Begründung

zur

52. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen Amtes Bokhorst für den Bereich der Gemeinde Bönebüttel OT Husberg

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

Vorentwurf

September 2026

Bauleitplanverfahren im Regelverfahren

Verfahrensstand nach BauGB:

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 6
☐	☐	☐	☐	☐	☐

BCS STADT+ REGION BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Tel.: 0451-317 504 50
Fax : 0451-317 504 66
Mail: sekretariat@bcsg.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planaufstellung 4
1.1 Ausgangslage und Planerfordernis 4
1.2 Anlass und Ziel der Planung 5
1.3 Ortsentwicklungskonzept 2022 6
1.4 Innenentwicklungspotenziale 6
1.5 Alternativenprüfung 7
1.5.1 Untersuchte Standorte 8
1.5.2 Standortentscheidung 9
1.6 Gebietsbeschreibung 10
2 Übergeordnete Planungen 12
2.1 Landesentwicklungsplanung 2021 12
2.2 Regionalplan für den Planungsraum III 12
2.3 Landschaftsplan 2003 14
3 Inhalte des Bauleitplans 15
3.1 Darstellungen 15
3.2 Nachrichtliche Übernahmen 16
3.3 Verkehrliche Erschließung 16
3.3.1 Geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze 16
4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (wird im weiteren Verfahren ergänzt) 17
5 Denkmalschutz 17
6 Planungsrelevante Gutachten 17
7 Ver- und Entsorgung 18
7.1.1 Trinkwasserversorgung 18
7.1.2 Abwasserentsorgung 18
7.1.3 Stromversorgung 18
7.1.4 Wärmeversorgung 18
7.1.5 Telekommunikation 18
7.1.6 Abfallentsorgung 18
7.1.7 Brandschutz 18
8 Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bönebüttel 18
9 Verfahrensvermerk 22

Anlagen:

Anlage 1 – XX
Anlage 2 – XX

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 42 5
Abbildung 2: Übersichtskarte der untersuchten Standorte, Standorte 2 und 3 stellen Untersuchungsbereiche und keine konkreten Einzelflächen dar 8
Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs im Raum.....11
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP 2021.....12
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan III 13
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan II (3. Entwurf 2026) 13
Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan 2003 – Maßnahmenplan Südteil 14

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Ausgangslage und Planerfordernis

Die Gemeinde Bönebüttel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom 02.06.1999 (Az.: IV 644-512.111-59.71) genehmigt wurde und durch Bekanntmachung am 09.07.1999 rechtswirksam geworden ist.

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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für den Bereich südlich der Plöner Chaussee (B 430) gegenüber der Grundschule Bönebüttel ist eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Planung wird als 52. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehenen Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete sowie Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ lassen sich hieraus nicht entwickeln. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde Bönebüttel, wie sie insbesondere im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2022 formuliert wurden. Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, die Bereitstellung von Flächen für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Husberg.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht daher die Darstellung folgender Nutzungen vor:

- Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO,
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 11 BauNVO,
- Maßnahmenflächen entsprechend den Erfordernissen der Eingriffsregelung.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 42

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönebüttel aus dem Jahr 2022 festgestellten Entwicklungsbedarfe in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung. Das Ortsentwicklungskonzept empfiehlt die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen, die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches südlich der Plöner Chaussee (B 430) im Ortsteil Husberg. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 42 aufgestellt. Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gewerbegebiet sowie eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand des Ortsteils Husberg geschaffen werden.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Wohnfunktion der Gemeinde zu stärken, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen sowie die Nahversorgung langfristig zu sichern. Gleichzeitig soll die bestehende Ortslage städtebaulich arrondiert und die Funktion Bönebüttels als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort im Stadt-Umland-Bereich des Oberzentrums Neumünster weiter gestärkt werden.

Zur Umsetzung der im Ortsentwicklungskonzept sowie in den übergeordneten Planungen formulierten Entwicklungsziele werden mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen sowie eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ geschaffen. Hierdurch soll dem in der Gemeinde bestehenden Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen sowie an einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen werden. Die geplanten Darstellungen dienen der Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der langfristigen Verbesserung der Nahversorgung.

