

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
1	Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde					
2	AG-29 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein	28.07.11	X		Die AG-29 gibt zu der vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab: Die Planung verfolgt die Umstrukturierung einer ehemaligen Hofstelle, wobei es zu Versiegelungen und Verlusten an wertvollen natürlichen Strukturen kommt. Die Anwendung der Verfahrensart nach § 13 a BauGB erscheint angesichts der Eingriffe nicht gerechtfertigt, da Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1(6) Nr. 7 BauGB vorliegen. Besonders kritisch wird die Planung für den südlichen Teil des Plangebietes beurteilt, da es hier erstmals zur Versiegelung von wertvollem Feuchtgrünland kommt. Das Ausufern von Siedlungsflächen in unzerstörte Landschaftsräume ist weder mit den Klimazielen noch dem Nachhaltigkeitsgedanken vereinbar und wird von der AG-29 strikt abgelehnt. Angesichts der momentanen Grünlandverluste durch die Intensivierung der Landwirtschaft für Energiepflanzenproduktion ist die Beanspruchung von Grünland für Wohnungsbau zu vermeiden. Die Wiese südlich der Straße muss auch in ihrer Funktion als klimastabilisierendes Element erhalten bleiben. Für das Teilgebiet besteht für den Verlust der Bodenfunktion ein Ausgleichserfordernis, der Begriff der Innenverdichtung wird hier überdehnt. Der Verlust von Lebensräumen der Schleiereule durch den Abriss der Scheune ist vorzeitig zu ersetzen. Weitere CEF Maßnahmen werden für Fledermäuse umzusetzen sein. Ob jedoch das einfache Anbringen von Fledermauskästen vollwertigen Ersatz bietet, wird durch ein Monitoring zu belegen sein. Das Monitoring sollte festgesetzt werden, um die Populationsentwicklung der von der Planung betroffenen Arten zu dokumentieren. Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren gem. § 13a BauGB wurde im Vorwege mit dem Innenministerium abgestimmt und aufgrund der bereits vorhandenen Flächenausweisung im Flächennutzungsplan und weil die Fläche durch die vorhandene Bebauung sowie Nachbarbebauung bereits baulich geprägt ist, gewählt. Es handelt sich hierbei um kein offen liegendes Feuchtgrünland sondern um durch Straße, Knick und Gartenhecke umsäumtes Weideland bzw. ehemalige Hofkoppel in unmittelbarem Anschluss an baulichen Bestand. Im Geltungsbereich ist lediglich eine Teilfläche im Südwesten durch Staunässe gekennzeichnet. Hinsichtlich Klimaschutzziele kann die Errichtung von 3 Wohngebäuden mit umgebendem Gartenland keine signifikant, das Klima belastende Grünlandumwandlung darstellen. Die im Fachbeitrag angesetzten CEF-Maßnahmen – fünf Fledermauskästen - werden rechtzeitig angebracht. Obwohl ein Abbruch der Scheune nicht vorgesehen wird, allerdings ein Um- u. Ausbau für Wohnzwecke, kann der zur Habitatverbesserung im biologischen Fachgutachten angeregte Schleiereulenkasten an geeigneter Stelle angebracht werden. Im Sinne des geforderten Monitorings wird in den ersten drei Jahren nach Anbringung eine fachliche Kontrolle hinsichtlich der Wirksamkeit der für die relevanten Tierarten angebrachten Quartiere erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Wir bitten sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Brodersdorf dankbar.	
3	Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst	06.07.11	X		In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel wird vor Beginn der Bauarbeiten vorgenommen. Der Hinweis wird in die Begründung redaktionell aufgenommen.
4	Amt Probstei für die Nachbargemeinden Laboe, Stein, Lutterbek u. Probsteierhagen					
5	Amt Schrevenborn für die Gemeinde Heikendorf	28.06.11		X	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
6	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	05.07.11		X Hinweis	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Der Hinweis wird in die Begründung redaktionell aufgenommen.
7	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.					

