

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6**

### **DER GEMEINDE BRODERSBY**

#### **"SCHÖNHAGEN SCHLOSS ZWISCHEN SCHLOSSSTRASSE UND EISKELLERWEG"**

für das Gebiet nordwestlich des Eiskellerweges, nördlich der Straße 'Am Schloßteich  
sowie beidseitig der 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
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 2
1.4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein ..... 2
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum III ..... 2
1.4.3	Flächennutzungsplan ..... 2
1.4.4	Bestehende Bebauungspläne ..... 2
1.4.5	Landschaftsplanung ..... 3
1.4.6	Schutzverordnungen ..... 3
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 3</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele ..... 3
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 5
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 7
3.4	Baugestalterische Festsetzungen ..... 7
3.5	Verkehrliche Erschließung ..... 8
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 8
3.7	Natur und Landschaft..... 9
3.7.1	Artenschutz..... 9
3.7.2	Biotopschutz ..... 10
3.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ..... 13
<b>4</b>	<b>KOSTEN..... 13</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ..... 13</b>

### Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 6 der Gemeinde Brodersby vom Büro B.i.A. Biologen im Arbeitsverbund aus Bordsesholm vom 07.11.2017
- 12. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brodersby

## **Begründung**

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Brodersby – "Schönhagen Schloss zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg" – für das Gebiet nordwestlich des Eiskellerweges, nördlich der Straße 'Am Schloßteich sowie beidseitig der Schloßstraße

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Schönhagen der Gemeinde Brodersby zwischen der Schloßstraße und dem Eiskellerweg. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 3 (Flurstücke 6, 7, 20, 28 und 29 sowie Teile der Flurstücke 21 und 22/1), die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Flurstücke 8/1, 12/3, 32, 33, 9/2 und 10/1 sowie Teile der Flurstücke 19, 23, 11/2, 1/4 und 31) und bisher unbeplante Flächen (Flurstück 12/4 sowie Teile der Flurstücke 12/5 und 23) jeweils Flur 2, Gemarkung Schönhagen. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet ist in wesentlichen Bereichen bebaut. Die Freiflächen werden als Grünflächen der Helios-Klinik 'Schloss Schönhagen' oder als Gartenflächen genutzt. Im Westen wurde vor kurzem die alte Tennishalle mit den dazugehörigen Außenplätzen abgebrochen. Im Norden ragt eine kleine Waldfläche in das Plangebiet hinein. Am Eiskellerweg wurde gerade das neue Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr Schönhagen errichtet. Im Osten und Norden schließt sich der Schlossteich an den Planbereich an. An der westlichen Planbereichsgrenze ist ein Knick als Abgrenzung vorhanden. Östlich des Feuerwehrgerätehauses befindet sich ein Gehölzbestand aus größeren Laubbäumen.

#### **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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby hat am 16.06.2016 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 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.

Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Brodersby für dieses Verfahren gegeben.

## **1.4 Rechtliche Bindungen**

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 können nicht durch die gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden.

### **1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Der Planbereich der Gemeinde Brodersby wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Bestandteil des ländlichen Raumes sowie als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Im Entwurf (2018) zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein sind keine geänderten Darstellungen enthalten.

### **1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III**

Der Regionalplan für den Planungsraum III 2000 weist das Plangebiet als Bestandteil des ländlichen Raumes sowie als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Brodersby stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes über wiegend als Mischgebiete dar. Zudem sind Darstellungen als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), Grünflächen 'Parkanlage' und 'Sportanlage' sowie Wald vorhanden. Die geplanten Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 weichen in der Art der Nutzung in Teilbereichen von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 6 im Verfahren nach § 13b BauGB neu aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brodersby durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (12. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flächen im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), Sondergebiete (Dauer- und Ferienwohnen sowie Klinikwohnen), Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen (Parkanlage) und Wald dargestellt.

### **1.4.4 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist seit 1997 rechtskräftig. Hierin ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt. Weiterhin finden sich Festsetzungen zu den Verkehrsflächen, zu Grünflächen (einschl. des Erhaltungsgebotes für den Laubgehölzbe-

stand), zu Flächen für Maßnahmen und zum Standort des Feuerwehrgerätehauses am Eiskellerweg. Die Fläche der ehem. Tennishalle im Westen ist bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6.

Die Schloßstraße und der östlich anschließende Teil des Geltungsbereiches sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 (1. Änderung aus dem Jahr 1997) und dort als Verkehrsfläche bzw. Mischgebiet festgesetzt. Bezüglich dieses Teilbereiches werden die alten Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 durch die Festsetzungen der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 6 ersetzt.

