



Begründung

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brodersdorf, Kreis Plön

Für das Gebiet:
Nördlich der Schönberger Straße, südlich der Straße Tammbrook und östlich der K 30

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

FRANKE's Landschaften und Objekte
Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon: 0431 / 80 66 659 - Fax: 0431 / 80 66 664 - info@frankes-landschaften.de

Stand:
05/04/2024

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhalt

Teil I: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen.....	4
3. Stand des Verfahrens.....	5
4. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung.....	5
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben.....	6
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
6. Ursprungsflächennutzungsplan	8
7. Alternativenprüfung	9
7.1 Wohnbauliche Entwicklung	9
7.2 Standortwahl Feuerwehr	12
8. Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans	14
9. Erschließung	15
10. Ver- und Entsorgung.....	15
11. Altlasten.....	16
12. Denkmalschutz	16
13. Kampfmittel.....	16
14. Auswirkungen der Planung	16
15. Anlagen zur Begründung	16

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch:

FRANKE's Landschaften und Objekte

1. Anlass und Ziele der Planung

Bei der Freiwilligen Feuerwehr ist aufgrund neuer Richtlinien bei der Feuerwehrunfallkasse eine Umstrukturierung erforderlich geworden.

Bei einer Besichtigung mit der HFUK Nord (Hanseatisch Feuerunfallkasse) am 11.06.2014 des Feuerwehrgerätehauses in Brodersdorf sind Mängel festgestellt worden, die über die normale bauliche Unterhaltung hinausgehen (nicht abschließende Auflistung):

1. Fehlender Stellplatz für einen Anhänger;
2. Alle Stellplätze sind zu klein;
3. Tordurchfahrten ebenfalls zu klein;
4. Schutzausrüstung lagert in der Fahrzeughalle;
5. Lagerraum nur sehr begrenzt vorhanden;
6. Keine PKW-Stellplätze für Feuerwehrangehörige vorhanden;
7. Nur eine schmale Zu- und Abfahrt vorhanden;
8. Schulungsraum und die sanitären Anlagen sind nur bedingt nutzbar.

Die Umstrukturierung betrifft u.a. sowohl die Fahrzeughalle als auch die Sanitär- und Umkleieräume. Zunächst wurde versucht, einen entsprechenden Anbau an das Feuerwehrgerätehaus zu planen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ist am derzeitigen Standort der Feuerwehr jedoch kein Anbau in der erforderlichen Größe und mit der erforderlichen Anzahl der Stellplätze möglich. Aus diesem Grunde soll ein neuer Standort für die Feuerwehr geschaffen werden.

Das Dorfgemeinschaftshaus in der Dorfstraße befindet sich in der ehemaligen Schule des Ortes direkt an die derzeitige Feuerwehr angrenzend. Die Sanitäranlagen sind nicht barrierefrei und das Gebäude ist energetisch unzureichend ausgestattet

Um die Raumsituation der freiwilligen Feuerwehr sowie die Raumbedarfe der Dorfgemeinschaft in der Gemeinde zu verbessern, wird der Bau eines multifunktionalen Dorfgemeinschaftshauses mit integriertem Feuerwehrgerätehaus empfohlen.

Eine Erweiterung der Feuerwehr sowie des Dorfgemeinschaftshauses an dem bestehenden Standort ist aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten nicht möglich. Im Zuge der Neuordnung der Feuerwehr wurden insgesamt vier Flächen geprüft (näheres im Kapitel 7.2).



Abbildung 1 Luftbild mit Verortung des Plangebietes, B2K und dn Ingenieure

Ein zweites Vorhaben, das die Gemeinde realisieren möchte, ist der Bau eines Mehrfamilienhauses. Um der Nachfrage und den Ansprüchen von zeitgemäßem Wohnen gerecht zu werden, werden im Zuge der Feuerwehrneuplanungen auch neue Wohneinheiten mitgeplant. Die Nachfrage bezieht sich konkret auf kleinteilige Wohnungen, welche in verschiedenen Größen für die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt werden soll. Besonders im Fokus steht dabei die Integration von barrierefreiem Wohnen und sozialem Wohnungsbau um vor allem den Bedarf bei Senioren, Singles oder Geringverdienern zu decken.

