

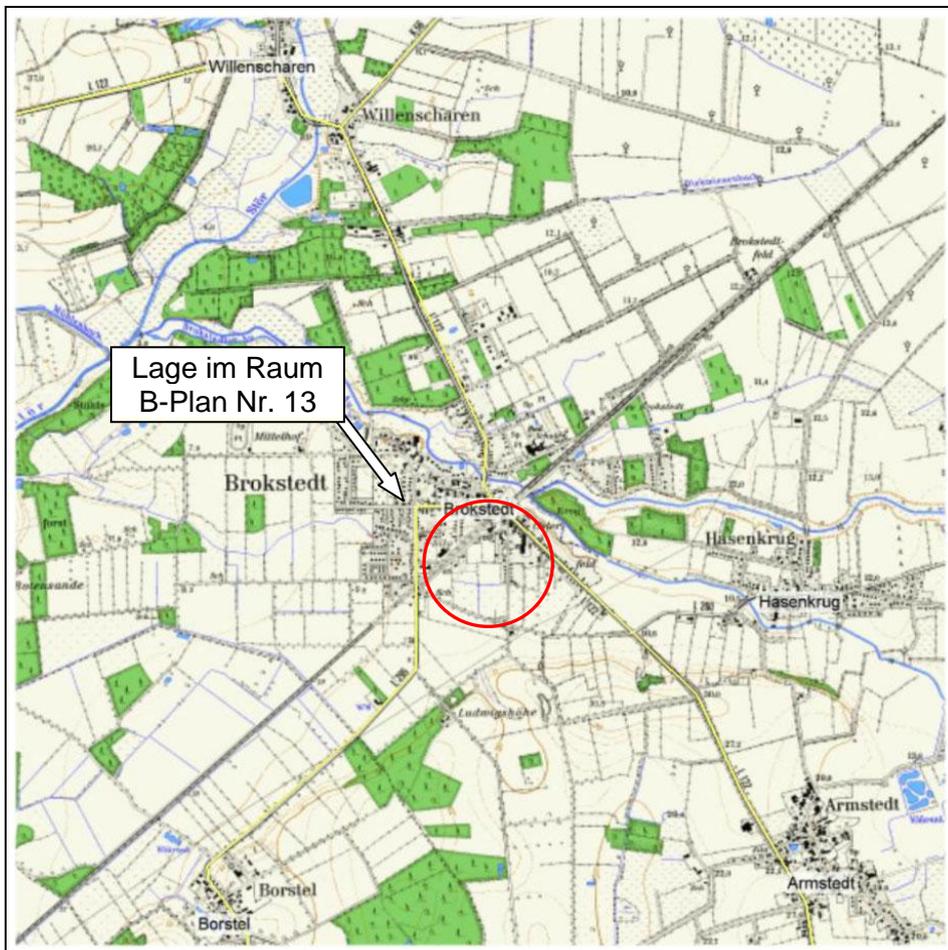
GEMEINDE BROKSTEDT

Bebauungsplan Nr. 13

'Suhrenbrooksweg'

für das Gebiet westlich der Bebauung am 'Suhrenbrooksweg', südlich und südöstlich 'Mühleneck', nördlich landwirtschaftlicher Flächen

Begründung



Kreis Steinburg

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	10
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	18
3.3 Immissionsschutz	22
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	35
3.5 Hinweise	37
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	38
4. Flächen und Kosten	38

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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 13 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet 'Suhrenbrooksweg' das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, der derzeit überwiegend eine 'Wohnbaufläche' (W) und in kleinen Teilen eine 'öffentliche Grünfläche' und eine 'Fläche für die Landwirtschaft' darstellt, bedarf es keines eigenständigen Verfahrens; er kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	08.12.2016 / 22.06.2017
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.06.2017
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	26.07.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.03.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	09.04.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12.04. - 17.05.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	19.06.2018

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Brokstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 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 eingestufteten 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.

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1 a Abs. 2 BauGB sind die Innenentwicklungspotentiale vorrangig der Ausweisung eines neuen Plangebiets zu prüfen. Es ist sowohl eine Bestandsaufnahme vorhandener Flächen durchzuführen als auch eine Bewertung der ermittelten Bestände. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Brokstedt im Vorfeld der Planung die AC

Planergruppe aus Itzehoe mit einer Ermittlung der Innenbereichs- und Nachverdichtungspotentiale beauftragt. Die Untersuchung gelangt zu folgendem Ergebnis: "Brokstedt verfügt über keine größeren unbebauten innerörtlichen Flächen für eine Wohnbauentwicklung. Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Höfe zu Wohnzwecken ist nur bedingt möglich. Bei einer Neubebauung sollten die historischen dörflichen Siedlungsstrukturen noch erkennbar bleiben. Die Bestandsgebiete mit einem hohen Anteil älterer Bewohner bedürfen einer Beobachtung mit dem Ziel, bei Leerständen unterstützend tätig zu werden, z. B. durch Anreize für den Zuzug junger Familien." Bestandsquartiere mit frei werdenden Häusern bieten Chancen eines preisgünstigen Immobilienerwerbs für junge Familien. Es kann festgestellt werden, dass ein längerfristiger Wohnungsleerstand in der Gemeinde Brokstedt in der Vergangenheit nicht zu verzeichnen war und auch zukünftig nicht zu erwarten ist.

Aus der Innenentwicklungsanalyse der AC Planergruppe ist zu entnehmen, welche Potentialflächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Lässt man die Potentiale, denen rechtliche Hemmnisse entgegen stehen (Planerfordernis, fehlende Erschließung, Außenbereichslage, erforderlicher Waldabstand nach § 24 Abs. 1 LWaldG) außer Betracht, so gelangt man zu dem Ergebnis, dass es sich um ca. 30 Baugelegenheiten im Innenbereich handelt. Alle dieser Baugelegenheiten befinden sich im Privateigentum. Die tatsächliche Umsetzung dieser privaten Baugelegenheiten wird in anderen vorliegenden Untersuchungen mit jährlich 8 % eingestuft. Dies bedeutet für Brokstedt, dass jährlich lediglich 3 Bauwünsche durch die Ausschöpfung von Innenbereichspotentialen erfüllt werden könnten. Damit würde die Gemeinde der ihr landesplanerisch zugewiesenen 'ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion' nicht gerecht werden, so dass die Ausweisung des Baugebietes geboten ist.

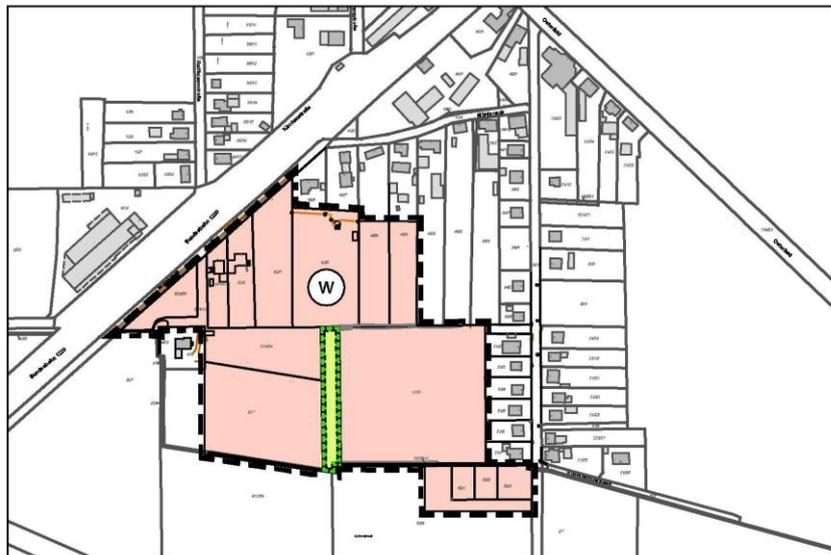
Derzeitige Darstellung im F-Plan



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt stellt das Plangebiet größtenteils als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Geringe Teile sind als "öffentliche Grünfläche" und als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 zukünftig ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Zukünftige Darstellung im F-Plan (2. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 5,6 ha. Es liegt im südlichen Randbereich des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Brokstedt, westlich der Bebauung am 'Suhrenbrooksweg', südlich und südöstlich der Straße 'Mühleneck' und nördlich landwirtschaftlicher Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das in topographischer Hinsicht weitgehend ebene Plangebiet wird zurzeit größtenteils von einer Ackerfläche, von Grünlandflächen und von Hausgärten eingenommen. Es liegt zwischen der Wohnbebauung an der Straße 'Suhrenbrooksweg' und der Straße 'Mühleneck' sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mittig des Plangebietes, nördlich und westlich der Ackerfläche, befindet sich ein nach § 21 LNatSchG geschützter Knick. Ein Entwässerungsgraben verläuft ebenfalls durch das Plangebiet.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Brokstedt besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Diese resultiert aus der verkehrsgünstigen Lage des Ortes an der Bahnlinie Kiel - Hamburg, der Nähe zu Bad Bramstedt und Neumünster, der Anbindung an die A 7 sowie aus den sonstigen infrastrukturellen Angeboten der Gemeinde für Jung und Alt. Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes begegnen, das in eigener Regie entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reiner Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen Bedarfs geschaffen wird.

