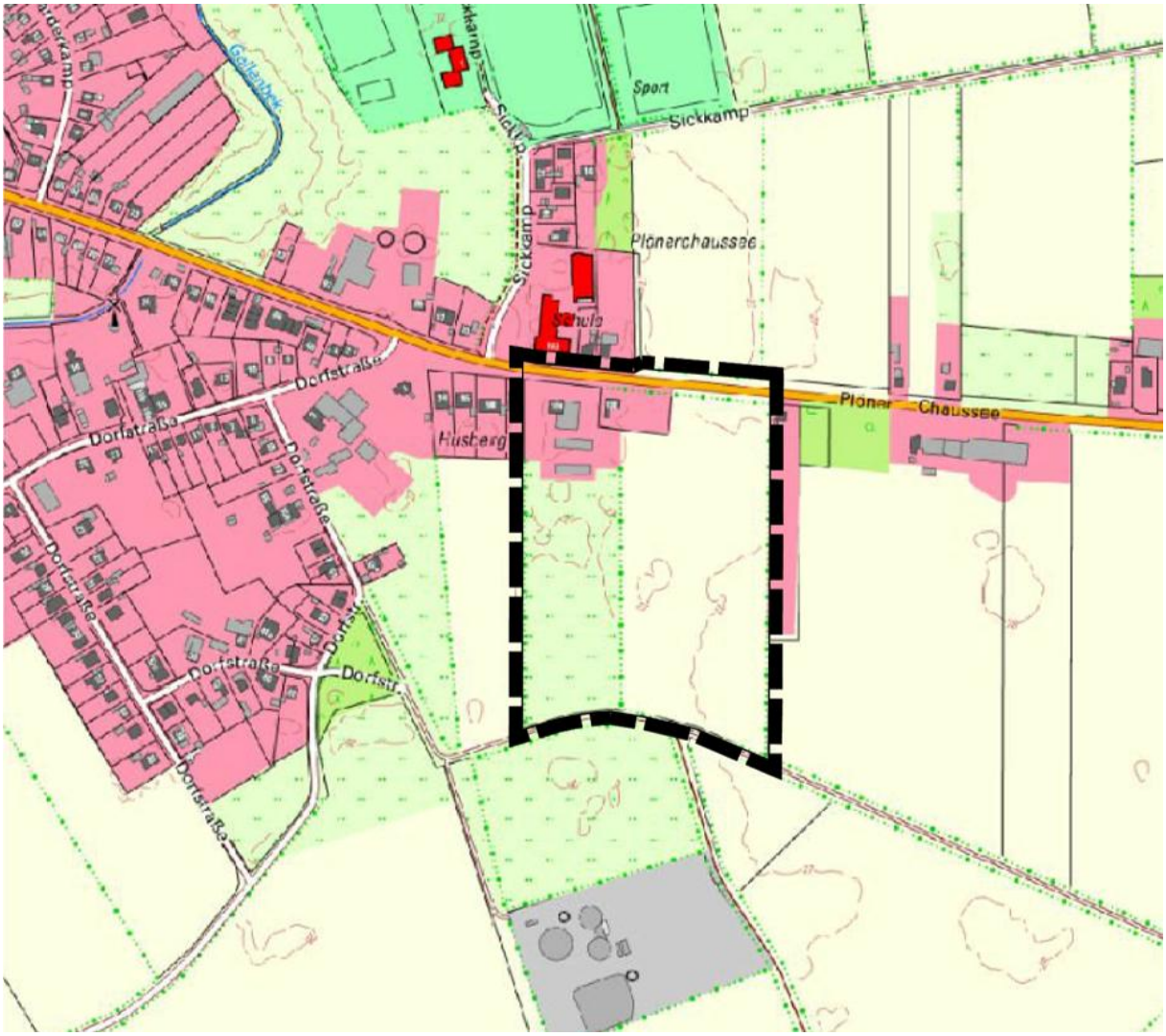


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DANord; Topographische Karte)

1.6 Plangebiet im Bestand

Das Plangebiet wird derzeit durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im nördlichen Bereich entlang der Plöner Chaussee befinden sich bestehende Wohngebäude, ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie zugehörige Hof- und Freiflächen. Die baulichen Anlagen sind Teil einer ehemaligen Hofstelle und werden teilweise weiterhin zu Wohn- und Lagerzwecken genutzt. Die vorhandene Bebauung konzentriert sich auf den nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Bundesstraße B 430.

Die zentralen und südlichen Flächen des Geltungsbereiches werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hierzu zählen Ackerflächen sowie Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die Flächen weisen einen weitgehend offenen Landschaftscharakter auf.

Die Randbereiche des Plangebietes werden durch Knicks, Gehölzstrukturen und sonstige lineare Vegetationselemente gegliedert. Diese übernehmen wichtige Funktionen für das Landschaftsbild und die Biotopvernetzung.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 430 (Plöner Chaussee). Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, wodurch eine Anbindung an das regionale Busnetz besteht.

<u>Angrenzende Nutzungen / städtebauliches Umfeld</u>

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Husberg und bildet den Übergang zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der offenen Agrarlandschaft. Die derzeitige Situation ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und einzelnen gewerblichen beziehungsweise infrastrukturellen Einrichtungen geprägt.

Westlich des Plangebietes schließen bestehende Wohngebäude sowie gemischt genutzte Grundstücke entlang der Dorfstraße und der Plöner Chaussee an. Hier befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich des Ortsteils Husberg.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 430 (Plöner Chaussee) begrenzt. Jenseits der Bundesstraße befinden sich die Grundschule Bönebüttel, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie weitere Wohnnutzungen. Die Bundesstraße stellt die wichtigste Verkehrsachse im Gemeindegebiet dar und verbindet Bönebüttel mit Neumünster und Plön.

Östlich und südlich grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. In diesen Bereichen prägen Ackerflächen, Grünlandflächen sowie Gehölz- und Knickstrukturen das Landschaftsbild. Damit bildet das Plangebiet den Übergangsbereich zwischen Ortslage und freier Landschaft.

Die Siedlungs- und Landschaftsstruktur wird durch vorhandene Knicks und Gehölzstrukturen gegliedert, die teilweise die Grenzen des Plangebietes begleiten und zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (DANord; Luftbild)

1.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 430 (Plöner Chaussee) an und ist hierüber an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die B 430 stellt die wichtigste Verkehrsachse der Gemeinde Bönebüttel dar und verbindet den Ortsteil Husberg in westlicher Richtung mit dem Oberzentrum Neumünster sowie in östlicher Richtung mit den Gemeinden des östlichen Kreisgebietes.

Eine innere verkehrliche Erschließung besteht derzeit nicht. Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt beziehungsweise umfasst die Flächen einer ehemaligen

Hofstelle. Die südlichen und östlichen Grundstücksteile werden nicht durch öffentliche Straßen oder Wege erschlossen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Entlang der Plöner Chaussee befinden sich Bushaltestellen der Linie 454 der Verkehrsbetriebe Kreis Plön (VKP), wodurch eine Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie an das Oberzentrum Neumünster gewährleistet ist.

Fuß- und Radwegeerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Verkehr über die geplanten Anbindungen an die Plöner Chaussee (B 430) sowie die innere Erschließung des Gebietes. Darüber hinaus kommt der fuß- und radläufigen Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungsstandortes eine besondere Bedeutung zu.

Im Zuge des Planverfahrens wurde festgestellt, dass die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes aus westlicher Richtung südlich der B 430 derzeit nicht durchgängig gewährleistet ist. Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der südlichen Straßenseite der B 430 endet westlich des Plangebietes, sodass für Fußgänger und Radfahrer Verbesserungsbedarf hinsichtlich einer sicheren und komfortablen Erreichbarkeit des Standortes besteht.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten und verkehrssicheren Erschließung wird daher ein gesondertes Verkehrskonzept erarbeitet. Ziel ist die Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung entlang der B 430 und zur Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Wegeverbindungen. Hierbei sollen insbesondere die örtlichen Gegebenheiten, die Anforderungen der Verkehrssicherheit sowie naturschutzfachliche Belange berücksichtigt werden. Die Erarbeitung des Verkehrskonzeptes erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und gegebenenfalls in die Planung übernommen. Sie bilden die Grundlage für die konkrete Ausgestaltung der fuß- und radläufigen Erschließung des Plangebietes. Hierdurch soll eine sichere Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungsstandortes für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nördlich der B 430 bereits eine Radwegeverbindung vorhanden ist. Die weiteren Planungen zur Verbesserung der Fuß- und Radverkehrserschließung sind daher mit den bestehenden Verkehrsanlagen entlang der Bundesstraße abzustimmen, um eine verkehrlich und funktional schlüssige Gesamtlösung zu erzielen.

1.8 Planverfahren

Bauleitplanverfahren im Regelverfahren nach § 8-10 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Bönebüttel erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 8 bis 10 BauGB. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht entsprechen.

Das Bauleitplanverfahren wird einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.