#### **1.4.5 Landschaftsplanung**

Die Gemeinde Brodersby verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan** vom Oktober 1998. Im Bestandsplan sind die vorhandene Bebauung und Vegetation gekennzeichnet. Die Waldflächen im Norden sind als geschütztes Biotop (Bruchwald) gekennzeichnet. Im Entwicklungsplan ist für die Bebauung eine mangelnde Durchgrünung sowie eine mangelnde Verzahnung von Grünstrukturen im Innen- und Außenbereich dargestellt.

#### **1.4.6 Schutzverordnungen**

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Innerhalb der Waldfläche im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Sumpffläche, die gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG als Erlenbruchwald unter Schutz steht.
- An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Knick, der gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 als geschütztes Biotop gilt.
- Die Flächen des Plangebietes grenzen im Südwesten an das Landschaftsschutzgebiet "Schwansener Ostseeküste" an.

## **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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 vorgenommen. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Brodersby entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Brodersby strebt diese Änderung des Bebauungsplanes aus unterschiedlichen Gründen an. Zum einen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bisher nicht gesichert, da die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Verkehrsfläche von der Schloßstraße zum Eiskellerweg wegen der Eigentumsverhältnisse bisher nicht hergestellt werden konnte. Die im Verlauf der Schloßstraße nördlich an das Plangebiet angrenzende Brücke ist nicht

ausreichend belastbar und befindet sich ebenfalls in Privateigentum. Nach Süden ist eine Durchfahrt durch das Torhaus ebenfalls nicht möglich, so dass der mittlere Teil der Schloßstraße derzeit nur mit kleineren Fahrzeugen bzw. im Rahmen einer Duldung über einen wassergebundenen Weg von Westen her erreichbar ist. Um zukünftig eine gesicherte verkehrliche Erschließung zu erreichen, besteht dringender Handlungsbedarf.

Zum anderen benötigte die freiwillige Feuerwehr Schönhagen dringend ein größeres Feuerwehrgerätehaus, da das alte nach Hinweisen der Feuerwehrunfallkasse den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht werden konnte. Statt eines kompletten Neubaus hat sich die Gemeinde nach umfangreichen Überlegungen für einen Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus am Eiskellerweg entschieden. Um diesen Anbau zu ermöglichen, hat die Gemeinde das westlich angrenzende Grundstück (mit der ehemaligen Tennishalle) erworben. Die Tennishalle und die Außenspielflächen wurden daraufhin abgebrochen. Für dieses Grundstück soll nun im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche neue Nutzung ermöglicht werden.

Zudem sind im Bebauungsplan Nr. 6 und im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 umfangreiche Bauflächen festgesetzt, die zum Teil ehemals vorhandene Nebengebäude umfassen (z.B. große Scheune im B-Plan 3) oder die größere, geplante Maßnahmen ermöglichen sollten, für die bisher kein Bedarf bestand (z.B. geplantes Schwesternwohnheim im B-Plan Nr. 6). Für diese Bereiche sollen nun, nachdem die Frage einer gesicherten öffentlichen Erschließung geklärt ist, neue Nutzungsmöglichkeiten (überwiegend als Wohnbauflächen) festgesetzt werden.

Abschließend möchte die Gemeinde nun auch den tatsächlichen Nutzungen (in den Bereichen der B-Pläne Nr. 3 und 6) Rechnung tragen und die bisherigen Festsetzungen der Bauflächen als Mischgebiet anpassen. Die vorhandenen Nutzungen (Dauerwohnen, Ferienwohnen und Klinikwohnen) werden daher jeweils als Sondergebiete festgesetzt und die Baugrenzen an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst.

In der Gemeinde Brodersby und insbesondere im Ortsteil Schönhagen besteht weiterhin ein Bedarf an Dauerwohnungen. Die letzten freien Baugrundstücke sind bereits bebaut bzw. werden zeitnah bebaut (im Süden der Schloßstraße). Demgegenüber fehlt das Angebot an Bauflächen, die umgehend einer Bebauung zugeführt werden können bzw. die auch von ihrer Lage her eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Der Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Brodersby soll auch zukünftig im Ortsteil Brodersby gedeckt werden. Der Ortsteil Schönhagen soll überwiegend der touristischen Nutzung, dem Ferienwohnen und der Reha-Klinik dienen. Im Ortsteil Höxmark steht die Bestandserhaltung im Vordergrund.