In dem geplanten Gebäude sollen insgesamt acht [8] Wohnungen auf zwei Vollgeschossen errichtet werden. Dabei sollen ein Viertel bis ein Drittel sozialer Wohnungsbau und barrierefreie Wohneinheiten im Erdgeschoss entstehen. Die weiteren Wohneinheiten sollen in unterschiedlichen Größen realisiert werden. Um den örtlichen Parkdruck zu nehmen, werden alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes untergebracht.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet nördlich der Schönberger Straße, südlich der Straße Tammbrook und östlich der K 30 erfolgte am 26.08.2020 durch die Gemeindevertretung.

Die nunmehr betroffene Fläche schließt zwar an die Ortslage Brodersdorf an, sie befindet sich jedoch im Außenbereich, sodass die Umsetzung der Planung die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Dies wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum von 31.05.2021 bis 14.06.2021 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Rathaus statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 21.05.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 19.05.2021 bis 19.06.2021.

Die Gemeinde fasste am xx-xx-xxxx den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Brodersdorf liegt im Kreis Plön. Die Gemeinde liegt ca. 10 km von dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel entfernt. Die Gemeinde hat ca. 415 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brodersdorf befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Brodersdorf. Das Gebiet befindet sich nördlich der Schönberger Straße, südlich der Straße Tammbrook und östlich der K 30, außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) auf dem Flurstück 19/9, Flur 4 Gemarkung Brodersdorf.

Das Plangebiet wird im Norden und teilweise Osten durch die Wohnbebauung in der Straße Tammbrook und der Schönberger Straße begrenzt. Im Süden verläuft die Kreisstraße K51 und im Westen grenzt eine Grünfläche an.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche (Acker) genutzt und ist ca. 0,7 ha groß.



Abbildung 2 Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Luftbild, B2K und dn Ingenieure

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP-VO 2021). Die Gemeinde hat sich an dem Plan zu orientieren. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Brodersdorf im Ordnungsraum Kiel und das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes ist zur Siedlungsentwicklung folgende Ausführung dem Kapitel zu Ordnungsräumen zu entnehmen:

In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden (Kapitel 2.2).

Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren (Kapitel 2.2).

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den künftigen Wohnungsbedarf decken, demographische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragenden Rechnung tragen (Kapitel 3.6).

In Kapitel 3.6.1 in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) ist dargelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 83). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 15% bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

In der Gemeinde bestanden am 31.12.2020 178 Wohnungen. Es ergibt sich bis zum Jahr 2036 ein Kontingent von 27 Wohneinheiten.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Brodersdorf lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Brodersdorf liegt dabei im Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Aussagen des Regionalplans zur regionalen Siedlungsstruktur entsprechen denen des LEP 2010. Die Gemeinde Brodersdorf ist dem Ordnungsraum Kiel zugeordnet und verfügt über keine zentralörtliche Einstufung. Sie sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Im Textteil wird dargestellt, dass der Ordnungsraum Kiel ein hoher Siedlungsdruck und einer fortschreitenden Nachverdichtung ausgesetzt ist. Da Brodersdorf nicht an einer Siedlungsachse liegt, sollen hier die landwirtschaftlich geprägten Strukturen erhalten bleiben und der Bevölkerung als Lebensraum dienen. Weiterhin sollen die ökologischen Funktions- und Ausgleichsräume als Naherholungsgebiete genutzt werden. Zusätzlich sollen diese Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Weitere Aussagen des Regionalplans zum Gemeindegebiet Brodersdorf:

- Teile der Gemeinde liegen in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung',
- Teile der Gemeinde liegen in einem Regionalen Grünzug und
- Brodersdorf liegt an einer Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum Kiel und
- der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 liegt außerhalb des Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und dem regionalen Grünzug.

6. Ursprungsflächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet ist die Neufassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994. Sie enthält drei Darstellungen:

- Im Nordosten befindet sich eine gemischte Baufläche
- Die Restfläche ist Fläche für Landwirtschaft
- Die Ortsdurchfahrtsgrenze (O.D.)