Abbildung 4: Auszug aus der B-Plan Übersicht für die Gemeinde Bönebüttel – Bebauungspläne · Gemeinde Bönebüttel (gemeinde-boenebuettel.de)

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplanung 2021

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein ist Grundlage für räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein.
Die Gemeinde Bönebüttel liegt gem. Landesentwicklungsplan von 2021 im ländlichen Raum, befindet sich aber im Stadt- und Umlandbereich sowie im 10 km-Umkreis des Zentralbereiches von Neumünster als Oberzentrum. Die Gemeinden, die im Stadt- und Umlandbereich liegen, sind „als regionale Wirtschafts-, Versorgung- und Siedlungsschwerpunkte zu stärken“ und sollen „dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben“. Die Stärkung der Wirtschaft soll z.B. durch ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung erfolgen (LEP 2021, Kap. 2.4). Die „Regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen sollen vorrangig auf die Stadt- und Umlandbereiche konzentriert werden“ (LEP 2021, Kap. 2.4).

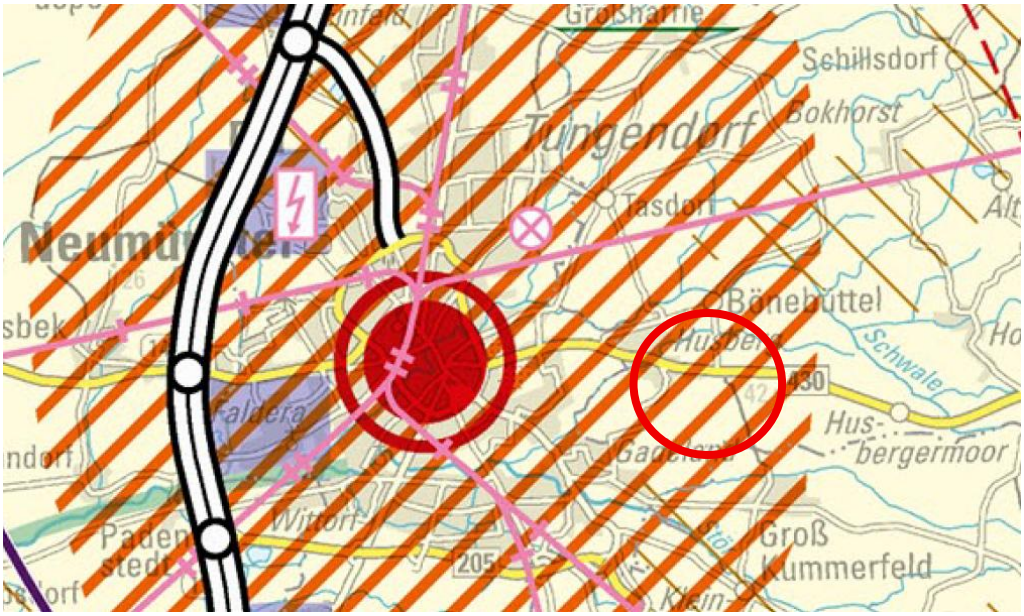


Abbildung 5: Auszug aus dem LEP 2021

2.2 Regionalplan Planungsraum III

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert. In Schleswig-Holstein werden alle Regionalpläne neu aufgestellt, so dass es statt fünf Regionalplänen für das Land Schleswig-Holstein künftig nur noch drei Planungsräume geben wird. Die Gemeinde Bönebüttel gehört derzeit zum Planungsraum III, zukünftig zum Planungsraum II.

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert. Mit der Fortschreibung des LEP von 2010 wurden 2014 drei neue Planungsräume definiert, für die neue Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Bönebüttel befindet sich im neuen Planungsraum II. Bis der Regionalplan für diesen Planungsraum fertiggestellt ist, gilt weiterhin der Regionalplan des alten Planungsraums III „Schleswig-Holstein Mitte“ von 2001.
Im Regionalplan wird die Bedeutung der Stadt-Umlandbereiche in den ländlichen Räumen näher beschrieben. Wie auch im LEP 2021 sollen die Stadt-Umlandbereiche „als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden“ und „Entwicklungsimpulse für die umliegenden ländliche Räume geben“ (RP Kap. 4.4). Weiterhin sind die „Maßnahmen der Bauleitplanung sowie der Infrastruktur- und Verkehrsplanung“ in den Umlandgemeinden mit der Kernstadt abzustimmen.

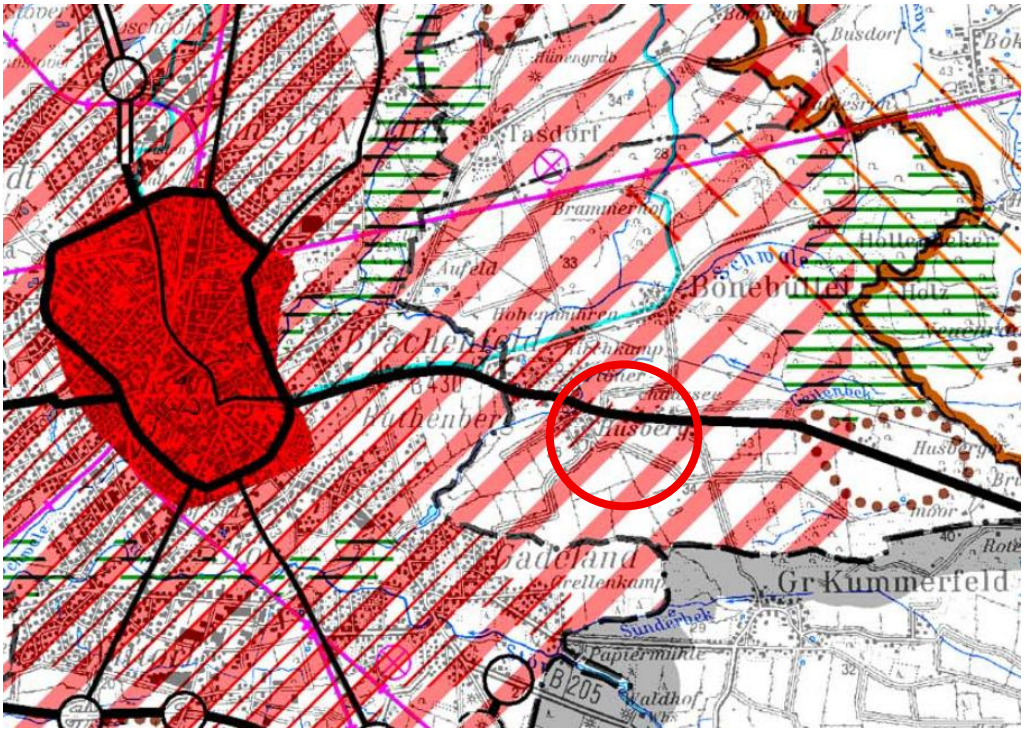


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan III

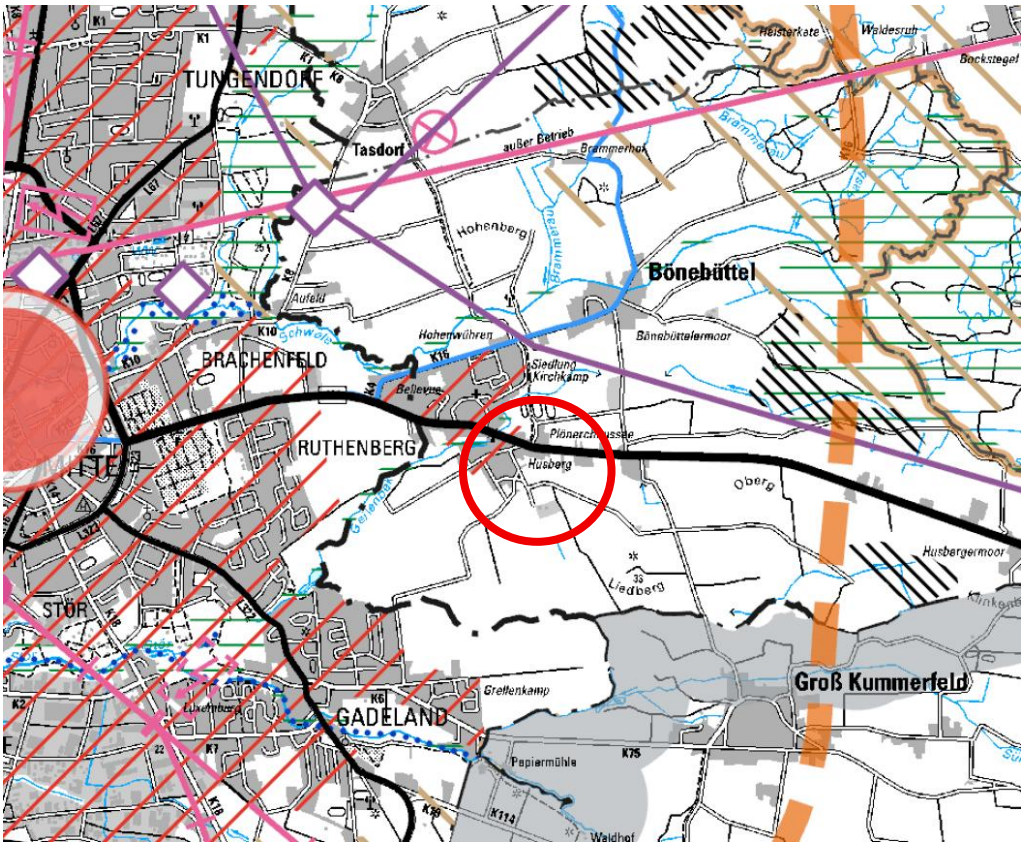


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan II (3. Entwurf 2026)