Der Planentwurf sieht 50 Wohngrundstücke vor, von denen 2 bereits bebaut sind. Für die verbleibenden 48 Baugrundstücke lagen der Gemeinde (Stand: April 2018) von Brokstedter Bürgerinnen und Bürgern 33 Anfragen zur Errichtung eigengenutzter Wohngebäude vor. Weitere 12 derartiger Anfragen stammen von Bürgerinnen und Bürgern aus Gemeinden, für die die Gemeinde eine ihr nach dem Regionalplan zugewiesene Versorgungsfunktion ausübt. 10 Grundstücke befinden sich und verbleiben im privaten Eigentum, um dort kurz- und mittelfristig für Familienangehörige Bauland zur Verfügung stellen zu können. Im Ergebnis liegt bereits während des laufenden Planverfahrens die Nachfrage nach den planungsrechtlich vorbereiteten Baugrundstücken über deren ausgewiesener Anzahl, ohne dass Werbemaßnahmen zum Verkauf der Grundstücke durchgeführt worden sind.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen Bedarfs an Wohngrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit festgesetzten Mindestgrößen;
- Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes und Bereitstellung von Knickausgleich innerhalb des Plangebietes.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten und ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Aus dem gleichen Grund werden die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, zumal diese in der Lage sind, unberechenbare Zielverkehre in das Plangebiet hinein auszulösen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im WA 1 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25, im WA 2 von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 600 m², die für Doppelhaushälften mindestens 350 m² zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Darüberhinaus sind die Flächen von ebenerdigen **Terrassen** direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, dreiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist hingegen nicht zulässig.

Innerhalb der WA ist für dreiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude und für **Überdachungen von Freisitzen** bei Einzelhäusern festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten

und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Weitestgehend an der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Innerhalb des Plangebietes sind wahlweise **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) in der offenen Bauweise zulässig.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkte für die Firsthöhen sind die in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO grundstücksbezogen eingetragenen Ist-Geländehöhen über Normal-Null (NN). Die zulässigen maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 9,50 m innerhalb des WA 1 und 10,50 m innerhalb des WA 2.

Um einen für ein am Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird deren **Anzahl** begrenzt. So sind innerhalb des WA 1 bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig und innerhalb des WA 2 sind bei Einzelhäusern maximal vier Wohnungen, bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude erlaubt. Dadurch bleibt auch die verkehrliche Zusatzbelastung für die Anwohner des östlich angrenzenden Wohngebietes, über das das Plangebiet erschlossen wird, überschaubar.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhaushälften 350 m².

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von

Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Stellplätze/Garagen sowie Werbeanlagen.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² zulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Laut dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Landschaftsplan (1998)

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet zum größten Teil als 'geplantes Siedlungsgebiet' dar. Lediglich der Bereich um den Knick und der südöstliche Teil des Geltungsbereiches sind nicht als geplantes Siedlungsgebiet ausgewiesen. Der Bereich um den Knick ist als Grünfläche kenntlich gemacht, der Bereich des Plangebietes im Südosten ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Hier ergibt sich, ebenso wie bei dem nördlichen Knickabschnitt, eine Abweichung vom derzeit geltenden Landschaftsplan.

Begründung zur Abweichung vom Landschaftsplan:

Durch die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' ergibt sich eine Abweichung in 2 kleineren Teilbereichen von den Darstellungen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1998.

In der Gemeinde besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Es handelt sich bei der nun überplanten Fläche um eine Ackerfläche, zwei Grünlandflächen und um Hausgärten, die alle an schon vorhandene Wohnbebauung grenzen. Diese sind bereits auch im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes als 'geplantes Siedlungsgebiet' dargestellt. Die Abweichungen betreffen lediglich die Flächen des nördlich gelegenen Knickabschnitts, der als Grünfläche dargestellt ist und des südöstlich gelegenen Teilbereiches, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit zwei Zufahrten vom Suhrenbrooksweg aus zu versehen. Der Grund dafür besteht darin, dass bei eventuellen Problemen (Unfall, Straßenschäden usw.) es sein kann, dass die Straße gesperrt werden muss. Die Anwohner und eventuelle Rettungskräfte könnten ohne eine zweite Zufahrt dann das Plangebiet nicht mehr erreichen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dafür entschieden, zwei Zufahrten anzulegen. Die zweite Zufahrt soll - entgegen der Darstellungen des Landschaftsplanes und damit auch entgegen des ursprünglichen Willens der Gemeinde - im südöstlichen Teil des Plangebietes errichtet werden. Die Gemeinde hat mit ihrem Landschaftsplan ursprünglich festgesetzt, dass der nun genutzte Bereich nicht als Siedlungsfläche genutzt werden soll. Durch den Bau der zweiten Zufahrt ist es aus Kostengründen geboten, den angrenzenden Bereich auch für Wohngrundstücke auszuweisen. Somit wäre die idealste und kostengünstigste Alternative für die Gemeinde und das zukünftige Baugebiet gefunden, indem die Straße nicht nur einseitig Grundstücke erschließt.

Die Grünlandteilfläche hat zudem aufgrund ihrer intensiven Nutzung und ihrer überschaubaren Größe nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die benachbarte Feldflur hat eine deutlich höhere Lebensraumqualität als die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Wohngebiet. Eine Bebauung dieser Fläche führt zu der Erweiterung des nördlich angrenzenden Wohngebietes. Die Grünfläche um den Knick hat eine höhere Lebensraumqualität, als die intensiv genutzte Grünlandfläche. Da die Knickgehölze, mit Ausnahme von zwei kleinen Knickdurchbrüchen, erhalten werden und im Bereich der Wohnbebauung einen Knickschutzstreifen erhalten, ergibt sich eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung.

Um das neue Wohngebiet von der freien Landschaft abzuschirmen, werden in den Randbereichen Anpflanzflächen festgesetzt. Der südliche Bereich des Knicks und der Entwässerungsgraben bleiben, bis auf einen kleinen Knickdurchbruch, unberührt. Sie erhalten einen Knickschutzstreifen, werden abgezäunt und verbleiben im öffentlichen Eigentum.

Aus den benannten Gründen kann der Verlust der Grünfläche und der kleinen, intensiv genutzten Grünlandteilfläche als vertretbar angesehen werden.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich geschützten Biotope. Es handelt sich um Knicks, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt sind.

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.

Das Plangebiet besteht derzeit aus Hausgärten, Grünlandflächen und einer Ackerfläche. Im Plangebiet befinden sich zudem diverse Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche). Ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knick verläuft mittig des Plangebietes, ebenso wie ein Entwässerungsgraben.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche, der Grünlandflächen und der Hausgärten führen. Es ist vorgesehen, den Knick - mit Ausnahme von drei Knickdurchbrüchen von insgesamt 44 m Länge (10 m + 26 m + 8 m) - zu erhalten. Die Knickdurchbrüche sind im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Der Knickteil im Westen (mit Ausnahme des Knickdurchbruchs) und der dazu parallel verlaufende Entwässerungsgraben erhalten zudem auf beiden Seiten jeweils einen 6 m breiten Schutzstreifen. Knick und Knickschutzstreifen verbleiben im öffentlichen Eigentum. Die Knickschutzstreifen sind gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken im Westen und Osten wirksam abzuzäunen, als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und maximal einmal im Jahr ab August zu mähen. Die Mahd ist abzufahren. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann der Erhalt und die Pflege der Knicks "optimal gewährleistet werden, wenn diese im öffentlichen Eigentum stehen bzw. verbleiben." Dies ist vorliegend der Fall. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Der in West-Ost-Richtung verlaufende Knickabschnitt mittig des Plangebietes erhält im Bereich der Bebauung ebenfalls einen 3 m breiten Knickschutzstreifen. Die Baugrenzen befinden sich in einer Entfernung von ca. 16,00 m zum Knickfuß. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Zudem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand von 16,00 m zum Knick, da innerhalb des daran liegenden WA 1 eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine mögliche Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich.

Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Bei dem Erhalt und der Pflege der Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt. Nach dem vorbenannten Knickerlass sind die drei Bereiche der vorgesehenen Knickdurchbrüche im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Knickbeseitigungen: $10\text{ m} + 26\text{ m} + 8\text{ m} = 44\text{ m}$ Verhältnis 1 : 2 **88 m**
 Ausgleichsbedarf Knick: **88 m**

Der Knickausgleich wird im Nordwesten innerhalb des Plangebietes auf der 'öffentlichen Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'begrünter Platz' sowie auf der 'privaten Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' im Norden des Plangebietes angelegt. Es handelt sich um das gemeindeeigene Flurstück Nummer 522/56 und das sich im Privatbesitz befindliche Flurstück Nr. 50/7. Insgesamt werden 112 m Knick neu angelegt. Sämtliche Knickflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde bzw. gehen in ihr Eigentum über. Der entsprechende Antrag auf Knick-Beseitigung wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg am 28. März 2018 genehmigt.