1.3 Ortsentwicklungskonzept 2022

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den Ergebnissen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) der Gemeinde Bönebüttel aus dem Jahr 2022. Das Ortsentwicklungskonzept bildet die wesentliche strategische Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde und dient als fachliche Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Im Rahmen der Bestandsanalyse sowie einer umfangreichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Entwicklungsbedarfe insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Nahversorgung und Daseinsvorsorge ermittelt. Das Ortsentwicklungskonzept empfiehlt unter anderem die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung (Maßnahme M02), die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten und der wohnortnahen Nahversorgung (Maßnahme M24).

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele wurden im Ortsentwicklungskonzept geeignete Potenzialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung identifiziert. Der Änderungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine dieser Entwicklungsflächen. Mit den vorgesehenen Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gewerbegebiet sowie einem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ werden die Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes aufgegriffen und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes dient damit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Husberg und setzt wesentliche Entwicklungsziele des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bönebüttel um.

1.4 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 52. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage dar und dient der Umsetzung der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele.

1.5 Alternativenprüfung

Im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde geprüft, ob die mit der Planung verfolgten Ziele zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, gewerblicher Bauflächen sowie eines Nahversorgungsstandortes an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden können. Die Prüfung erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB sowie des Vorrangs der Innenentwicklung.

Hierzu wurden sowohl Innenentwicklungspotenziale als auch verschiedene Standortalternativen innerhalb und am Rand der Ortslage Husberg untersucht. Berücksichtigt wurden insbesondere die Kriterien Siedlungsbezug, Flächenverfügbarkeit, Erschließbarkeit, Nutzungsverträglichkeit, Flächengröße sowie die Eignung für die angestrebten Wohn-, Gewerbe- und Nahversorgungsnutzungen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass innerhalb der bestehenden Ortslage keine ausreichend großen und kurzfristig verfügbaren Flächen zur Verfügung stehen, um die im Ortsentwicklungskonzept identifizierten Entwicklungsbedarfe zu decken. Die untersuchten Standortalternativen wiesen entweder erhebliche Nutzungskonflikte, naturschutzfachliche Restriktionen, mangelnde Flächenverfügbarkeiten oder städtebauliche Nachteile auf.

Der vorliegende Änderungsbereich wurde daher als am besten geeigneter Standort für die Umsetzung der angestrebten Wohn-, Gewerbe- und Nahversorgungsentwicklung ermittelt. Die Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an, ermöglicht eine geordnete Arrondierung des Siedlungsrandes und verfügt über eine leistungsfähige Anbindung an die Bundesstraße B 430. Gleichzeitig können die im Ortsentwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele an einem Standort gebündelt umgesetzt werden.

