

BEGRÜNDUNG

ZUR AUFHEBUNG EINER TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 SOWIE DESSEN 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE BRODERSBY

"Schloß Schönhagen"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

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

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Grundlage des Verfahrens	1
2 Planungsanlass	2
3 Lage des Plangebietes / Bestand	2
4 Wirksamer Flächennutzungsplan	3
5 Natur und Landschaft.....	3

B E G R Ü N D U N G

zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie dessen 1. Änderung der Gemeinde Brodersby "Schloß Schönhagen"

1 Grundlage des Verfahrens

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

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Brodersby wurde am 10.12.1971 rechtskräftig. Er beinhaltet überwiegend Sondergebiete, Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen. Im Jahr 1977 wurde eine 1. Änderung für den zentralen und den nördlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 rechtskräftig, in der einige Sondergebietsflächen zu Mischgebieten geändert wurden und einzelne Sondergebiete eine geänderte Zweckbestimmung erhalten haben.

Eine 2. Änderung aus dem Jahr 2016 betrifft nicht den aufzuhebenden Planbereich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby hat am den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Die Aufhebung der Teilfläche des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufhebung dieser Teilfläche des Bebauungsplanes vor.

2 Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplans war in den 1970er Jahren erforderlich, um in dem damals schon überwiegend bebauten Planbereich die Errichtung eines Erholungs-, Sport- und Gesundheitszentrums durch die Festsetzung von Sondergebieten 'Fremdenverkehr' zu ermöglichen. Über die 1. Änderung des B-Planes im Jahr 1977 sollte die Umnutzung der Gebäude zu einer Reha-Klinik ermöglicht werden.

Im Jahr 2020 wurde eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie westlich angrenzende Bereiche durch den Bebauungsplan Nr. 15 überplant. Da die überplanten älteren Bebauungspläne (Nr. 3, einschl. 1. Änderung, und Nr. 6) ohne deren Aufhebung in einem förmlichen Verfahren dann wieder zum Tragen kommen, sobald der neue Bebauungsplan eventuell für unwirksam erklärt werden müsste, sollen diese älteren Bebauungspläne nun formell aufgehoben werden.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (gem. 1. Änd. B-Plan Nr. 3) entspricht nicht mehr den heutigen Zielen der Gemeinde für den Planbereich, sodass der Bebauungsplan Nr. 3 für diesen Teilbereich aufgehoben wird. Hierdurch möchte die Gemeinde auch die langfristige Umsetzung der neuen Planinhalte sichern, die durch den Bebauungsplan Nr. 15 für das Plangebiet vorgesehen sind.

Gleichzeitig wird auch der südliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgehoben, der hier für die Schloßstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Die Straße ist vorhanden und öffentlich gewidmet, sodass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu befürchten sind. Gleichzeitig wird durch die Aufhebung dieses gesamten Bereiches der Schloßstraße und des Mischgebietes östlich der Schloßstraße vermieden, dass der Bebauungsplan Nr. 3 zukünftig aus mehreren einzelnen noch gültigen Teilbereichen besteht.

3 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Planbereich liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Schönhagen der Gemeinde Brodersby zwischen der Schloßstraße und dem Eiskellerweg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/1, 12/3, 32, 33, 9/2, 10/1, 21, 26/9 und 26/10 sowie Teile der Flurstücke 19, 23, 11/2, 1/4, 31, 27/12, 37/12 und 92 der Flur 2, Gemarkung Schönhagen und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Schlossbrücke und angrenzend die Flächen des Schlosshofes,
- im Osten durch den Schlossteich,
- im Süden durch die Ostseestraße und
- im Westen durch die Bebauung an der Schloßstraße.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist in wesentlichen Bereichen bebaut. Die Freiflächen werden als Grünflächen der Helios-Klinik 'Schloss Schönhagen' oder als Gartenflächen genutzt.

Für die Bauflächen östlich der Schloßstraße, die im Rahmen des B-Planes Nr. 15 festgesetzt wurden, sind die Erschließungsarbeiten inzwischen abgeschlossen.

4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brodersby (12. Änderung / Anpassung, 2020) entsprechend der Festsetzungen den Bebauungsplanes Nr. 15 als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiete 'Dauer- und Ferienwohnen' dargestellt.

5 Natur und Landschaft

Da die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie dessen 1. Änderung nach § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren 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.

Die zu berücksichtigenden Belange des Biotop- und der Artenschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 berücksichtigt.

Durch die Aufhebung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie bzgl. des Biotop- und Artenschutzes zu erwarten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Brodersby, _____.____._____

Bürgermeister