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
	Landesverband Schleswig-Holstein e.V.					
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Facilitymanagement					
9	Deutsche Post AG Vertriebsdirektion Brief Hamburg					
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	13.07.11		X	Gegen die o. a. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Brodersdorf haben wir keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
11	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Probsteierhagen	26.08.11		X	Da wir als Kirchengemeinde keinen Grund sehen, der Planung zu widersprechen oder Einwände zu erheben, haben wir die Frist verstreichen lassen, ohne zu reagieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
12	Gewässerunterhaltungsverband Selenter See über das Amt Selent-Schlesien	07.07.11	X Anlage		Im Bereich des neuen WA-Gebietes (südlich der Schönberger Straße) verläuft das Verbandsgewässer Nr. 1.2.9 (RL – DN 300). Auf die anliegende Kopie des Gewässerverzeichnisses wird verwiesen. Der Bestand und die zukünftige Unterhaltung des Gewässers muß im B-Plan durch ein entsprechendes Leitungsrecht mit einer Baulast oder Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert werden. Falls die Rohrleitung zu nahe an die geplante Bebauung rückt, müsste auch eine Verlegung in den rückwärtigen Bereich geprüft werden. Bei Verfahren zur Erteilung von Einleitungserlaubnissen für das Regenwasser in Gewässer und Anlagen des Verbandes ist dieser zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das betroffene Verbandsgewässer verfügt über ausreichend Abstand zu den Baufenstern des WA-Gebietes und ist somit keinen Baumaßnahmen ausgesetzt. Das gewünschte Leitungsrecht wird geprüft und falls erforderlich in die Planzeichnung (TEIL A) redaktionell ergänzt.
13	Handwerkskammer Lübeck	13.07.11		X	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erfolgen. Unter dem Punkt „Auswirkungen der Planung“ in der Begründung wird eine entsprechender Hinweis redaktionell eingefügt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
14	Industrie- und Handelskammer zu Kiel					
15	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 - Referat 22 Landesplanung, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bau- und Vermessungswesen	26.07.11	X		Mit o.b. Schreiben haben Sie mich über die o.b. Bauleitplanung in der Gemeinde Brodersdorf informiert. Planungsziel ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Ordnung und baulichen Entwicklung der Gemeinde Brodersdorf zu schaffen. Hierzu soll die am westlichen Ortsausgang gelegene „Hofstelle Arp“ überplant und so eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung gesichert werden. Ferner umfasst der Planentwurf das südlich der Hofstelle jenseits der Schönberger Straße gelegene, momentan landwirtschaftlich genutzte Grundstück. Die gesamte für den Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehene Planungsfläche wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Brodersdorf als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die im Südwesten des Plangebietes vorgesehene Grünfläche mit der nun vorgesehenen Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Brodersdorf als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes sehen für den Bereich der ehemaligen Hofstelle Arp ein Dorfgebiet (MD), für den Bereich südlich der Schönberger Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für den bereits vorgenannten südwestlichen Plangeltungsbereich eine „Grünfläche“ vor. Die für die beiden letztgenannten Festsetzungen erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes sollen ausweislich des Begründungsentwurfs (Ziffer 3 und 5.1.) im Laufe des Planverfahrens erfolgen. Ein Entwurf für die Anpassungsdarstellung des Flächennutzungsplanes wurde entgegen der Ankündigung bei Ziffer 9 der Entwurfsbegründung (dort. Anl. 1) noch nicht vorgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde mittlerweile ergänzt und dem Innenministerium vorgelegt. Die Ausführungen zur Wohnraumentwicklung und zum Entwicklungsspielraum von 24 Wohneinheiten bis 2025 werden zur Kenntnis genommen und bei weiteren Planungen beachtet. Durch diese Planung, die sich im wesentlichen mit dem Bestand auseinandersetzt und nur einen geringen Zuwachs von Wohneinheiten darstellt werden die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt, so dass keine Anregungen und Einwände vorgebracht werden. Der Hinweis zur einer Entwicklungsplanung bzw. zu einer Prüfung der Innenbereichspotentiale wird zur Kenntnis genommen und bei weiteren Planungen beachtet bzw. erarbeitet. Die Hinweise zum Verfahren gem. § 13a BauGB und der redaktionellen Anpassung der Begründung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Anlage der Anpassung des F-Planes wird beigelegt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,0 ha, darunter umfasst das vorgesehene WA ca. 0,2 ha, vorgesehen sind dort drei Baugrundstücke. Innerhalb des MD sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes (BFL 2) geschaffen werden. Die künftige Nutzung des Gebietes wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 relativ offen gehalten. Neben der Bestandssicherung des landwirtschaftlichen Betriebes, touristischen (z. B. Ferien auf dem Bauernhof) oder gewerblichen Nutzungen wird auch „Wohnen für Arbeitspendler“ als mögliche Nutzung benannt. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung. Die im Zuge einer solchen Planung zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., Seite 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III vom 20.12.2000 (Reg.-Plan III; Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49, berichtigt, S. 388). Die Gemeinde Brodersdorf nimmt als Gemeinde im Ordnungsraum Kiel keine herausgehobenen Funktionen im landesplanerischen Sinne wahr. Sie kann entsprechend Ziffer 2.5.2 Abs. 3 und 4 LEP 2010 den örtlichen Wohnungsneubaubedarf decken. Dieser beträgt maximal 15 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2009 (160 WE). Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen liegt bei maximal 24 Wohneinheiten bis 2025.	

