

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26**

#### **DER STADT BREDSTEDT**

##### **FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER DÖRPUMER STRAßE (L 4), EHEMALIGES BUNDESGRENZSCHUTZGELÄNDE**

## **ENTWURF**

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
E-MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

# Inhaltsverzeichnis

Seite

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BEGRÜNDUNG .....</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>1      AUSGANGSSITUATION .....</b>                               | <b>1</b>  |
| 1.1      Geltungsbereich.....                                       | 1         |
| 1.2      Bestand.....                                               | 1         |
| 1.3      Grundlage des Verfahrens .....                             | 2         |
| 1.4      Rechtliche Bindungen .....                                 | 3         |
| 1.4.1      Landesentwicklungsplan 2021 .....                        | 3         |
| 1.4.2      Regionalplan 2002 .....                                  | 3         |
| 1.4.3      Landschaftsrahmenplan 2020 .....                         | 3         |
| 1.4.4      Flächennutzungsplan .....                                | 4         |
| 1.4.5      Landschaftsplanung .....                                 | 4         |
| 1.4.6      Schutzverordnungen .....                                 | 4         |
| <b>2      ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>3      PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....</b>                     | <b>6</b>  |
| 3.1      Art der baulichen Nutzung.....                             | 6         |
| 3.2      Maß der baulichen Nutzung .....                            | 7         |
| 3.3      Überbaubare Grundstücksflächen.....                        | 7         |
| 3.4      Örtliche Bauvorschriften .....                             | 8         |
| 3.5      Verkehrliche Erschließung .....                            | 8         |
| 3.6      Ver- und Entsorgung .....                                  | 8         |
| 3.7      Immissionsschutz.....                                      | 9         |
| 3.8      Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....                 | 10        |
| 3.9      Beschreibung der Umweltauswirkung .....                    | 10        |
| 3.9.1      Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....        | 11        |
| 3.9.2      Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... | 11        |
| 3.9.3      Schutzgut Fläche .....                                   | 15        |
| 3.9.4      Schutzgut Boden.....                                     | 15        |
| 3.9.5      Schutzgut Wasser.....                                    | 16        |
| 3.9.6      Schutzgut Klima und Luft .....                           | 16        |
| 3.9.7      Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....                      | 17        |
| 3.9.8      Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....  | 17        |
| 3.10      Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....              | 17        |
| <b>4      FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>                               | <b>18</b> |

**Anlagen:**

- Flächenscharfe Darstellung der Ausgleichsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> im Ökokonto AZ: 661.4.03.118.2024.00 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

## BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bredstedt, Kreis Nordfriesland für das Gebiet östlich der Dörpumer Straße (L 4), ehemaliges Bundesgrenzschutzgelände

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt nördlich der Ortslage Bredstedt, östlich der Dörpumer Straße. Diese 9. Änderung betrifft Flächen im Zentrum des bestehenden Gewerbegebietes und umfasst die Flurstücke 442, 443, 444 und 445 sowie einen Teil aus Flurstück 251 der Flur 3, Gemarkung und Gemeinde Bredstedt, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.345 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Eichweberstraße,
- im Osten durch den Wittenburger Ring,
- im Süden durch den Jens-Patent-Weg und
- im Westen durch ein bebautes Gewerbegrundstück am Wittenburger Ring.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst das ehemalige Bundesgrenzschutzgelände nördlich der Ortslage Bredstedts. Nach der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Jahre 2005 hat sich hier ein Gewerbegebiet entwickelt, das zu großen Teilen mit Gewerbebetrieben und Photovoltaikhallen bebaut ist. Im Norden des Gebietes ist eine Photovoltaik-Freiflächenanlage entstanden. Zur Landesstraße 4 ist ein dichter Gehölzstreifen vorhanden.

Der Geltungsbereich dieser 9. Änderung umfasst den Bereich um die bestehende Ver-



Luftbildquelle: DigitalerAtlasNord

anstaltungshalle „Altes Heizwerk“ und den westlich angrenzenden Bereich. Der nicht bebaute Bereich des Plangebietes liegt überwiegend brach, entlang des Jens-Patent-Weges ist das Grundstück durch einen Maschendrahtzaun von den Verkehrsflächen abgegrenzt. Hier sind Stellplatzflächen teilweise asphaltiert und teilweise in wassergebundener Ausführung angelegt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Anpflanzung aus dichten Bäumen und Sträuchern vorhanden. Nördlich davon ist entlang der Eichweberstraße ein öffentlicher Parkplatz angelegt.

Das Gelände ist sehr eben mit Höhen um 33 m über NHN.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

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

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Bredstedt ist am 18.06.2005 in Kraft getreten. Es wurden bisher 8 Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen 5 rechtskräftig geworden sind. In der Sitzung am 28.05.2025 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Nachverdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

Gem. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Niedersachsen (Urt. v. 14.05.2019, Az.: 1 KN 14/17) zur Anwendung des § 13a BauGB in Gewerbegebieten gilt:

*„Auch wenn ein Plangebiet im Sinne des § 30 BauGB nicht stets als Areal anzusehen ist, das in räumlicher Hinsicht für eine Maßnahme nach § 13a BauGB offensteht, ist dies jedenfalls für die Bereiche anzunehmen, die überplant sind und in denen die Festsetzungen jedenfalls teilweise ausgenutzt worden sind.“*

Da die Bauflächen des B-Planes Nr. 26 vollständig bebaut sind, ist demnach der § 13a BauGB aus Sicht der Stadt Bredstedt für dieses Änderungsverfahren anwendbar.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 zu berücksichtigen:

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan 2021

Der Stadt Bredstedt wird in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) der Status eines Unterzentrums zugewiesen. Weiterhin befindet sich Bredstedt an einer Landesentwicklungsachse sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Südlich des Plangebietes ist die geplante Trasse zur Verlegung der Bundesstraße 5 dargestellt.