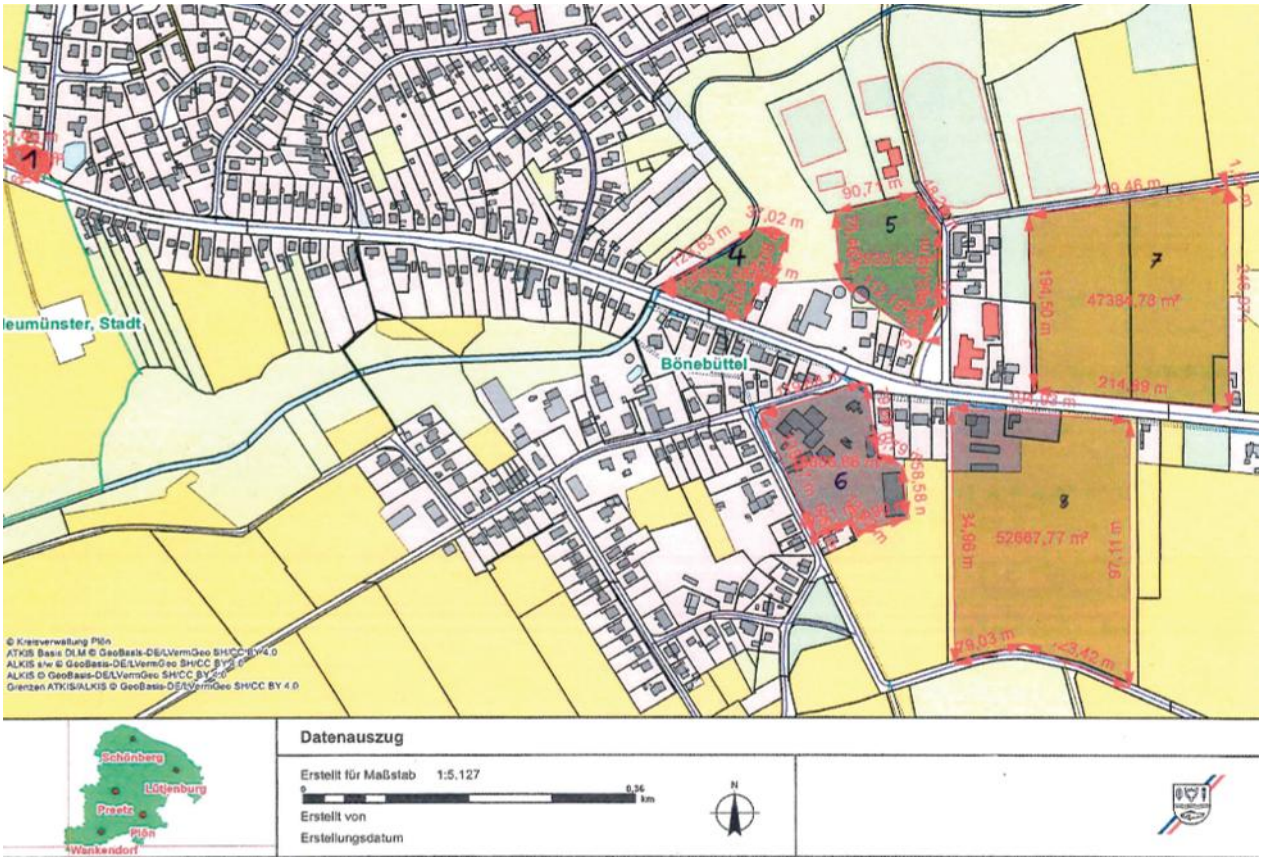


Abbildung 2: Übersichtskarte der untersuchten Standorte, Standorte 2 und 3 stellen Untersuchungsbereiche und keine konkreten Einzelflächen dar

1.5.1 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.

1.5.2 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.

1.6 Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Bönebüttel befindet sich 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).

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Husberg am östlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Husberg und Bönebüttel-Siedlung. Er liegt südlich der Bundesstraße B 430 (Plöner Chaussee), gegenüber der Grundschule Bönebüttel am Sickkamp, östlich der Dorfstraße, nördlich des Holzweges sowie westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,8 ha. Der Bereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch mehrere Knick- und Gehölzstrukturen gegliedert. Entlang der Plöner Chaussee befinden sich zudem bestehende Wohngebäude sowie ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude einer Hofstelle.

Aufgrund der Lage am Übergang zwischen bestehender Ortslage und freier Landschaft eignet sich der Bereich grundsätzlich für eine städtebauliche Weiterentwicklung und die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 430, wodurch eine gute Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet ist.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der folgenden Abbildung 3 zu entnehmen:

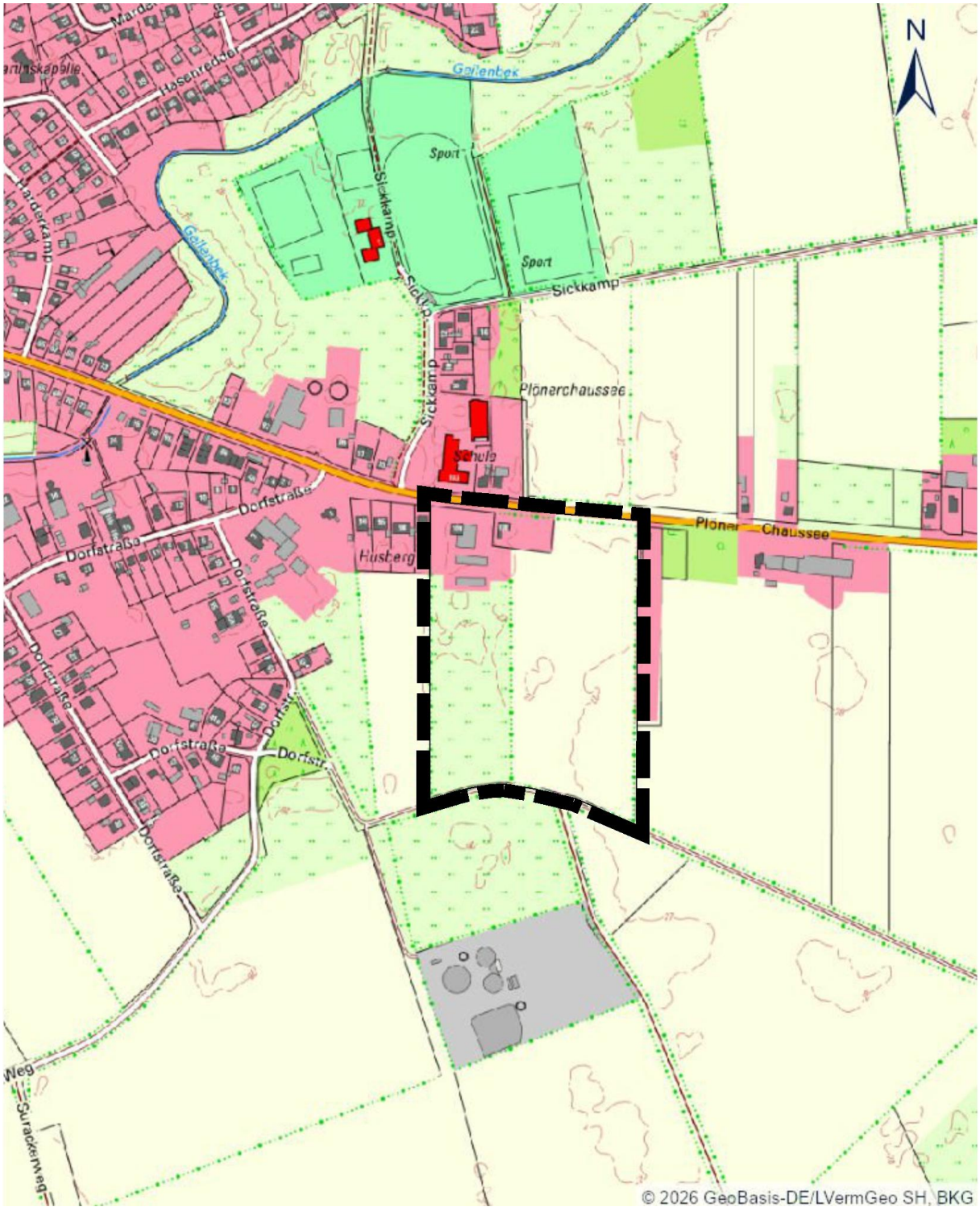


Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs im Raum

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplanung 2021

Die Gemeinde Bönebüttel liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 im ländlichen Raum und zugleich innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Neumünster. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde innerhalb des 10-km-Umkreises des Zentralbereiches des Oberzentrums Neumünster.

Die Stadt- und Umlandbereiche der Oberzentren sollen gemäß den Zielen der Landesplanung als Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und Entwicklungsimpulse für die umliegenden ländlichen Räume geben. Hierzu gehört insbesondere die Bereitstellung geeigneter Flächen für die wohnbauliche Entwicklung, die gewerbliche Entwicklung sowie die Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung.

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Bönebüttel das Ziel, die im Ortsentwicklungskonzept festgestellten Bedarfe in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung umzusetzen. Die geplanten Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischten BauflächenGewerbegebiet sowie eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ entsprechen grundsätzlich den Entwicklungszielen des Landesentwicklungsplanes für die Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster.