Im Flächennutzungsplan sind mit den Dorfgebietsflächen südlich des Westerfelder Weges und dem Kleinsiedlungsgebiet 'Am Schulwald' prinzipiell noch ausreichend Flächen auch für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Diese Flächen stehen jedoch derzeit für den vorgesehenen Zweck nicht zur Verfügung. Vereinzelt sind in der Ortslage Brodersby auch noch Baulücken vorhanden. So besitzen z.B. kleinere Randflächen (für max. 4 Grundstücke) zwischen dem Drasberger Weg und der Karbyer Straße im F-Plan eine Ausweisung als Dorfgebiet und sind bisher nicht bebaut. Eine Verfügbarkeit dieser Flächen steht derzeit in Frage.

Ehemalige Hofstellen, die in absehbarer Zeit für eine wohnbauliche Entwicklung umgenutzt werden könnten, sind in Brodersby nicht vorhanden. Somit stehen aktuell kaum Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Brodersby zur Verfügung.

Zudem hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren beobachtet, dass die dauerhaft in Schönhagen lebende Bevölkerung immer älter wird und daher zukünftig wachsende Probleme für das gemeindliche Leben in diesem Ortsteil gesehen werden. Beispielhaft sei hier auf die freiwillige Feuerwehr hingewiesen, die ohne den Zuzug junger Menschen keine Zukunft hat. Auch die in Schönhagen aufgewachsenen Menschen haben derzeit keine Möglichkeit sich in Schönhagen baulich zu entwickeln. Daher ist es für die Gemeinde Brodersby sehr wichtig, in bescheidenem Umfang, Neubaugrundstücke im Ortsteil Schönhagen auszuweisen.

Um dem kurzfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht werden zu können, besteht ein Bedarf, die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

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

Die Bauflächen im Bereich der bisherigen B-Pläne Nr. 3 und 6, die bereits bebaut sind, werden entsprechend der vorhandenen und der zugeordneten Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt. Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen hat gezeigt, dass im Plangebiet eine sehr heterogene Verteilung von Dauer- und Ferienwohnungen vorhanden ist, die sich auch zukünftig nicht eindeutig in Richtung Dauerwohnen oder Ferienwohnen entwickeln wird. Da im Ortsteil Schönhagen beide Nutzungsarten vorhanden und vielfältig ineinander verwoben sind, hält die Gemeinde die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Dauerwohnen und Ferienwohnen' für angebracht und zielführend.

In einem Gebäude (Schloßstraße 2) sind ausschließlich Wohnungen vorhanden, die von der Reha-Klinik an Angehörige von Patienten während deren Aufenthalt in der Klinik vermietet werden. Diesem Nutzungszweck folgend, setzt die Gemeinde diesen Bereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Klinikwohnen' fest. Im Text (Teil B) der Satzung werden die jeweils zulässigen Nutzungen weiter detailliert.

Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund der unter Punkt 2.1 angestrebten Nutzungen. Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet werden geändert, da im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind und aufgrund der Nähe zur Reha-Klinik sowie der touristischen Ausrichtung Schönhagens in diesem Bereich auch zukünftig nicht entstehen sollen.

Die bisher unbebauten Bereiche der B-Pläne Nr. 3 und 6 (beidseitig der Schloßstraße), die derzeit als Mischgebietsflächen festgesetzt sind, sollen nach dem Willen der Gemeinde zukünftig mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen bebaut werden. Dementsprechend erfolgt für diese Bereiche eine Festsetzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA). Nachdem nun die verkehrliche Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert werden kann, möchte die Gemeinde das vorhandene Potential einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich des Ortsteiles Schönhagen nutzen.

Für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses am Eiskellerweg wird die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 6 übernommen. Da das Feuerwehrgerätehaus nach Norden vergrößert wurde, erfolgte im Bebauungsplan eine entsprechende Flächenanpassung.

Die neuen Bauflächen im Bereich der bisherigen Tennishalle werden entsprechend der zugeordneten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Da die Gemeinde die Wohnbauflächen in diesem Bereich nur dem Dauerwohnen vorbehalten möchte, werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen und Ferienhäuser für diesen Teilbereich ausgeschlossen.

### **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 wird für die bereits bebauten Bereiche im Wesentlichen unverändert aus den bisherigen Bauungsplänen übernommen. Lediglich im Nordosten (beidseitig der Schloßstraße) erfolgt eine Anpassung an den vorhandenen baulichen Bestand. Auf der Westseite der Schloßstraße erfolgt eine Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,3 und auf der Ostseite eine Reduzierung von 0,2 auf 0,15. Für die Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereiche C und D in der Planzeichnung) beidseitig der Schloßstraße erfolgt durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 eine Reduzierung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (derzeit GRZ von 0,3). Hiermit soll in diesem Bereich eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden.