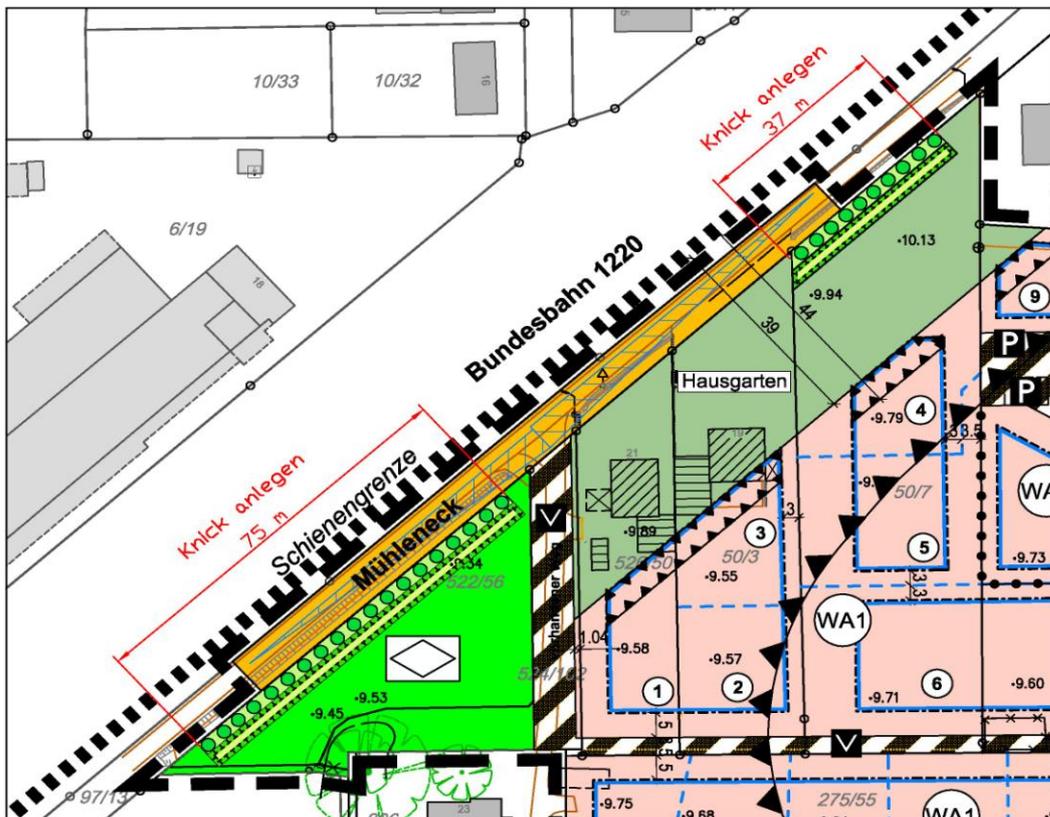


Abbildung: Lage und Länge des Knickausgleichs

Laut der Baugrunduntersuchung von ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH vom 11. Mai 2017 stehen im Plangebiet nach der Mutterbodenüberdeckung überwiegend Mittel- und Feinsande über Geschiebemergel an. "Der Wasserstand konnte in einer Teufe von 0,70 m - 1,50 m unter GOK festgestellt werden." Aufgrund der hohen Wasserstände ist eine Versickerung des Regenwassers damit in Teilen des Plangebietes nicht möglich. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Planstraße werden Flächenversiegelungen verursacht. Diese führen zu der Beseitigung der Acker- und Grünlandflächen sowie von drei Knickabschnitten. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Entwässerungsgräben. Diese werden im Bereich der geplanten Knickdurchbrüche sowie im Südosten des Plangebietes verrohrt.

Die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer Ackerfläche und von Grünlandflächen sowie dreier Knickabschnitte werden lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Da im Süden des Bebauungsplanes die freie Landschaft angrenzt, ist in diesem Bereich eine Eingrünung erforderlich. Aus diesem Grund wurden Anpflanzflächen festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sieht der Bauleitplan zu erhaltende Gehölzflächen vor.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind, ebenso wie die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzflächen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Zwischen den Reihen und der Grundstücksgrenze (Zaun) beträgt der Abstand 1,00 m. Zum Garten hin ist der Hecke ebenfalls ein Entwicklungstreifen von 1,00 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Empfehlenswerte Gehölze sind dafür zum Beispiel:

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird an der Seite, die an den Wirtschaftsweg angrenzt, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.

Um auch eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind 10 neu anzupflanzende Bäume entlang der Planstraßen festgesetzt. Die im Bereich der Planstraßen festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Als kleinkronige Straßenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Durch die Planung sind vorwiegend die Ackerfläche sowie die Grünlandflächen betroffen. Hierbei handelt es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete Flächen, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum haben.

Im Rahmen der Beurteilung von Wertgrünland konnte anlässlich einer Begehung im Dezember 2017 aufgrund der vorgefundenen Arten nicht sicher ausgeschlossen werden, dass es sich bei den betreffenden Flächen um gesetzlich geschütztes mesophiles Grünland handelt. Die Nachbegehung am 07. Mai 2018 bestätigte zwar das Vorkommen sog. wertgebender Arten des mesophilen Grünlandes, jedoch ergibt sich aufgrund der nur unsteten Verteilung keine Zuordnung zu gesetzlich geschützten Grünlandbiotoptypen, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Die Grundstücksbereiche entlang der Bahntrasse werden festgesetzt als 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten'. Diese dienen zur Erholung und gärtnerischen Nutzung. Innerhalb dieser Flächen sind pro Grundstück Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen zulässig.

Da sich im Plangebiet diverse Gehölzstrukturen befinden und damit sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben, wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz durch das Biologenbüro GGV aus Altenholz am 08. September 2017 erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Es wurden im Plangebiet 28 Vogelarten, davon 25 Brutvogelarten und zwei Fledermausarten nachgewiesen. Die Betroffenheit der einzelnen Arten und Artengruppen wird dargestellt. Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind bei Einhaltung von Eingriffsfristen und Minimierungsmaßnahmen vermeidbar."

Gemäß Fachbeitrag hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Fischotter. Zudem wurde intensiv nach Kobeln der Haselmaus gesucht, jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen gefunden.

Hinsichtlich der Fledermäuse konnten die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus im Plangebiet nachgewiesen werden. Fledermäuse stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und gelten als streng geschützte Arten nach § 7 BNatSchG. Die Breitflügelfledermaus gilt zudem laut der Roten Liste Deutschlands und Schleswig-Holsteins als gefährdet.

"Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die als Winterquartier in Frage kommen. Überwinterungen einzelner Fledermäuse sind schon in Holzstapeln nachgewiesen worden (NABU 2002) und können daher für das Untersuchungsgebiet für die bewohnten Bereiche nicht ausgeschlossen werden. Hinweise für Überwinterungsquartiere in den Eingriffsbereichen bestehen jedoch nicht, so dass eine Überwinterung im Untersuchungsgebiet nicht erwartet wird."

"Für die Reproduktion von Fledermäusen geeignete Habitate sind im Plangebiet nicht vorhanden. Quartiere von Fledermäusen werden für das Plangebiet nicht

erwartet. ...Tagesquartiere oder Balzquartiere sind in einigen größeren Bäumen und im Bereich einer alten Scheune nicht auszuschließen. ... Das Plangebiet ist teilweise als Grünland ausgebildet und mit Eseln und Rindern bestanden. Derartige Flächen sind typische Jagdgebiete für die Breitflügelfledermaus, welche für das Plangebiet nachgewiesen wurde. Auch die Zwergfledermaus wurde dort als Nahrungsgast nachgewiesen."

Hinsichtlich der Vogelarten wurden 28 Arten nachgewiesen, davon 25 Brutvogelarten. Offenlandbrüter konnten nicht nachgewiesen werden. Von den 28 Vogelarten ist der Weißstorch (Rote Liste Schleswig-Holstein: 2 = stark gefährdet) als streng geschützte Art nach § 7 BNatSchG zu nennen, alle anderen Arten sind nach derselben Gesetzgebung besonders geschützt. Auf der Roten Liste Deutschlands stehen von diesen Arten: Weißstorch, Rauchschnalbe, Gartenrotschwanz, Star, Haus- und Feldsperling, Goldammer. Auf der Vorwarnliste der Roten Liste Schleswig-Holsteins steht noch die Dohle. Für weitere Arten siehe Fachbeitrag zum Artenschutz Seite 17.

Amphibien, Reptilien sowie streng geschützte sonstige Tierarten (Wirbellose und Wirbeltiere) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, wenn bei der Gehölzentnahme eine Frist eingehalten wird, sowie Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Durchführung der Eingriffe außerhalb der Aktivitätszeit vom 01. März bis 30. September;
- Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß.

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ während der Brutzeit zu erwarten." Daher muss die folgende Frist eingehalten werden:

- Durchführung der Eingriffe außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September.

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf den Weißstorch nicht zu erwarten."

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe außerhalb der oben angegebenen Fristen durchzuführen sind. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde.