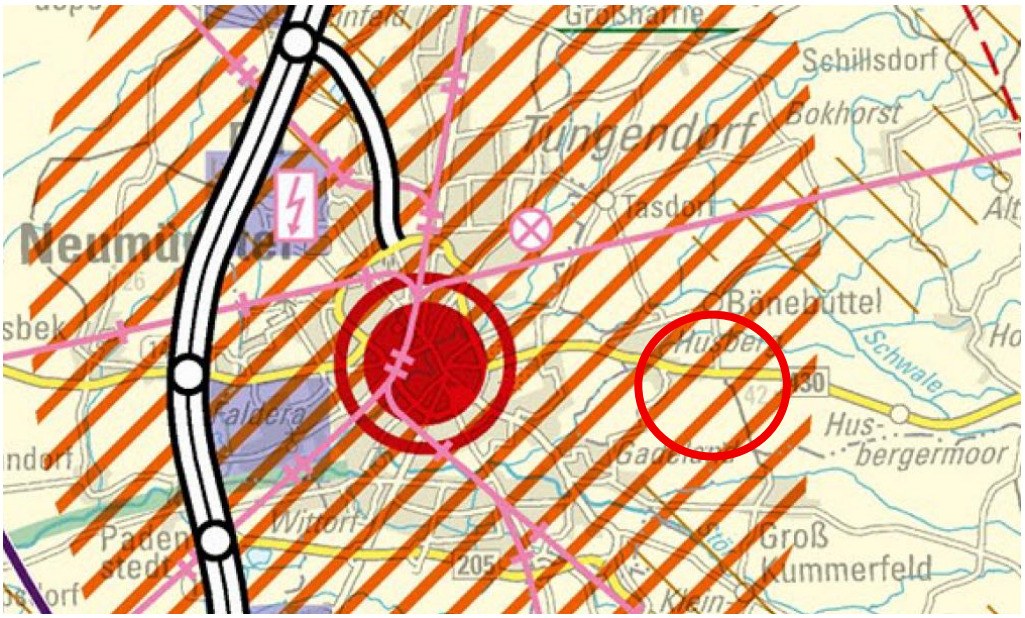


Abbildung 4: Auszug aus dem LEP 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in den Regionalplänen für die jeweiligen Planungsräume konkretisiert. Die Gemeinde Bönebüttel gehörte bislang zum Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“. Im Zuge der Neuordnung der Regionalplanung in Schleswig-Holstein wurde die Gemeinde dem zukünftigen Planungsraum II zugeordnet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalplanes gilt weiterhin der Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum III aus dem Jahr 2001.

Der Regionalplan hebt die besondere Bedeutung der Stadt- und Umlandbereiche der Oberzentren hervor. Diese sollen als Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden und gleichzeitig Entwicklungsimpulse für die umliegenden ländlichen Räume

geben. Darüber hinaus sind Maßnahmen der Bauleitplanung sowie der Infrastruktur- und Verkehrsplanung mit der jeweiligen Kernstadt abzustimmen.

Die Gemeinde Bönebüttel befindet sich innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Neumünster. Die Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen der Stärkung der Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsfunktionen der Gemeinde und entsprechen damit grundsätzlich den Zielsetzungen der Regionalplanung.

