

# Städtebauliches Standortkonzept für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Brodersby-Goltoft



8. November 2018

**Auftraggeber**

Gemeinde Brodersby-Goltoft  
Im Amt Südangeln  
Toft 7  
24860 Böklund



**Auftragnehmer**

Pro Regione GmbH  
Schiffbrücke 24  
24939 Flensburg

**Bearbeiter**

Manfred Demuth (Geograph)  
Nina Lorenzen (Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)  
Erik Hendrichske

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung und Ziel .....</b>	<b>1</b>
1.1	Landesplanerischer Rahmen zur Siedlungsentwicklung .....	2
1.1.1	Bestand und weiterer Bedarf an Wohneinheiten .....	2
1.1.2	Demographische Entwicklung.....	2
1.1.3	Flächenangebot in den Nachbargemeinden .....	3
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Historische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Brodersby-Goltoft.	4
3.2	Überörtliche Planungen .....	5
3.2.1	Darstellung der überörtlichen Planungen.....	5
3.2.2	Auswertung der überörtlichen Planungen .....	9
3.3	Örtliche Planungen .....	9
3.3.1	Landschaftsplan .....	10
3.3.2	Flächennutzungsplan .....	12
3.3.3	Bebauungspläne.....	13
3.3.4	Auswertung der örtlichen Planungen .....	15
<b>4</b>	<b>Innenpotenziale sowie Erweiterungsflächen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Potenzialflächen für eine Wohnbaunutzung.....	16

### Abbildungen

Abb. 1:	Ausschnitt Flächenkarten „Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg“ (aus dem oben genannten Gutachten).....	2
Abb. 2:	Königl. Preuss. Landes-Aufnahme von 1878, herausgegeben 1880..	4
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Karten 1 und 2.....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V.....	7
Abb. 5:	Landesweites Biotopverbundsystem, Ausschnitt aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas .....	8
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Brodersby mit der Kennzeichnung der Siedlungserweiterungsflächen (1-4, rote Markierung) .....	11

## **Tabellen**

Tab. 1:	Potenzialflächen innerhalb der durch einen Bebauungsplan abgedeckten Gebiete .....	14
Tab. 2:	Ergebnistabelle über Innenpotenziale sowie Erweiterungsflächen für eine künftige Wohnbebauung .....	16

## **ANHANG**

Anlage zur Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 14.10.1998

Karte der emittierenden Betriebe (Lärm, Geruch) der Gemeinde Brodersby-Goltoft

Steckbriefe zu Wohnbauflächen

Pläne:

- Plan 1      Flächennutzungsplan mit den die Gemeinde Brodersby betreffenden Änderungen
- Plan 2      Bebauungspläne inkl. Änderungen
- Plan 3a-c   Potenzialflächen und ihre Bewertung
- Plan 4      Schutzgebiete

## 1 Einleitung und Ziel

Die ehemals getrennten Gemeinden Brodersby und Goltoft, bilden seit dem 01.03.2018 die Gemeinde Brodersby-Goltoft. Die neugebildete Gemeinde beabsichtigt, sich wohnbaulich weiter zu entwickeln.

Entsprechend dem in der Novellierung des BauGB (§ 1 Abs. 5) verankerten Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Gemeinde aufgefordert, mögliche Standortalternativen zu ermitteln und zu bewerten. Für Brodersby-Goltoft sind in diesem Zusammenhang auch grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis dient dann als Grundlage für die nachfolgenden Schritte der kommunalen Bauleitplanung.

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Brodersby gibt es bereits eine solche Prüfung. Demnach sollen die folgenden Ergebnisse und Darstellungen die bereits bestehende Prüfung um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Goltoft ergänzen.

Ziel der Gemeinde ist es, Flächen zu identifizieren, die primär der Deckung der Nachfrage nach Bauland aus der Gemeinde heraus dienen sollen.

Die Gemeinde liegt im südlichen Kreisgebiet des Kreises Schleswig-Flensburg, etwa 10 km östlich der Kreisstadt Schleswig im Landschaftsraum Angeln. Sie gehört dem Amt Südangeln an.

Brodersby-Goltoft gehört gemäß Regionalplan Planungsraum V (2002) zum Nahbereich des Mittelzentrums Schleswig. Die Hauptfunktion für die Gemeinde ist die Landwirtschaft. Als erste Nebenfunktion wird Fremdenverkehr angegeben, welche in den „textlichen Ergänzungen“ den Ortsteilen Brodersby und Goltoft zugeordnet werden.

Im Regionalplan V wird Brodersby / Missunde als punktueller Schwerpunkt für die Fremdenverkehrsentwicklung in der Schlei-Landschaft aufgeführt. Der Erhalt des typischen und natürlichen Landschaftsbildes soll durch „sorgfältiges Einfügen der Bauten in die Landschaft und eine entsprechende Grüngestaltung“ erreicht werden. Laut Ziffer 2.2.4 des Landesentwicklungsplans (LEP, 2010) ist die Gemeinde Brodersby als dünnbesiedeltes Gebiet und Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Sie liegt innerhalb eines 10 km-Radius um das Mittelzentrum Schleswig.

## 1.1 Landesplanerischer Rahmen zur Siedlungsentwicklung

### 1.1.1 Bestand und weiterer Bedarf an Wohneinheiten

In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, gilt für die Ermittlung der Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestand am 31.12.2009. Dieser Betrag in Brodersby 373 und in Goltoft 104 Wohneinheiten.

Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Dies bedeutet, der Wohnungsbestand ist um die Zahl der Wohnungen in Wochenendhausgebieten zu bereinigen. Der Bestand an Wochenendhäusern betrug 235 Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet, wobei diese ausschließlich auf dem Gemeindegebiet Brodersby bestehen. Demnach bestanden am 31.12.2009 138 Wohneinheiten in Brodersby und 104 in Goltoft. Somit beläuft sich der Bestand an Wohneinheiten auf 242 Dauerwohneinheiten.

Gemäß LEP steht den Gemeinden ein Entwicklungskontingent von 10 % der bestehenden Dauerwohneinheiten zur Verfügung. Demnach besitzt Brodersby-Goltoft ein Entwicklungspotenzial von 24 Wohneinheiten. Seit Aufstellung des LEP wurden auf dem Gemeindegebiet Brodersby-Goltoft bereits 18 Dauerwohneinheiten errichtet.

Es verbleiben somit 6 Wohneinheiten als Entwicklungspotenzial.

### 1.1.2 Demographische Entwicklung

Als Grundlage für die Entwicklung der demographischen Entwicklung dient ein Gutachten des „planungsbüros ggr“ in Hamburg, Juni 2012 mit dem Titel: „Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg“. Für die Gemeinde Brodersby ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Rückgang von 6,5% (Kreisdurchschnitt) an Einwohnern bis zum Jahr 2025. Auf dem ehemaligen Gemeindegebiet Goltoft hingegen muss mit einem deutlich überdurchschnittlichen Rückgang der Bevölkerung gerechnet werden.

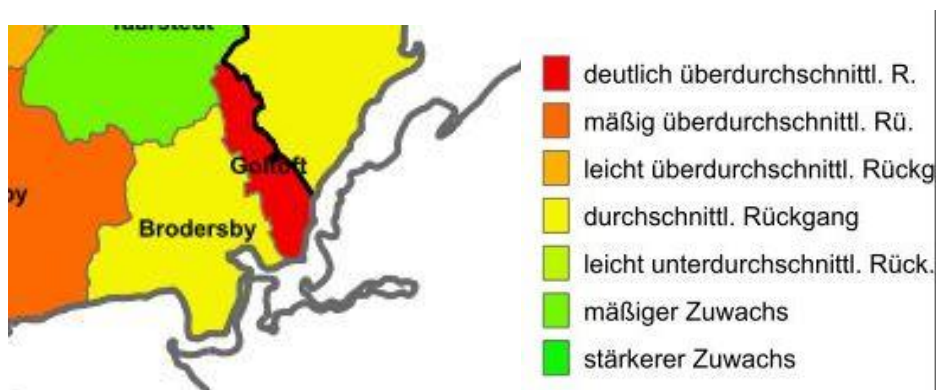


Abb. 1: Ausschnitt Flächenkarten „Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg“ (aus dem oben genannten Gutachten)

### **1.1.3 Flächenangebot in den Nachbargemeinden**

Für die Gemeinde Brodersby-Goltoft stehen keine Potenzialflächen in den Nachbargemeinden zur Verfügung.

## **2 Vorgehensweise**

Für die ehemalige Gemeinde Brodersby besteht bereits eine Standortalternativen-Prüfung vom 9. Februar 2017. Diese bleibt weiterhin bestehen und wird um die Standortalternativen-Prüfung für den Gemeindeteil Goltoft ergänzt.

Zunächst erfolgt die Auswertung vorhandener historischer Karten sowie überörtlicher und örtlicher Planungen (Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Dabei wird geprüft, ob sich auf dem Gebiet der Gemeinde Brodersby relevante Schutzgebiete wie Elemente des europäischen Netzes Natura 2000, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete befinden.

Bei der darauf folgenden Darstellung und Auswertung der kommunalen Bauleitplanung werden die bauliche Situation sowie mögliche Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde beleuchtet.

Als Innenentwicklungspotenziale werden Baulücken, untergenutzte Flächen, innerörtliche Hofstellen, Brachen sowie Umnutzungs- und Konversionsflächen definiert. Dazu dient die Arbeitshilfe des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein. Erhebung von Potenzialflächen“, (Oktober 2011) als Grundlage.

Der bestehende Flächennutzungsplan für das ehemalige Gemeindegebiet Brodersby nebst Änderungen wird im Kapitel 3.3.2 sowie im Plan 1 gezeigt. Eine zusammenfassende Darstellung der bestehenden Bebauungspläne innerhalb der Ortslage Brodersby findet sich in Plan 2. Bei der Auswertung der bestehenden Bebauungspläne wurden mögliche Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ermittelt.

Diese wurden mit der Gemeinde Brodersby abgestimmt, durch weitere zu betrachtende Flächen ergänzt und vor Ort auf ihre Eignung als potenzielle Baufläche überprüft.

Das Ergebnis ist tabellarisch im Kapitel 4 sowie zeichnerisch im Plan 3 dargestellt. Im Anhang befinden sich zu jeder einzelnen Fläche Erläuterungen in Form von Steckbriefen.

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Historische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Brodersby-Goltoft



**Abb. 2: Königl. Preuss. Landes-Aufnahme von 1878, herausgegeben 1880**

Die Königl. Preuss. Landes-Aufnahme von 1878, herausgegeben 1880, zeigt die hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung der Gemeindefläche. Die Ausdehnung der Ortslagen Geel, Geelbyholz und Großbrodersby sowie die Hofanlagen Brekenröhe und Royum entsprechen nahezu vollständig dem heutigen Zustand. Kleiner war die Ortslage Kleinbrodersby, das sich mit seiner Kirche und einigen Häusern entlang der Fährstraße entwickelte.

Anstelle der heutigen Wochenendhausgebiete Burg und Knös erstreckte sich dort um 1877 noch freie Landschaft. 1974 wurden die beiden Landgemeinden Brodersby und Geel zur Gemeinde Brodersby vereinigt.

Seit 1995 ist die Gemeinde anerkannter Erholungsort, allerdings wird dort, seit der starken Zunahme von Wochenendhäusern in den 60er und 70er Jahren, keine weitere Ausweisung dieser Flächennutzung mehr vorgenommen.

Seit 1950 ist Brodersby über dessen ursprüngliche Ausdehnung nach Osten hinausgewachsen.