Minimierung der Beleuchtung:

"Der untersuchte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 ist noch ein relativ wenig beleuchteter Raum. Dunkle Räume stellen für nachtaktive Tiere wie Insekten und Fledermäuse Lebensräume dar. Zur weitgehenden Erhaltung dieser speziellen Lebensraumqualität ist es notwendig, die Anzahl der Lampen und die Stärke der Beleuchtung sowie auch die Beleuchtungsdauer an der neuen

Bebauung zu minimieren. Dies gilt für die Höhe der Lampeninstallation, die Beleuchtungsdauer, die Beleuchtungsstärke und die Anzahl der Lampen. Besonders wichtig ist weiterhin, dass die Ausleuchtung auf den tatsächlichen Zweck ausgerichtet ist wie Zufahrten, Eingänge etc.. Alle unnötigen Beleuchtungen sind zu unterlassen. Die Lampen müssen zudem nach unten ausgerichtet sein. Eine Ausstrahlung in die Umgebung muss vermieden werden. Die verwendeten Leuchtmittel sollten in Bereichen mit Außenwirkung insektenfreundlich sein (Lichtspektrum)."

Für nähere Einzelheiten wird auf den Fachbeitrag zum Artenschutz vom 08. September 2017 verwiesen.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' mit voraussichtlich 50 Baugrundstücken vorgesehen. Das Baugebiet wird über Planstraßen, die neu errichtet werden und in die Straße 'Suhrenbrooksweg' münden, erschlossen. Vier Grundstücke (Nr. 1, 2, 6 und 7) sollen über einen verkehrsberuhigten Bereich und einen vorhandenen Weg an die Straße 'Mühleneck' angebunden werden.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Planstraßen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

a) Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA 1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. 33.390 m ² x 0,25	8.348 m ²	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. 50 % von 8.348 m ²		<u>4.174 m²</u>
Summe bebaubare Grundstücksflächen WA 1	12.522 m ²	12.522 m²

- b) Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

3.667 m² x 0,3 1.100 m²

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 1.100 m² 550 m²

Summe bebaubare Grundstücksflächen WA 2 1.650 m² **1.650 m²**

Summe bebaubare Grundstücksflächen gesamt **14.172 m²**

- c) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen: 10.190 m²
 ../. bereits vorhandene Straße (Suhrenbrooksweg) 1.334 m²
8.856 m²

Verkehrsflächen Neuversiegelung: 8.856 m² **8.856 m²**

Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt: **23.028 m²**

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Ober-

flächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 11.514 m² ergeben (23.028 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande über Geschiebemergel an. Aufgrund der hohen Wasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers des Plangebietes nicht möglich. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen (Straßen, Wege, Stellplätze etc.) und den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, soll nach dem derzeitigen Stand der Entwässerungsplanung in ein zentrales Regenwasserableitungssystem der Gemeinde eingeleitet werden, das wiederum ggf. über eine Rückhaltung verfügt und mit einem Abfluss in den Graben versehen wird. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Acker- und Grünlandflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 3 Knickdurchbrüche (10 m + 26 m + 8 m) insgesamt 44 m

Um die Planstraßen errichten zu können und um die Grundstücke zu erreichen, ist die Beseitigung von drei Knickdurchbrüchen mit einer Länge von insgesamt 44 m notwendig.

Bei einem Totalverlust ist es erforderlich, dass neue Knicks in einem Verhältnis von mindestens 1 : 2 an geeigneten Standorten in der Feldflur als Ausgleich angelegt werden. Durch die Neuanlage von Knicks können die Funktionsverluste, die die Beseitigung eines Knicks mit sich bringen, ausgeglichen werden.

Die Beseitigung des Knickabschnittes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei Knicks um geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG benötigt. Ein entsprechender Antrag auf Beseitigung der Knickabschnitte ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg gestellt und mit Bescheid vom 28. März 2018 genehmigt worden.

Der Knickausgleich wird im Nordwesten des Plangebietes auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 522/56, das als 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'begrünter Platz' festgesetzt sowie auf dem Flurstück 50/7, das als 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt ist, angelegt. Insgesamt werden 112 m Knick neu angelegt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünfläche
- Ackerfläche
- Gras- und Staudenflur

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Für die nicht gesetzlich geschützten Biotope ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Im Süden des Plangebietes grenzt die freie Landschaft an. Um eine Eingrünung in diesem Bereich zu gewährleisten, werden Flächen zum Anpflanzen einer zweireihigen Hecke sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um auch eine Durchgrünung zu bewirken, werden 10 neu anzupflanzende Bäume entlang der Straßen festgesetzt.

3.3 Immissionsschutz

Aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke, eines Gewerbebetriebes nördlich der Bahntrasse, des Verkehrslärms sowie eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung von BNB-Wolf, Büro für Lärminderung + Beratung, im Januar 2018, eine Immissionsschutz-Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein am 19. Mai 2017 sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung von der Müller-BBM GmbH am 16. November 2017 angefertigt.

Die Immissionsschutz-Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein untersucht hierbei die zu erwartende Geruchssituation von den umliegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im gesamten Plangebiet sind Geruchseinwirkungen von unter 10 Prozent an gewichteten Jahresgeruchsstunden zu erwarten. "Gegenüber einem Wohngebiet werden die Kennwerte nach der GIRL sehr deutlich eingehalten."

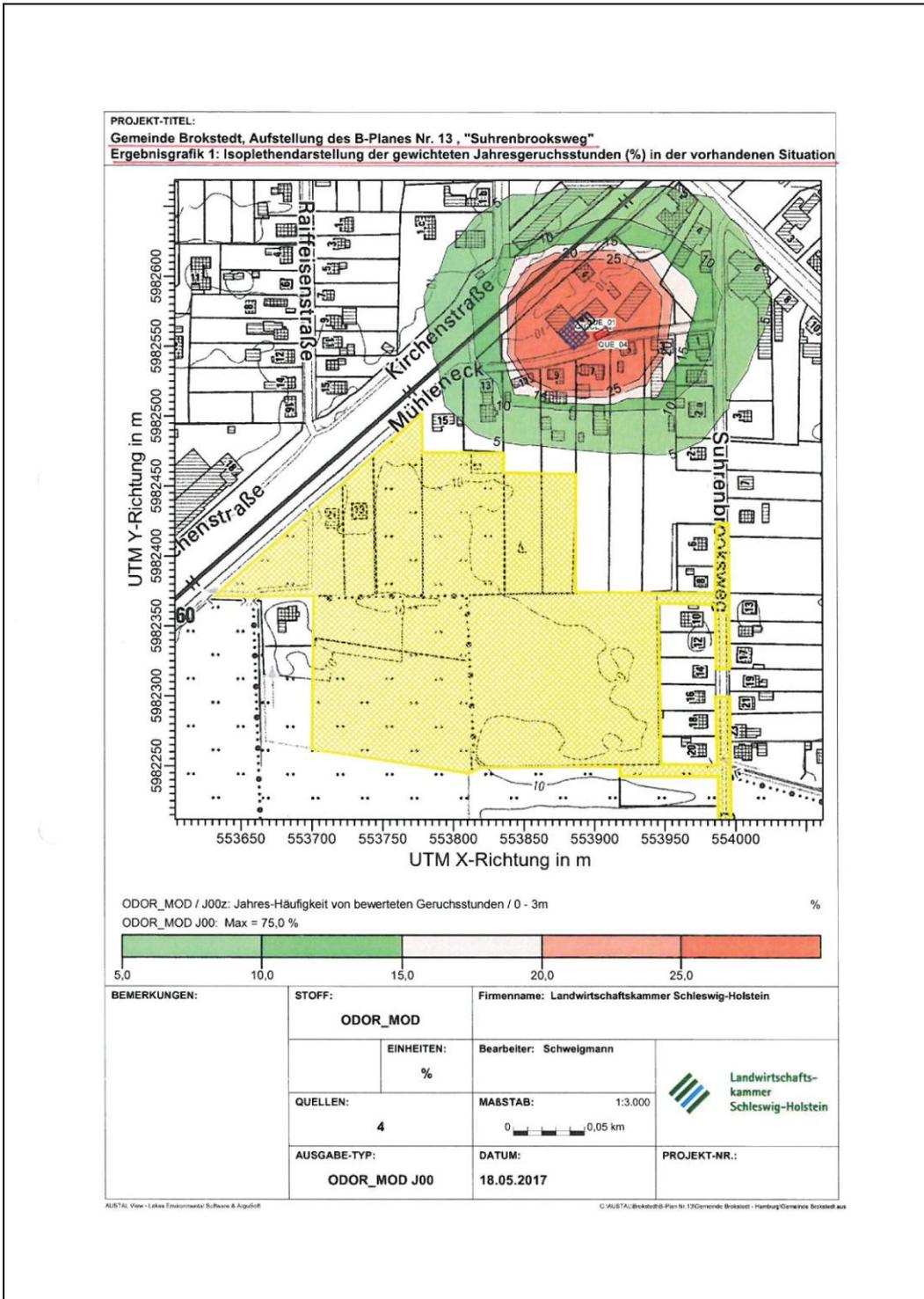


Abbildung 1: Isophetendarstellung der gewichteten Jahresgeruchsstunden (%) in der vorhandenen Situation aus Immissionsschutz-Stellungnahme vom 19. Mai 2017

Die schalltechnische Untersuchung von BNB-Wolf, Büro für Lärminderung + Beratung, befasst sich mit Gewerbelärm, Schienenverkehrslärm sowie Straßenverkehrslärm. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

"Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind sogenannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ für den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 13 zu treffen.