### 1.4.2 Regionalplan 2002

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) weist der Stadt Bredstedt den Status eines Unterzentrums zu. Somit ist die Stadt als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Die benachbarten, nicht zentralörtlich eingestuften Gemeinden Breklum und Struckum sind zur Darstellung eines gemeinsamen Flächenpotentials zugunsten der längerfristigen Siedlungsentwicklung in den Planungsraum mit einbezogen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im **2. Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes** für den neuen Planungsraum I (2025) sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

### 1.4.3 Landschaftsrahmenplan 2020

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) sind für den Plangeltungsbereich oder angrenzende Flächen keine besonderen Darstellungen enthalten.

#### 1.4.4 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bredstedt wurde mit Erlass des Innenministers vom 18.10.1968 genehmigt. In einer 13. Änderung wurde der Gesamtbereich des ehem. BGS-Geländes überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In einer 17. Änderung erfolgten die Darstellungen eines zentralen Bereiches als Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' sowie eines Sondergebietes 'Werkslandebahn' im Nordosten. Die Randbereiche mit den umgebenden Gehölzflächen sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung ist überwiegend als Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' dargestellt.

In der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird das Plangebiet teilweise als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Diese geplante Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Bredstedts durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 5). Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt.

#### 1.4.5 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsplan** der Stadt Bredstedt stellt innerhalb des Planungsraumes die im Jahre 1996 vorhandenen Nutzungen dar. Weiterhin ist der bestehende Bewuchs dargestellt.

Im Entwicklungsplan ist die Darstellung des Gesamtbereiches als Sondergebiet 'Bund' enthalten. Darüber hinaus sind die Knicks des Planbereichs wiedergegeben.

#### 1.4.6 Schutzverordnungen

Für das Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sind ebenso wenig betroffen wie Waldflächen.

Flächen des europäischen **Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,0 km (FFH 1319-301 „NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide mit Umgebung“).

**Geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet und die umliegenden Flächen.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 aufgestellt. Sie stellt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bereits vorhandener Gewerbebetriebe sowie die Ansiedlung neuer Betriebe zu schaffen.

Das bestehende Gewerbegebiet (B-Plan 26) ist inzwischen vollständig bebaut. Durch einen ansässigen Gewerbebetrieb wurde eine Anfrage bzgl. einer Nachverdichtung einer innenliegenden Fläche an die Stadt Bredstedt gestellt. Diese Fläche wurde im Ursprungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und dann im Rahmen der 2. und der 5. Änderung des B-Planes 26 als Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' überplant. Hier ist im 'Alten Heizwerk' ein gut etabliertes Veranstaltungszentrum entstanden, dass im Rahmen dieser 9. B-Plan-Änderung durch einen an die aktuellen Anforderungen angepassten Nutzungskatalog sowie eine angepasste Baugrenze überplant werden soll.

Für den westlichen Planbereich soll nun wieder die ursprünglich angedachte Nutzung durch Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Dieser Bereich wird aktuell nur sporadisch bei Großveranstaltungen durch das 'Alte Heizwerk' als Stellplatz für Besucher genutzt und liegt ansonsten brach.

Die Stadt Bredstedt unterstützt das Vorhaben der Nachverdichtung innerhalb des gut aufgestellten Gewerbegebietes durch einen örtlichen Unternehmer. Um die Nutzung des Veranstaltungszentrums weiterhin zu gewährleisten, hat sich die Stadt Bredstedt bereit erklärt, bei Großveranstaltungen die nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplätze entlang der Eichweberstraße zur Verfügung zu stellen. Diese öffentlichen Parkplätze werden i.d.R. zu Zeiten von Veranstaltungen (abends oder am Wochenende) nicht für die ansässigen Gewerbetreibenden oder deren Kunden benötigt. Auf diese Weise sind keine zusätzlichen versiegelten Flächen erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist über den Jens-Patent-Weg und den Wittenburger Ring vorhanden.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Norden des Plangebietes wurden im Ursprungsplan als Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung angerechnet. Sie können aus Gründen der optimalen Nachverdichtung jedoch nicht am Standort erhalten bleiben. Im Rahmen dieser Planung sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt und festgesetzt werden.

Die Planung entspricht aus Sicht der Stadt Bredstedt den unter Ziff. 3.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2021) dargelegten Grundsätzen, wonach alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen können, wobei Flächen für Gewerbe und Industrie [für nicht ortsansässige Betriebe] vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen sind.

Im Sinne von Nachhaltigkeit ist bei der gewerblichen Entwicklung auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen (zum Beispiel durch die Verwertung von Flächen, die bereits in der Nutzung sind oder waren) zu achten und im Hinblick auf die städtebauliche integrierte

Lage und die räumlich und funktional sinnvolle Zuordnung insbesondere zu Wohnbauflächen ist das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu beachten. Außerdem ist auf niedrige Infrastrukturkosten zu achten.

Diesen Maßgaben und Grundsätzen des LEP 2021 wird aus Sicht der Stadt Bredstedt durch diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gefolgt.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den östlichen Bereich des Plangebietes, in dem das Veranstaltungszentrum vorhanden ist, wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungsstätte' entsprechend der 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes 26 übernommen und um die nördlich angrenzenden, ehemals als Grünflächen überplanten Bereiche ergänzt.

Im Sondergebiet wird der Nutzungsartenkatalog gegenüber den bestehenden Festsetzungen angepasst. So sind zukünftig ausdrücklich auch Lagerräume bzw. -hallen und Nebenanlagen, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig. Hierdurch wird die Entwicklung des Betriebes entsprechend den aktuellen Anforderungen ermöglicht, sodass eine langfristige Sicherung des Veranstaltungszentrums 'Altes Heizwerk' sichergestellt wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für betriebsbedingte Wohnungen wird aus dem Nutzungskatalog für die umgebenden Gewerbegebiete auf das Sondergebiet übertragen. Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes war die schallschutztechnisch zulässige Ausnahme für betriebszugehöriges Wohnen im Sondergebiet ergänzt worden; eine Anpassung des Nutzungskataloges des Sondergebietes fehlte jedoch bislang. Dies soll nun planungsrechtlich zusammengeführt werden.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend der unter Kap. 2 genannten Ziele als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt Bredstedt möchte hiermit die vorhandenen Flächen innerhalb des Gewerbegebietes möglichst vollständig nutzen. Hintergrund ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Eine Inanspruchnahme der geplanten gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von reinen Einzelhandelsbetrieben ist an diesem Standort aus Sicht der Stadt Bredstedt städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren und Gütern ist außerhalb der geplanten Gewerbegebiete im Stadtgebiet Bredstedt möglich. Wegen der wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlerbetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erheblichen Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Diese Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan sowie den rechtskräftigen Änderungen für die angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke unverändert übernommen.