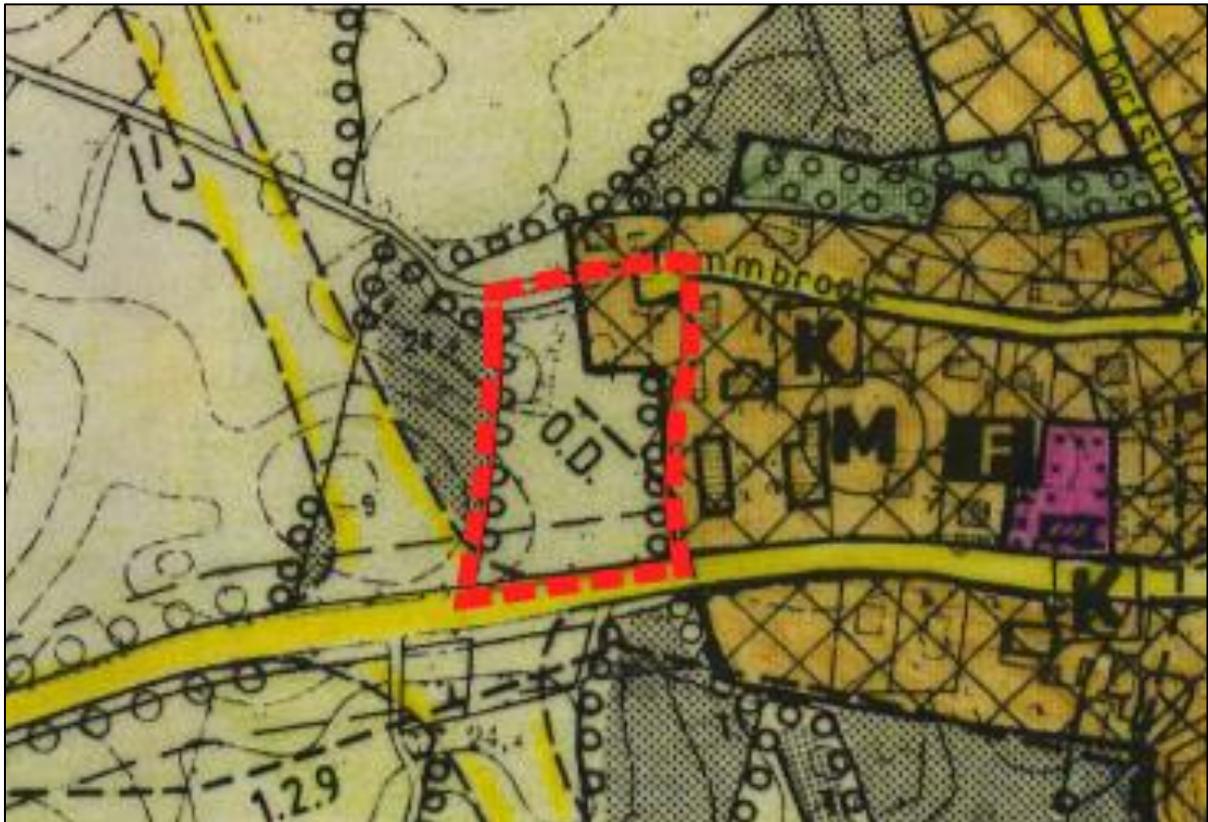


Abbildung 3 Neufassung des FNP (1994) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4

Bewertung:

Da für die hier vorliegende Planung eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen sind, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brodersdorf wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt und enthält künftig die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Weiterhin wird die 15m breite Anbauverbotszone zu der Kreisstraße K51 als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

7. Alternativenprüfung

Für die vorliegende Planung gibt es zwei wesentliche Anlässe:

- In der Gemeinde besteht Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum.
- Die Gemeinde verfügt über ein Feuerwehrgerätehaus, das nicht mehr zeitgemäß ist und nicht mehr den aktuellen Ansprüchen genügt. Ein Umbau und eine Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses sind an dem derzeitigen Standort nicht möglich, da das Grundstück zu klein ist.

7.1 Wohnbauliche Entwicklung

Die Gemeinde Brodersdorf hat in den Jahren 2016 bis 2018 eine 'Innenbereichserhebung' (IEGA) erstellen lassen. Hierbei wurden zum einen die Siedlungspotentiale im Innenbereich und zum anderen aber auch mögliche Bauflächen im Außenbereich untersucht.