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Ich weise im Hinblick auf die noch offenen Nutzungen innerhalb des MD-Gebietes vorsichtshalber darauf hin, dass auch die dort möglicherweise entstehenden Wohneinheiten der Bedarfsdeckung dienen und daher auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Insgesamt bestätige ich, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Allerdings weise ich auf das in Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010 festgelegte Ziel (Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.) und die faktische Ausgangslage zur demographischen Entwicklung hin, wie sie auch im LEP 2010 dargestellt ist (Teil A). Dort wird aufgezeigt, dass die Nachfrage nach Bauland insbesondere in dem klassischen Angebotsspektrum ländlicher Gemeinden – dem Eigenheim – künftig deutlich niedriger ausfallen wird. Genau in diesem Segment wird der Nachfragebedarf am deutlichsten zurückgehen. Die Zahl der Haushalte von Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren, für die ein Einfamilienhaus besonders interessant ist, wird sich bis 2025 im Kreisgebiet Plön nach den Ergebnissen einer aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord um rd. 40 % verringern. Deshalb wird es für evtl. weiter anstehende Bauleitplanungen der Gemeinde Brodersdorf notwendig werden, sich ihren Innenentwicklungspotenzialen zu widmen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sie greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird ergänzend folgender Hinweis gegeben: Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Brodersdorf wird in Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt. Die Flächen südlich der Schönberger Straße entwickeln sich nicht aus dem rechtswirksamen F-Plan. In diesem Fall ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan <u>im Wege der Berichtigung</u> anzupassen. Diese Formulierung ist auf Seite 6 auch so in die Begründung aufzunehmen. Die Anlage 1 mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Begründung beizufügen. Aus Sicht des überörtlichen Naturschutzes sind derzeit <u>keine weiteren</u> Anmerkungen erforderlich. Eine Ausfertigung dieser Stellungnahme ist für die Gemeinde Brodersdorf beigelegt.	
16	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 - Referat 26 Landesplanung, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bau- und Vermessungswesen					
17	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	07.07.11	X		Das Landesamt für Denkmalpflege gibt als Träger öffentlicher Belange zur beabsichtigten Planung folgende Stellungnahme ab: <u>Folgende denkmalpflegerische Belange sind berührt:</u> Die Gebäude der Hofstelle Arp sind seit 1979 als Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG) eingestuft (Schönberger Str. 2, Wohnhaus und zwei Scheunen). Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die in der Begründung dargelegten Ziele und Konzeptinhalte (S. 7, Punkt 4) zu begrüßen, handelt es sich doch um ein	Die Stellungnahme und die allgemeinen Ausführungen sowie die betroffenen Belange werden zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Inhalte werden wie folgt berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Bekenntnis zur Notwendigkeit des Erhalts einer denkmalwerten und ortsbildprägenden historischen Hofanlage. Damit einher geht der Wunsch, diese historische Substanz nicht nur für das Ortsbild zu bewahren, sondern ihrem Erhalt durch eine angemessene bauliche Entwicklung auch eine realistische Zukunftsperspektive zu verschaffen. Dass die Gemeinde Brodersdorf sich ihrer in § 1 Abs. 1 DSchG SH festgeschriebenen Verantwortung für die Förderung von Denkmalschutz und Denkmalpflege in unserem Lande auf diese Weise stellt, ist in höchstem Maße aner kennenswert. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammen hang, dass die Planung auch einen Erhalt der zum Ensemble gehörenden historischen Hofbäume vorsieht. <u>Folgende Bedenken werden geltend gemacht:</u> Um die historischen Gebäude der Hofstelle Arp jedoch mit planungsrechtlichen Mitteln tatsächlich wirksam schützen zu können, wird von hier aus dringend dazu geraten, die Baugrenzen (oder als Baulinien) entlang der Gebäudekanten der zur Hofstelle gehörenden Kulturdenkmale zu führen. Nur durch diese Art der Festlegung kann dem in der Begründung zum Ausdruck gebrachten Wunsch nach Erhalt des authentischen Hofensembles optimal entsprochen werden. Die in der Planung derzeit rund um das Haupthaus und die beiden Scheunen vorgesehenen Baufenster im Bereich der historischen Hofstelle verunklären das in	Um die historischen Gebäude der Hofstelle Arp wirksam zu schützen werden die Baugrenzen in einem Meter Abstand zu den vorhandenen Gebäudekanten geführt. Dieser Abstand gewährt neben dem Schutz der Gebäude auch den Raum für eventuell zukünftig notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen an der Fassade. Diese Anpassung stellt eine Änderung der Planung dar, die nicht die Grundzüge der Planung verändert, aber zu einer erneuten, wenn auch verkürzten Beteiligung gem. der §§ 3(2) und 4(2) BauGB führt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					der Begründung ausdrücklich genannte Erhaltungsziel. So könnte im schlimmsten Falle der missverständliche Eindruck entstehen, Planungsziel sei nicht der Erhalt der denkmalwerten Hofgebäude an sich, sondern lediglich der Erhalt des historischen Raumgerüsts dieser Hofstelle. Einem solchen Ansatz für die künftige bauliche Entwicklung der Hofstelle Arp wäre aus denkmalpflegerischer Sicht entschieden entgegen zu treten. <u>Sonstige Hinweise oder Bemerkungen:</u> Es wird dazu geraten, das der Begründung zu entnehmende Planungsziel im Falle der denkmalwerten Gebäude jeweils durch eine ihrem Fassadenverlauf entsprechende Führung der Baugrenzen (oder Baulinien) inklusive textlicher Festsetzungen zu realisieren. Ich mache darauf aufmerksam, dass die Unteren Denkmalschutzbehörden der Kreise und kreisfreien Städte eine von dieser Ausführung abweichende Stellungnahme abgeben können.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Festsetzung einer „engen“ Baugrenze für die Erhaltung der Gebäude bzw. des Ensembles (Raumgerüst) ausreichend ist.
18	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz	19.07.11		X	Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden immissionsrechtlichen Belange keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
19	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde	04.07.11		X	Gegen den o.a. B-Plan bestehen seitens der Forstbehörde keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
20	Landrätin des Kreises Plön - Bauamt - Bauleitplanung/Regionalplanung	14.07.11	X		Diese Stellungnahme dient der Rechtssicherheit der Planung und sie soll die für die Abwägung der Gemeinde relevanten Materialien ergänzen. Zu dem vorliegenden Bauleitplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung und bitte, im weiteren Planverfahren die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					nachfolgenden Anregungen und Hinweise zu beachten und die bestehenden Vorbehalte auszuräumen. 1 ZUM B-Plan 1.1 Zum Verfahren Die Gemeinde möchte den Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB entwickeln. Dabei können Verfahrensvereinfachungen, wie die formlose Anpassung der Darstellungen des FNP in Anspruch genommen werden, sowie der Verzicht auf den Eingriffsausgleich, da dieser bereits als erfolgt gilt. Eine wichtige Eingangsvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Zugehörigkeit der beplanten Fläche zum Innenbereich gem. § 34 oder beplanten Bereich gem. § 30 BauGB. Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB hingegen können im beschleunigten Verfahren nur in geringem Umfang beplant werden. In dem vorliegenden Entwurf erstreckt sich der Geltungsbereich des Entwurfs jedoch deutlich über den räumlichen Bereich hinaus, dessen Beplanung für eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ noch als Innenbereich gewertet werden kann. Im hier vorliegenden Fall könnte man höchstens noch eine kleinteilige Arrondierung in Form der beiden östlich liegenden geplanten Bauflächen südlich der Schönberger Straße in das beschleunigte Verfahren einbeziehen, die dritte westlich gelegene Fläche überschreitet diese Möglichkeit. Insofern wird die planende Gemeinde Brodersdorf gebeten, das Verfahren umzustellen auf ein reguläres Bauleitplanverfahren. Daraus ergäbe sich eine Änderung des FNP von der Darstellung „M“ zur	Die Ausführungen zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen. Die nachfolgenden Erläuterungen und die bisherige Begründung stellen ausreichend dar, warum das Verfahren weiterhin gem. § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Geltungsbereich des Entwurfs ragt (auf einer Länge von 35 Metern) um 6,5 Meter über den als Innenbereich geltenden Bereich hinaus. Das Innenministerium hat bereits im Vorgespräch zu dem Verfahren nach § 3(2) und § 4(2) zugestimmt, die betroffenen Flächen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu beplanen, „da es sich lediglich um die Arrondierung der Ortslage und um wenige neue Baugrundstücke handelt.“ (Mail von Frau Ellen Lange, IM, Freitag 05.11.2010) Ein Regelverfahren, das ein zeit- und kostenaufwändiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde nach sich zieht, steht in keiner Relation zu der Abmessung der betroffenen Fläche von 6,5