Die Festsetzungen im Bereich der neuen Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereiche A und B in der Planzeichnung) mit einer GRZ von 0,3 und max. einem Vollgeschoss orientieren sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung der Grundstücke und liegen 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 den Grundstücken anzuordnen. Lediglich für die Grundstücke 4, 5 und 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da diese Grundstücke einen hohen Anteil privater Grünflächen (im Waldabstandsstreifen) aufweisen, der bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen nicht mitgerechnet werden darf.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird für die Sondergebiete unverändert aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen. Demnach dürfen eingeschossige Gebäude max. 9,00 m und zweigeschossige Gebäude max. 12,00 m hoch sein (jeweils ab Erdgeschossfertigfußboden). Diese Festsetzung wird sinngemäß auch für die dazwischen liegenden Allgemeinen Wohngebiete (Teilbereiche C und D) übernommen. Zusätzlich wird in diesen Bereichen auch eine Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt, um zweigeschossig wirkende Gebäude hier auszuschließen.

Die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m und einer max. Traufhöhe von 3,75 m in den Allgemeinen Wohngebieten (Teilbereiche A und B) dienen dem Schutz des Landschaftsbildes am Rande des Landschaftsschutzgebietes 'Schwansener Ostseeküste'.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante darf demnach nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung in Bezug auf die Größe von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu vermeiden, sind für diese baulichen Anlagen ebenfalls Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In dem Plangebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der vorhandenen Bebauung entspricht.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen und eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die neuen Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und zum vorhandenen Knick im Westen ein.

Zum Schutz des vorhandenen Knicks ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 2,0 m vom Knickfuß nicht zulässig.

Für die bestehenden Bauflächen werden die Baugrenzen überwiegend an den baulichen Bestand angepasst, um hier über die Bestandserhaltung hinaus nur noch einen geringen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen nördlich des Torhauses, beidseitig der Schloßstraße, wurden so festgesetzt, dass der Blick vom Torhaus in Richtung Schloss nicht durch neue Gebäude verstellt wird. Zudem wurde auf einen ausreichenden Abstand zum Torhaus geachtet.

Die Baulinie um das denkmalgeschützte Torhaus wird unverändert aus den bisherigen Plänen übernommen.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes werden in den Bebauungsplan Festsetzung bzgl. der Dachform und –gestaltung sowie der Außenwandgestaltung aufgenommen. Hierbei werden die für die Sondergebiete und die Teilbereiche C und D der Allgemeinen Wohngebiete die bestehenden Festsetzungen unverändert aus den bisherigen B-Plänen übernommen. Diese sind v.a. aufgrund des Denkmalschutzes relativ eng gefasst.

Durch die Vorschriften zur Gestaltung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (Teilbereiche A und B) wird die zulässige Dachneigung mit mindestens 25° festgesetzt, so dass ortsuntypische Flachdächer ausgenommen sind. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig, da sie nur von untergeordneter Bedeutung sind. Bestimmte Dachformen, wie z.B. Walm- oder Pultdächer, sind für diesen Bereich nicht vorgegeben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes insbesondere die Vermeidung von Emissionen und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen wird die Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern ausdrücklich zugelassen.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien sind im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereiche A und B) nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind. Ausnahme sind Garagen aus Sichtmauerwerk, angebaut oder freistehend; diese erhalten die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in fugenreicher Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünter Bebauungsstruktur.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung wird überwiegend aus den bisherigen Plänen übernommen. Eine Anpassung erfolgt lediglich im Westen beim Anschluss an den Eiskellerweg. Hier wird die Verkehrsführung an den Neubau des Feuerwehrgerätehauses angepasst. Dadurch, dass die Gemeinde nun Eigentümer des Grundstückes ist und durch die Zusagen des Grundstückseigentümers, kann die verkehrliche Erschließung der Schloßstraße (und damit auch der anliegenden Grundstücke) zukünftig sicher gestellt werden. Hierzu wird eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche erfolgen.

Zudem werden die vorhandenen Stellplätze auf der Westseite der Schloßstraße, die von den Mitarbeitern der Reha-Klinik genutzt werden, mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 6 waren diese als öffentliche Parkplätze (jedoch auf privatem Grund) festgesetzt. Im Bereich des Baugrundstückes Nr. 10 wird die Stellplatzfläche für eine Grundstückszufahrt unterbrochen.

