

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15

DER GEMEINDE BRODERSBY

"Schönhagen Schloss, zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Schönhagen Schloss, zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg"

der Gemeinde Brodersby, Kreis Rendsburg-Eckernförde

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Brodersby wurde am 10.07.2020 rechtskräftig. Er beinhaltet Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen beidseitig der Schloßstraße sowie nördlich des Eiskellerweges im Ortsteil Schönhagen.

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

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Diese Änderung umfasst alle festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (Teilbereiche A bis D) des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Brodersby möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes möglichen Konflikten zwischen der festgesetzten Hauptnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (dem Dauerwohnen) und dem ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnen vorbeugen. Dabei strebt die Gemeinde einen vollständigen Ausschluss des Ferienwohnens an, da diese Nutzung innerhalb des Plangebietes in den hierfür vorgesehenen Sondergebieten "Dauer- und Ferienwohnen" in ausreichender Anzahl vorhanden ist. Ziel ist es, insbesondere im stark touristisch geprägten Ortsteil Schönhagen Dauerwohnungen zu errichten und so die örtliche Infrastruktur (Freiwillige Feuerwehr, Vereine etc.) zu stärken und langfristig auch in Schönhagen zu sichern und zu erhalten.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15

Für die Teilbereiche A bis D der Wohngebiete sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

Diese Festsetzungen bleiben erhalten; wobei alle ausnahmsweise zulässige Nutzung in den Teilbereichen A bis D zukünftig unzulässig sind. Hierzu gehören:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Ferienwohnungen)
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Ferienhäuser)
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Im Text (Teil B) sind für die Teilbereiche A bis D der Allgemeinen Wohngebiete Festsetzungen v.a. bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform, der Dachneigung, der Dach-
eindeckung und der Außenwandgestaltung enthalten.

Diese Festsetzungen bleiben ebenfalls vollständig erhalten.

3. Geänderte Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 wie folgt ergänzt werden:

Im Text (Teil B) wird unter dem Abschnitt 1 zur Art der baulichen Nutzung die Ziffer 1.3 wie folgt geändert:

- 1.3 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (Teilbereiche A bis D) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden nicht getroffen.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby hat am 06.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird 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 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus Sicht der Gemeinde für die Änderung dieses Bebauungsplanes vor.

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

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Brodersby, _____.____._____

Bürgermeister