Die Planung entspricht den angestrebten Nutzungen und soll sicherstellen, dass die Stadt Bredstedt auch in Zukunft ihre Funktion als Unterzentrum erfüllen kann. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die zu erwartenden Gewerbesteuerereinnahmen liegen im öffentlichen Interesse. Besonders die Schaffung von Arbeitsplätzen steht für die Stadt Bredstedt dabei im Vordergrund.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie max. zwei Vollgeschossen entspricht den bisherigen Festsetzungen für den Planbereich und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum für die Gewerbebetriebe und das Veranstaltungszentrum.

Das bauliche Nutzungsmaß liegt damit unterhalb der Richtwerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und führt gleichzeitig zu einer optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke und zu einer der Umgebung angemessenen Bebauungsdichte.

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der aktuell gültigen Festsetzungen sowie der Festsetzungen in der Umgebung des bestehenden Gewerbegebietes festgesetzt. Demnach sind hier Firsthöhen von max. 15,0 m und Traufhöhen von max. 8,0 m zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze je Baufläche (SO und GE) festgesetzt. Sie sollen einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung der Grundstücke bieten.

Die Baugrenze für das Gewerbegebiet wird darum mit 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen über das Gebiet gelegt.

Die Baugrenze für das Sondergebiet hält im Osten ebenfalls den 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein, für den Bereich um das Bestandsgebäude werden zum Wittenburger Ring 5 m und zum Jens-Patent-Weg 10 m Abstand eingehalten, um die bestehenden Freiflächen entlang der Straße zu erhalten, ausreichend Spielraum für die Stellplätze zu bieten und gleichzeitig den Eigentümern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für möglicherweise erforderliche bauliche Erweiterungen der Veranstaltungshalle zu bieten.

Die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten.

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden und Osten wird ebenfalls berücksichtigt.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Entlang der Eichweberstraße sind im Ursprungsplan des B-Planes Nr. 26 öffentliche Parkplätze innerhalb von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Parkplätze werden in den Geltungsbereich dieser 9. Änderung des B-Planes aufgenommen. Gleichzeitig wird in den Text (Teil B) der Satzung eine Regelung bzgl. der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr ergänzt, wonach bis zu 55 % der erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' ausnahmsweise auf den im Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen angelegt werden dürfen.

Die Stadt Bredstedt unterstützt das Vorhaben der Nachverdichtung innerhalb des gut aufgestellten Gewerbegebietes durch einen örtlichen Unternehmer. Um die Nutzung des Veranstaltungszentrums weiterhin zu gewährleisten, hat sich die Stadt Bredstedt bereit erklärt, bei Großveranstaltungen die nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplätze entlang der Eichweberstraße zur Verfügung zu stellen. Diese öffentlichen Parkplätze werden i.d.R. zu Zeiten von Veranstaltungen (abends oder am Wochenende) nicht für die ansässigen Gewerbetreibenden oder deren Kunden benötigt. Auf diese Weise sind keine zusätzlichen versiegelten Flächen erforderlich.

Die Nutzung der Parkplatzfläche durch den Veranstalter wird zudem vertraglich geregelt.

Die Satzung enthält mit den örtlichen Bauvorschriften Regelungen gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO) zur Gestaltung baulicher Anlagen. Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschriften des § 84 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 LBO erforderlich. Damit eine wirksame Ahndung von Verstößen möglich ist, wird ein entsprechender Hinweis mit in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über den Jens-Patent-Weg, den Wittenburger Ring und die Eichweberstraße vorhanden und muss nicht weiter ausgebaut werden.

Die Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen für das Veranstaltungszentrum ‚Altes Heizwerk‘ erfolgen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kap. 3.4).

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und werden bei Bedarf ausgebaut:

#### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und durch das Leitungssystem der Stadt dem Klärwerk des Wasserverbandes Nord zugeführt.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muss entsprechend der bestehenden Festsetzungen aus der 2. B-Plan-Änderung weiterhin auf den Grundstücken gesammelt und über eine Versickerung dem Grundwasser wieder zugeführt werden, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Überschüssiges Oberflächenwasser sowie Oberflächenwasser aus den versiegelten Verkehrsflächen wird in Entwässerungsmulden über das Regenwasserkanalnetz den vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Die Anwendung des Erlasses zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW1) entfällt hier, da die neu versiegelbaren Flächen unterhalb der Bagatellgrenze dieses Erlasses von 1.000 m<sup>2</sup> liegen (neu versiegelte Fläche im Plangebiet innerhalb der zuvor festgesetzten Grünfläche: 1.300 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 780 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelbare Fläche).

### **Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über das Netz der Stadtwerke Nordfriesland sichergestellt.

### **Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Die Stadt Bredstedt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. Im Gewerbegebiet sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften Hydranten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu setzen. Als Grundschutz muss eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

### **Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Nordfriesland geregelt. Auf die Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH wird verwiesen.

## **3.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurden im Jahr 2007 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kultur- und Veranstaltungszentrums sowie der Werkslandebahn für Ultraleichtflugzeuge geschaffen. Hierzu wurden vom Ingenieurbüro für Akustik Busch zwei schalltechnische Gutachten erstellt. In diesem Zusammenhang wurden Festsetzungen zum Schutz der vorher allgemein zulässigen Betriebsleiterwohnungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. In einem engeren Kreis um das Veranstaltungszentrum (50 dB (A) - Isophonenlinie) waren Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig.

Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes im Jahr 2013 wurde diese Festsetzung angepasst, sodass im Sondergebiet nun Betriebsleiterwohnen zulässig ist und für betriebsbedingte Wohnungen auf den übrigen Gewerbegrundstücken durch ein Schallgutachten nachzuweisen ist, dass der Immissionswert an den schutzbedürftigen Wohnräumen eingehalten wird.

Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

### **3.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Bredstedt wurde im Jahr 2005 aufgestellt, um die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf den Flächen des ehemaligen Bundesgrenzschutzes zu ermöglichen. Die damals vorhandenen Grünstrukturen wurden als private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Ausgleich für die Bodenversiegelung angerechnet. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung wird eine solche Grünfläche mit Anpflanzungen überplant, um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen und somit zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

Die ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Grünfläche wird demnach im Rahmen der Planung umgewidmet und der Ausgleich an einer anderen Stelle erbracht.

Weiterhin werden die bestehenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und der 2. und 5. Änderung übernommen, wonach zum Schutz des lokalen Kleinklimas und der Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate für je 5 PKW- bzw. 2 LKW-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen ist und nur standortgerechte Laubgehölze verwendet werden dürfen. Auch die Festsetzung zur Begrünung fensterloser Fassaden dient neben der optischen Wirkung auf die Umgebung auch der Verbesserung des Klimaschutzes am Standort.

### **3.9 Beschreibung der Umweltauswirkung**

Da die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Bredstedt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Bredstedt auf dem ehemaligen Gelände des Bundesgrenzschutzes. Diese Fläche wurde im Ursprungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und dann im Rahmen der 2. und der 5. Änderung des B-Planes 26 als Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' überplant. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung bereits vorhandener Gewerbebetriebe sowie die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen. Konkret geplant ist für den östlichen Bereich eine angepasste Baugrenze sowie ein an die aktuellen Anforderungen angepasster

Nutzungskatalog (Lagerräume bzw. -hallen und Nebenanlagen, die dem Betrieb zugeordnet sind, sowie die Übernahme der ausnahmsweise zulässigen betriebsbedingten Wohnungen). Für den westlichen Bereich ist wieder die ursprünglich angedachte Nutzung durch einen Gewerbebetrieb vorgesehen. Die ehemals als Grünflächen überplanten Bereiche werden dem Gewerbegebiet bzw. dem Sondergebiet zugeschlagen, um eine Maßnahme der Nachverdichtung im besiedelten Bereich zu ermöglichen und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

### **3.9.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Wohngebäude vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnhäuser ohne Bezug zum Gewerbegebiet befinden sich westlich, südlich bzw. östlich in Entfernungen von mind. ca. 500 m. Zum Teil stehen diese Wohnhäuser im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben. Östlich liegt ebenfalls in einer Entfernung von ca. 500 m der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sonnebüll, für den ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Mit der Bebauung des Gebietes wurde bereits begonnen. Durch diese B-Plan-Änderung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das bereits im Ursprungsplan vorgesehen war. Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet auf die benachbarte Bebauung sind daher nicht zu erwarten.

Für die Veranstaltungsstätte wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Schallgutachten erstellt. Die in dem Gutachten gemachten Vorgaben für zulässiges betriebliches Wohnen wurden in den Bebauungsplan festgeschrieben. Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes im Jahr 2013 wurde diese Festsetzung angepasst, sodass im Sondergebiet nun Betriebsleiterwohnen zulässig ist und auf den übrigen Gewerbegrundstücken für betriebsbedingte Wohnungen durch ein Schallgutachten nachzuweisen ist, dass der Immissionswert an den schutzbedürftigen Wohnräumen eingehalten wird. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

### **3.9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Biotope**

Im September 2025 erfolgte eine Begehung des Änderungsbereichs, bei der die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen wurden.

Der nördliche Teil umfasst vorhandene Parkplätze, die vollversiegelt (SVs) angelegt worden sind. Daran schließt sich eine Gehölzfläche aus mittelalten Zitter-Pappeln, Kiefern, Stiel-Eichen und Erlen (HGy) an. Im Osten befindet sich die Veranstaltungshalle „Altes Heizwerk“ (Slg). Die Freiflächen um das Gebäude sind größtenteils teilversiegelt (geschottert). Im Westen befindet sich eine nicht bebaute Fläche, die in der Vergangenheit nicht genutzt wurde und sich entsprechend ruderal entwickelt hat (RHy). Der südliche Bereich ist bereits befestigt (SVs) und wird als Stellplatzfläche genutzt.

Außerhalb schließt sich westlich eine Lagerhalle an. Im Umfeld befinden sich weitere gewerblich genutzte Bereiche.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet und die umliegenden Flächen.

### **Artenschutz**

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei der Umsetzung der geplanten Umnutzung des Vorhabengebietes Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung vom September 2025 sowie aus der Abfrage der dem LfU vorliegenden Daten zu bekannten Tier- und Pflanzenvorkommen (LANIS, Stand Februar 2025). Die LANIS Abfrage ergab keine Eintragungen im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann als unterdurchschnittlich bewertet werden. Das Plangebiet ist deutlich durch menschlichen Einfluss geprägt. Potenzielle Lebensräume planungsrelevanter Arten sind mit dem Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes vorhanden.

Streng geschützte Pflanzenarten – Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) – sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

Nachweise über das Vorkommen von Fledermäusen liegen innerhalb des Untersuchungsraumes ebenfalls nicht vor. Die Gehölze im Bereich des Gehölzstreifens sind jung und aufgrund ihrer Struktur und ihres Alters ungeeignet, um Lebensräume für Fledermäuse zu bieten. Für streng geschützte Fledermäuse ist damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auszuschließen.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (Wald-Birkenmaus, Haselmaus, Wolf, Biber, Luchs oder Fischotter) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutende Vorkommen sind nicht betroffen. Eine landesweite Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % oder mehr des landesweiten Rastbestandes der jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende

Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

### Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2002). Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von Brutvögeln vor allem im Bereich der Gehölze im Norden des Plangebietes nicht auszuschließen. In diese Potenzialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard oder Waldohreule innerhalb des Planbereiches ausgeschlossen werden können.

Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) sowie zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

| Artname (dt.)     | Artname (lat.)                 | Gilde | RL SH 2021 | RL BRD 2021 | Schutzstatus |
|-------------------|--------------------------------|-------|------------|-------------|--------------|
| Amsel             | <i>Turdus merula</i>           | G     | +          | +           | b            |
| Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>          | O     | +          | +           | b            |
| Baumpieper        | <i>Anthus trivialis</i>        | OG    | +          | V           | b            |
| Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>         | GB    | +          | +           | b            |
| Buchfink          | <i>Fringilla coelebs</i>       | G     | +          | +           | b            |
| Dompfaff (Gimpel) | <i>Pyrrhula pyrrhula</i>       | G     | +          | +           | b            |
| Dorngrasmücke     | <i>Sylvia communis</i>         | OG    | +          | +           | b            |
| Eichelhäher       | <i>Garrulus glandarius</i>     | GB    | +          | +           | b            |
| Elster            | <i>Pica pica</i>               | GB    | +          | +           | b            |
| Feldsperling      | <i>Passer montanus</i>         | GB    | +          | V           | b            |
| Fitis             | <i>Phylloscopus trochilus</i>  | G     | +          | +           | b            |
| Gartenbaumläufer  | <i>Certhia brachydactyla</i>   | GB    | +          | +           | b            |
| Gartengrasmücke   | <i>Sylvia borin</i>            | G     | +          | +           | b            |
| Gartenrotschwanz  | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | GB    | +          | +           | b            |
| Goldammer         | <i>Emberiza citrinella</i>     | OG    | +          | +           | b            |
| Grauschnäpper     | <i>Muscicapa striata</i>       | G     | +          | V           | b            |
| Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>       | G     | +          | +           | b            |
| Hänfling          | <i>Carduelis cannabina</i>     | OG    | +          | 3           | b            |
| Hausperling       | <i>Passer domesticus</i>       | OG    | +          | +           | b            |
| Heckenbraunelle   | <i>Prunella modularis</i>      | G     | +          | +           | b            |
| Klappergrasmücke  | <i>Sylvia curruca</i>          | G     | +          | +           | b            |
| Kleiber           | <i>Sitta europaea</i>          | GB    | +          | +           | b            |
| Kohlmeise         | <i>Parus major</i>             | GB    | +          | +           | b            |
| Misteldrossel     | <i>Turdus viscivorus</i>       | G     | +          | +           | b            |
| Mönchgrasmücke    | <i>Sylvia atricapilla</i>      | G     | +          | +           | b            |
| Rabenkrähe        | <i>Corvus corone</i>           | GB    | +          | +           | b            |
| Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>        | GB    | +          | +           | b            |
| Rotkehlchen       | <i>Erithacus rubecula</i>      | G     | +          | +           | b            |
| Singdrossel       | <i>Turdus philomelos</i>       | G     | +          | +           | b            |
| Star              | <i>Sturnus vulgaris</i>        | GB    | V          | 3           | b            |
| Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i>     | OG    | +          | +           | b            |
| Türkentaube       | <i>Streptopelia decaocto</i>   | GB    | +          | +           | b            |
| Zaunkönig         | <i>Troglodytes troglodytes</i> | G     | +          | +           | b            |
| Zilpzalp          | <i>Phylloscopus collybita</i>  | G     | +          | +           | b            |

Diese umfangreiche Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die in Schleswig-Holstein nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste (Star) der gefährdeten Arten stehen. Deutschlandweit gelten Feldsperling, Baumpieper und Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind bundesweit Hänfling und Star eingestuft. Generell stellt das Artengefüge jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) sind Gehölzflächen wichtige Teillebensräume. Offene Flächen sind potenzielle Lebensräume für Goldammer und Baumpieper.

Auf der überplanten Fläche werden Störungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung verursacht. Zudem bieten die außerhalb gelegenen Gebäude und Gehölze sichtmindernde Strukturen, wie sie von Wiesenvögeln gemieden werden. Stocherfähige Böden zur Nahrungssuche sind ebenfalls nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Wiesenvögel liegt damit nicht vor. Die Flächen befinden sich gemäß der Darstellung des Umweltportals auch nicht innerhalb bzw. unmittelbar außerhalb eines maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebietes.

Aufgrund der Nutzungen und der strukturellen Ausstattung im Plangebiet ist keine arten- und individuenreiche Brutvogelgemeinschaft zu erwarten. Vorkommende Brutvögel begrenzen sich in erster Linie auf die Gehölzstrukturen. Hier sind vor allem „Allerweltsarten“ zu erwarten, die an Störungen durch den Menschen gewöhnt sind und deren Erhaltungszustand in Schleswig-Holstein als „günstig“ eingestuft werden kann.

Innerhalb des Plangebietes wird der Gehölzbestand als Gewerbefläche überplant. Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss die Rodung der Gehölze in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Bei Berücksichtigung dieser Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Im Nahbereich sind mit dem umliegenden Siedlungsgrün ausreichend Bruthabitate vorhanden, auf die die potenziell vorkommenden Brutvögel ausweichen können.

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger europäisch streng geschützter Arten nicht erwarten.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) fehlen die notwendigen Futterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Darüber hinaus gehört der Norden Schleswig-Holsteins nicht zum Verbreitungsraum dieser Art (BfN 2019).

Die totholzbewohnende Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die überwiegend jungen Gehölze im Planbereich sind für diese Arten ungeeignet, sodass ein Vorkommen dieser Arten dort ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Für streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) liegen im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vor. Planungsrelevante Amphibien, Libellenarten, Fische, Weichtiere sowie der

Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender Gewässer im Planbereich auch auszuschließen.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Aufgrund der intensiven Nutzung ist der Planbereich nur untergeordnet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geeignet. Es ist mit einer geringen biologischen Vielfalt und einer geringen Individuenzahl zu rechnen.