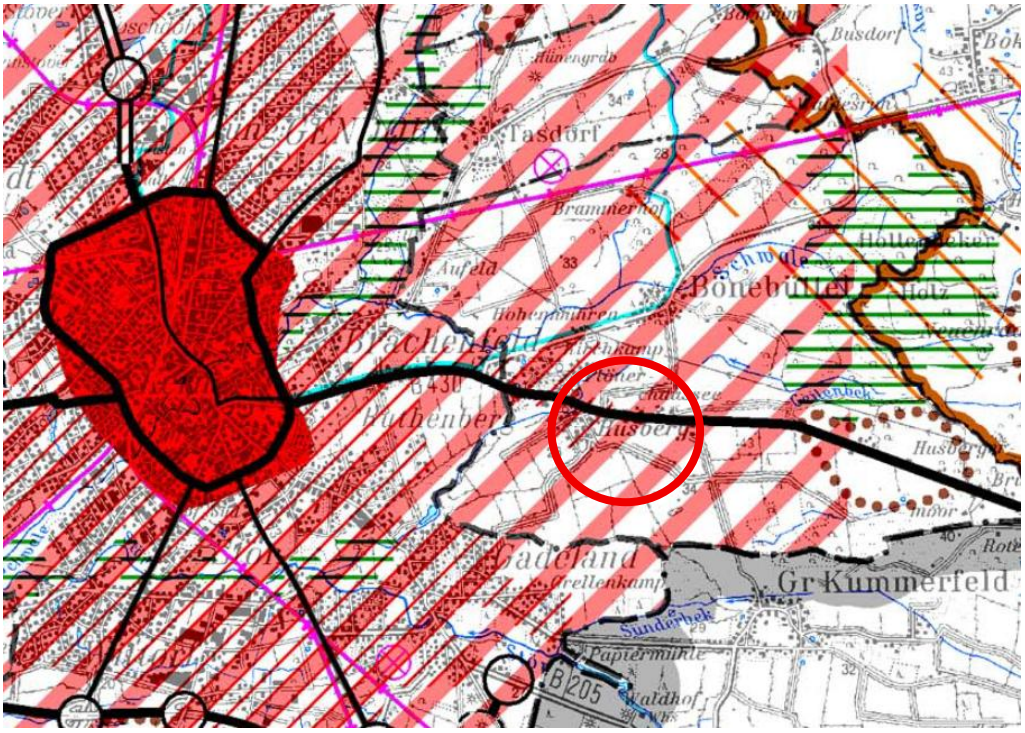


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan III

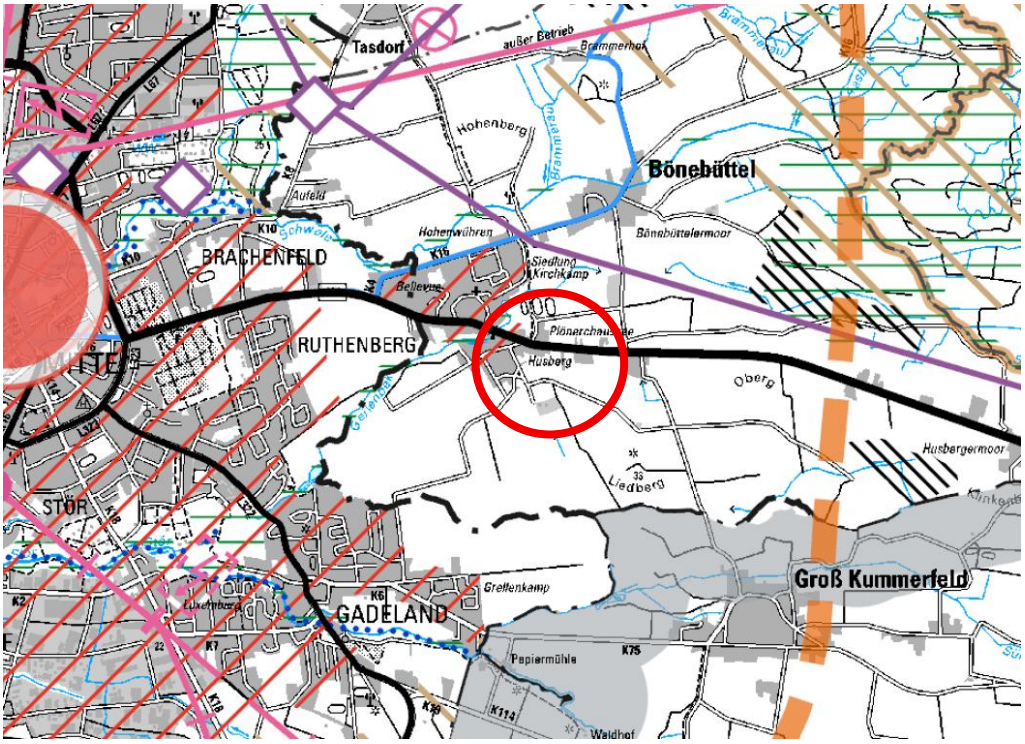


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan II (3. Entwurf 2026)

2.3 Landschaftsplan 2003

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

Der Maßnahmenplan Südteil stellt für den westlichen Teil des Änderungsbereiches eine potenzielle Fläche für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Darüber hinaus sind auch die westlich angrenzenden Flächen als langfristige Bauentwicklungsbereiche dargestellt. Die vorliegende Planung knüpft damit an die im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten an und unterstützt die geordnete Erweiterung der Ortslage Husberg.

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie entlang seiner Grenzen sind vorhandene Knick- und Gehölzstrukturen dargestellt. Diese stellen prägende Elemente des Landschaftsbildes dar und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Besondere naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen oder Vorrangflächen für den Naturschutz werden für den Änderungsbereich nicht dargestellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen verbleiben weiterhin als Bestandteil der freien Agrarlandschaft.

Die Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen damit grundsätzlich im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