Die Verkehrsfläche am Eiskellerweg wird ebenfalls in der ursprünglichen Breite (ca. 6,50 m) aus dem alten B-Plan übernommen, so dass ein zukünftiger Ausbau der Straße planungsrechtlich möglich ist.

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

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

Das Gebiet ist bzw. wird an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und im Bereich der Schloßstraße in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet und dann dem Klärwerk in Kappeln zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die vorhandenen Einleitstellen in den Schloßteich eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) von privaten Unternehmen ausgeführt. Da im Bereich des Plangebietes keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht, wird am Eiskellerweg eine Sammelstelle für die Wertstoffbehälter festgesetzt. Die Bewohner in dem Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereiche A und B) müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter an den Abfuhrtagen im Bereich der Sammelstelle abstellen. An den bestehenden Regelungen für die Anwohner der Schloßstraße und des Eiskellerweges werden keine Veränderungen vorgenommen. Diese Regelungen gelten zukünftig auch die Allgemeinen Wohngebiete (Teilbereiche C und D).

Der Feuerschutz wird im Ortsteil Schönhagen der Gemeinde Brodersby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr Schönhagen gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

### **3.7 Natur und Landschaft**

Da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt 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. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

#### **3.7.1 Artenschutz**

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG“ vom Büro ‚Biologen im Arbeitsverbund‘ BiA, Herrn Klaus Jödicke (Stand 07.11.2017) erarbeitet. Dieser Fachbeitrag ist im Anhang beigefügt. Als zusammenfassendes Ergebnis der Untersuchungen und als artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf sind folgende Vorgaben bzw. Bauzeitenregelungen erarbeitet worden:

Als zusammenfassendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG die in der folgenden Tabelle aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

**Tabelle 6: Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.**

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
<b>Brutvögel:</b> Gehölzbrüter	Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen	<b>Bauzeitenregelung</b> (Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit) Bauverbotszeit: <b>01.03. bis 30.09.</b>
<b>Fledermäuse:</b>	Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen	<b>Bauzeitenregelung</b> (Gehölzbeseitigungen außerhalb der Aktivitätszeit) Bauverbotszeit: <b>01.03.-30.11.</b>
	Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen	<b>Ausgleich für Quartierverluste</b> Verlust von einem Wochenstubenpotenzial im Verhältnis 1:5 Vorgezogene und ortsnahe Anbringung von einem Cluster mit drei Spalten- und zwei Höhlenkästen

Das Fazit dieses Fachbeitrags lautet wie folgt:

Die artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 der Gemeinde Brodersby für das Gebiet „Schönhagen Schloß zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg“ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüferelevanter Brutvogel- und Fledermausarten sowie unter Berücksichtigung von weiteren artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (Quartierkästen) keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Die im Fachbeitrag genannten Fledermaushabitate sind als CEF-Maßnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. Der vorgesehene Cluster mit drei Spalten- und zwei Höhlenkästen wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Gehölzfläche östlich des allgemeinen Wohngebietes angebracht.

### 3.7.2 Biotopschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros BiA beinhaltet eine „Kurzcharakteristik des Betrachtungsgebietes“.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 6 liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Schönhagen der Gemeinde Brodersby und umfasst die Bereiche nordwestlich des Eiskellerweges, nördlich der Straße „Am Schloßteich“ sowie beidseitig der Schloßstraße (vgl. Abbildung 1).

In zentraler Lage des B-Plans befinden sich Grünflächen der Helios Klinik, im Nordosten und Süden ist das Plangebiet bereits bebaut. Der Schloßteich grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet an.

Im westlichen Abschnitt des Plangeltungsbereichs liegt der Vorhabensbereich der ehemaligen Tennisanlage. Dieser Bereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, stellt eine überwiegend sandige Fläche mit randlicher schütterer Ruderalvegetation dar. Gras- und Krautarten der Tritt- und Ruderalfluren prägen die Vegetation. Nach Osten fällt das Gelände leicht ab und wird von einem Gehölzbestand aus teils älteren Ahornen, Eschen und Pappeln begrenzt, welcher im Osten an die Grünflächen der Helios Klinik angrenzt. Vor dem Gehölzbestand sind bereichsweise höherwüchsige Gras- und Staudenfluren entwickelt, die stellenweise verbuschen. Von der südlich gelegenen Straße „Eiskellerweg“ her führt ein wassergebundener Weg über den Bereich der ehemaligen Tennisanlage durch den Baumbestand zum Gelände der Helios-Klinik. Südlich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wurde das neue Feuerwehrgerätehaus errichtet.

