

# GEMEINDE BROKSTEDT

## 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Groß Floyen

für das Gebiet östlich der Bebauung Klein Floyen Nr. 1 - 7,  
südlich der Bebauung Groß Floyen Nr. 7 - 15, nördlich der Straße Königsaal  
und westlich der offenen Landschaft

### Begründung



**Kreis Steinburg**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand.....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
3.1 Änderungsinhalte.....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	8
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	8
3.4 Hinweise .....	8
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	9
<b>4. Kosten .....</b>	<b>10</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S. 398),

Es findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung, da durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In verfahrenstechnischer Hinsicht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ebenso wie von der 'Zusammenfassenden Erklärung' zum Abschluss des Verfahrens abgesehen. Ferner macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch und sieht von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ab.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	14.05.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.05.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	16.06.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.06. - 03.08.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.09.2020

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

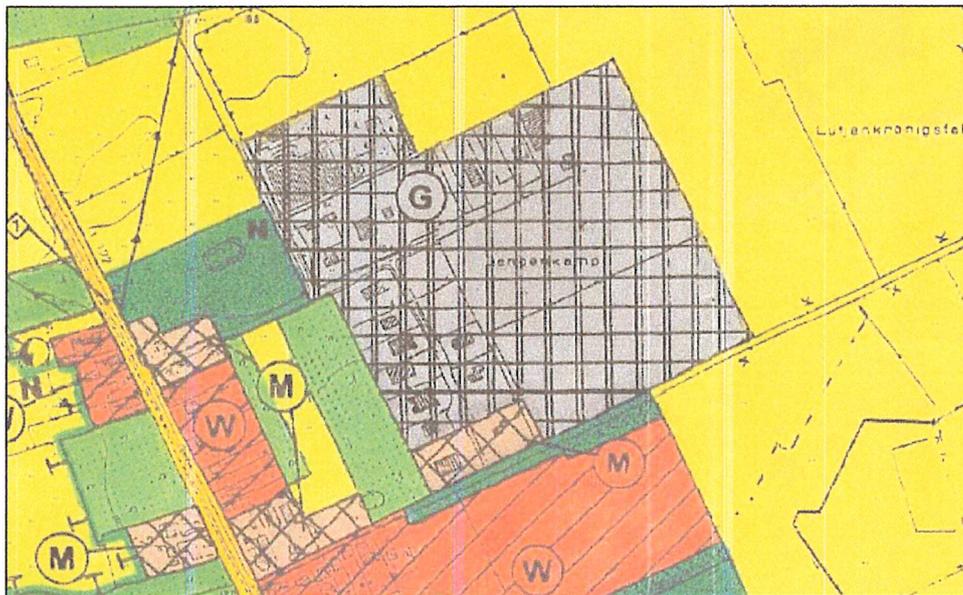
Der Gemeinde Brokstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Kellinghusen, die ein Unterzentrum darstellt. Der Gemeinde ist allerdings gemäß Ziffer 6.1 (3) des Regionalplanes für den Planungsraum IV (alt) aus dem Jahr 2005 eine 'ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion' zugewiesen,

d. h. sie soll sich stärker entwickeln als die sonstigen nicht zentralörtlich eingestuftten Gemeinden im Nahbereich. Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist gemäß Ziff. 2.3, 2. Grundsatz (2 G), festgelegt, dass Gemeinden, denen eine 'ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion' zugewiesen wurde, "ergänzende Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe in den ländlichen Räumen" sind. Darüber hinaus sollen alle Gemeinden, unabhängig ihrer zentralörtlichen Funktion, die Möglichkeit haben, Flächenvorsorge für die Ansiedlung ortsangemessener Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zu treffen.

Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Dieser führt unter Ziff. 3.7, 2. Ziel (2 Z), aus, dass die Schwerpunkte für die Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie ergänzt werden durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt stellt das Plangebiet als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3,9 ha. Es liegt im nördlichen Randbereich des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Brokstedt. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich der Bebauung 'Klein Floyen Nr. 1 - 7', südlich der Bebauung 'Groß Floyen Nr. 7 - 15', nördlich der Straße 'Königsaal' und westlich der offenen Landschaft. Das Plangebiet umfasst den

kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, der am 17. September 2015 in Kraft getreten ist.