Die Ortschaft Goltoft hat sich im Lauf der Jahre nach Norden, Südwesten und Südosten entwickelt. Im Norden und Südosten haben sich ausschließlich

Wohnbereiche angesiedelt, wogegen im Südosten eine Gärtnerei und eine Grüngutannahmestelle den äußeren Abschluss der Siedlung bilden.

Hinzu kommen auf dem Gemeindegebiet Goltoft kleine Gehöfte wie der Schleihof, Nordschau und Hellör mit einem Campingplatz. Diese haben sich mit Ausnahme des Campingplatzes, welcher im Jahr 1969 eröffnet wurde, nicht verändert und sind in ihrer Grundstruktur erhalten geblieben.

## **3.2 Überörtliche Planungen**

### **3.2.1 Darstellung der überörtlichen Planungen**

Im Folgenden werden die Darstellungen der überörtlichen Planungen aufgezeigt.

Der **Landesentwicklungsplan** legt in Ziffer 2.5.2 Abs. 6 fest, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

#### **Landschaftsrahmenplan Planungsraum V (2002)**

Die Darstellungen im Bereich der Gemeinde Brodersby-Goltoft lauten:

- Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem sowie Schwerpunktbereich) liegen im gesamten Bereich entlang des Uferstreifens der Schlei. Außerdem gibt es eine größere zusammenhängende Fläche, die die Siedlungsgebiete Knös, Groß- und Klein Brodersby einschließen. Ein weiterer Bereich erstreckt sich von dort in nördlicher Richtung bis nach Düneborg.
- Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.
- Für die Gemeinde Brodersby-Goltoft ist derzeit kein Naturschutzgebiet ausgewiesen. Als Vorschlag aus der Auswertung der Biotopkartierung des Landes für den Kreis Schleswig-Flensburg liegt der NSG-Vorschlag Nr. 37 „Brodersbyer Noor“ vor.
- Elemente der Erholungsinfrastruktur: Ferienhäuser, Campingplatz am Fährhaus Missunde und Hellör sowie zwei Sportboothäfen.
- Ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung an den Uferflächen der Schlei.
- Der südliche Teil der Gemeinde gehört zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 11 „Nördliches Schleiufer“.

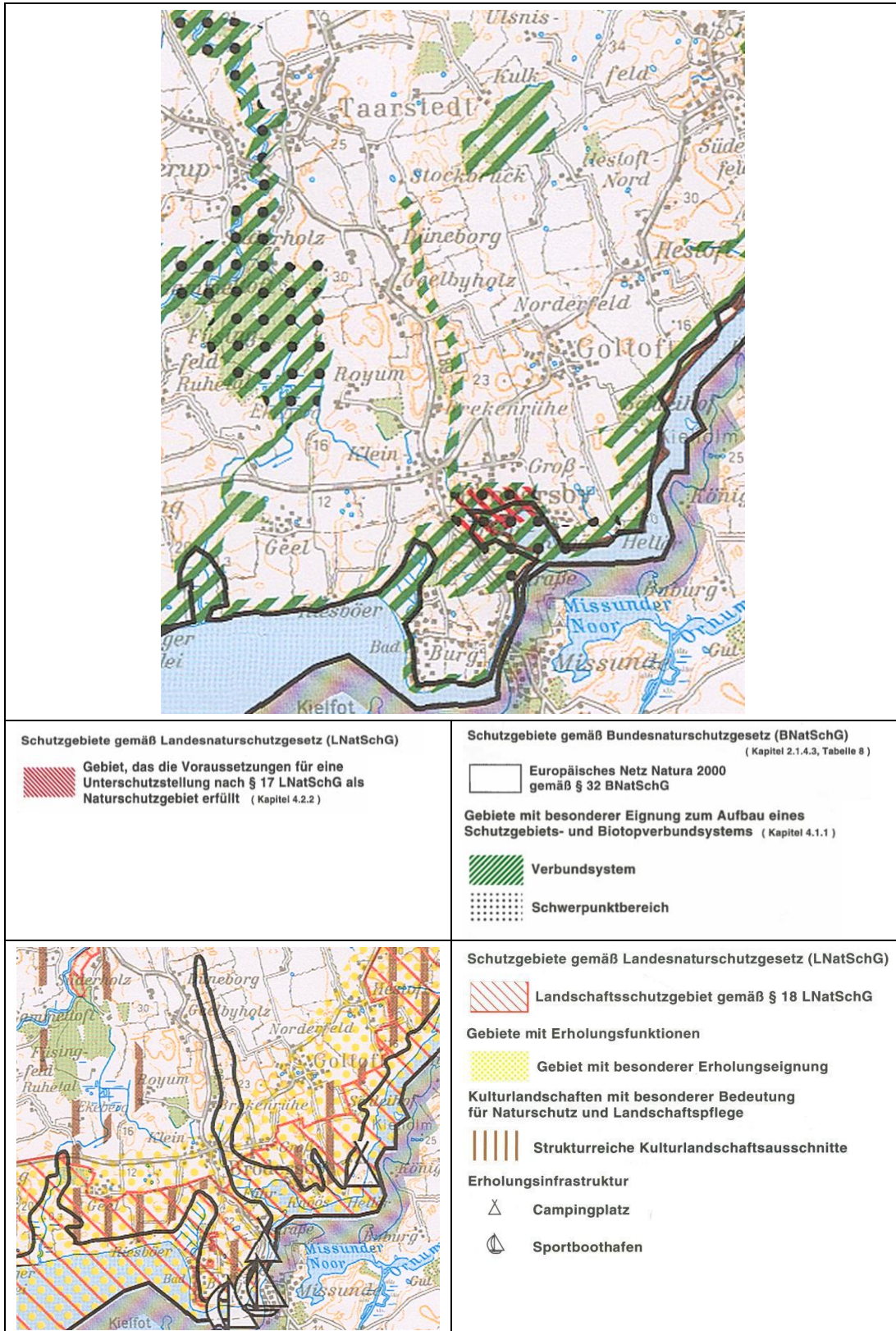


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Karten 1 und 2.

### Regionalplan Planungsraum V (11.10.2002)

Die Gemeinde Brodersby-Goltoft wird im Regionalplan Planungsraum V (2002) als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dargestellt.

Im Bereich des „Missunder Fährhauses“ liegt ein größerer Sportboothafen.

Außerdem gilt für die Fläche die Darstellung „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Es zieht sich von der Schlei / Große Breite entlang der Schleuferflächen und verläuft östlich von Riesböer nach Nordwesten.

Dort schließt es an das „Brodersbyer Noor“ an. Vom Noor an verläuft ein Bachlauf durch eine Niederung parallel zu Groß Brodersby bis nach Brekenröhe. Der gesamte Bachlauf besitzt besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ein Vorranggebiet für den Naturschutz sind die Niederungsflächen nördlich des Brodersbyer Noors.

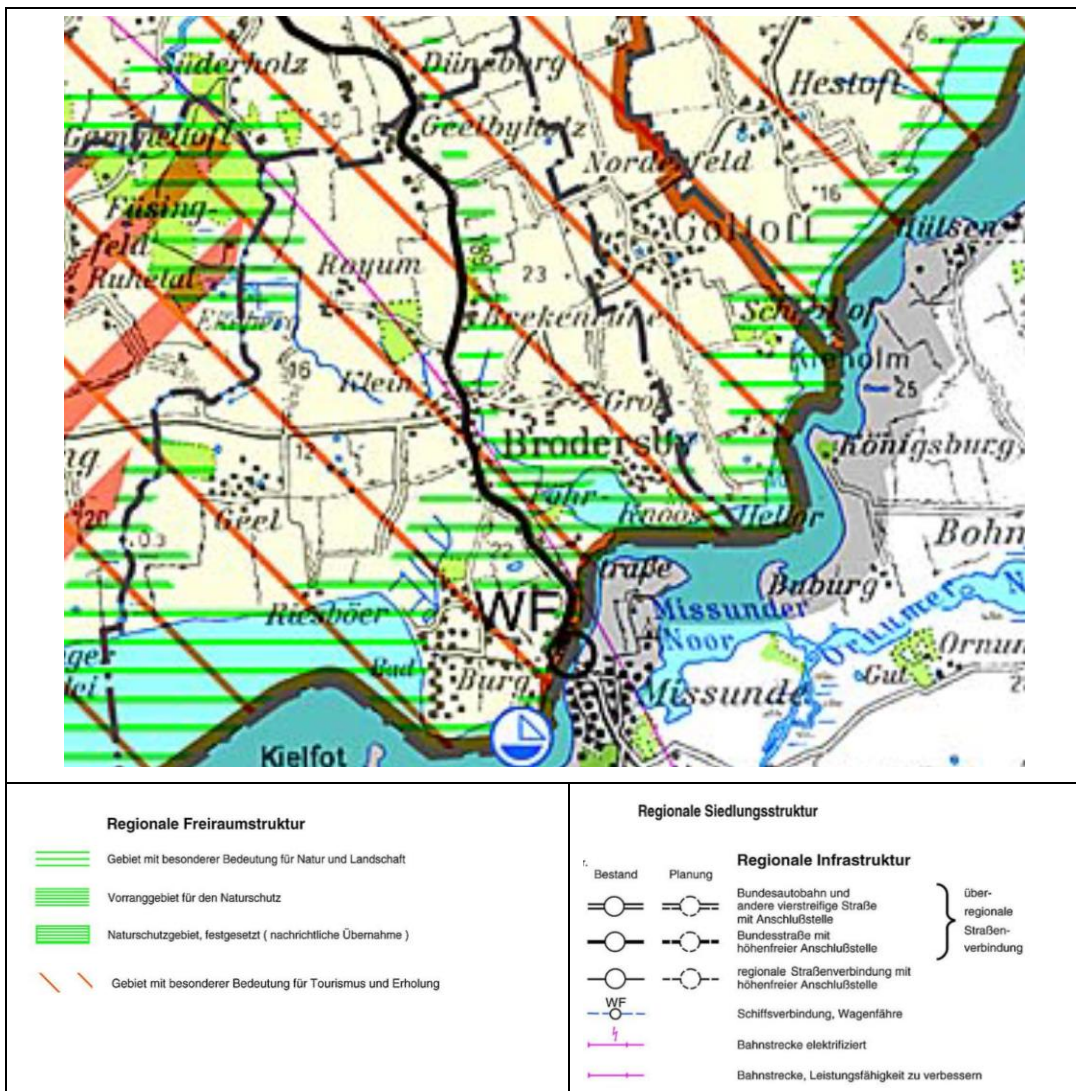


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V

## Landesweites Biotopverbundsystem

Die Darstellungen im Umfeld der Gemeinde Brodersby-Goltoft:

- **Schwerpunktbereich** (Nr. 567) „Brodersbyer Noor“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung des derzeitigen Landschaftscharakters; Erhaltung und Entwicklung ungenutzter bzw. extensiv genutzter typischer Lebensräume des Schleiufers.“
- **Hauptverbundachse** „Schleiufer und angrenzende Bereiche zwischen Füsinger Ziegelei und Brodersby“ mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Verlandungszonen und naturnahen Uferhängen der Schlei, naturnahem Talraum der Geelbek und ungedüngten halboffenen Lebensräumen im Endmoränengebiet nördlich Burg“.
- **Nebenverbundachse** „Uferbereiche der Schlei“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung naturnaher Verlandungszonen und ungedüngter offener bis bewaldeter Lebensräume in den angrenzenden Hangbereichen“, sowie Nebenverbundachse „Bach bei Brodersby“ nördlich von Brodersby mit dem Entwicklungsziel „Fließgewässer- und Talraumregeneration“.