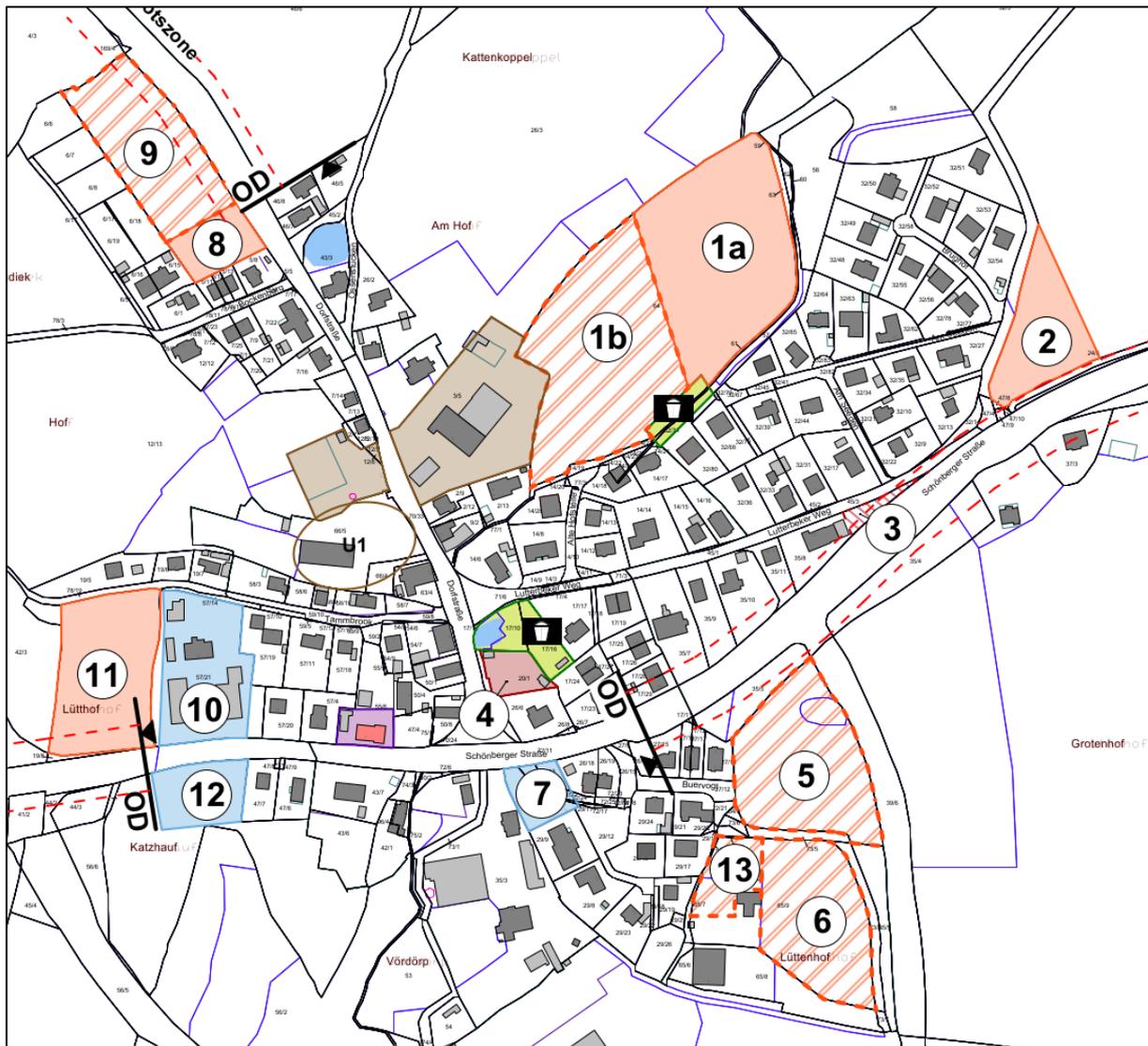


Abbildung 4 Kartendarstellung der Innenbereichserhebung mit dem Stand Februar 2018, B2K und dn Ingenieure

