

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

DER GEMEINDE BRODERSBY

"AM MITTELKAMP / AM BREKENBARG"

für das Gebiet zwischen Ostseestraße und Schloßstraße

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BAUGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand 1
1.3	Grundlage des Verfahrens 1
1.4	Rechtliche Bindungen 2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... 2
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 3
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.5	Verkehrliche Erschließung 3
3.6	Ver- und Entsorgung..... 4
3.7	Natur und Landschaft..... 4
3.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise..... 5
4	KOSTEN..... 5
5	ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES..... 5

Begründung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Brodersby – "Am Brekenbarg / Am Mittelkamp" – für das Gebiet zwischen Ostseestraße und Schlosstraße in Schönhagen.

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Schönhagen der Gemeinde Brodersby zwischen der Schlosstraße und der Ostseestraße. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst das Flurstück 26/45 der Flur 2, Gemarkung Schönhagen. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird als Grünfläche gepflegt und ist mit einigen jüngeren Obstbäumen bestanden. Entlang der Schlosstraße verläuft eine Baumreihe aus Linden. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Verwallung, die mit Sträuchern bewachsen ist. Entlang der Ostseestraße verläuft ein Entwässerungsgraben.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby hat am 16.09.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.

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

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

Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Brodersby für dieses Verfahren gegeben.

1.4 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist in seiner Neuaufstellung seit 2006 rechtskräftig. Hierin ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieser Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt.

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches im Süden des Flurstückes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahre 1972 und dort als Verkehrsfläche (und von der Bebauung freizuhalten Fläche) innerhalb des damaligen Sichtdreieckes an der Einmündung der Schlosstraße in die Ostseestraße festgesetzt. Bezüglich dieses Teilbereiches werden die alten Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 ersetzt.

Die Gemeinde Brodersby verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan** vom Oktober 1998. Im Bestandsplan sind die vorhandene Bebauung und Vegetation gekennzeichnet. Im Entwicklungsplan ist für die Bebauung entlang der Ostseestraße ein mangelnde Durchgrünung sowie eine mangelnde Verzahnung von Grünstrukturen im Innen- und Außenbereich dargestellt.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Gesamtfläche von ca. 1.300 m² eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Brodersby entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Brodersby möchte das Feuerwehrgerätehaus in Schönhagen verlegen, da am derzeitigen Standort im Eiskellerweg nicht genügend Platz für künftige Anforderungen vorhanden ist. Am derzeitigen Standort ist die notwendige Erweiterung der baulichen Anlagen entsprechend der rechtlichen Erfordernisse nicht möglich. Zudem ist auch die Zufahrt über den Eiskellerweg, der nur eine ausgebaute Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m aufweist, problematisch.

Neben dem derzeitigen Standort hat die Gemeinde zwei weitere Flächen auf ihre Eignung für das neue Feuerwehrgerätehaus geprüft. Zum einen stand eine Fläche am Holmer Weg zur Diskussion. Die Fläche ist ausreichend groß und steht für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung. Problematisch ist aber zum einen die Lage im Norden des Ortsteiles, so dass im Einsatzfall zunächst die gesamte Ortslage durchquert werden muss. Zum anderen besteht eine komplizierte Verkehrssituation im Bereich der Einmündung Holmer Weg / Günter-Remin-Ring / Ostseestraße. Weiterhin lässt auch der Ausbauquerschnitt des Holmer Weges Probleme beim Begegnungsverkehr im Einsatzfall erwarten.

Als zweite Fläche kam die gemeindeeigene Grünfläche zwischen Schlossstraße und Ostseestraße in Betracht. Diese weist eine günstige Verkehrsanbindung auf, ist ausreichend groß und steht für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung. Problematisch war zunächst die unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone an der Ostseestraße (Kreisstraße 26) tatsächlich zur Verfügung stehende Grundstücksfläche. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg und der Verkehrsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde jedoch eine Ausnahme in Bezug auf die Anbauverbotszone in Aussicht gestellt.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde Brodersby dafür entschieden, den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in diesem Bereich durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bauplanungsrechtlich abzusichern.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund der unter Punkt 2.1 angestrebten Nutzungen. Im Text (Teil B) der Satzung werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 und max. zwei Vollgeschossen orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung des Grundstückes und liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hiermit kommt die Gemeinde Brodersby dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, nach. Gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Spielraum, um die angestrebte Nutzung optimal auf dem Grundstück anzuordnen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und soll einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, ragt die Baugrenze auf einer Länge von ca. 40 m in die 15 m breite Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße 62 hinein. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze des Straßengrundstückes beträgt mind. 2 m, so dass bei Ausnutzung der Baugrenze ein Teil der erforderlichen Abstandsflächen auf dem Straßengrundstück liegen würden.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Schlossstraße aus. Hierbei ist nach Möglichkeit auf eine Trennung von Zu- und Abfahrten zum Grundstück zu achten. Die erforderlichen

Sichtfelder im Einmündungsbereich der Schloßstraße in die Ostseestraße befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. Die 15 m breite Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße 62 ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Neue Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht angelegt werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Elektrizität und Erdgas versorgt.