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Darstellung „W“ sowie der naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffsausgleich. Alternativ kann der Umfang der Planung auf den oben beschriebenen Bereich zurückgenommen werden und das Verfahren auf der Grundlage § 13 a BauGB weitergeführt werden. Siehe dazu auch die Stellungnahme der UNB m.H. unter Punkt 1.6 dieser Stellungnahme. 1.2 ZUM PLANERISCHEN KONZEPT Der vorgelegte Entwurf trifft keine eindeutige Aussage zum planerischen Konzept für die zukünftige Entwicklung der Hofstelle. Es wird angeraten, im Text klar zu äußern, ob - der Erhalt der historischen Bausubstanz und deren Umnutzung oder - der Abriss der historischen Bebauung und eine Neubebauung Entwicklungsziel ist. Im Falle des Entwicklungszieles „Erhalt und Umnutzung“ sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfs nur bedingt geeignet, dieses Ziel zu verfolgen, denn sie entwickeln keine Schutzfunktion. Im Falle des beabsichtigten Abrisses der landwirtschaftlichen Gebäude wäre ein gänzlich anderes, nämlich kleinteiligeres Bauungskonzept angezeigt, denn die Bebauung der Ortsrands durch bis zu 35 m lange Neubauböcke kann kaum im Sinne einer ortstypischen Bebauungssituation erfolgen. Die Gemeinde wird gebeten, hier eindeutige Planungsziele zu formulieren, um im späteren bauaufsichtlichen Verfahren, aber auch im Rahmen denkmalschutzrechtlicher Befassung eine klare Grundlage zu haben.	Metern Breite. Deshalb wird das Verfahren weiterhin nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die textlichen Formulierungen zum Planungsziel in der Begründung werden dahingehend konkretisiert, dass das Ziel die Erhaltung der Hofstelle (in ihrer historischen Form) ist. Es ist vorgesehen, dass die Hofstelle in einer Hand bleibt. Diese Aussage ist jedoch unverbindlich, denn eine Entwicklung der Eigentumsverhältnisse ist nicht vorhersehbar. Die Forderung, innerhalb der Planung die zukünftigen eigentumsrechtlichen Verhältnisse zu definieren übersteigt den Zuständigkeitsrahmen einer Bauleitplanung wie er vom Gesetzgeber vorgesehen ist. Die Aussagen zur Erschließung werden als