Für Teilbereiche des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 13 sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden von geplanten Gebäuden anhand des einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegels in den Überschreitungsbereichen erforderlich. Die nach Pkt. 4.4.5 der DIN 4109-2 02 /15/ ermittelten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind für das Erd- und Dachgeschoss in den Anhängen 5.1 bis 5.4 dargestellt.

In den Darstellungen der Anhänge 5.1 und 5.2 sind die Überschreitungsbereiche und die maßgeblichen Außenlärmpegel für "schutzbedürftige Räume" angegeben."

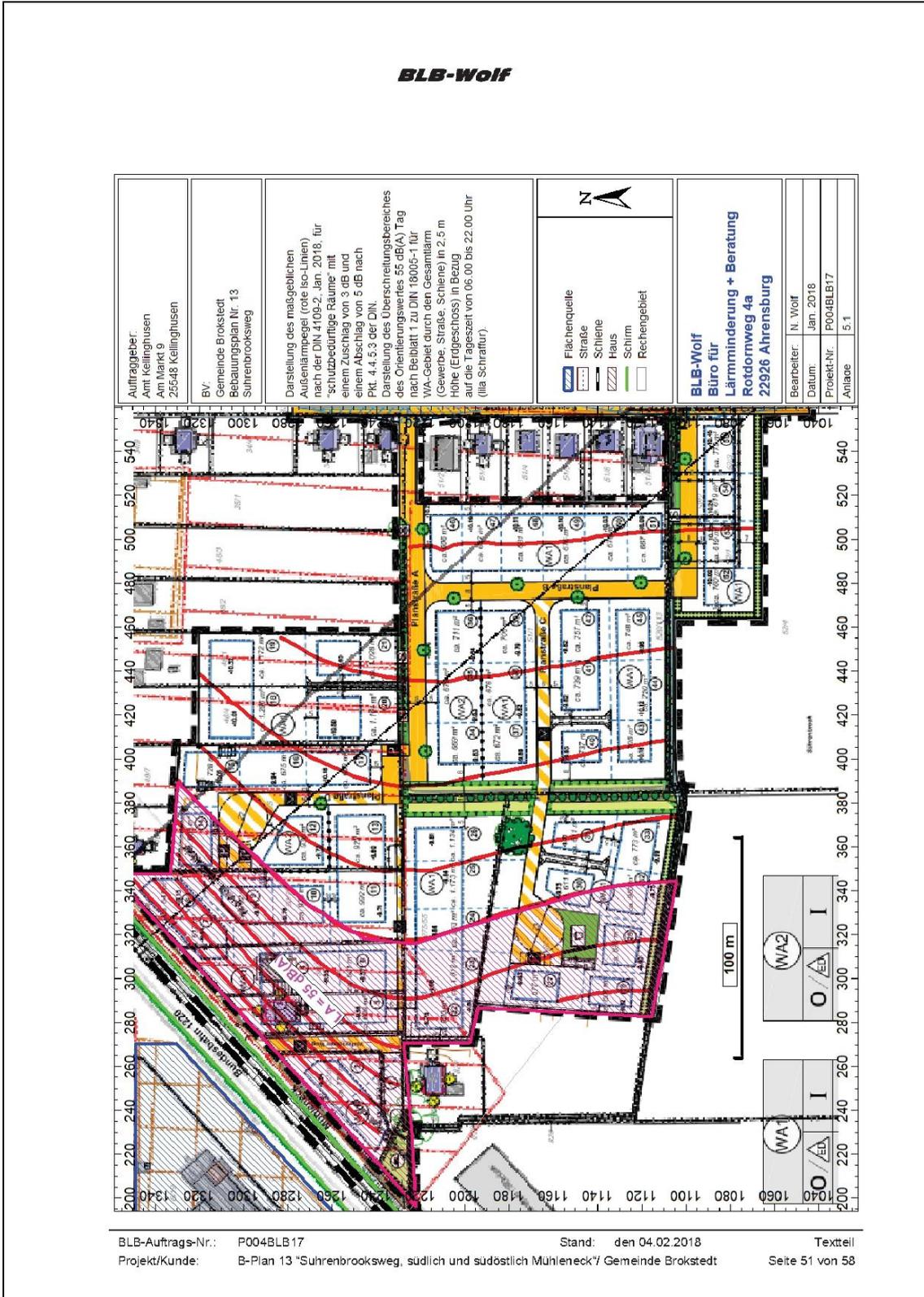


Abbildung: Anlage 5.1 aus der schalltechnischen Untersuchung - Stand Januar 2018

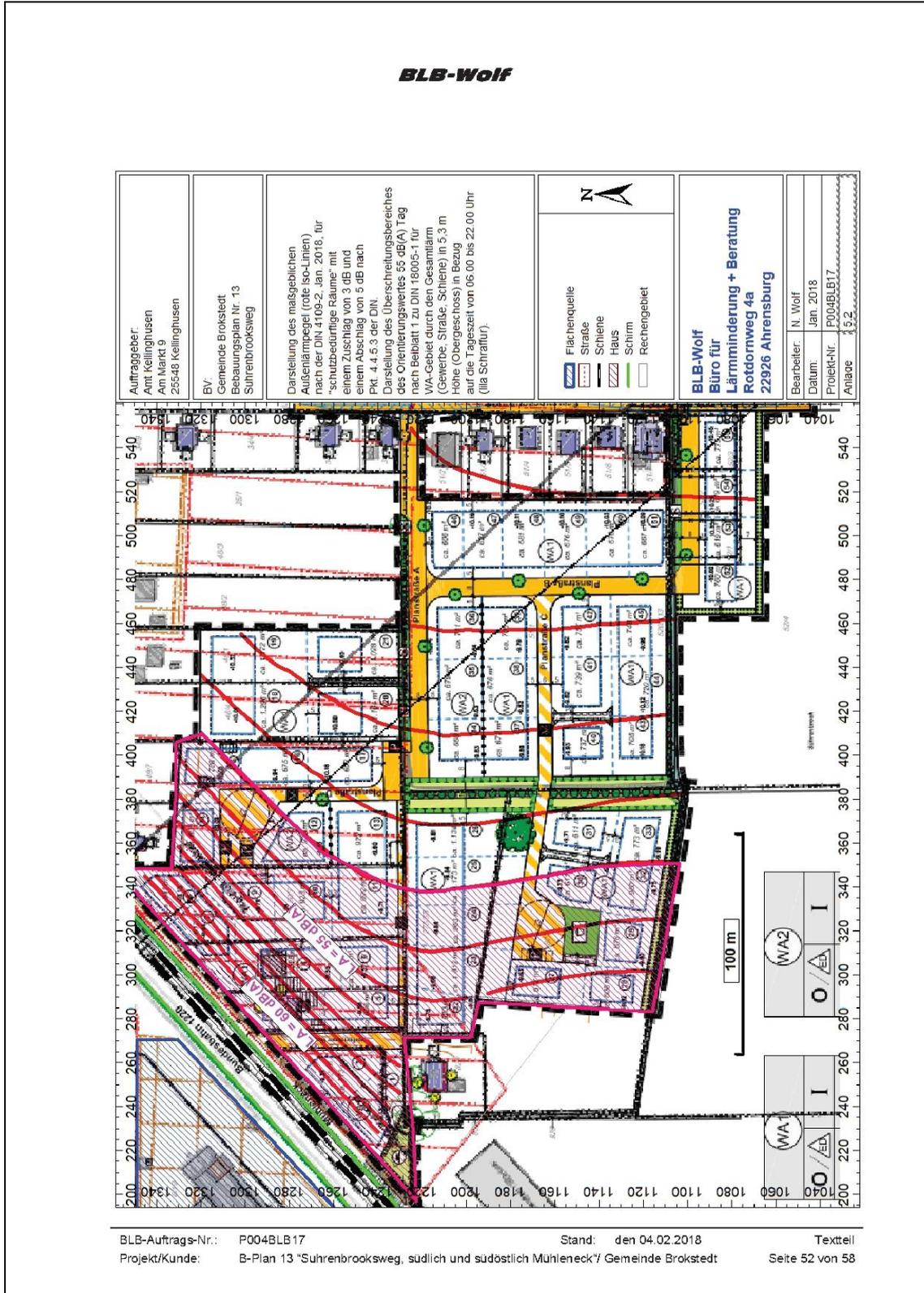


Abbildung: Anlage 5.2 aus der schalltechnischen Untersuchung - Stand Januar 2018

"In den Darstellungen der Anhänge 5.3 und 5.4 sind die Überschreitungsbereiche und die maßgeblichen Außenlärmpegel für

“überwiegend dem Schlafen dienende Räume“ angegeben. Die Auslegung des passiven Schallschutzes für die in den Baufeldern des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 13 geplanten unterschiedlichen Raumnutzungen haben nach der DIN 4109-1/14/ zu erfolgen.