2.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönebüttel stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom 02.06.1999 (Az.: IV 644-512.111-59.71) genehmigt und ist durch Bekanntmachung am 09.07.1999 wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert. Aufgrund der Vielzahl der durchgeführten Änderungen erfolgte eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Neuaufstellung wurde am 23.10.2024 rechtswirksam. Seit der Neuaufstellung wurden weitere Änderungen durchgeführt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Mischgebietes (MI), eines Gewerbegebietes (GE) sowie eines Sonstigen Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ lassen sich daher nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung wird die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

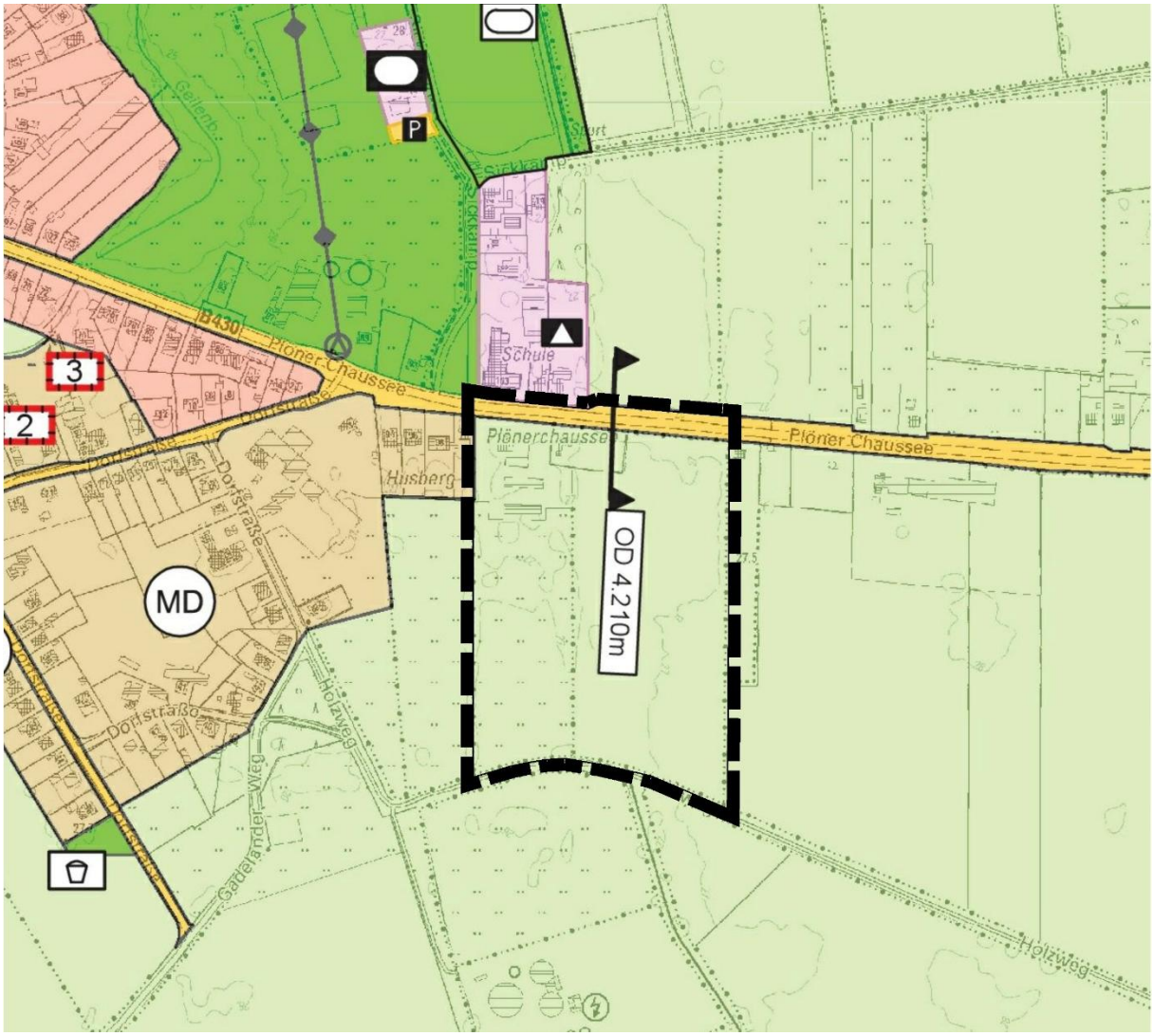


Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplan 2003

Die Gemeinde Bönebüttel verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 2003.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bönebüttel (Maßnahmenplan Südteil) stellt den westlichen Bereich des Plangebietes als potenzielle Fläche für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Der Standort wurde bereits im Rahmen der landschaftsplanerischen Entwicklungsbetrachtung als möglicher Siedlungserweiterungsbereich berücksichtigt. Darüber hinaus sind auch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als zukünftige Bauentwicklungsbereiche dargestellt. Die vorliegende Planung knüpft damit an bereits im Landschaftsplan vorgesehene Entwicklungsstrukturen an und unterstützt eine geordnete Arrondierung der bestehenden Ortslage Husberg.

Entlang der Flurstücksgrenzen sind vorhandene Knick- und Gehölzstrukturen dargestellt, die als prägende Landschaftselemente erhalten und in die weitere Planung einbezogen werden sollen.
Besondere naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen oder Vorrangflächen für den Naturschutz werden für den eigentlichen Geltungsbereich nicht dargestellt. Die angrenzenden Freiraumbereiche südlich und östlich des Plangebietes verbleiben als Bestandteil der offenen Agrarlandschaft. Auf der Siedlungsfläche finden sich zwei landschaftsprägende Kastanienbäume (Ka) im Bestand.

Die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung stehen damit grundsätzlich im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplans.

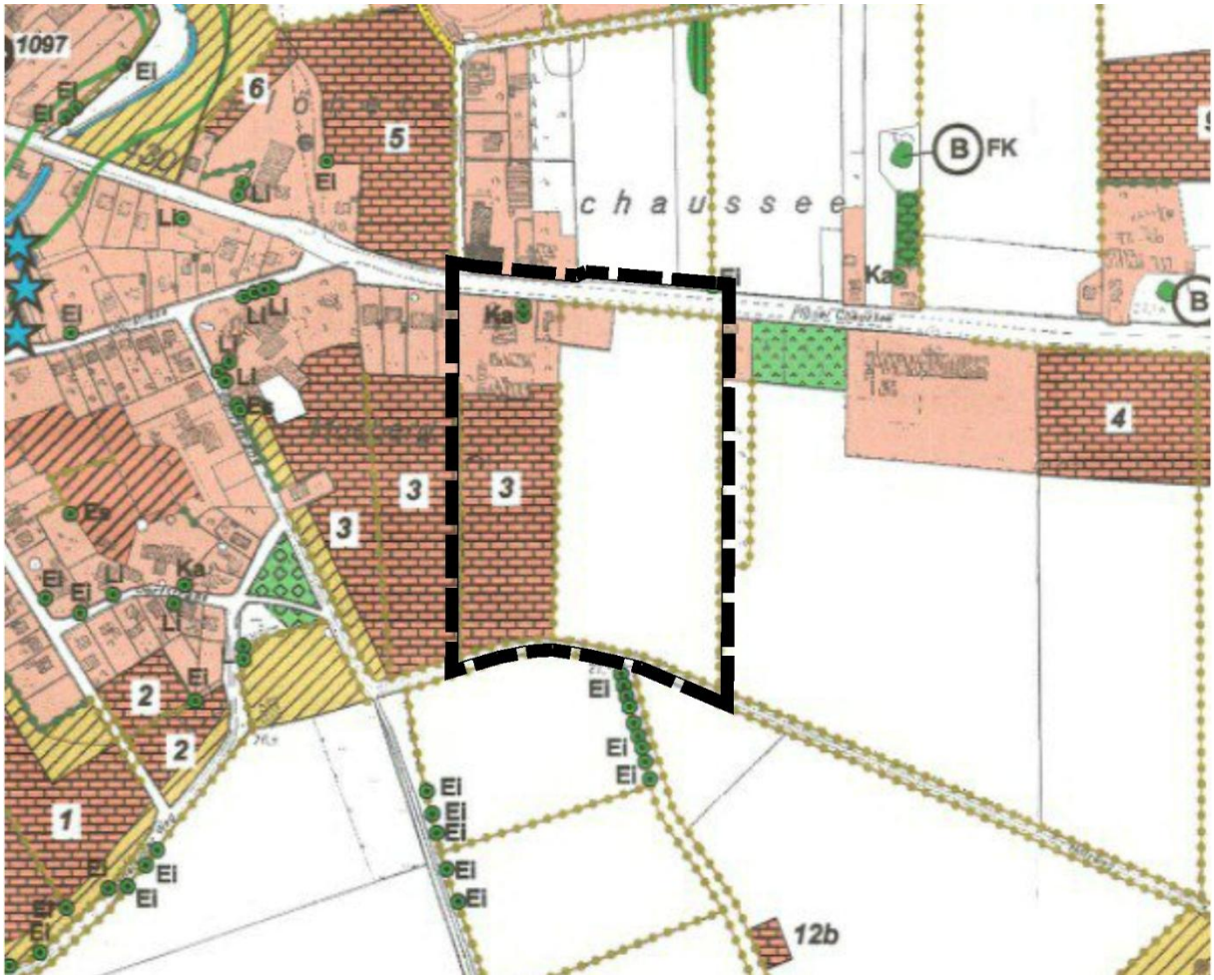


Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan 2003 – Maßnahmenplan Südteil

3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Bönebüttel verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, die im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2022 identifizierten Entwicklungsbedarfe in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung an einem räumlich zusammenhängenden Standort zu bündeln. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Husberg und schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße B 430, ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit sowie ihrer Flächenverfügbarkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines räumlich gegliederten Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen vor. Hierzu werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ ausgewiesen. Die Anordnung der Baugebiete folgt dem Ziel, Nutzungskonflikte zu minimieren und zugleich eine funktionale Verknüpfung der einzelnen Bereiche zu gewährleisten.

Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Dieses knüpft unmittelbar an die vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Dorfstraße und der Plöner Chaussee an und trägt zu einer städtebaulichen Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches bei.

Daran anschließend wird ein Mischgebiet entwickelt, das als städtebaulicher Übergangsbereich zwischen den Wohnnutzungen und den gewerblich geprägten Nutzungen dient. Hierdurch wird eine abgestufte Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes geschaffen und ein verträglicher Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Östlich des Mischgebietes werden die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 entwickelt. Das GE 1 übernimmt als unmittelbar an das Mischgebiet angrenzender Bereich eine Übergangsfunktion zwischen den gemischten Nutzungen und den stärker gewerblich geprägten Flächen. Dies spiegelt sich auch in der vergleichsweise niedrigen festgesetzten Gebäudehöhe wider. Das östlich anschließende GE 2 bietet den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben hingegen weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten und berücksichtigt die Anforderungen moderner Gewerbenutzungen an betriebliche Gebäude und Anlagen.

Die Lage am Ortsrand sowie die direkte Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur bieten günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Gleichzeitig werden potenzielle Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen durch die räumliche Staffelung der Gebiete reduziert.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ festgesetzt. Durch die Lage unmittelbar an der Plöner Chaussee kann eine gute Erreichbarkeit für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde sowie für Lieferverkehre gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Nahversorgung in räumlicher Zuordnung zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten gestärkt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 430 (Plöner Chaussee). Von hier aus wird das Gebiet über eine zentrale, 10 m breite Erschließungsstraße erschlossen, die die einzelnen Baugebiete miteinander verknüpft. Die innere Erschließung ist so angelegt, dass sowohl die Wohnbauflächen als auch die Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen unmittelbar erreichbar sind. Durch die Lage des Sondergebietes „Nahversorgung“ und der Gewerbeflächen im nördlichen und östlichen Plangebiet können Kunden-, Liefer- und Gewerbeverkehre in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße abgewickelt werden, während die Wohnnutzungen in den westlichen und südwestlichen Bereichen angeordnet sind. Hierdurch wird eine funktionale und verkehrlich zweckmäßige Gliederung des Plangebietes erreicht.

Die Erschließungsstraße endet im westlichen Bereich des Plangebietes in einer Wendeanlage. Diese wird so ausgebildet, dass langfristig eine Anbindung möglicher zukünftiger Entwicklungsflächen westlich des

Plangebietes ermöglicht werden kann. Hierdurch wird eine geordnete Fortentwicklung der Ortslage Husberg vorbereitet.

Ergänzend wird innerhalb des Mischgebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) festgesetzt, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dauerhaft sicherzustellen und die angestrebte Grundstücksgliederung unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen zu ermöglichen.

Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr kommt der fuß- und radläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes eine besondere Bedeutung zu. Im weiteren Verfahren wird daher ein Verkehrskonzept erarbeitet, das Möglichkeiten zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung insbesondere aus westlicher Richtung entlang der Bundesstraße B 430 untersucht. Ziel ist die Schaffung einer sicheren und attraktiven Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgängerinnen, Fußgänger und Radfahrende sowie eine bessere Verknüpfung mit den vorhandenen Wegebeziehungen im Gemeindegebiet.

Zur räumlichen Gliederung des Plangebietes und zur Minderung möglicher Nutzungskonflikte zwischen den Wohnbauflächen und dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ wird entlang der Erschließungsstraße eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die Anpflanzungsfläche dient der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, der visuellen Abschirmung der Wohnnutzungen gegenüber den Verkehrs- und Betriebsabläufen des Nahversorgungsstandortes sowie der Schaffung eines zusätzlichen Grün- und Pufferstreifens zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Hierdurch können zugleich kleinräumige positive Wirkungen auf das Ortsbild und die Immissionssituation erzielt werden.

Die vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen werden soweit möglich (1 Knickdurchbruch für die Erschließung an der Plöner Chaussee B 430) in die Planung integriert und bilden zusammen mit den vorgesehenen Grünflächen eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Baugebiete in den Übergang zur freien Landschaft. Die Planung berücksichtigt damit die Vorgaben des Landschaftsplans sowie die im Ortsentwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele der Gemeinde.

Parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren beabsichtigt die Gemeinde, beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße B 430 zu beantragen. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für eine verbesserte Verkehrssicherheit sowie für die langfristige städtebauliche Entwicklung der an die Bundesstraße angrenzenden Flächen geschaffen werden.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, die Ortslage Husberg geordnet weiterzuentwickeln, die Nahversorgung zu sichern, zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächen bereitzustellen sowie die vorhandenen Siedlungsstrukturen sinnvoll zu ergänzen. Die Entwicklung erfolgt hierbei als Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes und vermeidet eine bandartige Ausdehnung der Ortslage entlang der Bundesstraße B 430.

4 Inhalte des Bauleitplans

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorrangig der Wohnnutzung und sollen die Entwicklung eines ruhigen und attraktiven Wohnstandortes am Ortsrand von Husberg ermöglichen. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke für ortsansässige Familien sowie nachfolgende Generationen bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen Wohnqualität.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass

die Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Kunden-, Liefer- oder Besucherverkehr belastet werden und ihre Funktion als überwiegend dem Wohnen dienende Bereiche erhalten bleibt. Gleichzeitig werden solche Nutzungen bereits innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sowie des Sondergebietes „Nahversorgung“ planerisch an geeigneteren Standorten konzentriert.

Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Der Ausschluss erfolgt zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrs- und Immissionsbelastungen sowie zur dauerhaften Sicherung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Wohnnutzung innerhalb des WA zu stärken und Nutzungskonflikte mit gewerblichen oder verkehrsintensiven Nutzungen frühzeitig zu vermeiden. Gleichzeitig stehen für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sollen vorrangig Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Zur Sicherung dieser Zielsetzung werden bestimmte im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen, möglicher Nutzungskonflikte sowie einer städtebaulich unerwünschten Konkurrenz zum im Plangebiet festgesetzten Nahversorgungsstandort.

Darüber hinaus werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Hierdurch soll die angestrebte Gebietsstruktur mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dauerhaft gesichert werden. Gleichzeitig werden potenzielle Immissions- und Nutzungskonflikte vermieden und die städtebauliche Qualität des Gebietes gestärkt.

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Sicherung der städtebaulich angestrebten Funktion des Mischgebietes als Übergangsbereich zwischen den Wohnnutzungen im Westen sowie den gewerblichen Nutzungen und dem Nahversorgungsstandort im östlichen und nördlichen Teil des Plangebietes.

Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete dienen der Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung ortsansässiger Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Unternehmen sowie die langfristige Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Gewerbeflächen sollen insbesondere kleinstrukturierten und örtlich orientierten Betrieben zur Verfügung stehen und damit den im Ortsentwicklungskonzept festgestellten Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen decken.

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entspricht der vorgesehenen Zweckbestimmung des Gebietes. Lagerhäuser und Lagerplätze werden nur zugelassen, wenn sie einem im Plangebiet ansässigen Betrieb funktional zugeordnet sind. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, um die verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig produktiven gewerblichen Nutzungen vorzubehalten und eine Flächeninanspruchnahme durch reine Lager- oder Abstellnutzungen zu vermeiden.

Die allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie ihres zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde für ein kleinteiliges Gewerbegebiet entsprechen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Flächen möglichst effizient für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Nutzungen genutzt werden.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um die begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen dauerhaft für Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und sonstige Gewerbebetriebe zu sichern. Gleichzeitig wird hierdurch die Funktionsfähigkeit des festgesetzten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ geschützt. Zulässig bleiben lediglich betriebsbezogene Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind. Hierdurch wird insbesondere Handwerks- und Produktionsbetrieben der Direktverkauf eigener Erzeugnisse ermöglicht.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zur Sicherung der gewerblichen Zweckbestimmung des Gebietes. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass Nutzungskonflikte entstehen oder die für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen schrittweise anderen Nutzungen zugeführt werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die verfügbaren Gewerbeflächen langfristig für gewerbliche Nutzungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen vorzuhalten.

Insbesondere der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dient dazu, Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes grundsätzlich zu vermeiden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe in ihrer Entwicklung und betrieblichen Nutzung nicht durch heranrückende schutzbedürftige Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Gleichzeitig werden potenzielle Immissions- und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vermieden und die langfristige Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes gesichert.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Ziel der Gemeinde ist die langfristige Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hintergrund der Planung ist die seit der Schließung des letzten Lebensmittelgeschäftes im Jahr 2019 bestehende Versorgungslücke innerhalb des Gemeindegebietes. Die Versorgung erfolgt derzeit überwiegend über Standorte außerhalb der Gemeinde, insbesondere im Oberzentrum Neumünster. Die Verbesserung der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten wurde bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönebüttel als wesentliche Entwicklungsmaßnahme identifiziert. Die vorliegende Planung setzt damit eine zentrale Zielsetzung des Ortsentwicklungskonzeptes um und dient der Stärkung der örtlichen Daseinsvorsorge.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Begrenzung der Verkaufsfläche orientiert sich an den Anforderungen eines wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes. Die Gemeinde hat hierzu eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellen lassen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Verkaufsfläche zur Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung erforderlich ist und keine relevanten negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster zu erwarten sind.