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Weiter sollte die Planung darauf eingehen, ob die Hofstelle in Zukunft in einer Hand bleibt oder ob eine eigentumsrechtliche, Aufteilung durch Abverkauf von Grundstücksanteilen und Gebäuden vorgesehen oder zumindest denkbar ist. In letzterem Fall wären entsprechende Regelungen zur technischen und verkehrlichen inneren Erschließung des Grundstücks planungsrechtlich festzusetzen, etwa in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) 21. BauGB. Die Aussagen im Begründungstext zur Erschließung sind nicht ausreichend, um später eine geordnete Situation entstehen zu lassen. Erschließungsfragen sollten soweit es möglich ist, im Bebauungsplan hinreichend geklärt werden und nicht erst im letzten Moment Teil des bauaufsichtlichen Verfahrens werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch) bitte ich ebenfalls die Planung weiter zu konkretisieren. Zwar ist nicht für jeden Eventualfall eine gutachterliche Bewertung erforderlich, jedoch reicht es auch nicht aus, ohne die Angabe von Abstandstiefen und exakter Bezeichnung der Emissionsquelle, eine belastbare planerische Bewertung zu geben. Es sollte schon begründet werden, weshalb kein Nutzungskonflikt gesehen wird. Der B-Plan muss hier tragfähige Lösungen anbieten. Vermeiden Sie bitte eine Entwicklung die die Durchsetzung der gebotenen Rücksichtnahme zwischen Tierhaltung und Wohnungsbau auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. 1.3 ZU TEIL -A- PLANZEICHNUNG In der Planzeichnung fehlt die Bezeichnung des Teilgebiets MD 2. Zur Absicherung des ortsbildprägenden Bestandes der	ausreichend erachtet, da die Hofstelle weiterhin wie bisher erschlossen und genutzt wird. Die Aussagen zur Erschließung der zukünftigen Bauflächen sind ebenfalls ausreichend. Die Anregung hinsichtlich des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird eine gutachterliche Bewertung erfolgen, um sicherzustellen, dass es keine Konflikte entstehen. Das Gutachten wird den Unterlagen als Anlage beigelegt. Die fehlende Bezeichnung des MD 2 wird eingearbeitet bzw. war enthalten. Diese ist aber durch ein technisches Problem nicht dargestellt worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Kulturdenkmale, ist deren Außengrundriss mit Baulinien gem. § 23 BauNVO festzusetzen und mögliche Erweiterungen vorzusehen. Pauschal über die Außenmauern hinausgehende Baufenster sind nur wenig dazu geeignet, bestandswahrende Wirkung zu entfalten und bewirken eher das Gegenteil. Im Bereich der denkmalgeschützten landwirtschaftlichen Gebäude ist es nicht erforderlich, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festzusetzen. Wichtiger ist die enge Orientierung der baulichen Maße Gebäudehöhe, Firsthöhe am Bestand, ebenso die Übernahme der gegebenen Dachneigung. Die innere bauliche Organisation der Gebäude sollte im Interesse einer möglichst flexiblen Nutzung nicht festgesetzt werden. Ähnliches gilt für die Neubauflächen südlich der Schönberger Straße. Die Zahl der Vollgeschosse braucht dort nicht festgesetzt zu werden, weil Gebäudehöhe und Dachneigung die Kubatur ausreichend bestimmen. 1.4 ZU TEIL -B- TEXT 1.4.1 Zu 3. Höhe baulicher Anlagen Bitte setzen Sie die Höhenbezugspunkte zur Ermittlung baulicher Maße planungsrechtlich fest gem. § 18 (1) BauNVO. 1.4.2 Zu 4. Außengestaltung südlich der	Eine Festlegung des Baubestandes der Kulturdenkmale durch entsprechende Baulinien oder enge Baugrenzen wird vorgenommen (siehe v.g. Ausführungen). Ziel ist aber eindeutig die Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur, dieses kann durch beide Festsetzungsarten erfolgen. Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten, auch bei den Neubauflächen, bleibt erhalten, um eine eindeutige baurechtliche Beurteilung vornehmen zu können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bereich des Bestandes sehr eng an die vorhandenen baulichen Anlagen orientiert, so dass hier keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind. Den Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher nicht gefolgt. Eine Festsetzung von Höhenbezugspunkten ist nicht erforderlich, da die Höhenbegrenzung durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe über Normalnull (N.N) ausreichend definiert ist. Geländehöhen sind im Planwerk vorhanden, so dass eine eindeutige baurechtliche Zuordnung und Beurteilung möglich ist. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregungen und Hinweise zur