Im Westen wird der Plangeltungsbereich von einem Knick begrenzt, der kürzlich auf den Stock gesetzt wurde. Westlich des Knicks schließt sich eine Obstwiese mit Ruderalfluren sowie eine Laubgehölzaufforstung an.

Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich ein weiterer Gehölzbestand, der auf und nördlich einer Böschung in einer lange Zeit überstauten Senke ausgebildet ist. Die Dominanz der Schwarz-Erle und Sumpfarthen wie Wasser-Schwertlilie weist ihn als Erlenbruch aus.

Die im Bebauungsplan dargestellten **Grünflächen** der Helios-Klinik umfassen keine geschützten Biotope. Diese werden gärtnerisch gepflegt und entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplanes erhalten.

Der **Gehölzstreifen** östlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist im Bebauungsplan als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b des Baugesetzbuches festgesetzt worden. Für diese Fläche ist zusätzlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt worden, dass der Baumbestand zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen ist. Mit diesen Festsetzungen wird die Erhaltung des Gehölzstreifens nachhaltig gewährleistet. Somit sind auch die vorgenannten potenziellen Lebensräume von Brutvögeln und Fledermäusen gesichert.

Im Westen des Planbereichs verläuft ein **Knick**, der im Herbst/Winter 2016/17 auf den Stock gesetzt worden ist. Der Wall weist einen Bewuchs überwiegend aus Ahorn und Weide auf. Der Erdwall wurde mit dem Schreddergut des Astwerks gemulcht.

Der Knick weist im südlichen Teilstück einen Versprung in das Baugebiet hinein auf. Dieser Versprung folgt nicht der Flurstücksgrenze. Zur vollständigen Nutzung des Grundstücks wird dieser Versprung durch Verschiebung des südlichen Knickteilstücks auf die Flurstücksgrenze begradigt. Hierdurch wird ein Knickteilstück mit einer Länge von ca. 42 m durch Verschie-

bung beeinträchtigt. Durch die Verschiebung wird der Knick auf einer Länge von ca. 35 m auf der Flurstücksgrenze wieder hergestellt. Es verbleibt damit ein Teilstück von 7 m Knick, das gerodet wird.

Die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 gehen bei einer Verschiebung von Knicks von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,75 aus, wobei der verschobene Knick angerechnet wird. Insofern ist ein Ausgleich von  $35 \text{ m} \times 0,75 = 27 \text{ m}$  zusätzlichen Knicks für die Verschiebung notwendig. Verloren gehen darüber hinaus 7 m Knick, für die die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 = 14 m neuer Knick vorsehen. **Insgesamt** ist für die Verschiebung und Rodung von Knickteilstücken daher ein zusätzlicher Ausgleich von **41 m neuen Knicks** an anderer Stelle notwendig. Dieser Ausgleich wird von der Gemeinde im Rahmen eines Knickaustgleichskontos zur Verfügung gestellt.

Der Knick entlang der westlichen Planbereichsgrenze wird durch einen Schutzstreifen von 2 m Breite, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist geschützt. Dieser Streifen ist gem. der textlichen Festsetzung 6.3 im Teil B des Bebauungsplanes von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Zusätzlich halten die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen einen Abstand von weiteren 2 m zu diesem Schutzstreifen ein, sodass die mögliche Bebauung einen Abstand von mind. 4 m zum Knickfuß hat. Mit diesen Festsetzungen folgt die Gemeinde den Inhalten des Punktes 4 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, die einen Mindestabstand von 3 m ab Knickwallfuß innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan vorsehen.

Eine Entwidmung des Knicks (siehe Punkt 5.2.2 der Durchführungsbestimmungen) ist nicht vorgesehen, da mit der Einhaltung des Randstreifens und mit dem Abstand der Baugrenze von 4 m zum Knickfuß eine erhebliche Beeinträchtigung des Knicks verhindert wird. Darüber hinaus liegt der Knick angrenzend an eine Ausgleichsfläche (Streuobstwiese). Eine landwirtschaftliche Pflege (z.B. Pflügen, Düngen oder Einsatz von Pflanzenschutz) ist von dieser Seite daher auszuschließen.