Ergänzend wird eine dem Lebensmittelmarkt funktional zugeordnete Bäckerei oder Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zugelassen. Die Verkaufsfläche der Bäckerei bzw. Fleischerei wird dabei nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.200 m² angerechnet. Zusätzlich ist ein der Bäckerei oder Fleischerei funktional zugeordneter untergeordneter Gastronomiebereich zulässig. Hierdurch soll die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes gestärkt sowie ein zeitgemäßes und kundenorientiertes Versorgungsangebot geschaffen werden.

Die weiteren zulässigen Nutzungen beschränken sich auf die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Lagerflächen, Sozialräume, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und technischen

Einrichtungen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Flächen im Sondergebiet ausschließlich der Nahversorgungsfunktion und den hierfür erforderlichen betrieblichen Nutzungen dienen.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Randsortimente werden lediglich in untergeordnetem Umfang zugelassen und auf maximal 20 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Die Festsetzungen dienen der Konzentration auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und verhindern die Entwicklung eines allgemeinen Einzelhandelsstandortes.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme der zulässigen ergänzenden Nutzung sowie selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht entsprechen und zu zusätzlichen Nutzungskonflikten führen könnten.

Gleiches gilt für Wohnnutzungen aller Art. Der Standort soll dauerhaft der Nahversorgung dienen und nicht durch wohnungsbezogene Nutzungen eingeschränkt werden. Darüber hinaus sollen potenzielle Konflikte zwischen Wohnnutzungen und betriebsbedingten Emissionen, Anlieferverkehren sowie den Betriebsabläufen des Nahversorgungsstandortes vermieden werden. Hierdurch wird die langfristige Funktionsfähigkeit des Standortes gesichert.

Die Gemeinde verfolgt ausdrücklich nicht das Ziel, einen überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Das Sondergebiet dient ausschließlich der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Bönebüttel und ihres näheren Einzugsbereiches. Die Planung wurde im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Neumünster abgestimmt. In der hierzu geschlossenen Vereinbarung wurde festgestellt, dass weder für den Nahversorgungsstandort noch für die übrigen Nutzungen des Plangebietes relevante negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise die oberzentralen Funktionen der Stadt Neumünster zu erwarten sind.

Nahversorgungssituation der Gemeinde Bönebüttel – Fußläufige und Fahrrad-Erreichbarkeit bestehender Nahversorgungsstandorte

Die nachfolgenden Darstellungen verdeutlichen die derzeitige Versorgungssituation der Gemeinde Bönebüttel. Innerhalb des Gemeindegebietes besteht kein eigenständiger Lebensmittelmarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte befinden sich im Stadtgebiet Neumünster. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Standorte ist für große Teile der Bevölkerung nicht gegeben. Auch bei Nutzung des Fahrrads bestehen vergleichsweise weite Wegebeziehungen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt daher derzeit überwiegend unter Nutzung des motorisierten Individualverkehrs. Die dargestellte Erreichbarkeitssituation verdeutlicht das bestehende Defizit in der wohnortnahen Nahversorgung und bestätigt die bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönebüttel festgestellte Notwendigkeit zur Verbesserung der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Versorgung der Bevölkerung langfristig sicherzustellen, Einkaufswege zu verkürzen und die Daseinsvorsorge innerhalb der Gemeinde zu stärken

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes dient dabei ausschließlich der Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung der Gemeinde Bönebüttel und ihres unmittelbaren Einzugsbereiches. Eine überörtliche Versorgungsfunktion ist nicht beabsichtigt. Dies wurde im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Neumünster sowie der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt.

Die Zulassung einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² ist erforderlich, um das bestehende Defizit der wohnortnahen Nahversorgung zu beseitigen. Die dargestellte fehlende fußläufige und radläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers macht die Schaffung eines leistungsfähigen und dauerhaft tragfähigen Versorgungsstandortes innerhalb der Gemeinde erforderlich. Die festgesetzte

Verkaufsfläche berücksichtigt die heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlich betreibbaren Lebensmittelmarkt und dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung.

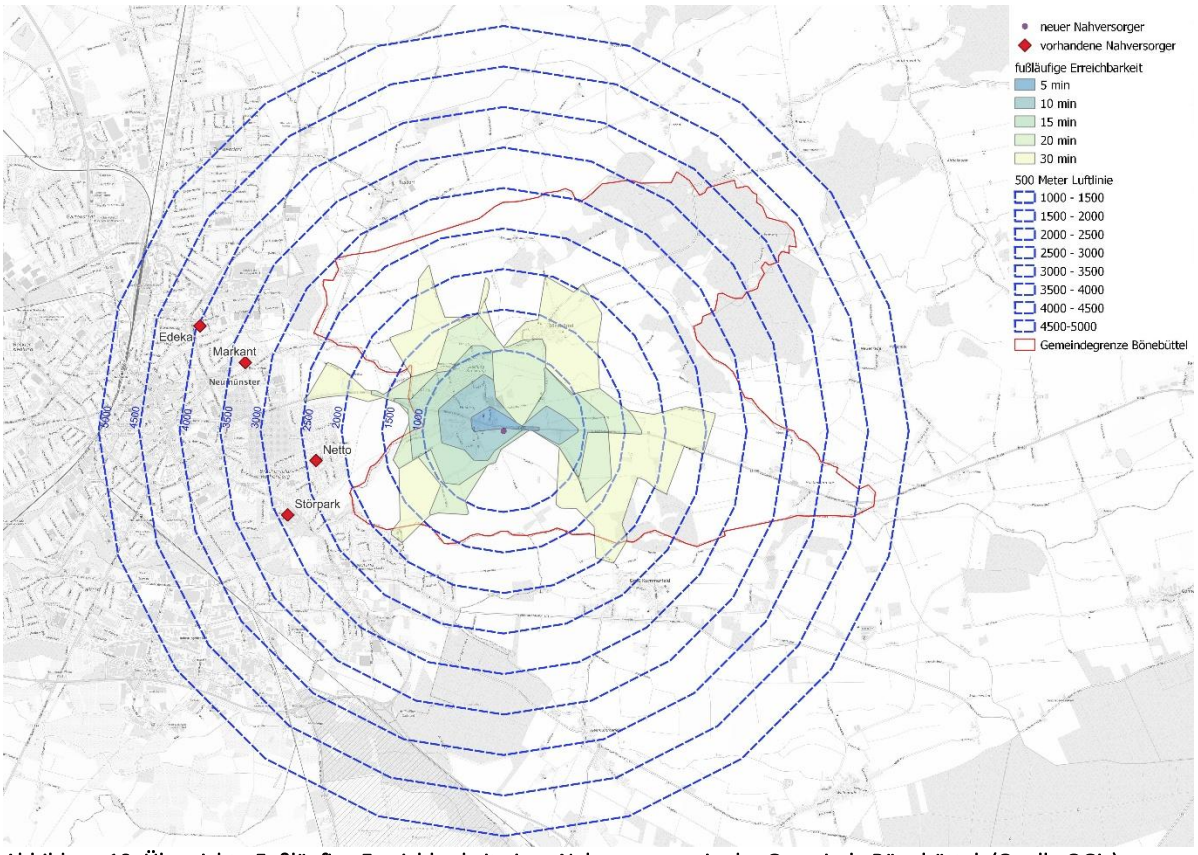


Abbildung 10: Übersicht - Fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers in der Gemeinde Bönebüttel (Quelle QGis)