### **Beleuchtung**

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (§ 41 a BNatSchG) sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.*

### **3.9.3 Schutzgut Fläche**

Durch Umsetzung der Planung wird das Siedlungsgebiet von Bredstedt nicht erweitert. Der Änderungsbereich ist größtenteils bereits als sonstiges Sondergebiet überplant; der Planbereich war zudem im Ursprungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die vorhandenen Grünstrukturen im Norden werden überplant, um eine Nachverdichtung im besiedelten Bereich zu ermöglichen und somit zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden. Es findet kein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche statt.

Die Stadt Bredstedt hat sich bereit erklärt, bei Großveranstaltungen die nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplätze entlang der Eichweberstraße zur Verfügung zu stellen, da diese i.d.R. zu Zeiten von Veranstaltungen (abends oder am Wochenende) nicht für die ansässigen Gewerbetreibenden oder deren Kunden benötigt werden. Auf diese Weise sind keine zusätzlichen versiegelten Flächen erforderlich.

### **3.9.4 Schutzgut Boden**

Die Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 zeigt für den Änderungsbereich Podsolgey als Bodentyp an. Als vorherrschende Bodenart ist Sand genannt.

Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist aufgrund der sandigen Böden eingeschränkt und es ist eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildung gegeben. Die Böden des Änderungsbereiches sind im Nahbereich der Stadt Bredstedt typisch und großflächig vorhanden. Seltene Böden sind nicht vorhanden. Derzeit sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Gemäß der Anlage der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren

für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KmVO 2025) gehört die Stadt Bredstedt auch nicht zu den bekannten Bombenabwurfgebieten.

Die Flächen wurden bereits vollständig mit dem B-Plan Nr. 26 und Änderungen überplant. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da die Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes 26 widmet jedoch ca. 1.300 m<sup>2</sup> einer privaten Grünfläche um, die als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Boden des Ursprungsplanes festgesetzt wurde. Für diese Fläche ist die beim ursprünglichen Eingriff bereits bilanzierte Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Kompensation ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 anzusetzen. Daraus ergibt sich für die Umwidmung der Ausgleichsfläche ein Ersatz von insgesamt **1.300 m<sup>2</sup> neuer Ausgleichsfläche**. Der Ausgleich für die Umwidmung der Ausgleichsfläche wird über ein Ökokonto in der Gemarkung Süderstapel im Kreis Schleswig-Flensburg (Aktenzeichen: 661.4.03.118.2024.00) erbracht.

### 3.9.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.

Die Durchlässigkeit der Bodenschichten für Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodengegebenheiten grundsätzlich als hoch zu bewerten. Im Plangebiet und der angrenzenden Bereiche ist die Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits vorbelastet. Grundwasserflurabstände sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muss entsprechend der bestehenden Festsetzungen aus der 2. B-Plan-Änderung weiterhin auf den Grundstücken gesammelt und über eine Versickerung dem Grundwasser wieder zugeführt werden, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Überschüssiges Oberflächenwasser sowie Oberflächenwasser aus den versiegelten Verkehrsflächen wird in Entwässerungsmulden über das Regenwasserkanalnetz den vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Eine Anwendung des Erlasses zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW1) ist aufgrund der hier greifenden Bagatellgrenze nicht erforderlich, da die zulässige neu versiegelte Fläche im Plangebiet weniger als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt. Es wird kein Nachweis gemäß A-RW 1 erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In den für das Land Schleswig-Holstein vorliegenden Gefahrenkarten Starkregen sind kleinteilig Bereiche betroffen, die im Rahmen der Geländeenivellierung berücksichtigt werden können.

### 3.9.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern. Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie

des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Durch die Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen im Gewerbegebiet versiegelt. Dadurch ist mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen. Durch die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen wird diesem Effekt entgegengewirkt.

Weiterhin werden die bestehenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und der 2. und 5. Änderung übernommen, wonach zum Schutz des lokalen Kleinklimas und der Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate für je 5 PKW- bzw. 2 LKW-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen ist und nur standortgerechte Laubgehölze verwendet werden dürfen. Auch die Festsetzung zur Begrünung fensterloser Fassaden dient neben der optischen Wirkung auf die Umgebung auch der Verbesserung des Klimaschutzes am Standort.

### **3.9.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Bredstedt auf dem ehemaligen Gelände des Bundesgrenzschutzes.

Durch Umsetzung der Planung wird der Ortsrand von Bredstedt nicht in die Landschaft verschoben, da die Fläche bereits Teil des Gewerbegebietes und von Bebauung umgeben ist. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden weiterhin die aktuell gültigen Festsetzungen der Firsthöhe mit 15,0 m und der Traufhöhe mit max. 8,0 übernommen.

### **3.9.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine archäologischen Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb archäologischer Interessengebiete. Ca. 330 m südwestlich befindet sich eine Richtstätte (Alter Galgenberg, aKD-ALSH-001179). Es ist § 15 DSchG SH zu berücksichtigen.

In der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung keine Baudenkmale, Gründenkmale oder Schutzzonen vom Typ Denkmalbereich dargestellt.

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden und Osten wird weiterhin berücksichtigt.

## **3.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmalschutz**

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Ca. 330 m südwestlich befindet sich eine Richtstätte (Alter Galgenberg, aKD-ALSH-001179).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben

das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **Kampfmittel**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung SH (KmVO 2025) gehört die Stadt Bredstedt nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### **Bodenschutz**

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

#### **Hinweise:**

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup>, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m<sup>2</sup> durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

## **4 FLÄCHENVERTEILUNG**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.345 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Gewerbegebiet                       | ca. 1.350 m <sup>2</sup> |
| Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' | ca. 4.195 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen (Parkplatz)         | ca. 800 m <sup>2</sup>   |

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Bredstedt vom ..... ge-  
billigt.