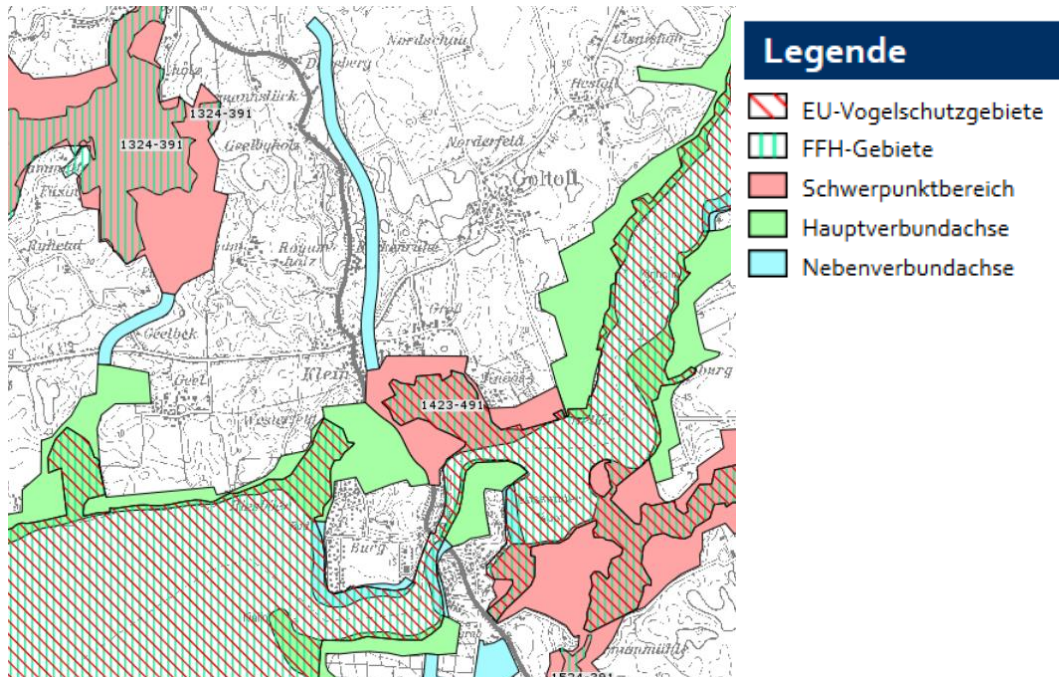


Abb. 5: Landesweites Biotopverbundsystem, Ausschnitt aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas

### Schutzgebiete

- FFH-Gebiet Nr. 1423-394 „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“
- EU-Vogelschutzgebiet Nr. 1423-491 „Schlei“

### **3.2.2 Auswertung der überörtlichen Planungen**

Da der südliche Teil von Brodersby-Goltoft ein Landschaftsschutzgebiet ist und die angrenzenden Wasserflächen Teile des europäischen Netzes Natura 2000 (EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiete) sind, steht der Süden der Gemeinde nicht für eine weitere Bebauung zur Verfügung. Der Plan Nr. 4 (siehe Anhang) zeigt die überörtlichen Schutzgebiete.

Die Gemeindeteile Geel, Knös und Burg sind Wochenendhausgebiete. Hier bieten sich ebenfalls keine weiteren Potenzialflächen zur Wohnbebauung an.

Mit der Zielsetzung der „inneren Verdichtung“ bieten sich Flächen entlang der Hauptverkehrsachsen an, die an ihrer Kreuzung den jetzigen Ortskern in Klein Brodersby mit der dörflichen Infrastruktur bilden. Eine neue Bebauung würde hier die vorhandenen Baulücken schließen und zu einer Abrundung des Ortsbildes beitragen.

Eine solche Bebauung müsste die „Vorranggebiete für den Naturschutz“, die sich entlang dieser Straßen ziehen, berücksichtigen.

Der Ortsteil Brodersby bietet sich ebenfalls für eine Nachverdichtung an, er bietet ein geschlossenes, landwirtschaftlich geprägtes Erscheinungsbild und unterliegt keiner Naturschutzgesetzgebung.

Voraussichtliche Schwerpunkte weiterer baulicher Entwicklungen:

- Die Zielsetzung einer inneren Verdichtung lässt sich in den Ortsteilen Klein und Groß Brodersby sowie in Goltoft verfolgen.
- Klein Brodersby bildet zusammen mit den Hauptverkehrsachsen Schleidörfer Straße und Missunder Fährstraße das Ortszentrum. Diese Achsen bieten sich für eine weitere Verdichtung an.
- Groß Brodersby bildet einen eigenständigen Ortsteil mit einem landwirtschaftlich geprägten Erscheinungsbild. Hier bietet sich ebenfalls eine Bebauung mit dem Ziel der inneren Verdichtung und der Abrundung des Ortsbildes an.

### **3.3 Örtliche Planungen**

Die ursprüngliche Gemeinde Brodersby verfügt über einen Landschaftsplan (1996) und über einen Flächennutzungsplan (1972) mit 10 Änderungen. Der Flächennutzungsplan enthält noch nicht den später eingemeindeten Gemeindeteil „Geel“. Die 10 Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen jeweils nur einzelne Gemeindeteile. Darüber hinaus liegen 10 Bebauungspläne mit z. T. mehreren Änderungen vor.

Die ehemalige Gemeinde Goltoft verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

### 3.3.1 Landschaftsplan

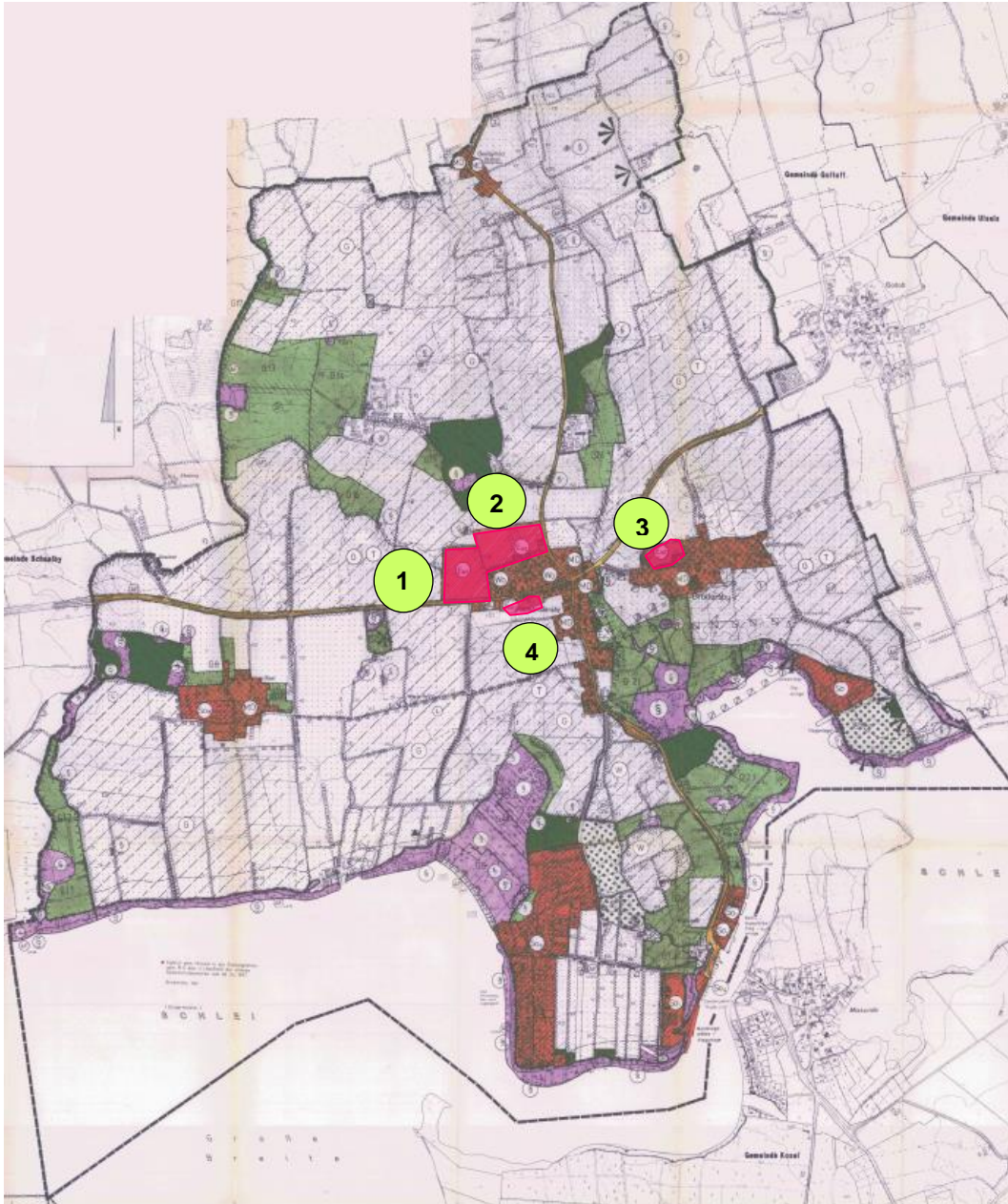
Aufgrund der geringen Gemeindegröße besitzt die ehemalige Gemeinde Goltoft keinen Landschaftsplan. Im Landschaftsplan der ursprünglichen Gemeinde Brodersby (1996) werden zwei Arten von Siedlungserweiterungsflächen dargestellt:

- „Eignungsflächen für Mischbebauung“, im Plan dargestellt als „EMD“
- „Eignungsflächen für Wohnbebauung“; im Plan dargestellt als „EWO“

Die Flächen **1-3** sind als „Eignungsfläche für Wohnbebauung“ ausgewiesen, sie liegen im nördlichen Teil der ehemaligen Gemeinde Brodersby. Fläche **1** und **2** schließen direkt an den Ortskern „Klein Brodersby“ an. Fläche **3** ist eine Teilfläche des Gemeindeteiles „Groß-Brodersby“.

Die Fläche **4** ist als „Eignungsfläche für Mischbebauung“ im Süden der Gemeinde ausgewiesen. Sie liegt innerhalb des Ortskernes. Da sich im direkten Umfeld emittierende Betriebe, Landwirtschaft und Metallbau, mit einem Emissionsschutzradius befinden, wurde auf eine weitere Bebauung dort verzichtet.

Für Fläche **1** und einen Teil der Fläche **2** wurde der Flächennutzungsplan geändert (8. Änderung; 1999) sowie ein Bebauungsplan Nr. 10 (1982) erstellt. Es handelt sich dabei um Ausweisungen für Wohngebiete.



**Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Brodersby mit der Kennzeichnung der Siedlungserweiterungsflächen (1-4, rote Markierung)**

### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund der geringen Gemeindegröße besteht für das ehemalige Gemeindegebiet Goltoft kein Flächennutzungsplan.