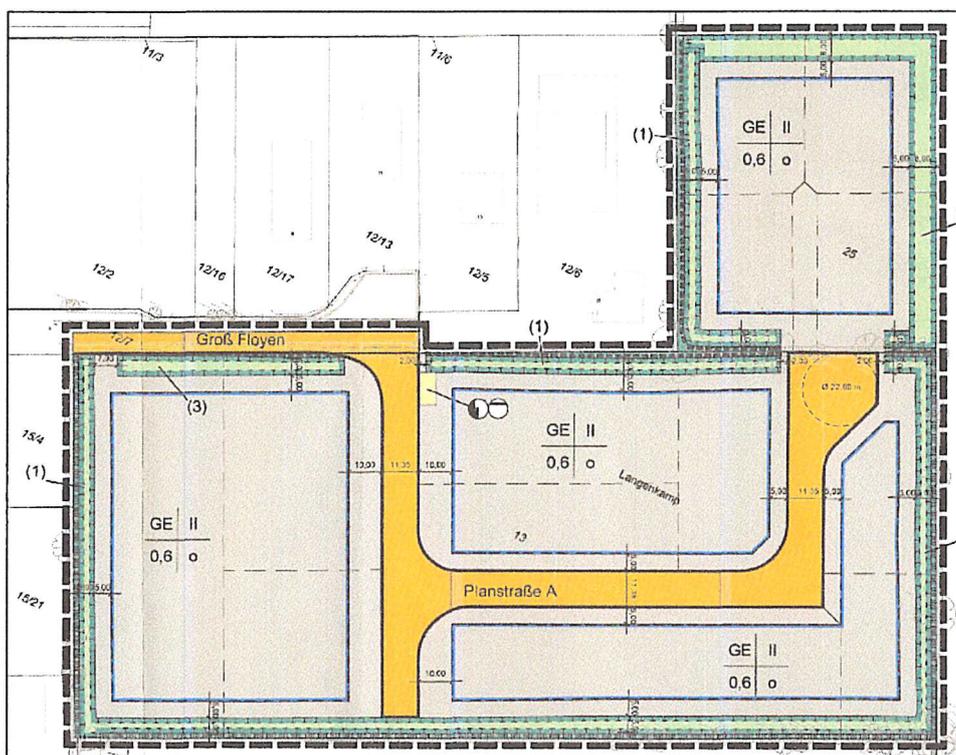
#### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wurde ursprünglich von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen, die durch zahlreiche Knickstrukturen (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches) begrenzt wurden. Die Knicks sind nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt. Die Flächen wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Knicks sind weitestgehend als 'zu erhalten' festgesetzt worden und haben einen entsprechenden Knickschutzstreifen erhalten. Im Norden wurde als Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft ein Knick neu angelegt. Das Plangebiet ist erschlossen und erste Gebäude wurden errichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 12, der im Jahr 2015 in Kraft getreten ist, trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO;
- Zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß;
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,6;
- Offene Bauweise (o);
- Knickschutzstreifen und Knickstrukturen in den Randbereichen.

#### *Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12*



## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im vorhandenen Gewerbegebiet der Gemeinde Brokstedt (Bebauungsplan Nr. 7) standen keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollten daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden geschaffen werden, um den örtlichen Bedarf an dringend benötigten Gewerbegrundstücken zu befriedigen.

Mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll nun eine kleinteilige Anpassung der textlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Qualitative Weiterentwicklung des Plangebietes;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es sich nur um das Streichen einer planungsrechtlichen textlichen Festsetzung handelt.

### 3.1 Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird für den aus der Übersichtskarte ersichtlichen Geltungsbereich wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung der Satzung der Gemeinde Brokstedt über den Bebauungsplan Nr. 12, Ziffer 2.1 'Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)' wird ersatzlos gestrichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wurden im Ursprungsplan möglichst großflächige Baufenster festgesetzt, um den Gewerbebetrieben einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung von Gebäuden zu ermöglichen. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan Nr. 12 trifft aber in Ziffer 2.1 folgende textliche Festsetzung:

"Im Plangeltungsbereich sind Nebenanlagen mit Ausnahme der Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig."

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind damit im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll diese Festsetzung ersatzlos gestrichen werden, um den Gewerbebetrieben mehr Flexibilität bei der Unterbringung von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken zu gewähren. Diese sind nun auch auf den in der Planzeichnung grau unterlegten Gewerbebebietsflächen, weiterhin nicht aber auf den grün unterlegten Knick- und Knickschutzflächen, zulässig. Durch das Streichen der Festsetzung greift künftig § 23 Abs. 5 BauNVO.

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Brokstedt in der Fassung dieser 1. (vereinfachten) Änderung gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Mitteilungen und Übernahmen der Satzung der Gemeinde Brokstedt über den Bebauungsplan Nr. 12 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Da es bei der hiesigen Planung nur um die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den gewerblichen Baugrundstücken gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO geht und damit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, ist eine erneute Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 12 hat bereits die Beseitigung einer Ackerfläche und insgesamt 63 m langen Knickabschnitten planungsrechtlich vorbereitet. Die landschaftspflegerischen Belange wurden dort bereits ausreichend geprüft und sind aufgrund des geringen Alters der Ursprungssatzung - der B-Plan Nr. 12 trat im September 2015 in Kraft - nach wie vor gültig.

Der Knickschutz bleibt gewährleistet und die Knickschutzstreifen dürfen auch weiterhin nicht überbaut werden, da Ziffer 5.1 der Ursprungssatzung regelt: "Die Knickschutzstreifen sind als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten. Die Knickschutzstreifen dürfen weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie dürfen zum Zwecke der Knickunterhaltung befahren werden. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser über eine Versickerungsmulde ist zulässig."

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Im Hinblick auf die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine Änderungen.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die

Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

#### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

#### 4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 05. Februar 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 07. Februar 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt hat diese Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in ihrer Sitzung am 23. September 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Brokstedt, den 18.11.2020



.....  
**Clemens Preine**  
**(Bürgermeister)**