Im Rahmen der 'Innenbereichserhebung' wurden innerhalb der Ortslage insgesamt fünf Baulücken festgestellt. Baulücken sind potentielle Bauflächen. Ob dort tatsächlich eine Bebauung möglich ist, hängt von der jeweiligen Entscheidung der Grundstückseigentümer ab. Wenn ein Grundstückseigentümer eine Baulücke nicht bebauen will, ist das sein gutes Recht. In diesem Fall stellt eine Baulücke nicht eine potentielle Baufläche dar. Häufig tritt die Situation ein, dass ein Grundstückseigentümer das Bauland nicht verkaufen will, sich aber vorstellen kann, dass dort eines Tages ein Familienangehöriger (z.B. sein Kind) bauen könnte. Das bedeutet, dass solche Baulücken nur für den Zweck des Eigenbedarfs genutzt werden. Damit stehen diese Baulücken nicht dafür zur Verfügung, eine allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken.

Die nachfolgenden Bezeichnungen der Baulücken und Bauflächen (Zahlen) beziehen sich auf die 'Innenbereichserhebung'. Der Lageplan der 'Innenbereichserhebung', der die Baulücken und Bauflächen darstellt, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Gemeinde hat die bestehenden fünf Baulücken (einschließlich der nicht bebauten Bauplätze in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen) im Siedlungsgebiet überprüft. Dabei eignet sich die Baulücke 3 aufgrund des sehr ungünstigen Flächenzuschnitts kaum für eine Grundstücksteilung, sondern vielmehr für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes. Die Baulücke 4 war bereits mit einem Wohngebäude bebaut, welches jedoch abgängig war. Somit handelt es sich bei der Baulücke 4 zwar um eine geeignete Baulücke allerdings in Form eines Ersatzbaus, für den keine Wohneinheiten vom Kontingent abgezogen werden müssen.

Weiterhin wurden die Flächeneigentümer angeschrieben und mit einem Fragebogen zu ihren möglichen Entwicklungsabsichten befragt. Die Flächeneigentümer des Baurechts 7 aus dem Bebauungsplan Nr. 1 gaben bei der Befragung an, dass diese aufgrund der Nutzung als Stellplatzanlage kein Interesse an einer Bebauung haben. Lediglich die Flächeneigentümer des Baurechts 10 und 12 aus dem Bebauungsplan Nr. 3 gaben eine kurzfristige Bauwilligkeit an. Nach dem derzeitigen Planungsrecht lassen sich im dem Baurecht 10 ca. 7 Wohneinheiten realisieren. Es besteht seitens des Flächeneigentümers der Wunsch, den Bebauungsplan Nr. 3 dahingehend ändern zu lassen, dass statt der 7 gestatteten Wohneinheiten 18 Wohneinheiten möglich sein können. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke des Baurechts 12 an einen Vorhabenträger verkauft, weswegen die ca. 5 möglichen Wohneinheiten von dem vorhandenen Entwicklungskontingent der Gemeinde abzuziehen sind.

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt wurde, umfasst das Kontingent der Gemeinde bis zum Jahr 2036 noch 27 Wohneinheiten. Davon abzuziehen sind alle bereits vollendenden sowie geplanten Baufertigstellungen und geeignete Baulücken, für die eine Bauwilligkeit besteht.

Die Anzahl von 15 Wohneinheiten (WE) ergibt sich durch die folgende Berechnung:

Bestand der Dauerwohnungen am 31.12.2020:	178 WE
davon 15 %	27 WE
abzüglich	
- der durchgeführten sowie geplanten Baufertigstellungen	5 WE
- geeignete Baulücken/ Baurechte	7 WE
= verbleibendes Kontingent	15 WE

Da im Innenbereich nur ein sehr geringes Entwicklungspotential für die Wohnbebauung besteht, wurden in der 'Innenbereichserhebung' auch potentielle Bauflächen im Außenbereich untersucht. Es handelt sich hierbei um die Flächen 1a, 1b, 2, 5, 6, 8, 9, 11 und 13.