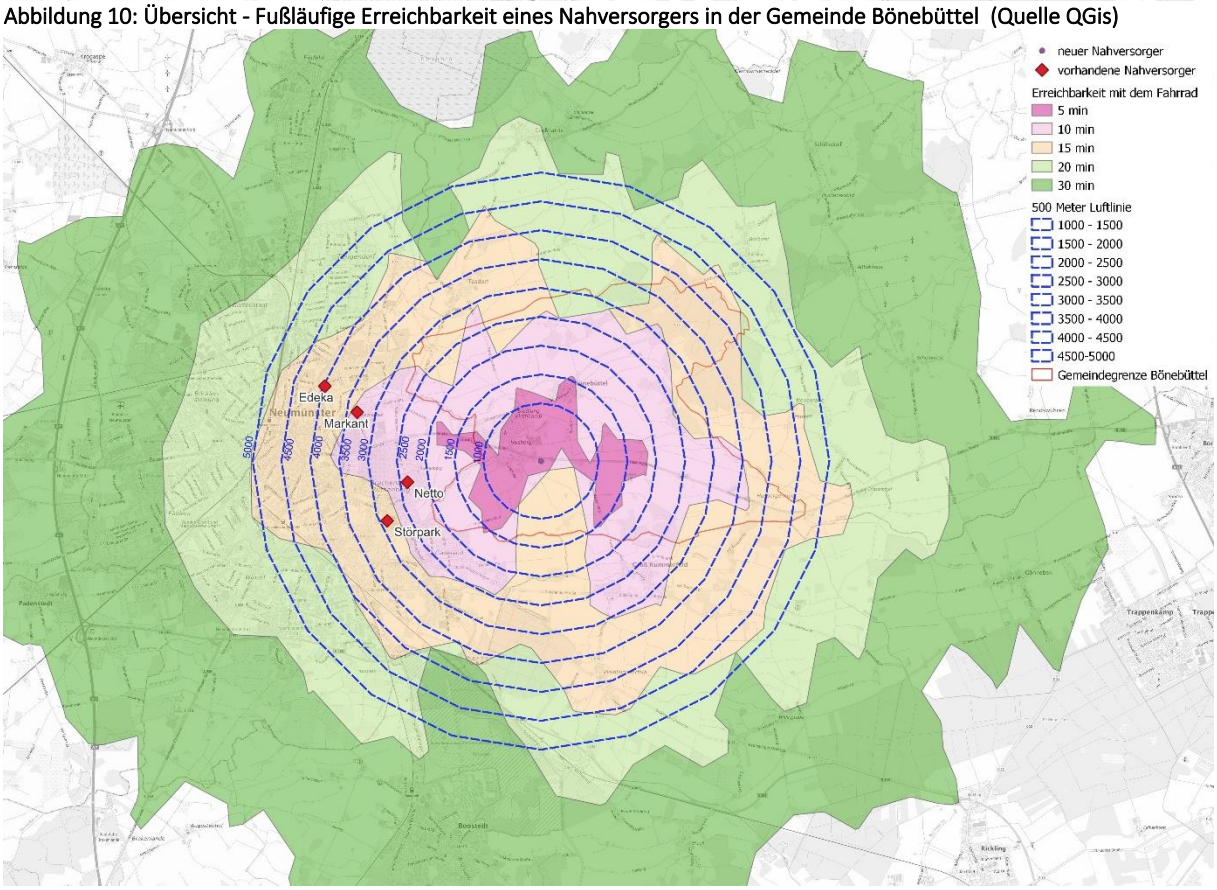


Abbildung 11: Übersicht - Erreichbarkeit der Nahversorger in der Gemeinde Bönebüttel mit dem Fahrrad (Quelle QGis)

Die Gemeinde Bönebüttel verfügt derzeit über kein eigenständiges Nahversorgungsangebot innerhalb des Gemeindegebietes. Die dargestellte Erreichbarkeitssituation verdeutlicht, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs überwiegend über Standorte außerhalb der Gemeinde erfolgt. Mit der Ansiedlung eines Nahversorgers sollen Einkaufswege verkürzt, zusätzliche Verkehre reduziert und die örtliche Daseinsvorsorge nachhaltig gestärkt werden.

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO - Ausschluss

Die gemäß § 13a BauNVO allgemein zulässigen Ferienwohnungen -sowohl privat genutzte als auch gewerbliche- werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zur Sicherung der angestrebten Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Nahversorgungsnutzungen sowie zur Vermeidung einer Umwandlung dauerhaft nutzbarer Wohn- und Gewerbeflächen in Ferienunterkünfte.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, zusätzlichen Wohnraum für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen, die Nahversorgung zu stärken und Flächen für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu sichern. Ferienwohnungen tragen nicht zur dauerhaften Wohnraumversorgung der Bevölkerung bei und können insbesondere in den Wohn- und Mischgebieten zu einer Veränderung der angestrebten Gebietsstruktur führen.

Darüber hinaus sollen mögliche Nutzungskonflikte zwischen dauerhaftem Wohnen und wechselnden Feriennutzungen vermieden werden. Der Ausschluss dient somit der langfristigen Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 2 LBO Schleswig-Holstein)

Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb der Mischgebiete und des Gewerbegebiets 1 (GE 1) auf 6 m begrenzt. Für das GE 2 ist eine GH von 8 m festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der ortsbildverträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Husberg.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 6 m innerhalb des Mischgebietes (MI) sowie des Gewerbegebietes GE 1 dient der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und den gewerblich geprägten Nutzungen. Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung wird eine angemessene Einfügung der Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und zugleich den Belangen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen. Die Festsetzung trägt dazu bei, eine übermäßige bauliche Dominanz gewerblicher Baukörper gegenüber den benachbarten Wohngebieten zu vermeiden.

Für das Gewerbegebiet GE 2 wird hingegen eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. In diesem Bereich grenzen keine besonders schutzbedürftigen Wohnnutzungen mehr unmittelbar an das Plangebiet an. Die geringfügig größere Gebäudehöhe schafft den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben den erforderlichen Entwicklungsspielraum zur Errichtung funktionaler Betriebsgebäude und berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen moderner Gewerbenutzungen, ohne hierbei nachteilige städtebauliche Auswirkungen erwarten zu lassen.

Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten

Die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m dient der Aufnahme technisch erforderlicher Dachaufbauten, insbesondere für Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimatechnik, Schornsteine, Antennen sowie Blitzschutzanlagen. Die Festsetzung schafft den notwendigen Spielraum für moderne Gebäudetechnik, während die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung der Gebäude insgesamt gewahrt bleibt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der angestrebten Nutzung der jeweiligen Baugebiete sowie an deren Funktion innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Raum für private Grün- und Freiflächen erhalten. Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Gemeinde, eine bedarfsgerechte und ortsbildverträgliche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die höhere Ausnutzbarkeit berücksichtigt die beabsichtigte Mischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie den hieraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarf für Gebäude, Stellplätze und betriebliche Nebenanlagen. Gleichzeitig wird eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Innerhalb der Gewerbegebiete sowie des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hierdurch soll eine flächeneffiziente Nutzung der Grundstücke ermöglicht und den Anforderungen gewerblicher Nutzungen sowie eines modernen Nahversorgungsstandortes Rechnung getragen werden. Insbesondere für Betriebsgebäude, Lagerflächen, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und sonstige betriebsnotwendige Anlagen wird ein erhöhter Flächenbedarf berücksichtigt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer funktionsgerechten Grundstücksnutzung und trägt den Erfordernissen einer zeitgemäßen Erschließung sowie den notwendigen Nebenanlagen der jeweiligen Nutzungen Rechnung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten insgesamt eine dem jeweiligen Gebietscharakter entsprechende bauliche Ausnutzung und unterstützen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde Bönebüttel.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen und der angestrebten städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA), die Mischgebiete (MI) sowie die Gewerbegebiete (GE) werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Hierdurch wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig den Anforderungen an eine wirtschaftliche Nutzung der Bauflächen Rechnung getragen. Die Festsetzung unterstützt die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsflächen sowie die Entwicklung der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen. Gleichzeitig wird eine geordnete Einbindung der Baukörper in die bestehende Ortslage Husberg gewährleistet.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch wird die Errichtung eines für moderne Nahversorgungsstandorte typischen eingeschossigen Marktgebäudes ermöglicht. Gleichzeitig dient die Festsetzung einer maßstäblichen Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Vermeidung einer übermäßigen baulichen Dominanz des Nahversorgungsstandortes innerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse tragen insgesamt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und unterstützen die angestrebte Abstufung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche innerhalb des Plangebietes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und berücksichtigen die unterschiedlichen Anforderungen der festgesetzten Baugebiete.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hierdurch wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sichergestellt, die dem Ortsbild des Ortsteils Husberg sowie den vorgesehenen Wohn- und Mischnutzungen entspricht. Gleichzeitig werden ausreichend Freiflächen zwischen den Gebäuden gesichert und eine angemessene Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Gewerbegebiete (GE) sowie das Sonstige Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht. Die Festsetzung berücksichtigt die funktionalen Anforderungen gewerblicher Betriebe sowie eines modernen Nahversorgungsstandortes, die regelmäßig größere zusammenhängende Baukörper erfordern.

Insbesondere für den geplanten Lebensmittelmarkt, gewerbliche Hallen, Lager- und Betriebsgebäude würden die Beschränkungen der offenen Bauweise die Nutzbarkeit der Baugrundstücke erheblich einschränken. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gewährleistet daher die erforderliche Flexibilität bei der Gebäudeanordnung und unterstützt die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen zu den festgelegten Baugrenzen sowie der Anordnung der Baugebiete eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine verträgliche Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Baulinie dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Minimierung möglicher Nutzungskonflikte zwischen den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und den nördlich angrenzenden Mischgebieten.

Durch die Verpflichtung, die Hauptgebäude entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten, wird eine zusammenhängende bauliche Struktur innerhalb des Gewerbegebietes sichergestellt. Die entlang der Baulinie angeordneten Gebäude übernehmen dabei zugleich eine abschirmende Funktion gegenüber den von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Schallimmissionen.

Die Festsetzung unterstützt die Ausbildung eines wirksamen baulichen Übergangs zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den empfindlicheren Nutzungen des Mischgebietes. Hierdurch können mögliche Immissionsbelastungen reduziert und die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes verbessert werden.

Gleichzeitig trägt die Baulinie zu einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb des Gewerbegebietes bei und unterstützt die Ausbildung eines klaren Gebietsrandes gegenüber den angrenzenden Mischgebietsflächen.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Anordnung der Baugrenzen ist eher großzügig gewählt und orientiert sich am städtebaulichen Konzept der Planung sowie an den Erfordernissen der Erschließung, der Einbindung vorhandener Grünstrukturen und der angestrebten Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes. Hierdurch wird eine zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig eine verträgliche Einbindung der Baugebiete in den Orts- und Landschaftsraum sichergestellt.