Im Plan Nr. 1 (s. Anhang) ist der Flächennutzungsplan für die ursprüngliche Gemeinde Brodersby mit seinen Änderungen (1-10) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan enthält folgende Inhalte:

- Brodersby besteht aus den Ortsteilen „Klein Brodersby“ und „Groß Brodersby“, die Ortsteile „Geel“, „Royumholz“ und „Brekenröhe“ sind Splittersiedlungen. Bei den Ortsteilen „Knös“ und „Burg“ handelt es sich um Ferienwohngebiete.
- Das ehemalige Ortszentrum ist die St. Andreas Kirche mit dem Pastorat und dem Friedhof. Die Kirche besitzt durch ihre exponierte, erhöhte Lage im Gelände auch heute noch eine besondere visuelle Bedeutung.
- Das Ortszentrum mit verdichteter Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern liegt in „Klein Brodersby“ Dort befindet sich auch die dörfliche Infrastruktur mit einem kleinen Supermarkt, Friseur, Bäcker und Tischlereibetrieb. Außerdem besteht dort Anschluss an eine Busverbindung.
- Ein Betrieb für Sanitär, Heizung, Landtechnik und Metallbau liegt in Klein Brodersby an der Schleidörfer Straße. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (2011) ist dort ein „Sondergebiet - Handwerk“ ausgewiesen worden.
- Eine Achse der Wohnbebauung zieht sich vom Ortszentrum „Klein Brodersby“ entlang der Missunder Fährstraße. Dort liegen zweigeschossige Wohnhäuser, Hofstellen und die örtliche Kirche mit dem Friedhof entlang der Missunder Fährstraße.
- Der Ortsteil „Groß Brodersby“ besteht aus mehreren großen Hofstellen.
- Ein einzelnes Mischgebiet ist mit der 3. Änderung (1981) des Flächennutzungsplanes am östlichen Rand des Gemeindeteils „Klein Brodersby“ an der Kreisstraße K 119 ausgewiesen worden. Dort entstand ein reines Wohngebiet mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern.
- Die Ortsteile Knös und Burg sind reine Wochenendhausgebiete mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung.
- In Geel stehen villenartige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken.
- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (2014) enthielt die Darstellung „Sondergebiet - Beherbergungsbetrieb“ mit der Zweckbestimmung „Restauration / Imbiss / Tourismus“ für ein Gebiet östlich der

„Missunder Fährstraße“. Das Restaurant „Missunder Fährhaus“ wurde inzwischen saniert und neu eröffnet.

- Südlich des Missunder Fährhauses liegt ein kleiner Freizeithafen. Er wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1979 als „Sondergebiet - Sportboothafen“ dargestellt.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich in Klein Brodersby, Burg und am Missunder Fährhaus.

#### Inhalte der Änderungen des Flächennutzungsplanes:

- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans stellt zwei „Flächen für die Landwirtschaft“ in Groß Brodersby, nördlich und südlich des Groß Brodersbyer Weges dar.
- Die 8. Änderung stellt eine „Wohnbaufläche“ nördlich der Schleidörfer Straße dar, welche sich an ein bestehendes Wohngebiet anschließt. Diese Fläche folgt den Empfehlungen für Eignungsflächen für Wohnbebauung aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Brodersby. Die Fläche wurde auf der Bauleitebene nicht weiter entwickelt, da in einem Schallgutachten des Ingenieurbüros Busch aus dem Jahre 2000 Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte festgestellt wurden.
- In der 9. Änderung ist ein „Sonstiges Sondergebiet“ für Handwerk dargestellt. Es befindet sich südlich der Schleidörfer Straße. Durch Schallbelastung wirkt sich der dort angesiedelte Betrieb negativ auf die Bereiche aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans aus.

### **3.3.3 Bebauungspläne**

Die ehemalige Gemeinde Brodersby verfügt über die Bebauungspläne Nr. 01 bis Nr. 06 und über die Bebauungspläne Nr. 08 bis 11. Auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Goltoft besteht derzeit ein Bebauungsplan „Niekoppel“ (1993).

Der Plan Nr. 2 (s. Anhang) führt die Bebauungspläne auf. Die nachfolgende Tabelle prüft die Baugebiete auf ihren Bestand an Potenzialflächen für eine Wohnnutzung.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH (2000) hat die weitere Aufstellung von Bebauungsplänen in den Bereichen der 8. und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes verhindert.

**Tab. 1: Potenzialflächen innerhalb der durch einen Bebauungsplan abgedeckten Gebiete**

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Gebietsausweisung</b>	<b>Potenzialflächen für eine Wohnnutzung</b>
Nr. 1 „Geel“ bezieht den Ortsteil Geel mit in das Gemeindegebiet ein, weist in Geel eine Siedlungsfläche für Wochenendhäuser aus	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 2 „Burg“ weist Siedlungsflächen als Wochenendhausgebiet aus	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 3 „Schleiblick“ weist nördlich von B-Plan Nr. 2 Siedlungsflächen als Wochenendhausgebiet aus	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 4 „Grosse Breite“ weist Siedlungsflächen als Wochenendhausgebiet aus und erstreckt sich nördlich von B-Plan Nr. 3.	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 5 „Fladenweg“ weist Siedlungsflächen als Wochenendhausgebiet aus, er liegt östlich von Burg	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 6 „Am Parkplatz“ weist Siedlungsflächen als Wochenendhausgebiet aus, er liegt östlich von B-Plan Nr. 3	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 8 „Ballastbarg“ weist Flächen als Sportboothafen aus	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 9 „Op de Höh“ weist Siedlungsflächen am Wasser für den Ortsteil Burg als Wochenendhäuser aus	Wochenendhäuser	Nein
Nr. 10 „Wilmslück“ weist die Flächen als Mischgebiet aus (MD Dörfliches Mischgebiet)	Mischgebiet	keine Potenzialfläche vorhanden
Nr. 11 „Missunder Fährhaus“ weist Flächen als Sondergebiet für Beherbergung und Restauration aus	Sondergebiet	Nein
Nr. 1 „Niekoppel“ der Gemeinde Goltoft weist für das Gebiet nördlich der K 119 am nordöstlichen Ortsausgang ein allgemeines Wohngebiet aus	Allgemeines Wohngebiet	keine Potenzialfläche vorhanden

### **3.3.4 Auswertung der örtlichen Planungen**

#### Auswertung des Landschaftsplanes:

Teile der Erweiterungsflächen für Wohnbebauung Nr. 1 und 2, im Nordwesten von Brodersby, wurden durch einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 10 vom 29.07.1989) überplant. Auf eine weiterführende Planung und Bebauung wurde jedoch aufgrund eines Schallschutzgutachtens (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 2000) abgesehen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Erweiterungsfläche für Wohnbebauung Nr. 3 liegt am westlichen Rand des Ortsteiles „Groß Brodersby“, für diese Fläche wurde kein Bebauungsplan erstellt, sie wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche Nr. 4 liegt südlich vom Ortskern „Klein Brodersby“, sie wird landwirtschaftlich genutzt und es wurde kein Bebauungsplan aufgestellt.

#### Auswertung des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan (1972) sind in „Klein Brodersby“ und „Groß Brodersby“ Wohnbauflächen ausgewiesen, diese sehen eine Erweiterung der Wohnbebauung v.a. entlang der Missunder Fährstraße und des Groß Brodersbyer Weges vor.

#### Auswertung der Bebauungspläne:

Lediglich der Bebauungsplan Nr. 10 „Wilmslück“ weist ein Mischgebiet aus. Es wurden alle Baugrundstücke bebaut. Die restlichen Bebauungspläne Nr. 1-9 sowie Nr. 11 weisen keine weiteren Flächen für Wohnungsbau aus.

Der einzige Bebauungsplan auf dem Gemeindegebiet Goltoft weist ein reines Wohngebiet aus. Auch hier wurden bereits alle verfügbaren Grundstücke bebaut.

## **4 Innenpotenziale sowie Erweiterungsflächen**

Durch die Auswertung der übergeordneten Planungen, des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplans einschließlich seiner Änderungen und der Bebauungspläne, sowie durch Gespräche mit der Gemeinde Brodersby-Goltoft ergaben sich Flächen, die im Rahmen einer Ortsbegehung am 19.03.2015 sowie am 20.09.2018 auf ihre Eignung als Innenpotenzialflächen für Wohnbauflächen geprüft wurden.

Die Erhaltung der folgenden unbebauten Grünflächen / Grünzüge wurde dabei berücksichtigt:

- Gartenanlagen
- Friedhof mit Erweiterungsfläche
- Sport- und Spielflächen der Kindergärten und Schulen
- Kleingartenflächen

- Regenrückhaltebecken
- „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

Die nachfolgenden Ergebnistabellen zeigen die Innenpotenziale sowie Erweiterungsflächen für eine Wohnbebauung. Diese Flächen werden im Plan Nr. 3 „Potenzialflächen“ dargestellt.

#### 4.1 Potenzialflächen für eine Wohnbaunutzung

Die nachfolgende Tabelle ist das Ergebnis der Flächenprüfung.

**Tab. 2: Ergebnistabelle über Innenpotenziale sowie Erweiterungsflächen für eine künftige Wohnbebauung**

Nr.	Lage	Beschreibung	Bewertung
<b>Potenzialflächen Klein Brodersby</b>			
1	Gebiet nördlich vom Ortskern, an der „Alten Landstraße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes mit Wohnnutzung. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Landschaftsplan wird sie als Eignungsfläche für Wohnbebauung dargestellt. Gegen eine Bebauung spricht die Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.	Mittelfristige Eignung für eine Wohnbebauung
2	Gebiet südlich der Straße „Am Spielplatz“ und westlich der L 189	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes, ist jedoch von Wohnbebauung umgeben. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Dörfliches Mischgebiet“ sowie „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrrätehaus“ dar. Die aktuellen Nutzungen durch den Spielplatz und die Feuerwehr könnten an anderer Stelle besser umgesetzt werden.	Mittelfristige Eignung für eine Wohnbebauung
3	Gebiet südlich „Schleidörfer Straße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes. Im Landschaftsplan ist die Fläche als „Eignungsfläche für Mischbebauung“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zum Teil als „Dörfliches Mischgebiet“ sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ und	Kurzfristige Eignung für eine Wohnbebauung

Nr.	Lage	Beschreibung	Bewertung
		„Hochspannungsfreileitung“ dar. Einen Bebauungsplan gibt es nicht.	
4	Gebiet westlich der „Missunder Fährstraße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes. Im Landschaftsplan gibt es für diese Fläche keine Festsetzung. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zum Teil als Wohngebiet und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Die Besitzer der Fläche streben keinen Verkauf an.	Mittelfristige Eignung für eine Wohnbebauung
5	Gebiet liegt an der „Missunder Fährstraße“ neben der Kirche	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes mit Wohnnutzung. Im Landschaftsplan ist die Fläche nicht dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Durch die erhebliche Geländedynamik ist die innere Erschließung sehr aufwändig, der mittlere Teil der Fläche ist sehr feucht.	Keine Eignung als Wohnbaufläche
<b>Potenzialflächen Groß Brodersby</b>			
6	Fläche nördlich des „Groß Brodersbyer Weges“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes mit Wohnnutzung. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche zum Teil Fläche für die Landwirtschaft sowie geringfügig als Dörfliches Mischgebiet dargestellt. Im Landschaftsplan ist die Fläche als Eignungsfläche für Wohnbebauung (Nr. 3) dargestellt. Die Erschließung ist über den Groß Brodersbyer Weg möglich. Ein Immissionsgutachten für die nahe Biogasanlage liegt vor (2013). Für die Planfläche werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Der gegenüberliegende Hof Claassen (Groß Brodersbyer Weg 12) wird schon seit Jahren nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt.	Mittelfristige Eignung für eine Wohnbebauung
7	Fläche südlich des „Groß Brodersbyer Weges“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungsplanes mit Wohnnutzung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dörfliche Mischbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Dörfliche Mischbaufläche dargestellt.	Keine Eignung als Wohnbaufläche, da sie als Weidefläche genutzt und vom landwirtschaftlichen Betrieb

Nr.	Lage	Beschreibung	Bewertung
			als hofnahe Fläche benötigt wird.
<b>Potenzialflächen Goltoft</b>			
8	Gebiet an der „Schleidörfer Straße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Die Fläche der ehemaligen Gastwirtschaft ist freigeräumt und steht für eine Bebauung zur Verfügung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schleidörfer Straße, zu einer Tischlerei sowie zu einer Grünabfallannahmestelle sind Lärmimmissionen zu berücksichtigen.	Kurzfristige Eignung für eine Wohnbebauung
9	Fläche am südlichen Ende der „Dorfstraße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Aktuell wird die Baulücke als Rasenfläche genutzt.	Kurzfristige Eignung für eine Wohnbebauung
10	Fläche zwischen „Steinstraße“ und „Alter Ziegeleiweg“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Aktuell wird die Baulücke als Gartenfläche genutzt.	Langfristige Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche
11	Fläche an der Straße „Zum Kirchberg“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Es handelt sich um eine in Privatbesitz befindliche untergenutzte Hofstelle.	Langfristige Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche
12	Fläche zwischen „Dorfstraße“ und „Teichstraße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Es handelt sich um eine in Privatbesitz befindliche untergenutzte Hofstelle.	Mittelfristige Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche.
13	Fläche zwischen „Schleidörfer Straße“ und „Zur Braskate“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes.	Mittelfristige Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche.
14	Fläche nördlich Braskate	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Es handelt sich um eine Grünlandfläche nördlich der „Braskate“.	Keine Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche
15	Fläche westlich der „Schleidörfer Straße“	Die Fläche liegt außerhalb eines Bebauungs- sowie eines Flächennutzungsplanes. Die Fläche wird aktuell als Ackerland genutzt.	Mittelfristige Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche.