Die Fläche 1a als alleinige Entwicklungsfläche stellt keine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Siedlungsrandes dar und muss somit im Zusammenhang mit der Baufläche 1b betrachtet werden. Die Fläche 1b grenzt direkt an eine Hofstelle mit Pferdehaltung an. Gemäß einer von der Landwirtschaftskammer erstellten Immissionsschutzbeurteilung befindet sich die Baufläche 1b in einem Bereich, welcher sich für eine Wohnbebauung nicht eignet. Möglich ist gem. Immissionsschutzbeurteilung eine bauliche Entwicklung innerhalb eines ausgewiesenen Dorfgebietes. Demnach wäre eine Festsetzung als Mischgebiet ein möglicher Lösungsansatz. Jedoch muss bei einer Festsetzung als Mischgebiet eine Durchmischung von ca. 40% Gewerbenutzung und 60% Wohnnutzung sichergestellt werden. Ein zweiter Lösungsansatz wäre es, die Fläche als Freizeifläche zu gestalten und erst bei einer möglichen Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln.

Die Fläche 2 am östlichen Ortsrand der Siedlung stellt eine kleinteilige sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes dar, auf der ca. 4 Wohneinheiten entstehen könnten. Zwar wurde seitens des Flächeneigentümers grundsätzlich eine Bauwilligkeit sowie Verkaufsbereitschaft signalisiert, jedoch mit einem langfristigen Zeithorizont ab 2025.

Die Fläche 5 liegt südlich der Schönberger Straße. Die Fläche liegt außerhalb der 'Ortsdurchfahrt'. Das bedeutet, dass zum einen die Erschließung über die Straße 'Buervogt' erfolgen müsste und zum anderen ein 15 m breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden müsste (Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 51). In der Eigentümerbefragung gaben die Flächeneigentümer zwar grundsätzlich eine Bauwilligkeit sowie Verkaufsbereitschaft an, jedoch mit einem langfristigen Zeithorizont ab 2025.

Die Fläche 6 grenzt direkt südlich an die Fläche 5 an. Eine Erschließung wäre ebenso über die Straße 'Buervogt' herzustellen. Auf der Fläche befinden sich größere Gehölzflächen, die als Wald einzustufen sind. Demnach ist ein ca. 30 m breiter Geländestreifen als Waldschutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei einer Flächengröße von ca. 0,6 ha verbleibt so kaum, noch eine nennenswerte Restfläche für eine wohnbauliche Entwicklung.

Die Fläche 8 am nördlichen Ortsrand der Siedlung ist Bestandteil einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und stellt als Teilbereich eine kleinteilige sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes dar, auf der ca. 3 Wohneinheiten entstehen könnten. Die Eigentümer haben sich während der Eigentümerbefragung nicht zu einer Bauwilligkeit geäußert, weswegen davon ausgegangen werden muss, dass diese Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Die Fläche 9 stellt die Verlängerung der Fläche 8 dar. Eine Bebauung der Fläche 9 wäre jedoch, anders als bei der Fläche 8, eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich, weswegen von einer Entwicklung der Fläche 9 abgeraten wird.

In dieser Innenbereichserhebung ist das Plangebiet der vorliegenden Planung als Baufläche 11 gekennzeichnet. Die Fläche ist in dem Entwicklungsgutachten als Baufläche mit ca. 8 Wohneinheiten berücksichtigt.

Die Fläche 13 befindet sich südlich der Schönberger Straße und bietet lediglich Potential für eine Wohneinheit und ist somit nicht für die Abdeckung des vorhandenen Bedarfs nach Wohnraum geeignet.

Die Gemeinde ist durch die intensive Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten einer zukünftigen baulichen Entwicklung zu dem Ergebnis gelangt, dass die Fläche 11 nördlich der Schönberger Straße und südlich der Straße Tammbrook am besten für eine kurzfristige wohnbauliche Bebauung sowie auch für die Neuerrichtung der Feuerwehr geeignet ist.

7.2 Standortwahl Feuerwehr

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, weist das Feuerwehrgerätehaus Sicherheitsmängel auf, die durch eine bauliche Erweiterung und Umbau der Feuerwehr zu beseitigen wären. Eine bauliche Erweiterung und Umbau des bestehenden Grundstückes ist jedoch aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht umsetzbar. Das Grundstück ist aufgrund seiner historischen Lage in der Dorfmitte nicht ausreichend groß und auch nicht durch Grundstückszukäufe zu vergrößern, um das Gebäude sowie die Stellplatzanlage baulich zu erweitern.