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Schönberger Straße Der Plan sollte dafür sorgen, daß am westlichen Ortseingang von Brodersdorf ein abgestimmtes bauliches Ortsbild entsteht. Daher sollte sich die Gestaltung der Neubebauung zumindest grob am Bild der Hofstelle orientieren. Das wäre die Festsetzung von rotem Klinker als Fassadenmaterial und roten oder schwarzen Dachdeckungen, sowie Steildächern in der Form als Sattel- oder Walmdach. Im Plan ist vorgesehen im Bereich WA ebenfalls weiche Bedachungen, auch Reet zuzulassen. Ist das beabsichtigt ? 1.4.3 Zu 9. Werbeanlagen Bitte überprüfen Sie, ob diese Festsetzungen erforderlich sind. Sollte es hier tatsächlich Steuerungsbedarf geben, ist die Festsetzung klarer zu formulieren. Wenn es absehbar ist, daß im Bereich der Hofstelle eine gewerbliche Nutzung entsteht, wäre es sinnvoll bereits jetzt über ein ausreichendes Stellplatzangebot nachzudenken und dies im Plan zu verankern. Wenn notwendig wird angeregt, eine aus Sicht der Ortsgestaltung verträgliche Fläche für freistehende Werbeträger festzusetzen, gem. § 9 (1) 9. BauGB. 1.5 ZUR BEGRÜNDUNG Es wird angeregt, die Festsetzung zu überarbeiten im Sinne der o.g. Hinweise. 1.6 Fachbehördliche Stellungnahmen: Die UNB m.H. teilt mit: Das vorgesehene beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann nicht für die vorliegende	Außengestaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Gestaltungsvorgaben wurden durch die Gemeinde beraten und beschlossen. Und werden in der Planung beibehalten. Die Planungshoheit der Gemeinde lässt diese Festsetzungen, auch zur möglichen Weichbedachung zu, um das Erscheinungsbild, das durch die vorhandenen Hofstelle an der Ortseinfahrt geprägt wird, zu unterstützen. Den Anregungen und Hinweisen zu 1.4.2 wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen bleiben erhalten um im Nahbereich eines Denkmals negative Auswirkungen durch „übertriebene“ oder störende Werbung auszuschließen. Die Festsetzungen sind eindeutig und ausreichend in der Begründung erläutert. Eine Präzisierung ist hier nicht notwendig. Die Hofffläche und Grundstücksfläche ist des weiteren so groß, dass Fehlentwicklungen durch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf nicht zu erwarten sind. Eine detaillierte Stellplatzplanung ist zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Den Anregungen zu 1.4.3 wird nicht gefolgt. In den Bereichen, in denen eine Ergänzung erfolgt wird die Begründung überarbeitet und ergänzt. Zum Verfahren gem. § 13a BauGB siehe v.g. Ausführungen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Bauleitplanung angewendet werden, da eindeutig Außenbereichsflächen südlich der Schönberger Straße in die Planung einbezogen werden. Eine reine Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegt somit nicht vor. Es ist daher ein anderes Planverfahren zu wählen und in diesem Zusammenhang ist eine qualifizierte Eingriff- Ausgleichsbilanzierung aufzustellen. Hinsichtlich der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind mindestens 5 Fledermausflachkästen vor Beginn von Abrissmaßnahmen als Ersatzquartiere zur Verfügung zu stellen. Die Maßnahmen sind mit der UNB rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Der vorbeugende Brandschutz m. H. teilt mit: 1. Bei der Verwendung von Bedachungen die nicht widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind (Weichdächer), führen die Abstandsregelungen des §33 LBO 2009 dazu, dass die Ausnutzung der Bauflächen eingeschränkt sein kann. 2. Bei der Bemessung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sollte das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der gelten Fassung herangezogen werden. Die größere Gefahr der Brandausbreitung bei weichen Bedachungen führt zu einem höheren Löschwasserbedarf. Der Denkmalschutz m. H. teilt mit: Denkmalpflegerische Belange werden durch die vorliegende Planung berührt. Die Gebäude der Hofstelle Arp sind seit 1979 als einfache Kulturdenkmale im Sinne von § 1 Absatz 2	Der Hinweis zu einer verbindlichen Anbringung von zumindest 5 Fledermausquartieren und Abstimmung mit der UNB vor Beginn der Abbruchmaßnahmen (nördliches ehemaliges Backhaus bzw. vor wesentlichem Um- u. Ausbau der bisherigen Scheune) wird aufgenommen. Zum vorbeugenden Brandschutz: Die Hinweise zum Brandschutz unter den Ziffern 1 und 2 werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen und dessen Bauanträge beachtet. Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung aufgenommen. Zu. Denkmalschutz: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, da diese inhaltlich der des Landesamtes für Denkmalpflege entspricht wird auf die dazugehörige gemeindliche Stellungnahme bzw. Abwägungsentscheidung verwiesen (siehe