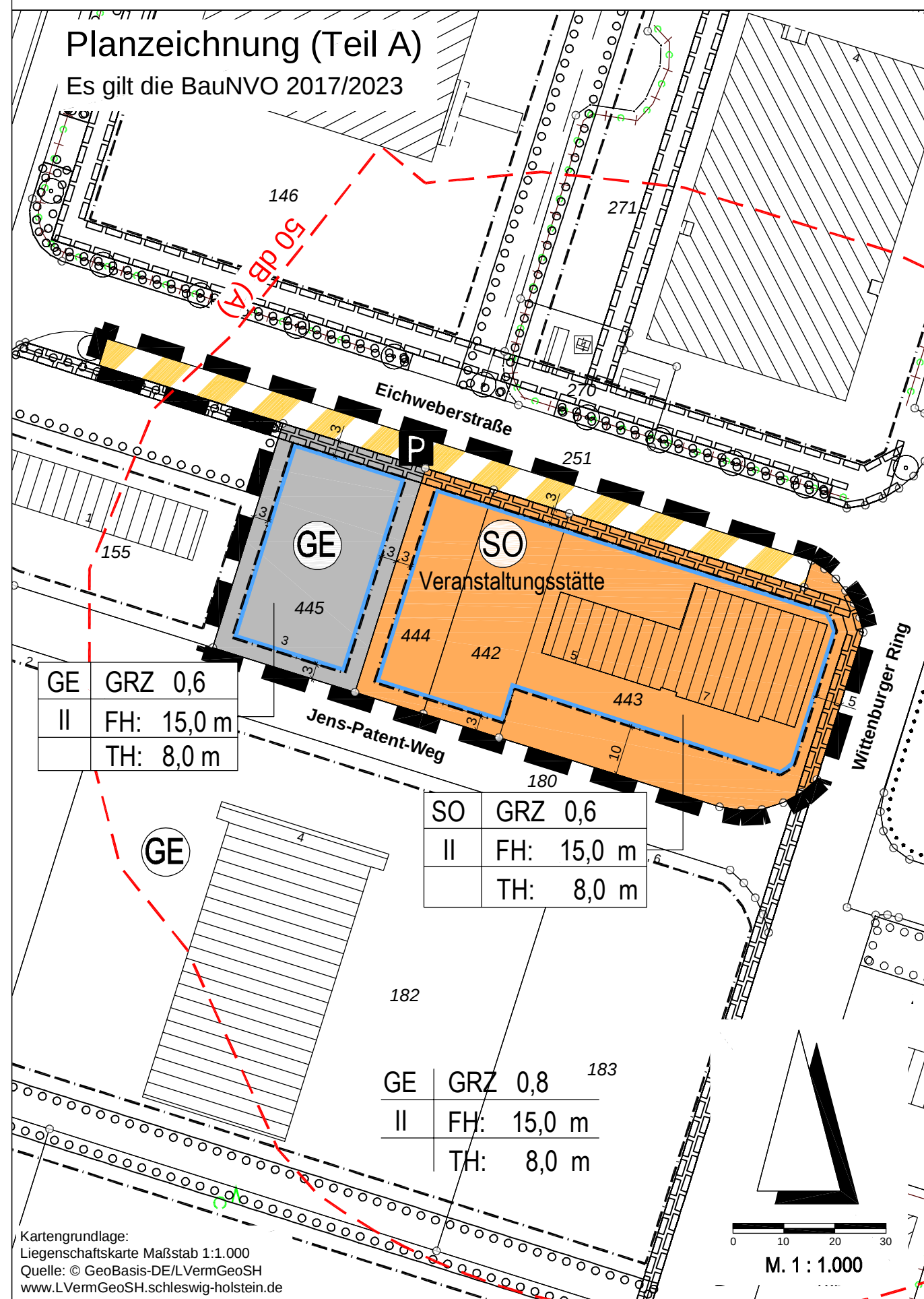
Bredstedt, den .....

.....

Der Bürgermeister

# SATZUNG DER STADT BREDSTEDT ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet östlich der Dörpumer Straße (L 4), ehemaliges Bundesgrenzschutzgelände, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

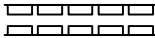
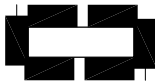


Text (Teil B)

- # 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
- ## 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
  - (2) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn sie
    - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
    - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
    - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - (3) Je Grundstück ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und die den Vorgaben nach Ziffer 3 (Schallschutz) entspricht.
  - (4) Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer (2), 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
  - (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche nach Ziffer (2) und (3) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- ## 1.2 Sonstiges Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' (§ 11 BauNVO)
- (1) Das Sonstige Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' dient der Errichtung eines Kultur- und Veranstaltungszentrums.
  - (2) Zulässig sind:
    - Kultur- und Veranstaltungszentrum mit dazugehöriger gastronomischer Versorgung
    - Lagerhallen und -räume, die der Nutzung zugeordnet und in ihrer Grundfläche der Hauptnutzung untergeordnet sind
    - dem Veranstaltungszentrum dienenden Nebenanlagen und Stellplätze
    - je Grundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- ## 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Es gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.
  - (2) Es gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenhaut und Dachfläche) gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen                                                                         | Erläuterung                                   | Rechtsgrundlagen                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| <u>I. Festsetzungen</u>                                                             |                                               |                                        |
| <u>Art der baulichen Nutzung</u>                                                    |                                               |                                        |
|  | Gewerbegebiete                                | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 8 BauNVO          |
|  | Sonstiges Sondergebiet 'Veranstaltungsstätte' | § 11 BauNVO                            |
| <u>Maß der baulichen Nutzung</u>                                                    |                                               |                                        |
| GRZ 0,6                                                                             | Grundflächenzahl                              | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 16, 17, 19 BauNVO |
| II                                                                                  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß          | § 16, 18 BauNVO                        |
| FH: 15,0 m                                                                          | Firsthöhe als Höchstmaß                       | § 16, 18 BauNVO                        |
| TH: 8,0 m                                                                           | Traufhöhe als Höchstmaß                       | § 16, 18 BauNVO                        |
| <u>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</u>                                                |                                               |                                        |
|  | Bauweisen                                     | § 9 (1) 2 BauGB<br>§ 23 BauNVO         |