Im Bereich des Gewerbegebietes und des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ wurden die Baugrenzen so gewählt, dass ausreichend Flächen für Betriebsgebäude, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und betriebsnotwendige Nebenanlagen zur Verfügung stehen.

Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen dient der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Bönebüttel und der langfristigen Sicherung der angestrebten Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes.

Für die Gewerbegebiete wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass ausreichend große Grundstücke für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen. Die Festsetzung verhindert eine kleinteilige Parzellierung der Flächen und gewährleistet, dass auch künftig ausreichend Entwicklungsspielräume für betriebliche Erweiterungen, Lagerflächen, Stellplätze und betriebsnotwendige Nebenanlagen bestehen. Gleichzeitig unterstützt die Festsetzung das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Gewerbeflächen dauerhaft für gewerbliche Nutzungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen vorzuhalten.

Für die Mischgebiete wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.600 m² festgesetzt. Hierdurch sollen ausreichend große Grundstücke für die angestrebte Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen gesichert werden. Die Festsetzung dient dazu, eine kleinteilige Grundstücksaufteilung und eine daraus resultierende Entwicklung zu überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken zu vermeiden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass innerhalb des Mischgebietes langfristig Flächen für gewerbliche, handwerkliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind tragender Bestandteil der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes. Sie dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der dauerhaften Wahrung der beabsichtigten Nutzungsstruktur sowie einer verträglichen Dichte im Plangebiet. Die Mindestgrundstücksgrößen stellen einen Grundzug der Planung dar und sind für die Umsetzung der planerischen Zielsetzungen von wesentlicher Bedeutung. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen würde die Grundkonzeption des Bebauungsplanes beeinträchtigen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen der Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Erschließung des Plangebietes. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind die Sichtfelder dauerhaft von baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie sonstigen sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Dies gilt ebenso für Gehölze und sonstige Anpflanzungen, soweit diese die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinträchtigen können.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes und der Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz. Hierdurch wird die Erreichbarkeit der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete, der Gewerbegebiete sowie des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ sichergestellt.

Die Anordnung der Verkehrsflächen folgt dem städtebaulichen Konzept der Planung und gewährleistet eine funktionale Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche innerhalb des Plangebietes.

Die im westlichen Bereich festgesetzte Wendeanlage dient der ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes. Gleichzeitig wird hierdurch die Möglichkeit einer zukünftigen verkehrlichen Anbindung westlich angrenzender Entwicklungsflächen offengehalten.

Die Festsetzung der vorhandenen Zufahrt dient der Sicherung der bestehenden Grundstückserschließung und berücksichtigt die bereits vorhandene Bebauung entlang der Plöner Chaussee. Die bestehende Erschließung wird in die städtebauliche Gesamtkonzeption des Plangebietes integriert.

Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und zur Förderung eines naturnahen Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird. Hierdurch soll der natürliche Wasserkreislauf weitgehend erhalten sowie die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über Rigolen auf den privaten Baugrundstücken. Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung trägt dazu bei, Abflussspitzen zu reduzieren und die Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Entwässerungssysteme zu minimieren. Gleichzeitig werden die Grundstückseigentümer verpflichtet, die erforderlichen Versickerungsanlagen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und in funktionsfähigem Zustand zu erhalten, um die langfristige Wirksamkeit der Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen.

Die Festsetzung entspricht dem Grundsatz eines nachhaltigen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser und berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Anforderungen an die Entwicklung des Plangebietes.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Mischgebietes (MI) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der dauerhaften Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der rückwärtig gelegenen Grundstücke. Hierdurch wird die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit aller geplanten Baugrundstücke gewährleistet.

Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der angestrebten Grundstücksgliederung unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und unterstützt damit die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Grundstücke dauerhaft und funktional erschlossen werden können. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellt somit einen wesentlichen Baustein zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar.

Die festgesetzte Breite von 7,50 m gewährleistet eine leistungsfähige und den Anforderungen der geplanten Nutzungen entsprechende Erschließung. Sie ermöglicht neben der Anlage einer ausreichend dimensionierten Fahrgasse auch die Berücksichtigung der Belange von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie des Begegnungsverkehrs. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlage langfristig den Anforderungen eines belastbaren Ausbaustandards gerecht werden kann und ausreichende Flächen für die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung stehen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Knickschutz

Die innerhalb und am Rand des Plangebietes vorhandenen Knicks stellen geschützte Biotope dar und übernehmen wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Zur langfristigen Sicherung dieser Funktionen werden die vorhandenen Knickstrukturen einschließlich eines 5 m breiten Schutzstreifens ab Knickfuß als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Knickschutzstreifen dienen dem Schutz der Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen durch bauliche Nutzungen, Bodenverdichtungen, Ablagerungen oder sonstige Eingriffe. Darüber hinaus sichern sie die ökologische Funktionsfähigkeit der Knicks sowie deren Bedeutung als Lebensraum und Wanderkorridor für zahlreiche Tierarten.

Um die Schutzfunktion der Knicks dauerhaft zu erhalten, sind die Schutzstreifen als unversiegelte Gras- und Staudensäume zu entwickeln. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie gärtnerische Nutzungen werden innerhalb dieser Bereiche ausgeschlossen. Während der Bauphase sind die Schutzstreifen vor Befahren, Materiallagerungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu sichern.

1 Knickdurchbruch erforderlich

Zur Herstellung der geplanten Erschließungsanlage ist im nördlichen Bereich an der Plöner Chaussee (ca. 25 m Knickdurchbruch) 1 Knickdurchbruch erforderlich. Der Eingriff dient der verkehrlichen Erschließung der geplanten Bauflächen sowie der langfristigen Sicherung einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung westlich des Plangebietes. Der Umfang der Knickdurchbrüche wird dabei auf das für die verkehrliche Erschließung zwingend erforderliche Maß beschränkt.

Die mit dem Knickdurchbruch verbundenen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung berücksichtigt und entsprechend kompensiert. Die übrigen Knickabschnitte bleiben einschließlich ihrer Schutzstreifen dauerhaft erhalten und werden durch die festgesetzten Maßnahmen gesichert.

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser werden private Stellplätze und private Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten, der Oberflächenabfluss reduziert und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden Maßnahmen zur Reduzierung von Eingriffen in die Lebensräume geschützter Tierarten festgesetzt.
Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung dient insbesondere dem Schutz nachtaktiver Insektenarten. Durch den Einsatz vollständig eingehauster, warmweißer LED-Leuchten mit gerichteter Lichtabstrahlung werden Lichtemissionen und Lockwirkungen auf Insekten reduziert sowie Beeinträchtigungen angrenzender Grünstrukturen minimiert.

Die festgesetzte Bauzeitenregelung dient dem Schutz europäisch geschützter Vogelarten sowie weiterer geschützter Tierarten während sensibler Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten. Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen, Rückschnittmaßnahmen und Baufeldfreimachungen auf das Winterhalbjahr können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermieden werden. Die Festsetzung stellt damit sicher, dass die Anforderungen des besonderen Artenschutzes bereits auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte Anpflanzfläche dient der dauerhaften Sicherung eines begrünten Übergangsbereiches entlang der Wohnbauflächen. Durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher wird die bereits im städtebaulichen Konzept vorgesehene Grünstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die Bepflanzung übernimmt eine wichtige Gliederungs- und Abschirmungsfunktion gegenüber den Erschließungsflächen sowie den angrenzenden nahversorgungsbezogenen Nutzungen. Hierdurch

werden Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen reduziert und die Wohnqualität innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gestärkt.

Darüber hinaus trägt die festgesetzte Pflanzfläche zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild, zur ökologischen Aufwertung sowie zur Vernetzung vorhandener Grünstrukturen bei. Zusätzlich kann die Gehölzbepflanzung unterstützend zur Minderung kleinräumiger Immissionen aus Verkehr und benachbarten Nutzungen beitragen.

Die Festsetzung unterstützt damit die verträgliche Nachbarschaft zwischen den Wohnbauflächen und dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ sowie die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geschützte Knicks (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG)

Die innerhalb und am Rand des Plangebietes vorhandenen Knicks werden als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich übernommen. Die Knickstrukturen stellen prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes dar und übernehmen zugleich wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz sowie den Biotopverbund. Die gesetzlichen Schutzbestimmungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Sichtdreiecke (§ 37 StrWG)

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke werden nachrichtlich übernommen und dienen der Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes. Die Sichtfelder gewährleisten die Verkehrssicherheit für den ein- und ausfahrenden Verkehr und sind dauerhaft von Sichthindernissen freizuhalten.

Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 430 ist die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen worden. Innerhalb dieses Bereiches dürfen Hochbauten grundsätzlich nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone dient dem Schutz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße sowie der Wahrung ihrer Funktion als überörtliche Verkehrsverbindung.
Für den Bereich des Plangebietes ist vorgesehen, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zu beantragen. Die hierzu getroffenen Regelungen werden über die festgesetzte Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 430 derzeit die Restriktionen der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Gemeinde beabsichtigt, die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zeitnah parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein zu beantragen.

Anlass hierfür ist die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehene Erweiterung der Ortslage Husberg durch zusätzliche Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen, Gewerbeflächen sowie einen Nahversorgungsstandort. Mit der geplanten Siedlungsentwicklung entsteht ein neuer Siedlungszusammenhang entlang der Bundesstraße B 430. Gleichzeitig befindet sich nördlich der Bundesstraße die Grundschule Bönebüttel mit den zugehörigen Schul- und Sportanlagen.