Insgesamt wurden 15 Potenzialflächen ermittelt und auf ihre Eignung zur Wohnnutzung überprüft. Die Kennzeichnungen „grün“, „gelb“ sowie „rot“ finden sich in der Tabelle, in den Steckbriefen und im Plan Nr. 3.

Es gibt drei Potenzialflächen, Flächen Nr. **3**, **8** und **9**, mit einer guten Eignung für eine Wohnbaunutzung. Diese stehen eigentumsrechtlich voraussichtlich zur Verfügung und sind grün markiert.

Sieben Potenzialflächen werden mit einer mittleren Eignung für eine Wohnbebauung bewertet und sind gelb gekennzeichnet. Dies umfasst die Flächen mit den Nummern **1**, **2**, **4**, **6**, **12**, **13** und **15**.

Die fünf Potenzialflächen Nr. **5**, **7**, **10**, **11** und **14** sind aufgrund ihrer Lage, Nutzung und Eigenschaften nicht bzw. nur langfristig geeignet und daher rot markiert.

## Quellenverzeichnis:

Amt Südangeln: Katasterplan

Gemeinde Brodersby: Landschaftsplan (1998)

Gemeinde Brodersby: Flächennutzungsplan (1972) inkl. Änderungen

Gemeinde Brodersby: Bebauungspläne inkl. Änderungen

Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Schalltechnisches Gutachten (2000)

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Landwirtschafts- und Umweltatlas – <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> – Luftbilder, topographische Karten

Land Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsprogramm (2010)

Land Schleswig-Holstein: Regionalplan Planungsraum V (2002)

Land Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan Planungsraum V (2002)

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme zur Wohnbebauung im Ortsteil Groß Brodersby auf dem Flurstück 28/1 der Flur 2, vom 14.10.1998

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung im Rahmen der Ausweisung eines Wohnbaugebietes in der Gemeinde Brodersby, Kreis Schleswig-Flensburg, vom 22.05.2000

Lücking & Härtel GmbH: Geruchsimmissionsprognose zur Erweiterung einer Biogasanlage mit BHKW am Standort Brodersby, Schildau, vom 04.07.2013

Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein. Erhebung von Potenzialflächen. Eine Arbeitshilfe. Kiel, Oktober 2011

Planungsbüro Gertz, Gutsche, Rümenapp: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig- Flensburg, Juni 2012

Pro Regione GmbH: Fotos der Flächen, Oktober und November 2015 sowie September 2018

## **ANHANG**

Anlage zur Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 14.10.1998

Karte der emittierenden Betriebe (Lärm, Geruch) der Gemeinde Brodersby-Goltoft

Steckbriefe zu Wohnbauflächen

### **Pläne:**

- |        |  |
|--------|--|
| Plan 1 | Flächennutzungsplan mit den die Gemeinde Brodersby betreffenden Änderungen |
| Plan 2 | Bebauungspläne inkl. Änderungen  |
| Plan 3 | Potenzialflächen und ihre Bewertung  |
| Plan 4 | Schutzgebiete  |

**Anlage zur Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 14.10.1998**



*Schweinegeställe des Betriebes Claassen, Brodersby*

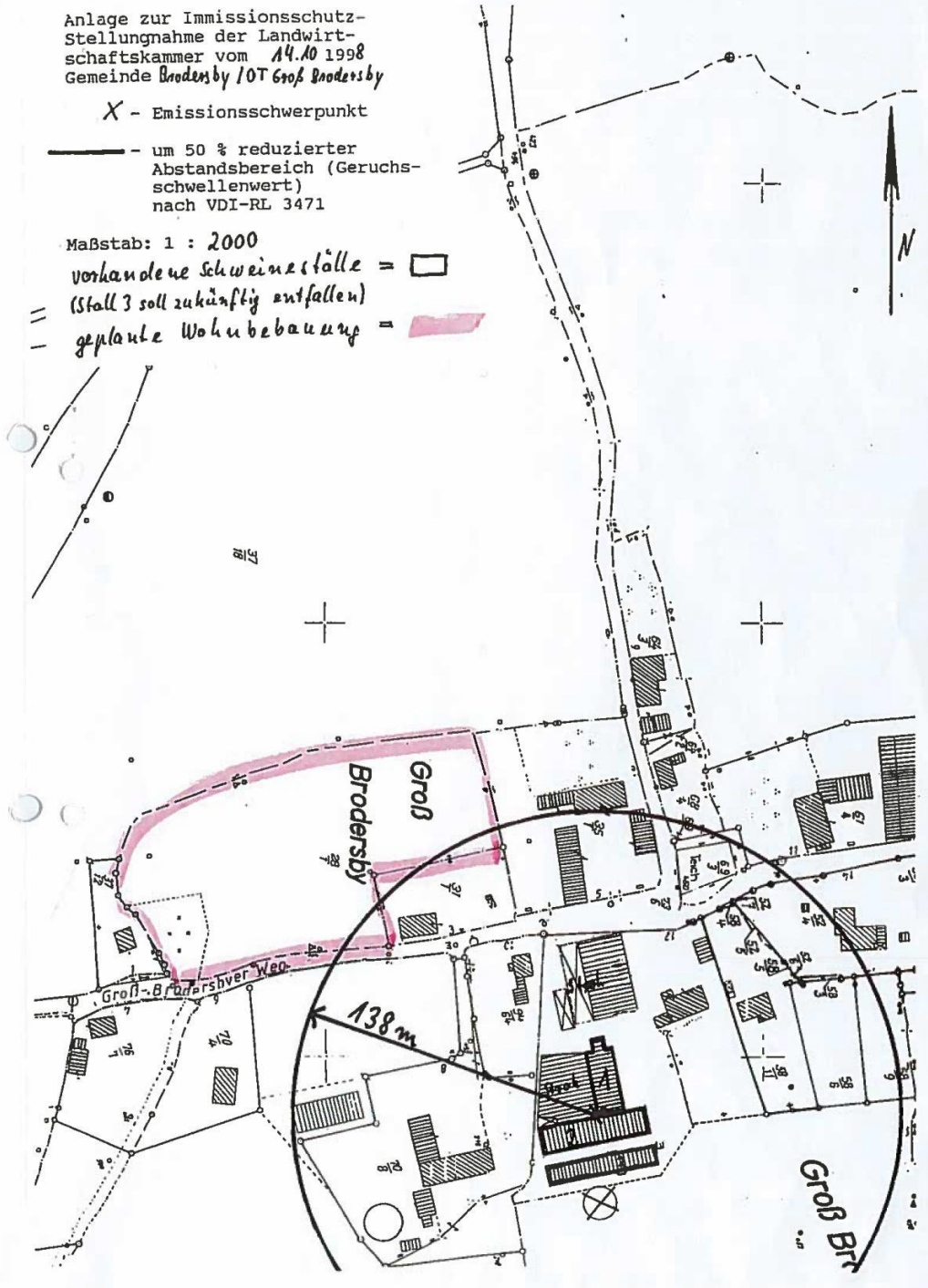
Anlage zur Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 14.10.1998  
Gemeinde Brodersby 10T Groß Brodersby

X - Emissionsschwerpunkt

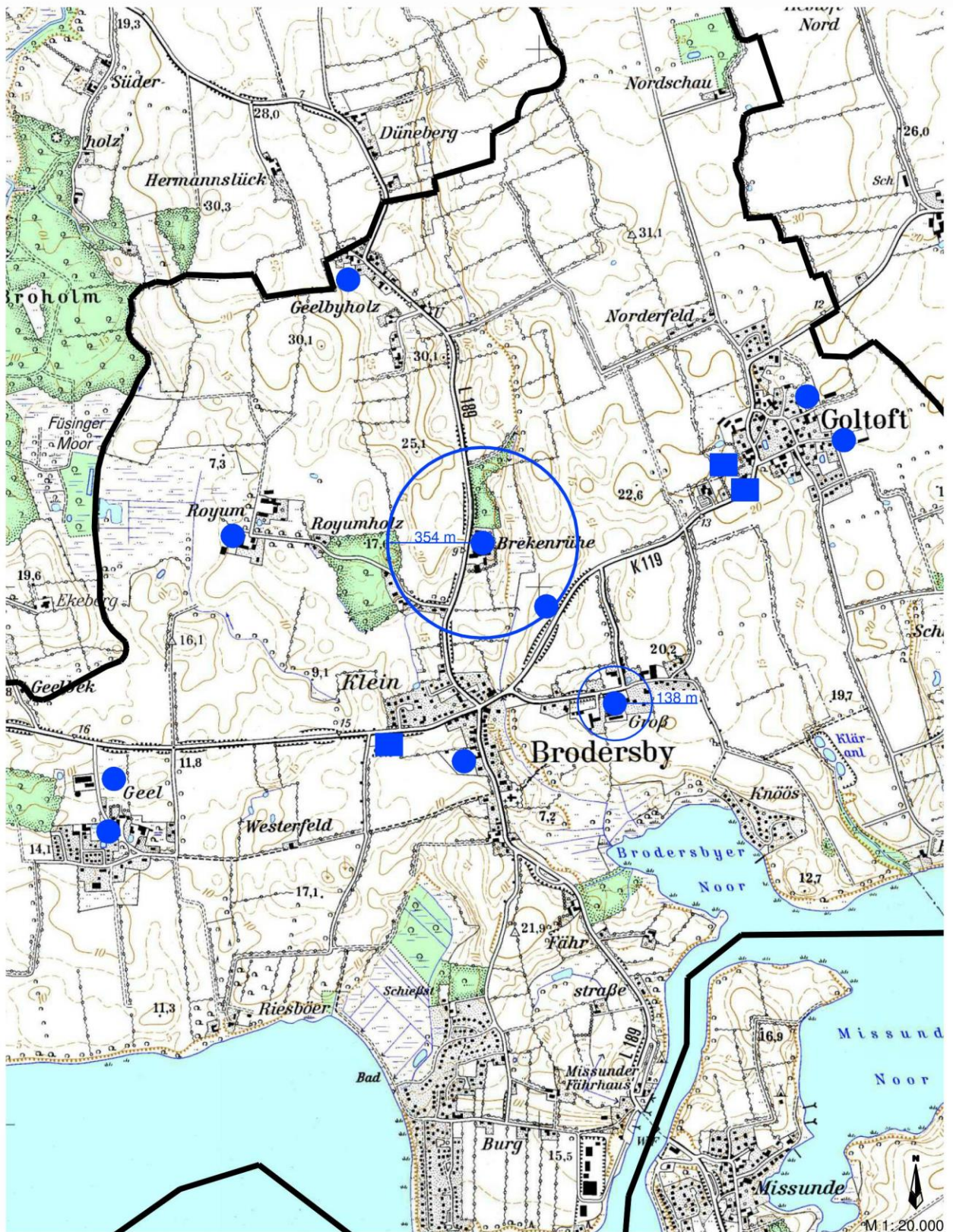
— um 50 % reduzierter Abstandsbereich (Geruchsschwellenwert) nach VDI-RL 3471





Maßstab: 1 : 2000

vorhandene Schweinegeställe =   
(Stall 3 soll zukünftig entfallen)  
geplante Wohnbebauung = 



# Karte der emittierenden Betriebe der Gemeinde Brodersby-Goltoft



-  Tierhaltung
-  Gewerbe
-  keine Bebauung möglich, gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer S-H, mit Entfernungsangabe
-  Gemeindegrenze



Pro Region GmbH  
 Manfred E. Demuth  
 Schiffbrücke 24  
 24939 Flensburg  
 0461 / 160 68 93-0

## **Steckbriefe zu Wohnbauflächen**

- Steckbriefe der 15 Potenzialflächen
- Die Potenzialflächen sind in den Plänen Nr. 3a, 3b und 3c dargestellt.

# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 1

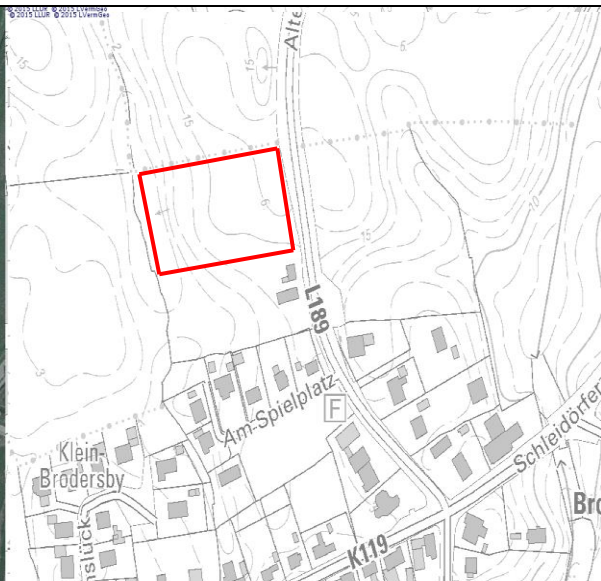
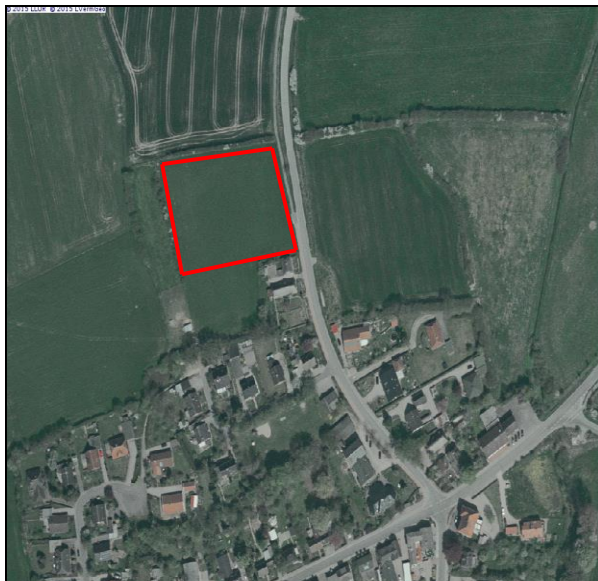
Standort: Alte Landstraße

Flurstück: 18/4

Potenzialtyp: Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 4

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

Flächengröße: 7.486 qm

Ausweisung im BPL: Kein Bebauungsplan

Ausweisung im FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Bebauung schließt an den vorhandenen Ortskern an. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Eignungsfläche Wohnbebauung dargestellt. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung ist gut möglich.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 2

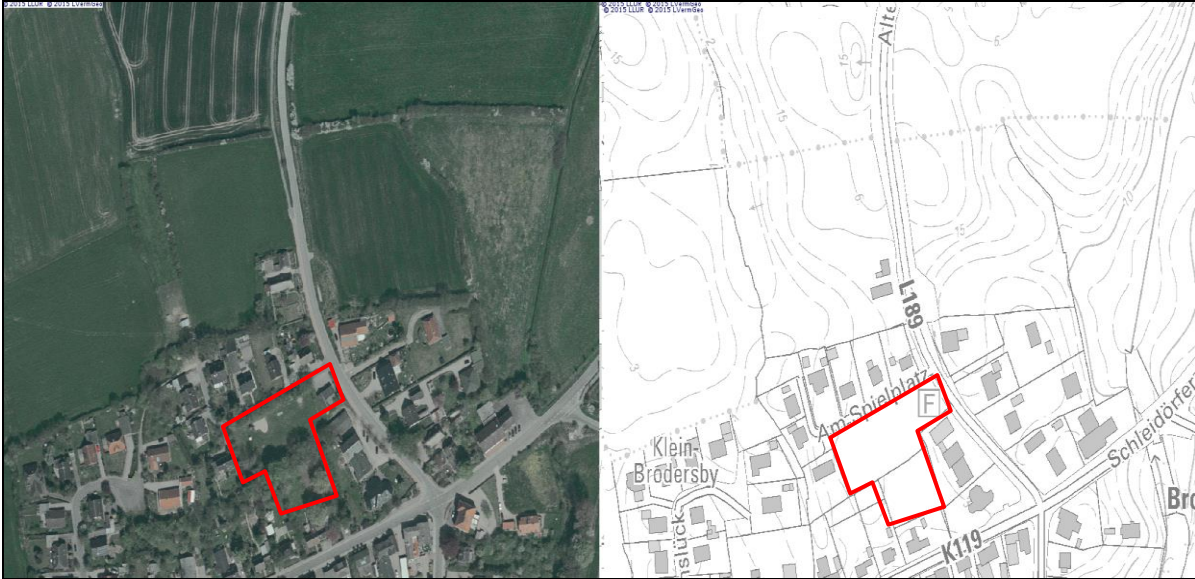
Standort: Am Spielplatz

Flurstück: 23/21 und 27/23

Potenzialtyp: Innenpotenzialfläche

Flur Nr.: 4

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** ca. 5.000 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Dörfliches Mischgebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus

Auf der Fläche befinden sich der kommunale Spielplatz sowie das Feuerwehrgerätehaus.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Die Verdichtung einer Wohnbebauung wäre dadurch gut möglich. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist gut erschlossen. Sie ist im Eigentum der Kommune. Die darauf bestehenden Nutzungen können an einem anderen Standort, südlich der „Schleidorfer Straße“ angesiedelt und zudem erweitert werden.

Gegen Flächennutzung: Bestehende Bäume. Die aktuelle Nutzung erlaubt keine kurzfristige Bebauung.

Klärungsbedarf: Zeitraum und Möglichkeit der Umlegung von Feuerwehr und Spielplatz

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 3

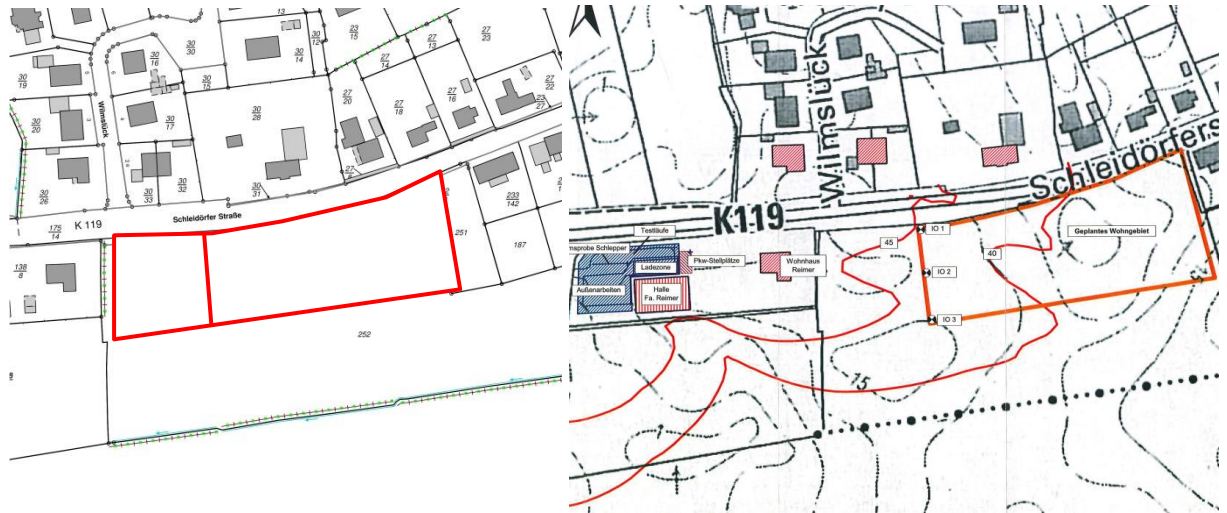
**Standort:** Schleidörfer Straße

**Flurstück:** T. v. 264

**Potenzialtyp:** Erweiterungsfläche

**Flur Nr.:** 4

### Ansicht / Lage:



Lage der Potenzialfläche

Unterteilung der Nutzung: im Westen eher Fläche für die Feuerwehr, im Osten Wohnbaufläche

Anlage 7.2 aus dem Schalltechnischen Gutachten zu Schallimmissionen durch die Firma Reimer an geplanten Wohngebäuden, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kiel, 27.08.2010

### Beschreibung:

**Flächengröße:** ca. 7.250 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Dörfliches Mischgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft, Hochspannungsfreileitung

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Die Verdichtung einer Wohnbebauung wäre dadurch gut möglich. Die Fläche ist im Landschaftsplan als „Eignungsfläche für Mischbebauung“ dargestellt. Die Fläche ist gut erschlossen. Die Nutzungen Feuerwehrgerätehaus, Markttreff, Spielplatz und Wohnen könnten hier gebündelt werden. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

Zu berücksichtigen:

Die „Schalltechnische Untersuchung der Schallimmissionen durch die Firma Reimer an geplanten Wohngebäuden auf dem Flurstück 189 an der Schleidörferstraße in Brodersby“, des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH, Kiel 27.08.2010, kommt zu dem Ergebnis, dass „aus schalltechnischer Sicht der östliche Teil der Fläche bei Einstufung als Dorfgebiet (MD) uneingeschränkt bebaut werden kann. Bei Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann das Plangebiet erst östlich der 40 dB-Isophone bebaut werden. Die bebaubare Fläche entspricht in diesem Fall ca. 50% des Plangebietes.“

- Kurzfristige Eignung zur Nutzung als Baufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 4