Nördlich des Feuerwehrgerätehauses ist ein ca. 30 m langer Erdwall vorhanden, der als Bodenwall lt. Vermessung ca. 60 bis 70 cm hoch aufgeschüttet wurde. Dieser Wall ist entsprechend der Definition aus der Landesbiotopverordnung vom 22.01.2009 nicht als Knick zu bewerten.

Nördlich des allgemeinen Wohngebietes - Teilbereich A - schließt eine **Waldfläche** an, die vor allem mit Erlen, am Rand auch mit Weide und Ahorn bestockt ist. Diese Waldfläche beinhaltet eine Sumpffläche, die gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG als Erlenbruchwald und damit als geschütztes Biotop zu bewerten ist. Die Geländehöhe liegt in diesem Bereich ca. 1,50 bis 2 m tiefer als die angrenzenden Grün- und Bauflächen. Der Bruchwald ist durch Erlen und Sumpfschwertlilie gekennzeichnet.

Die Fläche des geschützten Biotops ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans anhand der Höhenlinien der Deutschen Grundkarte M 1 : 5.000 unterhalb der 8 m Höhenlinie nachrichtlich dargestellt worden. Diese Fläche wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Abstände zum Wald geschützt. Beeinträchtigungen sind daher auszuschließen.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich im Südwesten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ angrenzt.

#### **Bodenschutz:**

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

#### **Denkmalschutz:**

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.

#### **Immissionsschutz:**

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

#### **Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Brodersby nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **4 Kosten**

Der Gemeinde Brodersby trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

## **5 Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Brodersby stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes über wiegend als Mischgebiete dar. Zudem sind Darstellungen als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), Grünflächen 'Parkanlage' und 'Sportanlage' sowie

Wald vorhanden. Die geplanten Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 weichen in der Art der Nutzung in Teilbereichen von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 6 im Verfahren nach § 13b BauGB neu aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brodersby durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (12. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flächen im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), Sondergebiete (Dauer- und Ferienwohnen sowie Klinikwohnen), Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen (Parkanlage) und Wald dargestellt.

Der berichtigte Flächennutzungsplan ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Brodersby am ..... gebilligt.

Brodersby, den .....

.....