|                                                                                      |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Verkehrsflächen</u>                                                               | § 9 (1) 11 BauGB                                                             |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>- hier: öffentliche Parkplätze |
|                                                                                      | § 9 (1) 11 BauGB                                                             |
| <u>Sonstige Planzeichen</u>                                                          |                                                                              |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten<br>zu belastende Flächen                 |
|                                                                                      | § 9 (1) 21 BauGB                                                             |
|  | Isophonenlinie 50 dB(A)                                                      |
|                                                                                      | § 9 (1) 24 BauGB                                                             |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches<br>der Bebauungsplanänderung         |
|                                                                                      | § 9 (7) BauGB                                                                |
| <u>II.. Darstellung ohne Normcharakter</u>                                           |                                                                              |
|  | vorhandene Grundstücksgrenzen                                                |
| <b>444</b>                                                                           | Flurstücksnummer                                                             |
|   | vorhandene bauliche Anlagen                                                  |

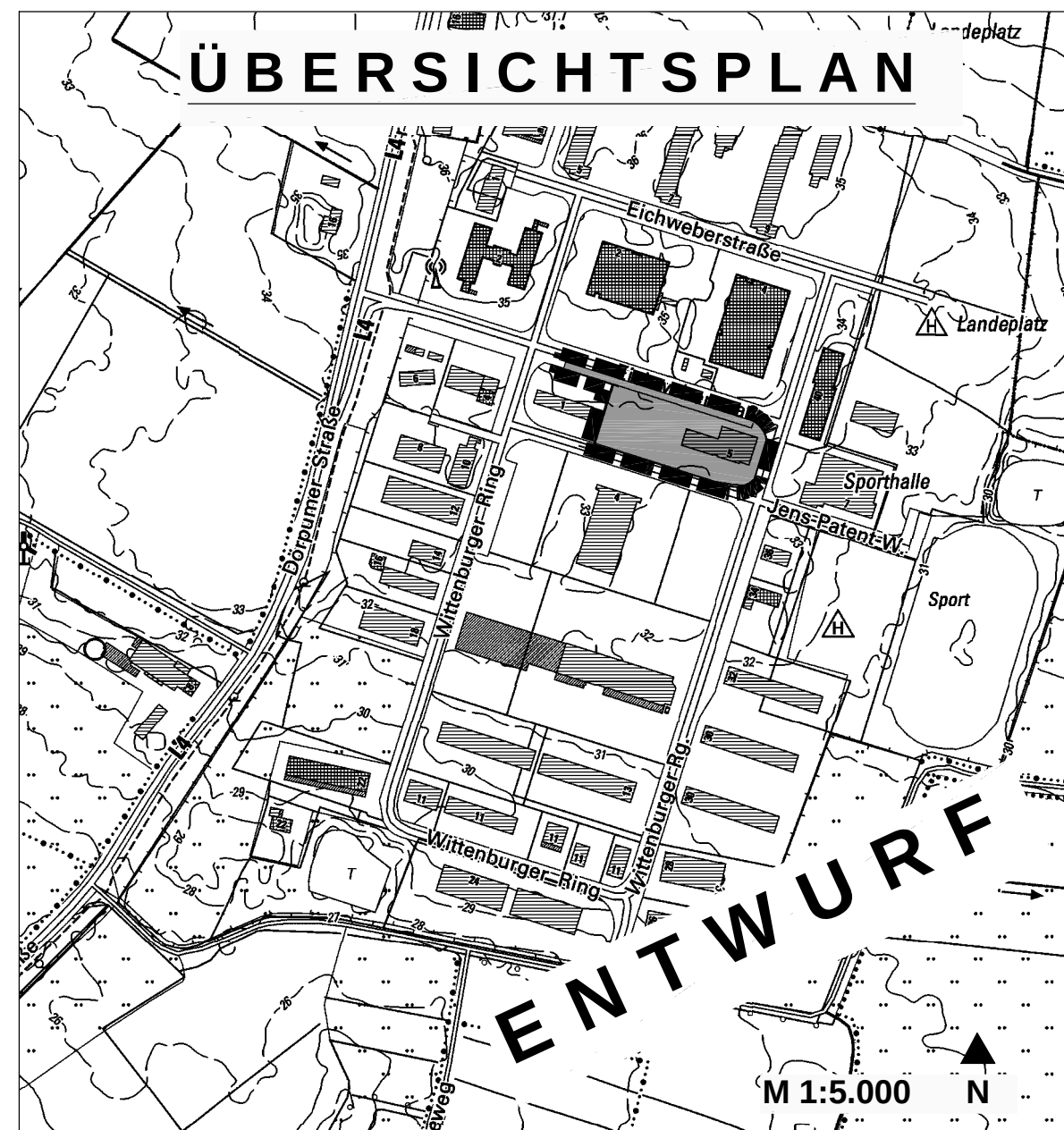
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.08.2025.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom .....  
bis ..... erfolgt.
  2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.  
§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1  
BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
  4. Der Bauausschuss der Stadt Bredstedt hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
  5. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung  
(Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum  
..... im Internet unter [www.amnf.de](http://www.amnf.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig haben  
die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet  
und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ver-  
öffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend ge-  
macht werden können, durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der  
Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB  
zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.amnf.de](http://www.amnf.de) ins Internet eingestellt.
  6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können,  
wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bredstedt, den .....  
(Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und  
-beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht  
dargestellt sind.
- Schleswig, den .....  
(Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Bredstedt, den .....  
(Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Bredstedt, den .....  
(Unterschrift)
11. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskünfte erteilt, sind durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Bredstedt, den .....  
(Unterschrift)

## 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 DER STADT BREDSTEDT

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER DÖRPUMER STRASSE (L 4)  
EHEMALIGES BUNDESGRENZSCHUTZGELÄNDE



STAND: OKTOBER 2025