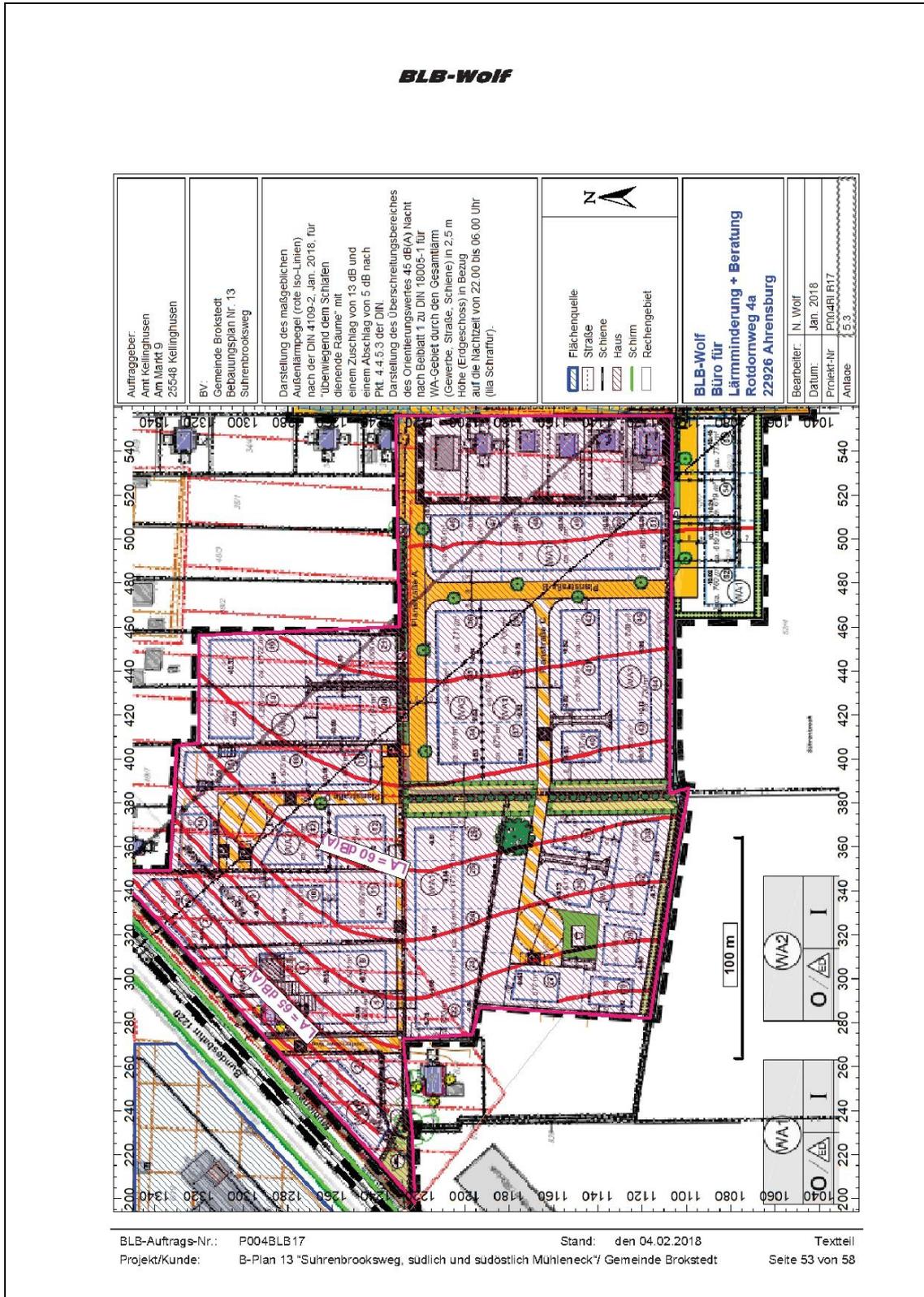


Abbildung: Anlage 5.3 aus der schalltechnischen Untersuchung - Stand Januar 2018

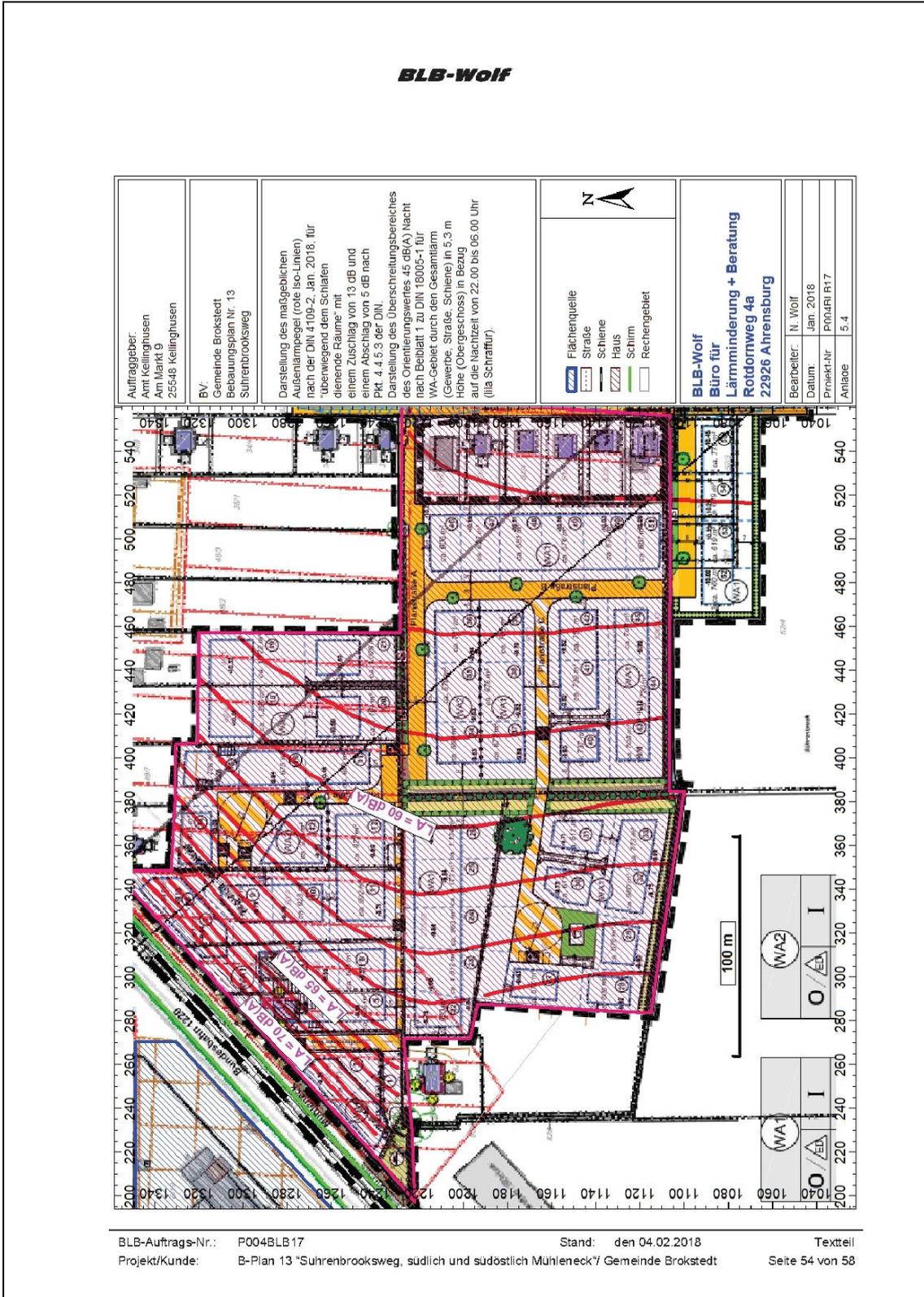


Abbildung: Anlage 5.4 aus der schalltechnischen Untersuchung - Stand Januar 2018

Gewerbelärm:

"Im gesamten Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wird der Immissionsrichtwert/Orientierungswert von 55 dB(A) tags für Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) nach der TA Lärm bzw. nach der DIN 18005, Beiblatt 1 unterschritten. Dies gilt sowohl für das Erdgeschoss als auch für das Dachgeschoss einer künftigen Bebauung.

Im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wird der Immissionsrichtwert/Orientierungswert von 40 dB(A) nachts für Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) nach der TA Lärm bzw. nach der DIN 18005, Beiblatt 1 in einem kleinen Streifen an der Bahn in der westlichen Ecke des Geltungsbereiches um gerundet bis zu 1 dB(A) nur im Dachgeschoss überschritten. Der Streifen ist ca. 10 m breit und 50 m lang. Im restlichen Bereich wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) auch im Dachgeschoss unterschritten. Im gesamten Plangeltungsbereich wird der Immissionsrichtwert im Erdgeschoss unterschritten.

Da im vorliegenden Fall die Obergeschosse von künftigen Gebäuden vor Gewerbelärm zu schützen sind, ist zu überlegen, ob auf eine Bebauung im betroffenen Baufeld generell verzichtet werden kann, oder ob im diesem Bereich nur Gebäude ohne nach Nordwesten weisende Fenster im Dachgeschoss geplant werden."