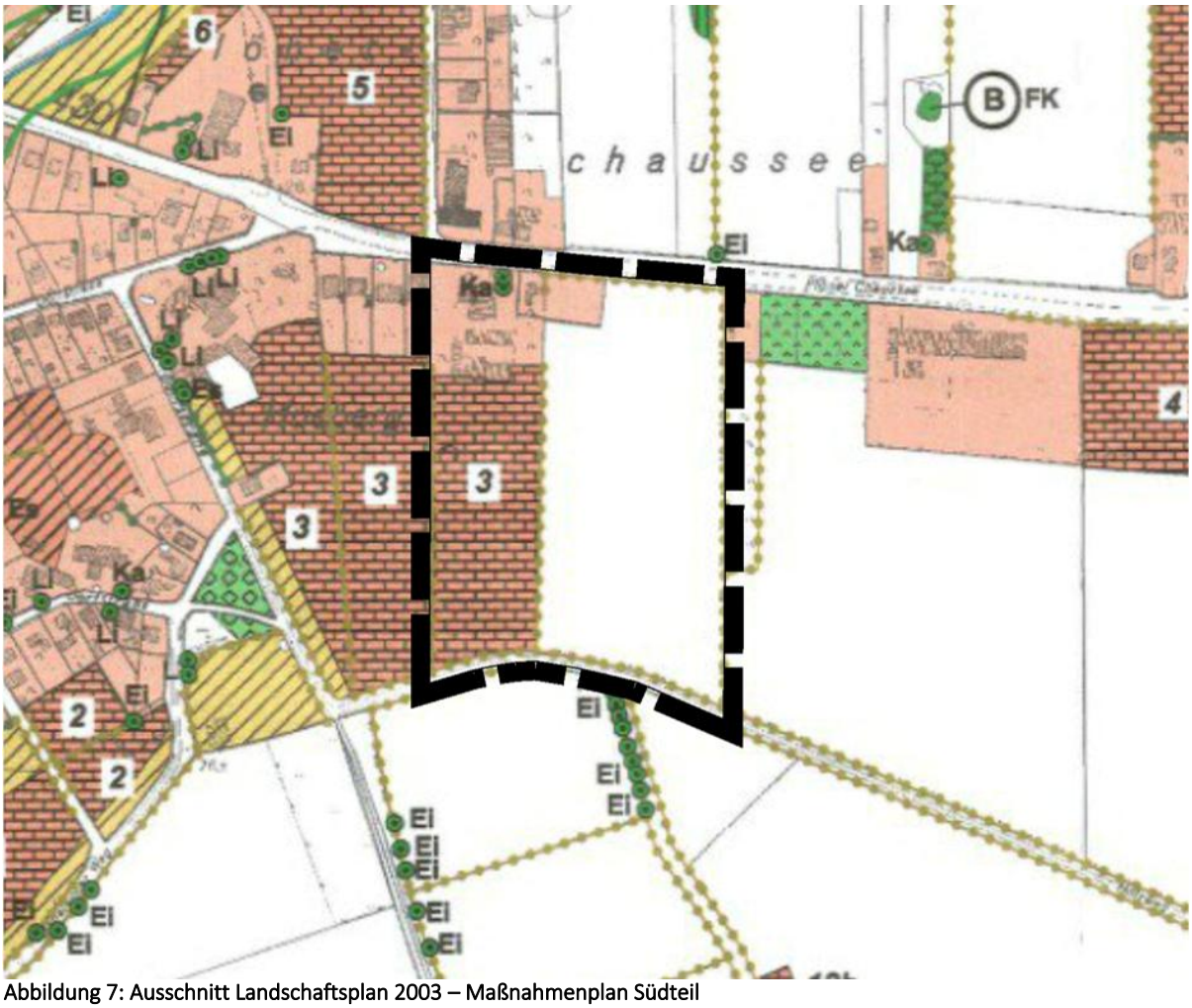


Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan 2003 – Maßnahmenplan Südteil

3 Inhalte des Bauleitplans

3.1 Darstellungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnbauflächen (W) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Die Gemeinde reagiert hiermit auf die im Ortsentwicklungskonzept festgestellten Bedarfe im Bereich des Wohnungsangebotes und verfolgt das Ziel, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Familien sowie nachfolgende Generationen zu schaffen. Die Darstellung dient zugleich der städtebaulichen Arrondierung der bestehenden Ortslage Husberg.

Gemischte Bauflächen (M) (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung gemischter Bauflächen vor.

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen sollen die Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Gleichzeitig werden Entwicklungsmöglichkeiten für kleinere Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorbereitet. Die Darstellung trägt dazu bei, die Nutzungsvielfalt innerhalb der Gemeinde zu stärken und einer ausschließlich wohnbaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich künftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Die Darstellung dient der Schaffung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Hierdurch soll dem im Ortsentwicklungskonzept festgestellten Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig unterstützt die Planung die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

Die Gemeinde verfolgt ausdrücklich das Ziel, ein kleinteiliges Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln. Die Darstellung eines Gewerbegebietes bereitet die entsprechende verbindliche Bauleitplanung vor und schafft die Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Husberg.

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ dargestellt.