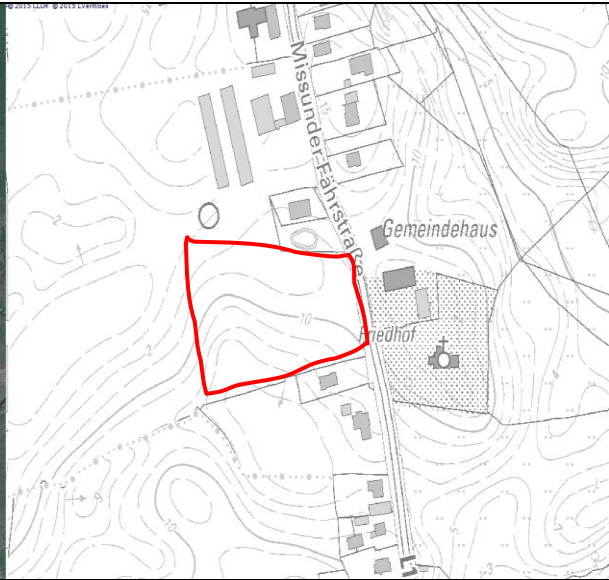
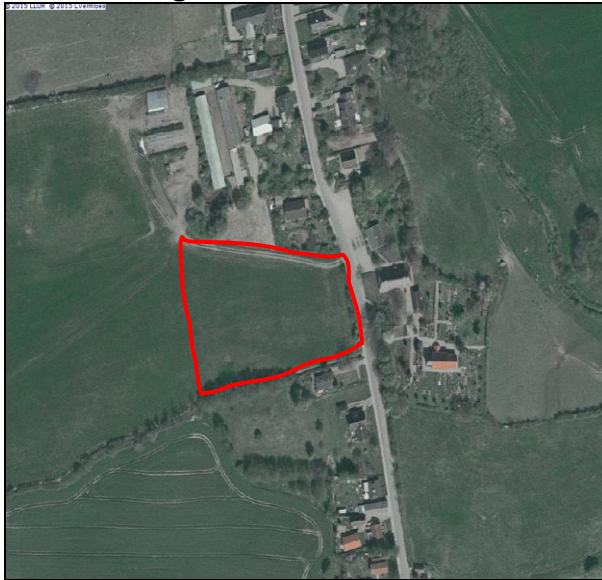
Standort: Missunder Fährstraße

Flurstück: teilweise 134/7,  
138/11

Potenzialtyp: Baulücke

Flur Nr.: 4

### Ansicht / Lage:



Blick von der Missunder Fährstraße, an der Fläche verläuft ein Wanderweg

Blick von der Fläche auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb

### Beschreibung:

Flächengröße: 11.165 qm

Ausweisung im BPL: kein Bebauungsplan

Ausweisung im FNP: Dörfliches Mischgebiet

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. An ihrem südlichen Rand verläuft ein Wanderweg. Im Norden steht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Grundstück ist an der Straße mit einer Feldhecke mit einheimischen Gehölzen unter Biotopschutz bewachsen.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung ist auf dieser Fläche möglich. Eine ebene Erschließung wäre gegeben. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben.

Gegen Flächennutzung: In direkter Nachbarschaft der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Emissionen.

Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Fläche ist im Besitz der Ev. Luth. Kirchengemeinde Brodersby-Kahleby-Moldenit, die Gemeinde strebt keine Veränderung an.

Weiterer Klärungsbedarf.

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

**WOHNBAUFLÄCHEN**

**Nr.: 5**

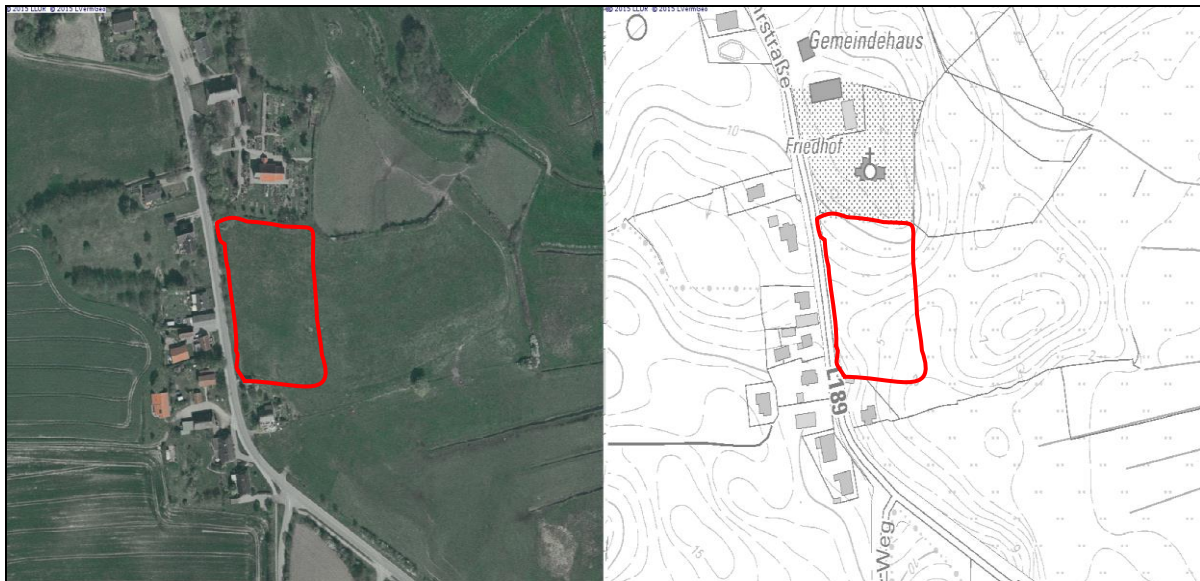
**Standort:** Missunder Fährstraße

**Flurstück:** 159/6

**Potenzialtyp:** Erweiterungsfläche

**Flur Nr.:** 4

**Ansicht / Lage:**



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** 6.939 qm

**Ausweisung im BPL:** kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Nördlich und westlich bebaute Flächen, Lage an der L 189

Gegen Flächennutzung:

Durch das harmonische, regionaltypische Landschaftsbild ist die gesamte Fläche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Erhebliche Geländedynamik. Aufwändige innere Erschließung. Die Fläche ist z.T. sehr feucht, im mittleren Teil befindet sich eine Senke.

Klärungsbedarf:

→ Keine Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

**WOHNBAUFLÄCHEN**

**Nr.: 6**

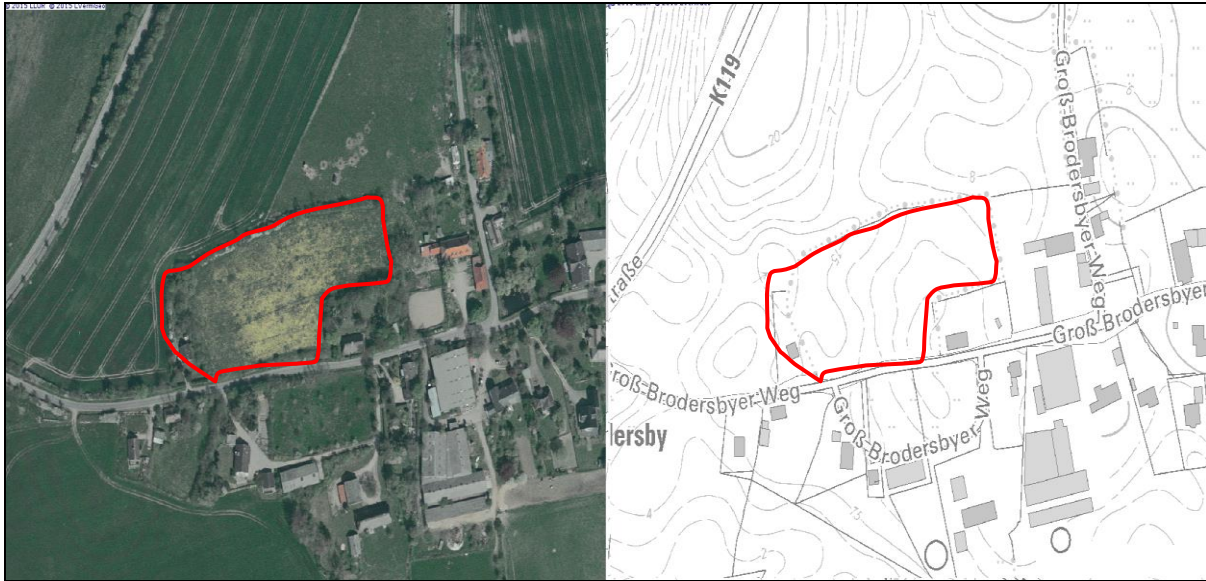
**Standort:** Groß Brodersbyer Weg

**Flurstück:**28/1

**Potenzialtyp:** Baulücke

**Flur Nr.:** 1

**Ansicht / Lage:**



Blick von der Groß Brodersbyer Straße auf die angrenzende Wohnbebauung



Blick von der Groß Brodersbyer Straße auf die Fläche

**Beschreibung:**

**Flächengröße:** 12.836 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Fläche für die Landwirtschaft, Dörfliches Mischgebiet

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an. Nördlich der Fläche steht eine Biogasanlage. Für die Anlage wurde ein Immissionschutzgutachten (Lücking & Härtel GmbH, 2013) erstellt. Dies kommt zu dem Schluss, dass die möglicherweise auf die Fläche Nr. 6 einwirkenden Emissionswerte unterhalb der Schwellenwerte liegen.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung:

Die Fläche ist für eine Nachverdichtung gut geeignet und ebenerdig über die „Groß Brodersbyer Straße“ erschließbar. Eine Wohnnutzung der Fläche würde die vorhandene Bebauungslücke schließen und zur Abrundung des Dorfbildes beitragen.

Der gegenüberliegende Hof Claassen (Groß Brodersbyer Weg 12) wird schon seit Jahren nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. So liegt laut Auskunft des LLUR kein „Hofbuch“ mehr vor, die landwirtschaftlichen Flächen wurden mit Ausnahme der Hofkoppel veräußert, Subventionen wurden seit Jahren nicht mehr beantragt und die Stallungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung.

Gegen Flächennutzung:

Hinweis: Bei einer Umplanung ist der sensible Landschaftsausschnitt westlich des Gebietes besonders zu beachten. Flächen stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Klärungsbedarf: Vor der Erstellung eines Bebauungsplanes ist ein Emissionsschutzgutachten erforderlich.

→ Mittelfristige Eignung für eine Wohnbebauung



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 7

**Standort:** Groß Brodersbyer Weg

**Flurstück:** 780/17

**Potenzialtyp:** Baulücke

**Flur Nr.:** 70/16

#### Ansicht / Lage:



#### Beschreibung:

**Flächengröße:** 4.555 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Dörfliches Mischgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft.

Die Flächen werden als Pferdekoppel und Obstwiese genutzt.

#### Bewertung:

Für Flächennutzung: Die Fläche ist für eine Nachverdichtung gut geeignet und ebenerdig über den „Groß Brodersbyer Weg“ erschließbar.

Gegen Flächennutzung: Die Fläche wird aktiv als Pferdekoppel und Obstwiese genutzt und mit einer Hecke von der Straße getrennt. Sie steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

#### Klärungsbedarf:

Der Hof Claassen (Groß Brodersbyer Weg 12) wird schon seit Jahren nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. So liegt laut Auskunft des LLUR kein „Hofbuch“ mehr vor, die landwirtschaftlichen Flächen wurden mit Ausnahme der Hofkoppel veräußert, Subventionen wurden seit Jahren nicht mehr beantragt und die Stallungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung.