Abbildung 5 Luftbild mit Verortung der geprüften Standorte und des aktuellen Standortes der Feuerwehr, B2K und dn Ingenieure

Im Vorfeld der inhaltlichen Planung wurden insgesamt vier Standorte für die Umsiedlung der freiwilligen Feuerwehr in Betracht gezogen und hinsichtlich der Realisierbarkeit geprüft. Der Flächenauswahl wurde die vorliegende Innenbereichserhebung¹ zu Grunde gelegt, welche neben der Betrachtung der möglichen Innenentwicklung auch Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung im angrenzenden Außenbereich aufzeigt. Maßgebende Kriterien sind im Falle eines Feuerwehrstandortes darüber hinaus die Verkehrsanbindung sowie die Erreichbarkeit des Einsatzgebietes innerhalb der vorgegebenen Rettungszeiten. Die Hilfsfrist von 10 Minuten wird auf allen Flächen eingehalten.

Der **Standort 1** liegt am nördlichen Ortsausgang östlich der Dorfstraße und steht für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. An der Dorfstraße wäre aufgrund des übergeordneten öffentlichen Interesses ggf. die Realisierung einer Feuerwehr möglich. Eine Wohnbauentwicklung würde an diesem Standort wegen ihrer bandartigen Entwicklung in den Außenbereich jedoch den allgemeinen Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung widersprechen und wird daher nicht angestrebt. Aufgrund der deutlich abgesetzten und exponierten Lage stellt eine Realisierung auf dieser Fläche einen relativ erheblichen Eingriff

¹ B2K Architekten und Stadtplaner Bock – Kühle – Koerner – Gundelach PartG mbH, Kiel (2018)

in das Landschaftsbild sowie dessen Nutzung dar. Die Fläche ist Richtung Norden nicht eingegrünt, so dass bei der Errichtung der Feuerwehr ein neuer Ortsrand inklusive einer neu zu schaffenden Eingrünung zur offenen Landschaft hergestellt werden müsste. Die Fläche des **Standortes 1** wird ackerbaulich genutzt, was aus landwirtschaftlicher Sicht der Verlust eines wertvollen Produktionsstandortes bedeutet.

Der von der Gemeinde, u.a. aufgrund der verkehrstechnisch zentralen Lage, favorisierte **Standort 2** war die Fläche südlich der Schönberger Straße (K 51). Für diesen Bereich wurden bereits Planungskonzepte entwickelt. Die Realisierung scheiterte schließlich daran, dass ein Ankauf der Fläche durch die Gemeinde nicht möglich war. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Fläche bedingt geeignet, da neben einer Dauergrünlandfläche je nach Ausrichtung der Feuerwehr auch deutlich umfangreichere Bereiche mit Gehölzbeständen vom Eingriff betroffen wären.

Der **Standort 4** am östlichen Ortsausgang wurde nicht vertiefend betrachtet, da sie für eine bauliche Entwicklung kurzfristig nicht verfügbar war.

Ein wichtiger Grund für die Planungsentscheidung des **Standortes 3** war die Möglichkeit, im vorliegenden Geltungsbereich neben dem Feuerwehrstandort auch eine Fläche für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Erschließungsbedingte Eingriffe in straßenbegleitende Gehölzbestände werden zwar erforderlich, können aber ausgeglichen werden. Die Feuerwehrezufahrt zur Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt ist lösbar. Die verkehrstechnische Lage des Plangebietes wird als günstig bewertet.

Im Fazit sieht die Gemeinde im vorliegenden Geltungsbereich den geeigneteren verfügbaren Standort für die Ansiedlung der Feuerwehr und einen Vorteil darin, in einem Planverfahren mit der Realisierung des Feuerwehrstandortes eine moderate Siedlungsentwicklung ermöglichen zu können.

8. Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt.

Begründung:

Es besteht weiterhin Bedarf an Wohnungen in der Gemeinde Brodersdorf. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde zu fördern.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird als 'Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr' sowie 'Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr' dargestellt und 'Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus'.