Das Grundstück wird an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem erfasst und dem Klärwerk in Kappeln zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte, sowie die Bodenverhältnisse dies zulassen, innerhalb des Plangeltungsbereiches versickern oder verdunsten. Überschusswasser wird über das vorhandenen Regenwasserkanalnetz abgeleitet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) von privaten Unternehmen ausgeführt.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Brodersby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

3.7 Natur und Landschaft

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

Der geplante Neubau erfolgt auf Flächen, die bisher als Rasenflächen genutzt werden. Streng geschützte Arten sind auf den Planbereichsflächen und in den angrenzenden Bereichen nicht zu erwarten. Europäische Vogelarten sind vor allem im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände nicht auszuschließen. Das Fällen der Gehölze ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist, d.h. in der Zeit vom 01.10. – 14.03. eines Jahres zulässig. Hierdurch werden die Belange des § 44 BNatSchG berücksichtigt.

Die vorhandene Baumreihe an der Schloßstraße wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt, um den Bestand zu sichern. Alle Handlungen die den Fortbestand der Baumreihe gefährden könnten, sind zu unterlassen.

Auf der Rasenfläche befinden sich 5 Obstbäume, die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses beseitigt werden müssen. Als Ersatz hierfür sind innerhalb des Geltungsbereiches

insgesamt fünf hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ im Westen und Süden an das Plangebiet angrenzt.

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.

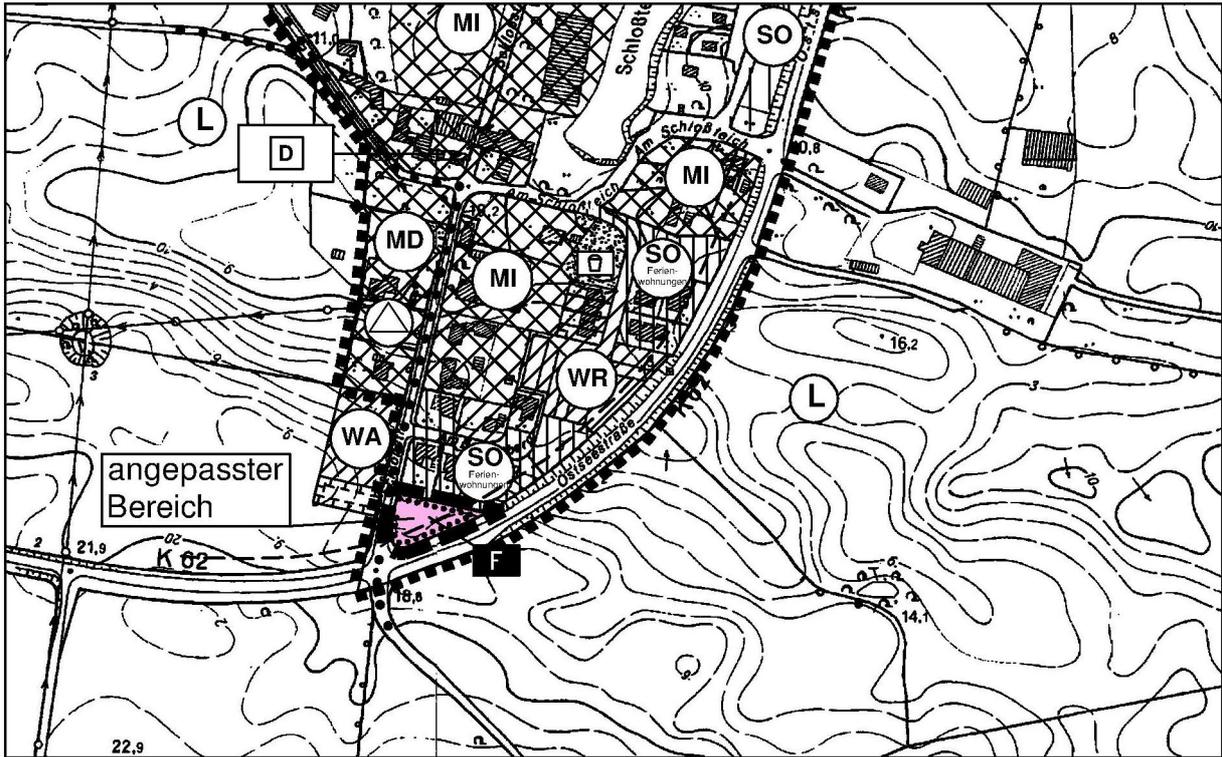
4 Kosten

Der Gemeinde Brodersby trägt die Kosten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

5 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Brodersby wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Gemeinde Brodersby (ohne Maßstab)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Brodersby am
gebilligt.

Brodersby, den

.....

- Der Bürgermeister -