Mit der Darstellung des Sondergebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Ziel ist die langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde greift hiermit die im Ortsentwicklungskonzept identifizierte Versorgungslücke auf und setzt die dort formulierte Maßnahme zur Verbesserung der Nahversorgung um.

3.2 Nachrichtliche Übernahmen

Knickstrukturen als geschützte Biotope

Die innerhalb und am Rand des Änderungsbereiches vorhandenen Knicks werden als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich übernommen. Die Knickstrukturen übernehmen wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, die Biotopvernetzung sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Die gesetzlichen Schutzbestimmungen bleiben von den Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG

Entlang der Bundesstraße B 430 wird die bestehende Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich übernommen. Die Anbauverbotszone dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße. Die hierdurch ausgelösten Restriktionen sind bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung sowie der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Bundesstraße B 430 (Plöner Chaussee). Die Bundesstraße stellt die wichtigste Verkehrsachse der Gemeinde Bönebüttel dar und verbindet den Ortsteil Husberg mit dem Oberzentrum Neumünster sowie den östlich gelegenen Gemeinden. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches soll über eine neue Planstraße erfolgen, die an die B 430 anschließt und die geplanten Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen erschließt.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Darüber hinaus verläuft entlang der Bundesstraße eine Radwegeverbindung, sodass der Änderungsbereich sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr gut erreichbar ist.

3.3.1 Geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze

Die Gemeinde Bönebüttel beabsichtigt, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße B 430 in östliche Richtung zu beantragen.

Anlass hierfür ist die mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Erweiterung der Ortslage Husberg durch zusätzliche Wohnbauflächen, Mischgebiete, Gewerbegebiete sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“. Mit der geplanten Entwicklung entsteht ein neuer Siedlungszusammenhang entlang der Bundesstraße B 430.

Die Gemeinde verfolgt mit der angestrebten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze insbesondere das Ziel, die Verkehrssicherheit für die bestehenden und geplanten Nutzungen zu erhöhen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die gegenüber dem Änderungsbereich gelegene Grundschule Bönebüttel mit ihren Sport- und Freizeitanlagen. Durch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze könnten die Voraussetzungen für eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit geschaffen und die Querungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger verbessert werden.

Darüber hinaus könnte die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zu einer Verringerung der Verkehrslärmbelastungen für bestehende und geplante Wohnnutzungen beitragen. Gleichzeitig würden sich entlang der Bundesstraße erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, da die derzeit bestehende Anbauverbotszone perspektivisch entfallen könnte.

Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist nicht Gegenstand der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Planung schafft jedoch die städtebaulichen Voraussetzungen, die einen entsprechenden Antrag der Gemeinde begründen können.

4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5 Denkmalschutz

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

6 Planungsrelevante Gutachten

Für die Bauleitplanung wurden bzw. werden 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 eines geplanten Nahversorgungsstandortes einschließlich der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Die Untersuchung bestätigt das im Ortsentwicklungskonzept festgestellte Defizit in der wohnortnahen Nahversorgung der Gemeinde Bönebüttel. Gleichzeitig kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes geeignet ist, die örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern.

Darüber hinaus wurden keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster festgestellt. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bilden eine wesentliche Grundlage für die Darstellung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes.

7 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trink- und Brauchwasser soll durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

7.1.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung soll über Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des A-RW 1 erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung eingestellt.

7.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereiches soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Erforderliche Netzerweiterungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Netzbetreibern abgestimmt.

7.1.4 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger. Der Einsatz regenerativer Energien sowie energieeffizienter Versorgungsformen wird begrüßt.

7.1.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikations- und Breitbanddiensten soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze der jeweiligen Anbieter erfolgen.

7.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die zuständigen Entsorgungsträger des Kreises Plön. Die Erreichbarkeit des Änderungsbereiches für Entsorgungsfahrzeuge wird im Rahmen der weiteren Planung sichergestellt.

7.1.7 Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Bönebüttel gewährleistet. Die Löschwasserversorgung sowie die Anforderungen an die Feuerwehrzufahrten sind im Rahmen der weiteren Planung und Erschließung nachzuweisen.

8 Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der 52. Änderung des Flächennutzungsplans 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)

<u>Übersicht zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</u>
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 <u>nicht</u> 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.			

9 Verfahrensvermerk

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

Bönebüttel, Datum

Jan Stölten
-Bürgermeister-