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms werden keine Richt- oder Orientierungswerte überschritten. Maßnahmen an Gebäuden werden hierfür nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Gesamtlärm (Gewerbe, Schienen- und Straßenverkehr) und die daraus resultierenden Lärmpegel tags und nachts.

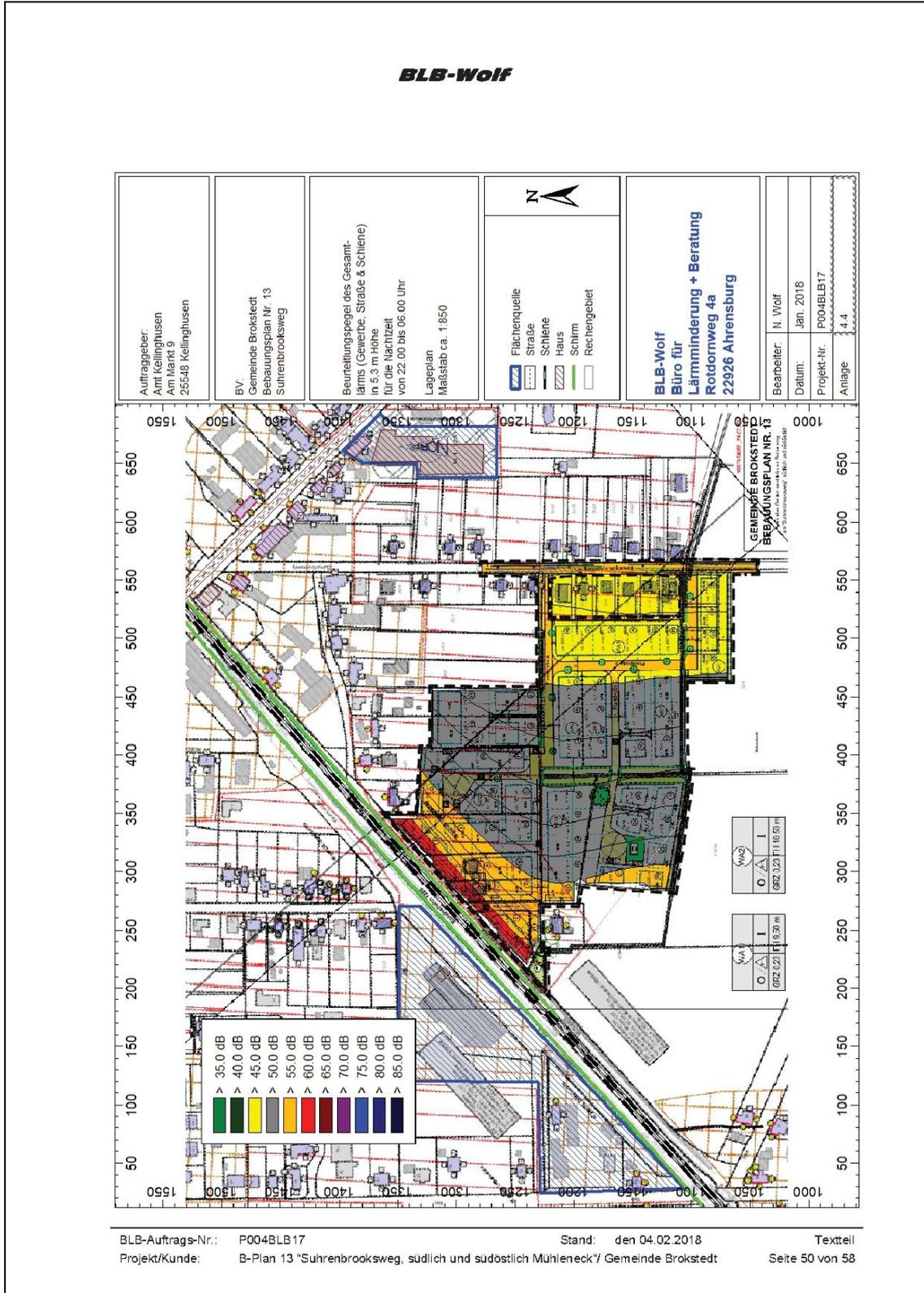


Abbildung: Anlage 4.4 "Gesamtlärm nachts" (Gewerbe, Straße & Schiene) aus der schalltechnischen Untersuchung - Stand Januar 2018

Für nähere Einzelheiten hinsichtlich des Gewerbe-, Schienenverkehrs- und Straßenverkehrslärms wird auf das Gutachten verwiesen.

Bei der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden Messungen an 10 Stellen durchgeführt, die aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich sind. Ebenso ist der Bereich des Erschütterungsschutzes dargestellt.

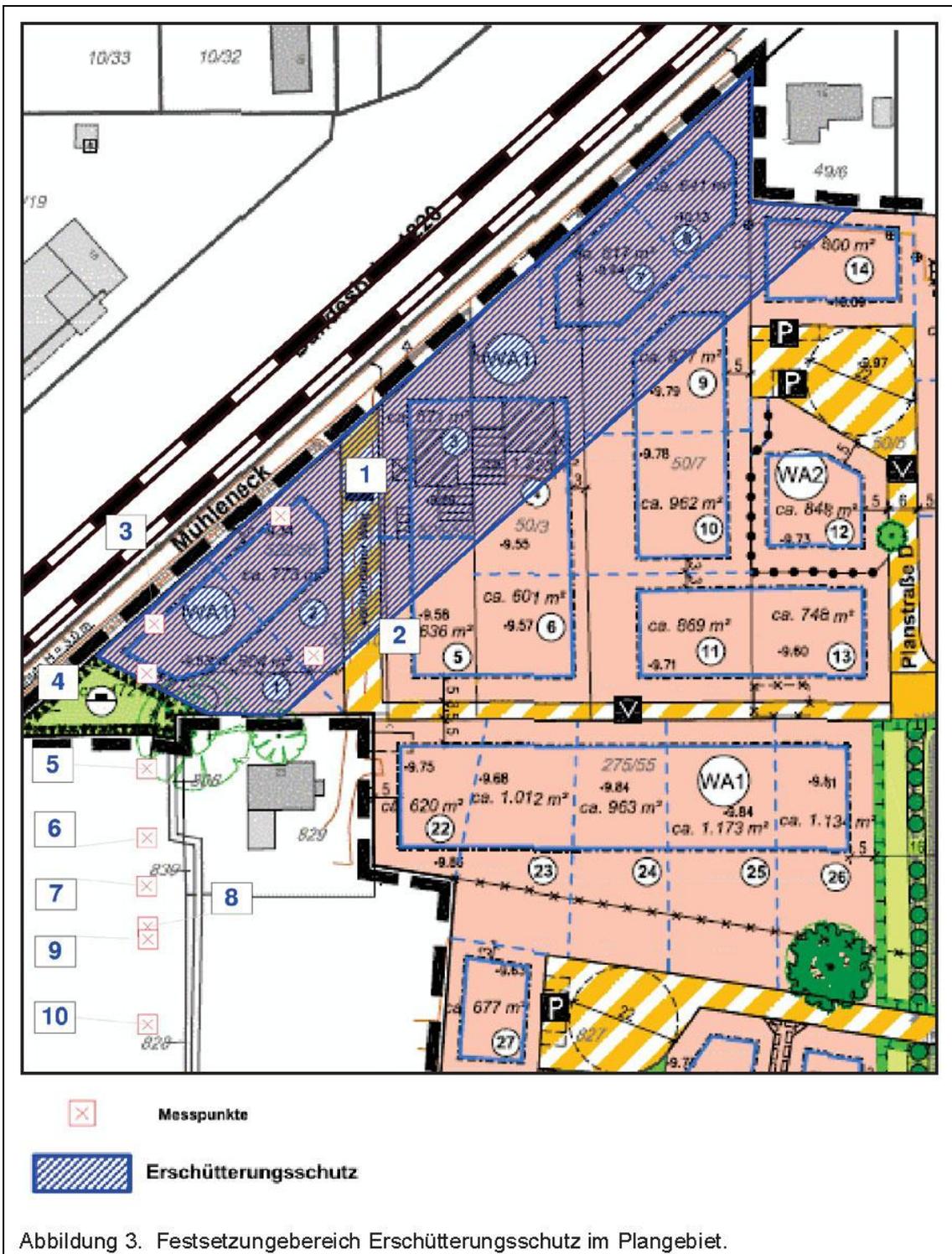


Abbildung 3. Festsetzungsbereich Erschütterungsschutz im Plangebiet.

Abbildung: Erschütterungsschutz (Quelle: Abbildung 3 aus erschütterungstechnischer Untersuchung)

Das Gutachten führt dazu Folgendes aus: "Aufgrund der in den Tabellen 9 und 10 dargestellten Beurteilungswerte für die im Plangebiet zu erwartenden

Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen sind aus gutachterlicher Sicht im Bebauungsplanverfahren für geplante Wohnhäuser in Entfernungen ≥ 44 m vom östlichen Bahngleis keine Festsetzungen zum Erschütterungsschutz zu treffen.