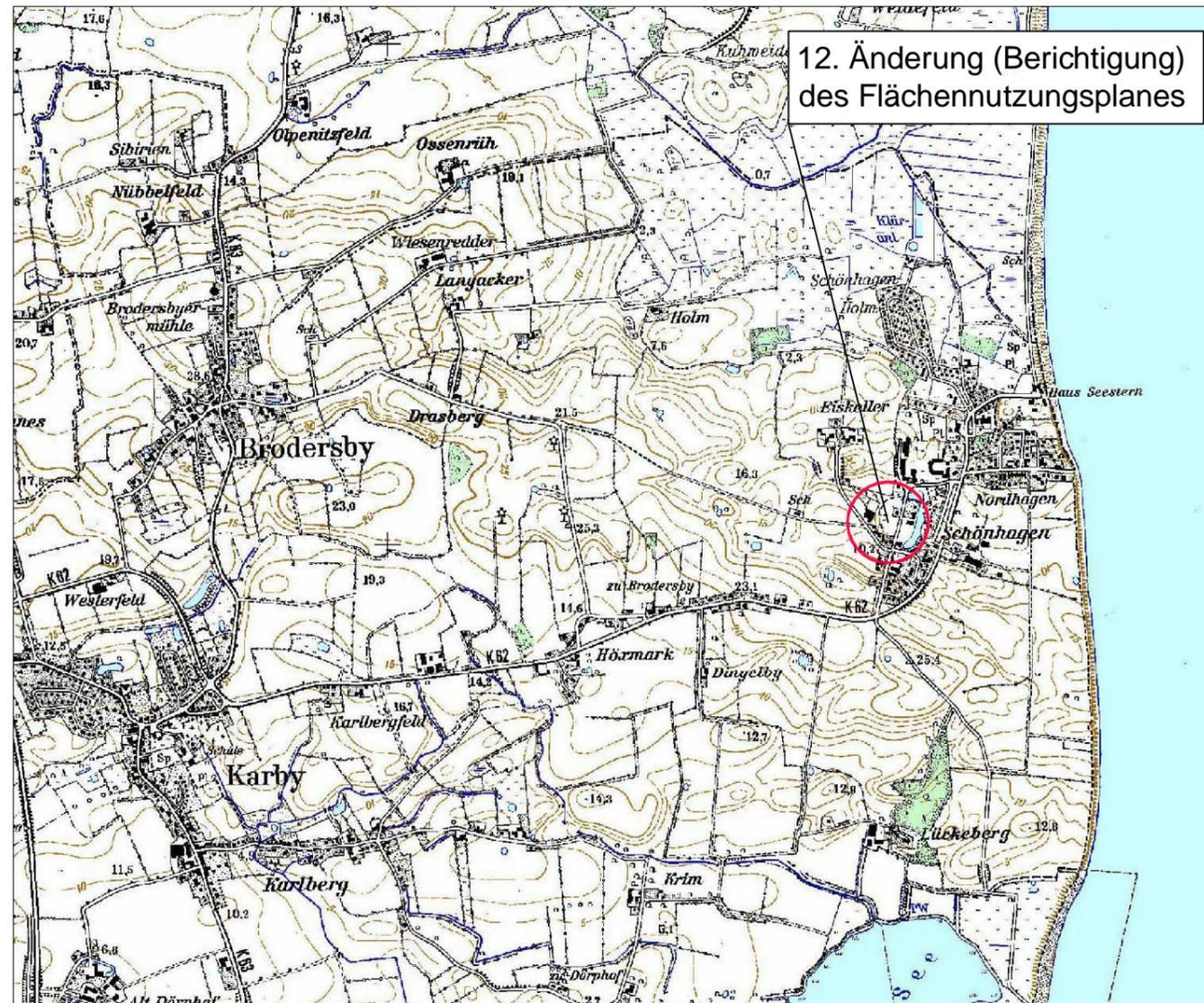
- Der Bürgermeister -

# BRODERSBY

## 12. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

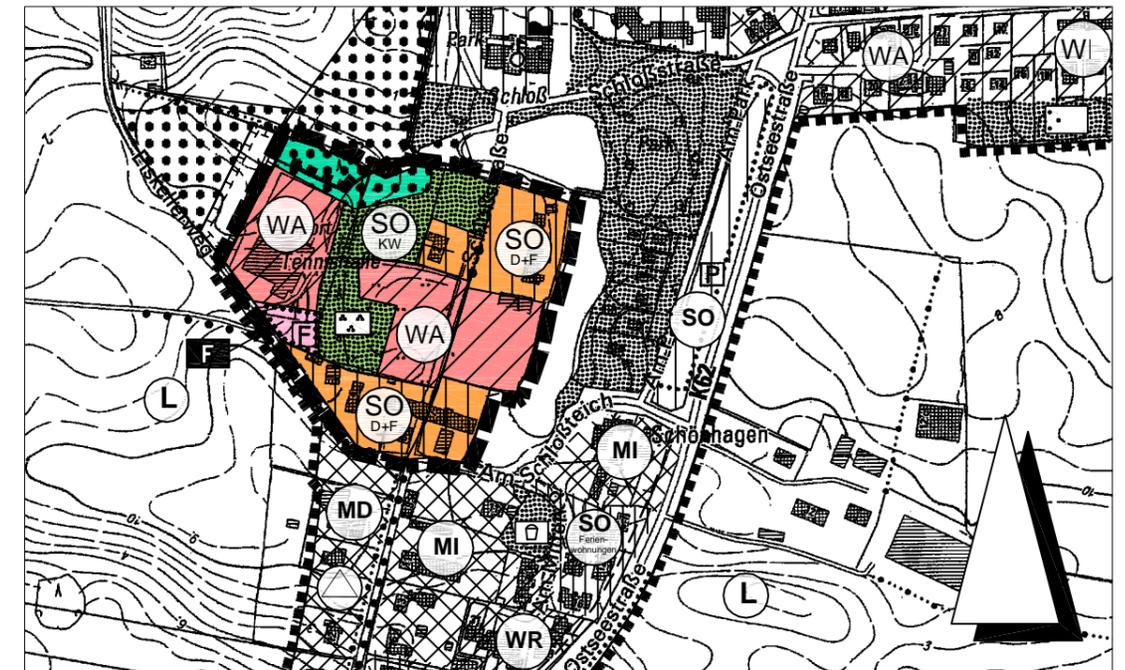
Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



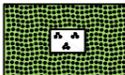
Planzeichnung

M. 1 : 5.000



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### Darstellungen

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet - Dauer- und Ferienwohnen (§ 11 (2) BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet - Klinikwohnen (§ 11 (2) BauNVO)
-  Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 5 (2) BauGB)
-  Grünfläche - Parkanlage (§ 5 (5) BauGB)
-  Wald (§ 5 (9) BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches der 12. Flächennutzungsplan-Änderung (Berichtigung)

Brodersby, den

Bürgermeister