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) erfasst. Konkret handelt es sich dabei um Schönberger Straße 2, Wohnhaus und zwei Scheunen. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die in der Begründung dargelegten Ziele und Konzeptinhalte (Seite 7, Punkt 4) lebhaft zu begrüßen, handelt es sich doch um ein entschiedenes Bekenntnis zur Notwendigkeit des Erhalts einer denkmalwerten und ortsbildprägenden historischen Hofanlage. Damit einher geht der Wunsch, diese historische Substanz nicht nur für das Ortsbild zu bewahren, sondern ihrem Erhalt durch eine angemessene bauliche Entwicklung auch eine realistische Zukunftsperspektive zu verschaffen. Dass die Gemeinde Brodersdorf sich ihrer in § 1 Absatz 1 DSchG SH festgeschriebenen Verantwortung für die Förderung von Denkmalschutz und Denkmalpflege in unserem Lande auf diese Weise stellt, ist in höchstem Maße anerkennenswert. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass die Planung auch einen Erhalt der zum Ensemble gehörenden historischen Hofbäume (die hier vorliegenden Fotos lassen eine - den Hofplatz repräsentativ rahmende - ältere Lindenpflanzung erkennen) vorsieht. Um die historischen Gebäude der Hofstelle Arp jedoch mit planungsrechtlichen Mitteln tatsächlich wirksam schützen zu können, wird von hier aus dringend dazu geraten, die Baugrenzen entlang der Gebäudekanten der zur Hofstelle gehörenden Kulturdenkmale zu	nachfolgende Ausführungen). Um die historischen Gebäude der Hofstelle Arp wirksam zu schützen werden die Baugrenzen in einem Meter Abstand zu den vorhandenen Gebäudekanten geführt. Dieser Abstand gewährt neben dem Schutz der Gebäude auch den Raum für eventuell zukünftig notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen an der Fassade. Diese Anpassung stellt eine Änderung der Planung dar, die nicht die Grundzüge der Planung verändert, aber zu einer erneuten, wenn auch verkürzten Beteiligung gem. der §§ 3(2) und 4(2) BauGB führt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					führen. Nur durch diese Art der Festlegung kann dem in der Begründung zum Ausdruck gebrachten Wunsch nach Erhalt des authentischen Hofensembles optimal entsprochen werden. Die in der Planung derzeit rund um das Haupthaus und die beiden Scheunen vorgesehenen Baufenster im Bereich der historischen Hofstelle verunklären das in der Begründung ausdrücklich genannte Erhaltungsziel. So könnte im schlimmsten Falle der missverständliche Eindruck entstehen, Planungsziel sei nicht der Erhalt der denkmalwerten Hofgebäude an sich, sondern lediglich der Erhalt des historischen Raumgerüsts dieser Hofstelle. Einem solchen Ansatz für die künftige bauliche Entwicklung der Hofstelle Arp wäre aus denkmalpflegerischer Sicht entschieden entgegen zu treten. Von hier aus wird daher dringend dazu geraten, das der Begründung zu entnehmende Planungsziel im Falle der denkmalwerten Gebäude jeweils durch eine ihrem Fassadenverlauf entsprechende Führung der Baugrenzen inklusive textlicher Festsetzungen zu realisieren. Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger m.H. teilt mit: In der Gemeinde Brodersdorf gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für Restabfallbehälter bis einschließlich 240l Volumen sowie für Bioabfallbehälter die Straßenrandentsorgung. Diese Behälter sind am Abfuhrtag daher an der Schönberger Straße bzw. am Tammbrook bereitzustellen.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Festsetzung einer „engen“ Baugrenze für die Erhaltung der Gebäude bzw. des Ensembles (Raumgerüst) ausreichend ist. Zu. öff.-rechtl. Entsorgungsträger Die Hinweise werden beachtet, stellen aber keine abwägungsrelevanten Inhalte für den B-Plan dar. Die Hinweise werden als Erläuterung redaktionell in die Begründung aufgenommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
					Für die Papierbehälter und die gelben Säcke bzw. gelben Container gilt die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am jeweiligen Abfuhrtag bis max. 20m von der Schönberger Straße bzw. vom Tammbrook entfernt vom Grundstück geholt und wieder zurückgebracht. 1.7 Weiteres Verfahren: Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.	Zu. 1.7 Weiteres Verfahren Eine Kennzeichnung der Änderungen wird im weiteren Verfahren erfolgen.
21	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	19.07.11	X		Zu der Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Wie auf Seite 15 der Begründung beschrieben wird, liegt südlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung, von dem Immissionen ausgehen. Der Betrieb ist schon von Wohnbebauung umgeben, so dass durch das Plangebiet keine Verschlechterung eintritt. Die vorhandene Bebauung ist, wie auf Seite 6 der Begründung geschildert ist, als Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) ausgewiesen. Durch die Ausweisung des südlichen Plangebietes als WA-Gebiet sind in diesem Bereich jedoch erhöhte Schutzansprüche zu berücksichtigen. Wir empfehlen daher, das südliche Teilgebiet nicht als WA-Gebiet, sondern wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als Mischdorfgebiet auszuweisen. Dieses lässt sich unseres Erachtens durch die Nähe zu den nördlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und die dörfliche Prägung der Gemeinde Brodersdorf begründen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) oder als Mischgebiet (MI) ist aufgrund der fehlenden Mischung innerhalb des Geltungsbereiches des Wohnbereiches, die auch nicht zu erwarten ist, baurechtlich nicht möglich. Um die Schutzansprüche des landwirtschaftlichen Betriebes in der Planung ausreichend zu würdigen wurde eine relativ großer Abstand zwischen neuer Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieb eingeplant. Die Gemeinde hat bei der Planung sehr wohl an den Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes gedacht und will diesen durch die jetzige Planung auch nicht gefährden oder einschränken. Um einen rechtssicheren Nachweis zu führen wird ein Geruchsgutachten nach GIRL durch die Landwirtschaftskammer erstellt, da die „früher“ allgemein gültigen Abstandsradien nicht mehr anwendbar sind.
22	Ministerium f. Wissenschaft, Wirtschaft u. Verkehr des Landes Schleswig-Holstein	04.07.11	X		Seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Rendsburg	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und in der

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
	Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau über den LBV S-H, Ndl. RD				bestehen gegen den in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 27.07.2011 öffentlich ausliegenden o.a. Bauleitplan in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Für die Zufahrten sind ausreichende Sichtflächen gem. RAST-06 Ziff. 6.3.9.3 herzustellen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ggf. sind flankierende Maßnahmen (wie Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkung, etc.) erforderlich. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Die Sichtfelder sind in den Planunterlagen darzustellen. <u>Hinweis:</u> Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße 51 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.	Planung berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden bezügl. der Hinweise zu den Sichtflächen geprüft und falls erforderlich redaktionell ergänzt. Der Hinweis zur Lärmsanierung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell ergänzt.
23	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein					
24	Ministerium für Soziales, Gesundheit Familie Jugend und Senioren des Landes Schleswig-Holstein					