Aufgrund der in Entfernungen < 44 m prognostizierten Überschreitungen der Anforderung für Erschütterungs- bzw. sekundäre Luftschallimmissionen sollten für diese Zone in dem Bebauungsplan eine Festsetzung zum Erschütterungsschutz vorgenommen werden. In der Festsetzung sollten für die Baugenehmigungsverfahren in diesen Bereichen vertiefende erschütterungstechnische Untersuchungen in Kenntnis der konkreten Gebäudekonstruktionen gefordert werden.

Wie die Berechnungsblätter für die Immissionsprognose in den Anhängen B und C zeigen, sind für gewisse Bauteil-/Estrichkombinationen günstigere Immissionswerte zu erwarten. Allerdings können die prognostizierten Immissionswerte die Anhaltswerte trotz konstruktiver Maßnahmen nicht einhalten. Maßgeblich überschritten werden die Anhaltswerte nach DIN 4150 Teil 2 und nach TA Lärm für das Maximalwertkriterium. Für die Einhaltung der Anhaltswerte wird eine elastische Gebäudelagerung erforderlich, wobei aufgrund der sehr hohen Immissionswerte derzeit nicht angegeben werden kann, ob selbst unter Anordnung einer elastischen Gebäudelagerung die angestrebten Anhaltswerte für die Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen eingehalten werden können.

Für die elastische Lagerung des Gebäudes kann vorab eine Abstimmfrequenz von $f_0 \leq 8$ Hz bis 10 Hz angegeben werden. Für die Vorplanung des Gebäudes sollten die Deckeneigenfrequenzen insbesondere im Nutzungsbereich: „Wohnen“, „Schlafen“ und „Kind“ auf $f_D \leq 30$ Hz begrenzt werden.

Es ist unbedingt zu beachten, dass die elastische Auflagerung eines Gebäudes einen erheblichen Eingriff in Statik und Bauablauf darstellt. Sie muss unter fachlicher Beratung geplant und korrekt durchgeführt werden, damit die volle Effektivität der Maßnahme gewährleistet ist. Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen ist zur endgültigen Festlegung der Abstimmfrequenzen (Estriche, Decken, Gebäudelagerung), der Auswahl der Lagerungsebenen und der baulichen Ausführung ein rechnerischer Nachweis, welcher die dynamischen Eigenschaften der geplanten Gesamtbauwerke berücksichtigt, erforderlich. Es wird dringend empfohlen, die Belange des Erschütterungsschutzes möglichst früh in den Planungsprozess bzw. in die Tragwerksplanung einfließen zu lassen."

Für nähere Informationen wird auf die erschütterungstechnische Untersuchung vom 16. November 2017 verwiesen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurden in dem Bereich parallel zu den Bahngleisen die Baufenster beseitigt und stattdessen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt. Damit spielt auch die

Thematik 'Gewerbelärm' aus der schalltechnischen Untersuchung keine Rolle mehr.

Aufgrund aller Gutachten wurden neben den visuellen Darstellungen in der Planzeichnung die folgenden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen:

Sollten Teile von geplanten Wohnhäusern in dem in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereich zwischen 39 und 44 m zum nächstgelegenen Gleis errichtet werden, sind aufgrund der gutachterlich prognostizierten Überschreitungen der Anforderungen für Erschütterungs- bzw. sekundäre Luftschallimmissionen für die Baugenehmigungsverfahren vertiefende erschütterungstechnische Untersuchungen in Kenntnis der konkreten Gebäudekonstruktion vorzulegen.

Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags der DIN 18005, Beiblatt 1, im Erdgeschoss im Nordwesten auf der Nordseite in einem Abstand von 56 m und auf der Südwestseite am Rand in einem Abstand von bis zu 194 m aufgrund des Schienenverkehrslärms überschritten. Im Dachgeschoss erstreckt sich die Überschreitung im Nordwesten auf der Nordseite auf einen Abstand von 76 m und auf der Südwestseite am Rand auf einen Abstand von bis zu 192 m. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) wird im gesamten Geltungsbereich sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss überschritten. Aus Gründen des Schallschutzes sind damit während des Tageszeitraumes in einem begrenzten Bereich des Plangebietes und während des Nachtzeitraumes im gesamten Plangeltungsbereich im Erd- und Dachgeschoss Wohnnutzungen ohne besonderen Schallschutz an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen und von Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, in den Überschreitungsbereichen nicht möglich.

Die erforderlichen Anforderungen von Außenbauteilen für unterschiedliche Raumarten oder Nutzungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen der konkreten Baumaßnahmen nach DIN 4109-1, Januar 2018, Punkt 7, Anforderungen an Luftschalldämmung, sind unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel auszulegen. Die für die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile von geplanten Gebäuden in den einzelnen überbaubaren Bereichen heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum für "schutzbedürftige Räume" und "überwiegend dem Schlafen dienende Räume", in Abhängigkeit der Geschosshöhen, richten sich nach der DIN 4109-2, Januar 2018, Punkt 4.4.5.

In den in der Planzeichnung dargestellten lärmbelasteten Bereichen sind befestigte Außenwohnbereiche auf die bahnabgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu orientieren. Die Außenwohnbereiche auf den bahnzugewandten Seiten sind durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche (Erdball oder Schallschutzwand mit Luftschalldämmung von mindestens 24 dB) mit einer Mindesthöhe von 2 m

über Geländeoberkante vor den einwirkenden Schienen-Verkehrsgeräuschen zu schützen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet kann über zwei neu anzulegende Anbindungen vom 'Suhrenbrooksweg' aus erreicht werden. Der 'Suhrenbrooksweg' führt in Richtung Norden auf die Straße 'Osterfeld', die nordwestlich Richtung Willenscharen und nordöstlich Richtung Armstedt führt. Vier Grundstücke werden vom 'Mühleneck' aus über einen vorhandenen Weg und einen neu anzulegenden verkehrsberuhigten Bereich angebunden. Dieser Bereich soll durch einen Poller oder Vergleichbares von der Planstraße A getrennt werden, um ein Durchfahren des Gebietes mit Kraftfahrzeugen zu verhindern.

Mit Ausnahme der Planstraße B und des Abschnittes der Planstraße A, der vom Suhrenbrooksweg bis einschließlich der Einmündung der Planstraße B verläuft, werden die übrigen neu anzulegenden Verkehrsflächen als 'verkehrsberuhigt' festgesetzt. Die maximal zulässige Länge der verkehrsberuhigten Bereiche von 300 m, bei beliebiger Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich bis zum entferntesten Zielpunkt, wird nicht überschritten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Suhrenbrooksweg' bzw. 'Mühleneck' dauernd freizuhalten.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien, deren Haltestelle sich nördlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung an der Straße 'Dörnbek'/Bahnhof liegt, an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Ebenso befindet sich der Bahnhof in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Brokstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Trinkwasserversorgung. Betreiber ist der Wasserbeschaffungsverband 'Mittleres Störgebiet'. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt ist. Das Leitungsnetz muss in das Plangebiet hinein erweitert und kann als Ringleitung ausgebildet werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich,

wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist es erforderlich, dass eine ausreichende Anzahl an Hydranten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr innerhalb des Plangebietes gesetzt werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen (Straßen, Wege, Stellplätze etc.) und den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, soll nach dem derzeitigen Stand der Entwässerungsplanung in Teilen des Plangebietes in den Gräben und in anderen Teilen in ein zentrales Regenwasserableitungssystem der Gemeinde eingeleitet werden, das wiederum ggf. über eine Rückhaltung verfügt und mit einem Abfluss in den Gräben versehen wird.

b) Schmutzwasser

Im 'Suhrenbrooksweg' und in der Straße 'Mühleneck' liegen Schmutzwasser-Kanäle der Gemeinde, die in das Plangebiet hinein verlängert werden können.

Fernmeldeeinrichtungen/Breitbandversorgung

Die Gemeinde Brokstedt ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH und der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Brokstedt wird von der Schleswig-Holstein Netz AG mit elektrischer Energie und mit Erdgas versorgt. Die erforderlichen Anschlusswerte sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Abfall

Die Firmen Dörner (Restabfall, Altpapier), USN Umweltservice Nord (Biotonne, Sperrmüll, Elektroaltgeräte), Optisys (Gelber Sack) und Veolia Umweltservice (Schadstoffe) erfüllen im Auftrag des Kreises Steinburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Steinburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

3.5 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.

Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegenden DIN 18005, Beiblatt 1, DIN 4109-1 sowie DIN 4109-2, können beim Amt Kellinghusen, Fachbereich 2 - Bauverwaltungsamt -, Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen, eingesehen werden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 44 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 88 m) wird im Nordwesten des Plangebietes, wie in der Planzeichnung festgesetzt, erbracht.

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.

3.6 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. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete (WA) <small>davon zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO: 9.448 m²</small>	37.056	65,8
Verkehrsflächen	10.190	18,1
Grün-/Gehölzflächen / Graben / Knicks / Knickschutzstreifen	9.100	16,1
Gesamtfläche	56.346	100,0

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 13. Januar 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 31. Januar 2017 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 in ihrer Sitzung am 19. Juni 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Brokstedt, den. 13.07.2018.....




Clemens Preine
(Bürgermeister)