Die Gemeinde verfolgt mit der beantragten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze das Ziel, die Verkehrssicherheit im Bereich der neuen Siedlungsentwicklung sowie der bestehenden Schule zu verbessern. Mit einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wäre künftig eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h verbunden. Hierdurch könnten die Lärmbelastungen für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen reduziert sowie die Querungsbedingungen für Fußgängerinnen und Fußgänger, insbesondere für Schulkinder, verbessert werden.

Darüber hinaus würde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Wegfall der straßenrechtlichen Anbauverbotszone führen. Hierdurch könnten die Flächen entlang der Bundesstraße insbesondere im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ wirtschaftlicher genutzt werden.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob und wann die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgt, wird für die betroffenen Flächen eine Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die festgesetzte Folgenutzung tritt mit der rechtswirksamen Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Kraft. Mit Eintritt dieses Umstandes entfallen die Festsetzungen, die ausschließlich aufgrund der Lage innerhalb der derzeitigen Anbauverbotszone erforderlich sind. Die künftig zulässige Nutzung ergibt sich aus der in Teil A 2 der Planzeichnung dargestellten Folgenutzung.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zeitnah parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein zu beantragen. Damit soll frühzeitig eine Entscheidung über die straßenrechtlichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Plangebietes herbeigeführt werden. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch noch nicht feststeht, ob und wann die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze rechtswirksam erfolgt, wird für die betroffenen Flächen vorsorglich eine Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die festgesetzte Folgenutzung tritt mit der rechtswirksamen Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Kraft.

4.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO Schleswig-Holstein i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils innerhalb des Plangebietes sowie der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen. Durch die Verpflichtung, nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und die natürliche Bodenfunktion unterstützt.

Darüber hinaus tragen begrünte Grundstücksflächen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Gleichzeitig soll der Anlage großflächig versiegelter oder geschotterter Freiflächen entgegengewirkt werden.

Werbeanlagen

Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht dient dem Schutz des Ortsbildes sowie der Vermeidung zusätzlicher Lichtimmissionen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzungen sowie der Lage des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ und des geplanten Gewerbegebietes soll verhindert werden, dass durch auffällige oder bewegte Werbeanlagen Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen. Gleichzeitig wird ein ruhiges und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild des Plangebietes sichergestellt.

Die Festsetzung trägt darüber hinaus zur Begrenzung unnötiger Lichtemissionen bei und unterstützt die Belange des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes.

5 Boden, Altlasten und altlastverdächtige Flächen

5.1 Baugrund

Hier: nur Gründungsempfehlung aus Bodengutachten aufnehmen

5.2 Bodenschutz

Hier: Hinweise / Empfehlungen der unteren Bodenschutzbehörde / Wasserbehörde aufnehmen, alles weitere im Umweltbericht

5.3 Altlasten

Hier: Altlasten aus übergeordneten Planungen und Inhalte der Stellungnahmen der Bodenschutzbehörde ergänzen

6 Denkmalschutz

Hier: nur bei nachweislichem Vorkommen / archäologischen Interessengebietes (Stellungnahme ALSH aufnehmen)

7 Planungsrelevante Gutachten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bzw. wurden verschiedene fachgutachterliche Untersuchungen herangezogen.

Auswirkungsanalyse Lebensmitteleinzelhandel (CIMA)

Für die Gemeinde Bönebüttel wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Ortsteil Husberg erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² einschließlich ergänzender Backshop- bzw. Fleischereiflächen. Die Untersuchung berücksichtigt die örtliche Versorgungssituation, die Einwohnerentwicklung, das Einzugsgebiet sowie mögliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen.

Die Analyse bestätigt die im Ortsentwicklungskonzept festgestellte Versorgungslücke im Gemeindegebiet und kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung geeignet ist. Die geplante Verkaufsfläche wird als angemessen bewertet, um einen wirtschaftlich tragfähigen und dauerhaft funktionsfähigen Nahversorgungsstandort zu etablieren.
Darüber hinaus kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumünster zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Untersuchung waren eine wesentliche Grundlage für die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ sowie für die durchgeführte interkommunale Abstimmung mit der Stadt Neumünster.

8 Ver- und Entsorgung / wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Leitungsinfrastruktur wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt.

8.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene gemeindliche Kanalnetz. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsanlagen wird im weiteren Verfahren durch den zuständigen Entsorgungsträger geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken über Rigolen versickert werden. Hierdurch wird eine Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erreicht und die Grundwasserneubildung unterstützt. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung nachzuweisen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des Arbeitsblattes A-RW 1 wird im weiteren Verfahren erarbeitet und den weiteren Planungen zugrunde gelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Stromnetz. Die erforderlichen Netzerweiterungen sowie gegebenenfalls notwendige Transformatorenstandorte werden im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Netzbetreiber abgestimmt.

8.4 Telekommunikation / Breitband

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikations- und Breitbanddiensten erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Telekommunikationsanbieter. Die erforderlichen Leitungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

8.5 Müllentsorgung / Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die hierfür zuständigen Entsorgungsträger des Kreises Plön. Die Grundstücke werden über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen, sodass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet werden kann.

8.6 Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Bönebüttel sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde, der Feuerwehr sowie den zuständigen Versorgungsträgern nachzuweisen. Die Erschließungsanlagen werden so ausgebildet, dass eine ausreichende Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet wird.

9 Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des B-Planes Nr. 42 der Gemeinde Bönebüttel

Scopingunterlagen zur Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst und planerische Vorentwürfe ausgearbeitet sind, wird eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem sogenannten Scoping eingeleitet. Das Scoping hat die Aufgabe den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad, die für die einzelnen Schutzgüter erfolgen sollen, zu erörtern. Hierbei werden die Träger öffentlicher Belange konsultiert und um Mithilfe gebeten. Die Signifikanz eines Scopings ist nicht zu verkennen, da auf dessen Ergebnissen der Umweltbericht basiert.
Es ist wichtig, dass alle Informationen, die von Fachbehörden erlangt werden können und dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechen, in dem Scoping Eingang finden.

Die Gemeinde macht mit den vorliegenden Scopingunterlagen einen Vorschlag für eine angemessene Bearbeitung des Umweltberichtes. Falls ergänzende Unterlagen vorhanden sind, die der Gemeinde nicht vorliegen, bittet die Gemeinde um diese Unterlagen entsprechend der nachfolgenden Tabelle.
Daraufhin findet ggf. eine Ergänzung der Informationen, die Einfluss auf den Umfang des Berichtes hat, durch weitere Behörden, statt. Auf dieser Grundlage werden nun die Inhalte, Vorgehensweise und Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. (Vgl. §2 Abs.4 Satz 2 BauGB)

Übersicht zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir Sie, diese Informationen uns bzw. der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Behörde/Träger Name

Telefon/ eMail für Rückfragen: +49 451/ 31 75 04 50 / schweizer@bcsg.de

§1 Abs.6 Nr.7 BauGB	Belang des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Aufgaben-bereich wird durch die Planung nicht berührt.	Aufgaben-bereich wird durch die Planung berührt.	Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Informationen ggf. anfügen)
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,			
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatschG (Natura 2000),			
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,			
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,			
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,			
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,			
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,			
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der			

	Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,			
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,			
§1a (1)	**Bei der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz und Landschaftsbild anzuwenden.**			
(2)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.			
(3)	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen. Es können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen im Bauleitplanverfahren zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche getroffen werden.			
(4)	Das Bundesnaturschutzgesetz erteilt in § 1 den Auftrag, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen. Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild besitzt phänomenologischen Charakter. In das Bild einer Landschaft fließen mindestens			

	zwei Sachlagen ein „die objektiven Strukturen und Prozesse“ und „die subjektive Empfindlichkeit des Betrachters“ (vgl. NOHL u.a. 1986, 128 ff). Die naturraumbedingten Strukturen und Prozesse lassen sich mit objektiven Gegebenheiten einer Landschaft wie z.B. Berg, Tal, Wiese, Bach, Gebüschsaum, Wald, die Vielfalt und Art des Wechsels und der Abwechslung darstellen und in ihrer qualitativen Ausbildung beurteilen, die kulturell und landschaftsraumbedingte Art und Weise der Bewirtschaftung etc., alles darstellbare und messbare Größen – wie dies in vielfachen Untersuchungen und Ausarbeitungen zu Bewertungen des Landschaftsbildes in der Fachliteratur entwickelt wurde (z.B. V-Wert Methode, Kiemstedt). Die subjektiven Empfindlichkeiten sind durch die Bedürfnisse und Wünsche des Menschen bestimmt und somit auch seine unterschiedlichsten Vorstellungen und Lebenswelten wie z.B. Heimat, Schönheit, Erholung, Naturgenuss. Das Bedürfnis, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft genießen zu wollen, ist für weite Teile der Gesellschaft verbindlich, d.h. ein grundlegendes Bedürfnis. Es sind diejenigen Bedürfnisse, die von weiten Teilen der Gesellschaft artikuliert werden. Das Bild einer Landschaft, d.h. die Erscheinungsform einer Landschaft ist immer Ausdruck gesellschaftlichen, kulturellen Schaffens und Wandels und natürlicher Gegebenheiten.			

10 Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönebüttel hat die Begründung am …… gebilligt.

Bönebüttel, Datum -Bürgermeister-