- Keine Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

### WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 8

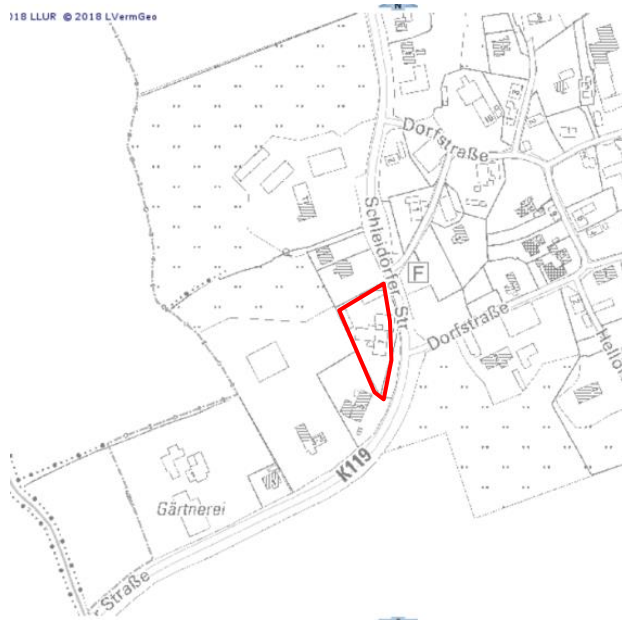
**Standort:** Schleidörfer Straße

**Flurstück:** 250/95 und  
150/5

**Potenzialtyp:** Baulücke

**Flur Nr.:** 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

**Flächengröße:** 3.225 qm

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan.

Es handelt sich um den ehemaligen Standort der Gastwirtschaft in Goltoft.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Eine Bebauung integriert sich in die vorhandene Ortslage. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung ist gut möglich. Die aktuelle Nutzung würde eine kurzfristige Bebauung erlauben.

Gegen Flächennutzung: Unmittelbare Nähe zur Kreisstraße, sowie zur angrenzenden Grünabfallannahmestelle und zur Tischlerei.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Kurzfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 9

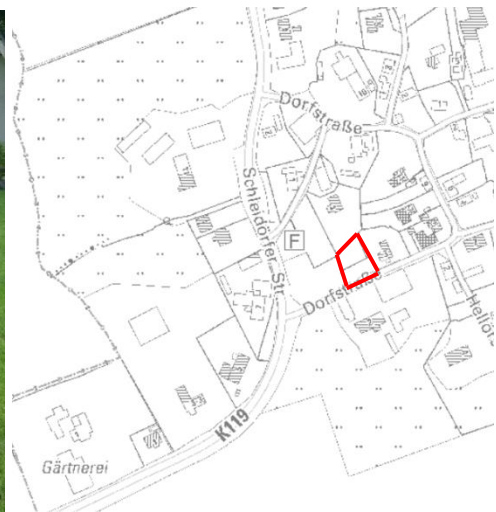
Standort: Dorfstraße

Flurstück: 105/2 und 102

Potenzialtyp: Baulücke

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** 840 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Bebauung schließt die vorhandene Baulücke und rundet das Ortsbild ab. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung über die Dorfstraße ist gut möglich.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Kurzfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

**WOHNBAUFLÄCHEN**

**Nr.: 10**

**Standort:** Alter Ziegeleiweg

**Flurstück:** T. v. 165 und 73/15

**Potenzialtyp:** Baulücke

**Flur Nr.:** 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

**Flächengröße:** ca. 1.700 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Garten genutzt.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Eine Bebauung der Baulücke würde die vorhandene Wohnbebauung zwischen Steinstraße und Altem Ziegeleiweg sowie entschließt die vorhandene Baulücke und rundet das Ortsbild ab. Die Fläche ist eben und eine Zuwegung über den Alten Ziegeleiweg ist gut möglich.

Gegen Flächennutzung: Aktuelle Nutzung. Rund 70 m nordöstlich befindet sich ein Schweinemastbetrieb.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

Die Verträglichkeit von Tierhaltung und Wohnnutzung müsste in einem Gutachten geprüft werden.

- Langfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 11

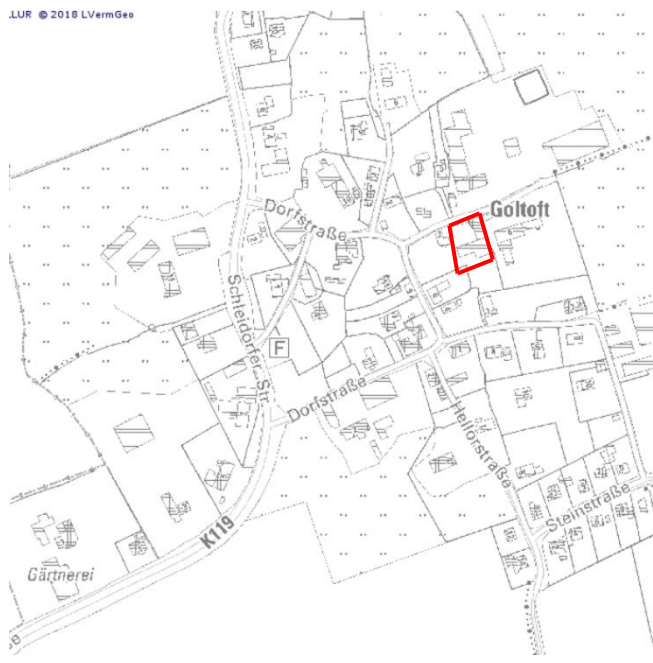
Standort: Zum Kirchberg

Flurstück: 276/63

Potenzialtyp: Untergenutzte Hofstelle

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** rund 1.800 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Ehemalige Bäckerei mit Stallgebäude und Garten. Alter Baumbestand ist vorhanden.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine Umnutzung der Scheunen würde zusätzlichen Wohnraum innerhalb der Ortschaft schaffen.

Gegen Vorherige Nutzung muss aufgegeben werden. Nördlich anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse. Die Verträglichkeit von Tierhaltung und Wohnnutzung müsste in einem Gutachten geprüft werden.

- Die Nutzung der Bestandsgebäude kann kurzfristig erfolgen. Die Ansiedlung von darüber hinaus gehender Wohnnutzung durch Umbauten ist aufgrund der Immissionen langfristige geeignet.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 12

Standort: Dorfstraße / Teichstraße

Flurstück: 277

Potenzialtyp: Hofstelle

Flur Nr.: 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

Flächengröße: 450 m<sup>2</sup>

Ausweisung im BPL: Kein Bebauungsplan

Ausweisung im FNP: Kein Flächennutzungsplan

Die Scheune / Halle wird durch die lokal ansässige Schmiede genutzt.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Eine Umnutzung und Umgestaltung der Halle würde zusätzlichen Wohnraum innerhalb der Ortschaft schaffen.

Gegen Flächennutzung: Vorherige Flächennutzung muss aufgegeben werden.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 13

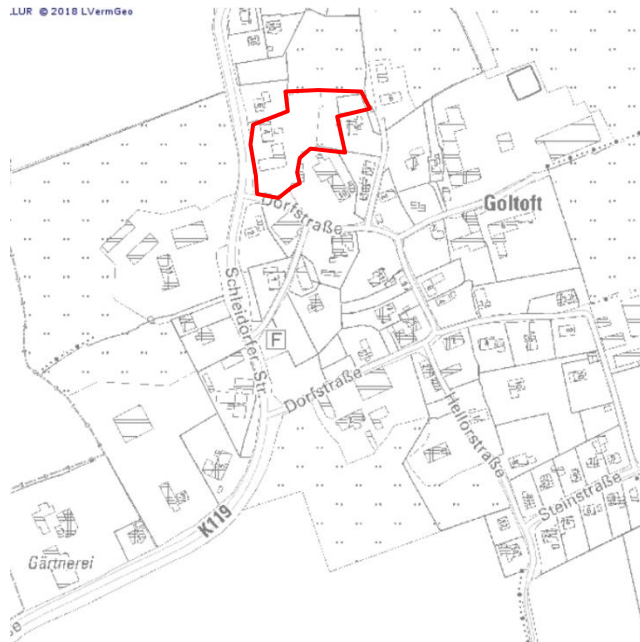
Standort: Dorfstraße / Teichstraße

Flurstück: T.v. 25/4 und T.v. 30/11

Potenzialtyp: Hofstelle sowie Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 002

### Ansicht / Lage:



### Beschreibung:

**Flächengröße:** ca. 5.300 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche ist z.T. durch eine Hofstelle bebaut. Zudem bestehen eine Gartennutzung und eine Grünlandnutzung.

### Bewertung:

Für Flächennutzung: Die wohnbauliche Entwicklung würde sich östlich der „Schleidörfer Straße“ konzentrieren.

Gegen Flächennutzung: Vorherige Flächennutzung muss aufgegeben werden. Erschließung der bislang nicht bebauten Bereiche ist zu klären.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse

- Mittel- bis langfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.





**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Die wohnbauliche Entwicklung würde sich östlich der „Schleidörfer Straße“ konzentrieren.

Gegen Flächennutzung: Das Gebäude „Braskate“ steht unter Denkmalschutz. Südöstlich der Fläche befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Emissionen zu berücksichtigen sind. Das Gelände läuft muldenartig zusammen.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse, Denkmalschutz, Immissionen

- Keine Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.



# STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG GEMEINDE BRODEBSY-GOLTOFT

## POTENZIALFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHEN

Nr.: 15

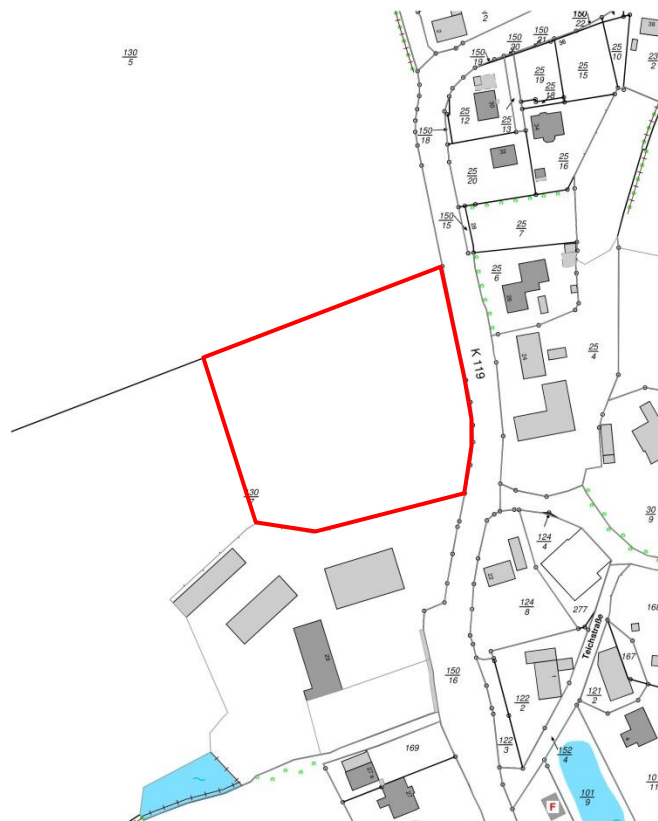
Standort: Schleidörfer Straße

Flurstück: T. v. 130/7

Potenzialtyp: Erweiterungsfläche

Flur Nr.: 002

Ansicht / Lage:



**Beschreibung:**

**Flächengröße:** ca. 8.000 m<sup>2</sup>

**Ausweisung im BPL:** Kein Bebauungsplan

**Ausweisung im FNP:** Kein Flächennutzungsplan

Die Fläche wird aktuell als Ackerland genutzt.

**Bewertung:**

Für Flächennutzung: Eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle würde die bestehende Bebauung gut ergänzen. Es wäre eine langfristige Entwicklung in Richtung Norden möglich.

Gegen Flächennutzung: Inanspruchnahme des bisher freien Landschaftsraumes sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Klärungsbedarf: Besitz- und Nutzungsverhältnisse, Denkmalschutz, Immissionen

- Mittelfristige Eignung zur Nutzung als Wohnbaufläche.