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
25	NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Ortsgruppe Preetz-Probstei	08.07.11 SN	X		Der Verlust von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und die Schleiereule werden kritisch gesehen. Die Schaffung von neuen Fledermauskästen mag als Ersatz ausreichen, die Anbringung eines Nistkastens für die Schleiereule kann nur dann als Ausgleich gewertet werden, wenn eine jährliche Kontrolle gewährleistet wird. Da die Kästen an privaten Gebäuden angebracht werden, bedarf es hier der besonderen Zustimmung des Eigentümers sowie einer verbindlichen Vereinbarung darüber, wer konkret den Nistkasten der Schleiereule betreut. Hier fehlen entsprechende Angaben über verbindliche Vereinbarungen. Das Planungserfordernis für die Bebauung der südlich gelegenen Flächen des Flurstücks 47/10 wird nicht gesehen. In Brodersdorf liegen viele größere Grundstücke, die durch Teilung auch der Schaffung neuen Wohnraums dienen können. Auch Baulücken sind vorhanden. Insofern wird empfohlen, zunächst die Verdichtung der Bebauung im Dorf planungsrechtlich zu sichern, zumal die geplanten Grundstücke auf dem Flurstück 47/10 nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen für allgemeines Wohnen zulässig sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben ausgeführt erfolgt verbindlich eine frühzeitige Anbringung der 5 Fledermausquartiere sowie eines Schleiereulennistkastens als CEF-Maßnahme. Die Anbringung erfolgt in Abstimmung mit der UNB an fachlich geeigneten Stellen. In den ersten drei Jahren wird eine fachliche Kontrolle der Quartiere vorgenommen (vgl. Abwägung zu Stellungnahme Nr. 2 AG 29). In dieser Zeit wird die ehrenamtlich vorgenommene Betreuung dauerhaft geregelt. Die Gemeinde hatte durch den bestehende F-Plan immer die Absicht diese Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Ein Grund hierfür war die optische Wahrnehmung beidseitiger Gebäude, was zur Geschwindigkeitsreduzierung des KFZ-Verkehrs und damit zur Verkehrssicherheit beitragen kann. Ein anderer Grund ist die gute Erschließbarkeit dieser Grundstücke, die ohne großen Aufwand erschlossen werden können und keine zusätzlichen Erschließungsaufwand entstehen lassen. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden aufgrund der heutige Bauweise immer erreicht und stellen somit keiner Erschwernisse bei der Umsetzung dar. Die Gemeinde hält daher an der bisherigen Planung fest.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 4(2) und § 3(2) BauGB		Schreiben vom	Anregungen und Bedenken		Bemerkungen / Anregungen	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
			Ja	Nein		
	NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein	18.07.11	X		Der NABU Schleswig-Holstein schließt sich der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme des NABU Preetz-Probstei / Frau Albert an (s. Anlage). Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren und um schriftliche Rückäußerung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und Einwendungen befunden wurde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (siehe v.g. Ausführungen)
26	Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Plön	29.06.11		X	Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Brodersdorf bestehen seitens der Schleswig-Holstein Netz AG keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
27	SWKiel Service GmbH	30.06.11		X	Den „B-Plan Nr. 3 Hofstelle Arp“ der Gemeinde Brodersdorf haben unsere Fachbereiche hinsichtlich unserer Versorgungsleitungen geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
28	Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V. - Haus der Natur -					
29	Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH	12.07.11		X	Wir beziehen uns auf ihr Schreiben vom 27.06.11 nebst beigefügten Planunterlagen und teilen ihnen hierzu mit, dass wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht unseres Omnibus-Linienvverkehrs keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen erheben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
30	Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau	06.07.11	X		Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau hat keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Brodersdorf. Die Leitungsdimensionierung ist auf den von der Gemeinde gewünschten Löschwasserbedarf und den Anschluss möglicher weiterer Bebauung abzustimmen. Die Belange des Verbandes werden durch die „Satzungen des Wasserbeschaffungsverbandes Panker-Giekau“ geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Hinweise zur Leitungsdimensionierung und dem Löschwasserbedarf werden beachtet und abgestimmt. Die Belange des Wasserbeschaffungsverbandes werden ebenfalls beachtet.
31	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel	26.07.11		X	Durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BRODERSDORF

Verfahren gem. § 4(2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 und Verfahren gem. § 3(2) BauGB (Bekanntmachung bzw. Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011
Hier Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Stand: 01.09.2011

Fazit / Beschlussempfehlung:

Die bisherigen Stellungnahmen haben im Wesentlichen nur Hinweise vorgebracht, die redaktionell in die Planunterlagen eingearbeitet werden müssen. Die Anregungen zum Denkmalschutz wären aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zu beachten und einzuarbeiten. Diese Anregungen stellen aber keine Änderungen der Grundzüge der Planung dar, so dass nur eine beschränkte bzw. verkürzte Beteiligung gem. der §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgen muss. Die Stellungnahmen können dann auch nur zu diesen ergänzten und veränderten Inhalten abgegeben werden. Ein Geruchsgutachten gem. GIRL zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes und zur rechtlichen Sicherheit der Planung soll erstellt und als Anlage dem B-Plan beigelegt werden.

Erstellt am:

08.08.2011, 16.08.2011, 31.08.2011, 01.09.2011

durch

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de