Begründung:

Bei der Freiwilligen Feuerwehr ist aufgrund neuer Richtlinien bei der Feuerwehrunfallkasse eine Umstrukturierung erforderlich geworden. Daher wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Als Nachrichtliche Übernahme wird die Anbauverbotszone der Kreisstraße K 51 dargestellt.

9. Erschließung

Die Erschließung der Feuerwehr erfolgt über die bestehende Kreisstraße „Schönberger Straße“.

Das Planungsbüro Wasser- und Verkehrs- Kontor aus Neumünster hat mögliche negative Auswirkungen bzgl. der Alarmausfahrten und dem Kreisverkehr der „Schönberger Straße“ (K 51) und der Kreisstraßen K 24 / K 30 in einer verkehrlichen Stellungnahme untersucht. Das Ergebnis dieser Stellungnahme kommt zu dem Fazit, dass eine Behinderung infolge von Rückstausituationen des Kreisverkehrs bei einer Alarmausfahrt nicht besteht.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt, über die bestehende Straße „Tammbrook“. Das Plangebiet über eine 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' mit Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m erschlossen werden. Durch die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,00 m wird sichergestellt, dass die Straße auch von Müllfahrzeugen genutzt werden und die ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt ist. Derzeit endet die Straße „Tammbrook“ ohne Wendeanlage. Die Erschließungssituation wird sich dementsprechend zukünftig verbessern.

Aus derzeitiger Sicht wird durch die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebiets keine erhebliche Mehrbelastung der Straßen sowie negative Auswirkung auf die bestehende Bebauung zu erwarten sein.

Zwischen der Stellplatzanlage der Fläche für Gemeinbedarf und der Wendeanlage des Allgemeinen Wohngebiets ist eine fußläufige Wegeverbindung geplant.

10. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der „Schönberger Straße“ und im „Tammbrook“ vorhanden. Die Detailplanung wird im weiteren Verfahren durch einen Erschließungsplan erfolgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker Giekau.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt. Die Anzahl wird mit den zuständigen Behörden und der Feuerwehr abgestimmt. Die Leitungsdimensionierung ist mit dem Wasserbeschaffungsverband Giekau abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde geleitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation (Trennsystem).

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön mbH durchgeführt und ist durch die vorhandene fahrtechnische Erschließung der Grundstücke ohne Probleme möglich.

11. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Anhaltspunkte vor.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Brodersdorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand beseitigt, die in den letzten Jahrzehnten das Erscheinungsbild der Ortslage geprägt hat.

Auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses sowie auch auf dem Gelände des Mehrfamilienhauses wird eine ausreichend große Anzahl an Stellplätzen angelegt werden. Durch die geplanten Stellplätze, die auf dem Gelände geplant sind, wird es in der Straße „Tammbrook“ zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen.

Die Planung hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld des Plangebietes liegen. Wenn man es gewohnt ist, an einer Wiese zu wohnen, und dies über Jahre geschätzt hat, ist es zweifelsohne eine Verschlechterung der Wohnsituation, wenn die Wiese bebaut wird. Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob sich für die Anwohner eine unzumutbare Beeinträchtigung ergibt und ob die Anwohner in ihren Rechten verletzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede Verschlechterung der Wohnsituation eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt.

Wenn die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu einem Einsatz fahren, wird es durch die Sirenen zu Lärmbelastungen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses kommen. Da die Einsätze der Feuerwehr unregelmäßig anfallen, lässt sich die Lärmbelastung hinsichtlich der Häufigkeit nicht vorhersagen. Die Dauer der Lärmbelastung ist jedoch sehr gering, da die Einsatzfahrzeuge innerhalb weniger Minuten das Gelände verlassen. Es wurde ein Fachbüro damit beauftragt, eine lärmtechnische Untersuchung durchzuführen.

Die einfassenden Gehölzstrukturen sollen vor allem entlang der westlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze erhalten bleiben. Für die Herstellung der Zufahrten zum Feuerwehrgerätehaus an der K 51 müssen jedoch Gehölze beseitigt werden.

15. Anlagen zur Begründung

- IEGA Brodersdorf – Planzeichnung der Innenbereichserhebung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Amt Probstei

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

Aufgestellt: Kiel, den 10.04.2024

