

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15

DER GEMEINDE BRODERSBY

"Schönhagen Schloss, zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg"

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

BEGRÜNDUNG

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 18. April 2023 gebilligt.

Brodersby, 03.05.2023



Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Brodersby, Kreis Rendsburg-Eckernförde
über die**

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
'Schönhagen Schloss, zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg'**

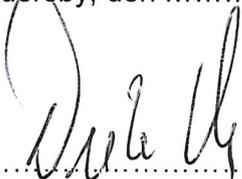
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16. April 2023 folgende Satzung über 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Brodersby 'Schönhagen Schloss, zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg' bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen.

Der Text (Teil B) wird wie folgt ergänzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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.

Alle sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Brodersby, den 03.05.2023


.....
Der Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 08.12.2022 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2022 wurde nach § 13. Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2022 den Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2022 bis zum 31.01.2023 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich 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 20.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Brodersby, den 07.02.2023



(Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Text (Teil B), am 18.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Brodersby, den 03.05.2023



(Unterschrift)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Brodersby, den 03.05.2023



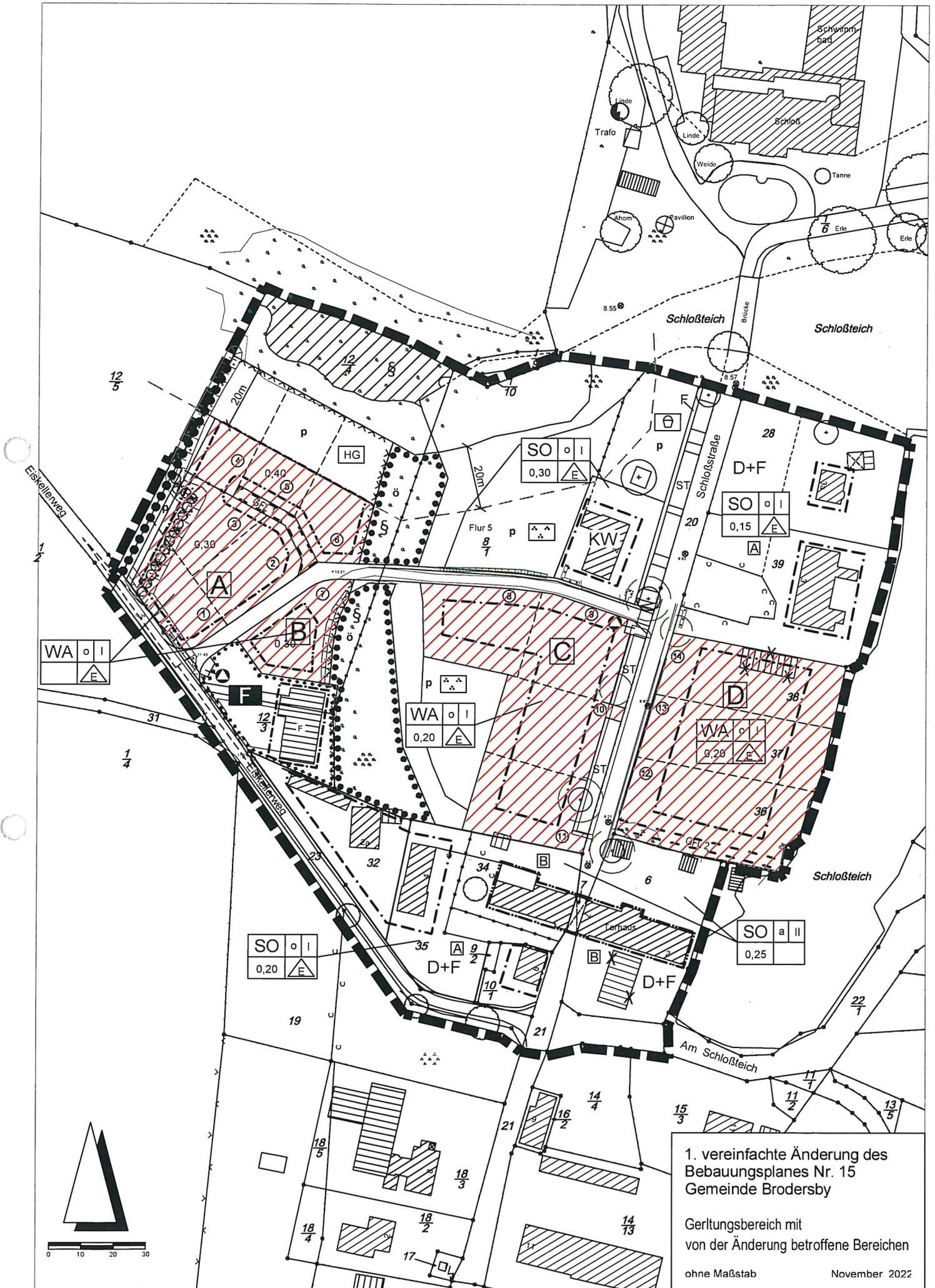
(Unterschrift)

10. Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 11.05.2023 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 12.05.2023 in Kraft getreten.

Brodersby, den 18.05.2023



(Unterschrift)



1. vereinfachte Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 15
 Gemeinde Brodersby

Gerlungsbereich mit
 von der Änderung betroffene Bereichen

ohne Maßstab
 November 2022