

# GEMEINDE BROKSTEDT



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "OSTERFELD" - BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „nordöstlich der Straße Osterfeld, zwischen der Bebauung  
Sibbersdorfer Weg 2a und Osterfeld 3“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt

**Bearbeitung:**

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Brokstedt übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauverwaltungsamt des Amtes Kellinghusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bearbeitungsstand: 07. Juni 2021

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



## INHALTSVERZEICHNIS

### Begründung

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	11
3. Städtebauliche Maßnahmen .....	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	12
4.1.2 Gemeinschaftliche Stellplatzanlage .....	13
4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen .....	14
4.1.4 Spielplatz .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2.1 Grundflächenzahl .....	14
4.2.2 Baugrenzen .....	15
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	16
4.2.4 Vollgeschosse .....	17
4.2.5 Bauweise .....	17
4.3 Bindungen für Anpflanzung von Bäumen .....	17
4.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen .....	18
5. Gestalterische Festsetzungen .....	18
5.1 Einleitung .....	18
5.2 Werbeanlagen .....	19
5.3 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden .....	19
5.4 Fahrzeug-Stellplätze .....	19
5.5 Fahrrad-Stellplätze .....	20
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	20
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	20

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Brokstedt

---

8. Immissionsschutz .....	22
8.1 Lärmschutz .....	22
8.2 Erschütterungen.....	23
9. Natur- und Artenschutz.....	24
9.1 Biotoptypen .....	25
9.2 Artenschutzfachliche Konflikte .....	27
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	28
11. Kosten und Finanzierung.....	29
12. Flächenbilanzierung .....	30
13. Eigentumsverhältnisse .....	30

**Anlagen:**

- Schalltechnisches Untersuchung, BLB-Wolf, 20.01.2020
- Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, 21.08.2019
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, 14.10.2019
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 31.05.2019
- Biotopkartierung, GGV Freie Biologen, 27.05.2019
- Ausgleichsfläche – Biotoptypenkartierung, GGV Freie Biologen, 5.9.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Generalbau-Peters GmbH, 02.12.2020

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "OSTERFELD" DER  
GEMEINDE BROKSTEDT**

**- BEGRÜNDUNG -**

**für das Gebiet: „nordöstlich der Straße Osterfeld, zwischen der Bebauung  
Sibbersdorfer Weg 2a und Osterfeld 3“**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-  
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und  
die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über  
das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der  
Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz v. 08.08.2020, (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz v. 01.10.2019, GVObI. S. 398, aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst das Flurstück 13/34 der Flur 10 sowie das Flurstück 87/3 der Flur 7 der Gemarkung Brokstedt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Brokstedt. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt beschloss am 24.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine Grünlandfläche im innerörtlichen Bereich. Nordwestlich und südöstlich grenzen Wohngrundstücke an, die mit Einfamilien- und teilweise mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Südwestlich befindet sich die Straße Osterfeld. Weiter nordwestlich befindet sich der Bahnhof der Gemeinde Brokstedt an der Bahntrasse Elmshorn / Neumünster. Nordöstlich befindet sich der Niederungsbereich der Wiemersdorfer Au.

Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3.285 m<sup>2</sup>. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von der Versorgung dienenden Läden, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche Zwecke. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten. Dies wird unter anderem durch die zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgearbeiteten Gutachten belegt, wonach mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen bzw. ausgeglichen werden konnten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 anwendbar.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Brokstedt. Nordwestlich, südöstlich, und südwestlich befinden sich Wohngrundstücke, die mit teilweise mit Einfamilien- Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Südwestlich grenzt die Straße Osterfeld an den Plangeltungsbereich an. Nordwestlich befinden sich der Sibbersdorfer Weg sowie der Bahnhof der Gemeinde Brokstedt an der Bahntrasse Elmshorn / Neumünster.

Damit entspricht die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet, welches mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll, der vorhandenen städtebaulichen Situation. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst ca. 3.285 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich die Gemeinde Brokstedt an einer zwei- oder mehrgleisigen elektrifizierten Bahnstrecke. Dabei handelt es sich um die Bahntrasse Elmshorn / Neumünster. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes aus dem Jahr 2018 sieht keine davon abweichenden Darstellungen für die Gemeinde Brokstedt vor.

Weitere Bindungen und Darstellungen bestehen für das Plangebiet nicht.



Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg (Fortschreibung 2005)** besitzt die Gemeinde Brokstedt eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum.

Gemeinden mit einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion im ländlichen Raum sollen sich – unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte - stärker entwickeln als die sonstigen nicht zentral eingestuften Gemeinden in den jeweiligen Nahbereichen. Das zentralörtliche Versorgungssystem im Bereich der Grundversorgung soll durch diese Einstufungen unterstützt werden, gleichzeitig soll aber die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte gewahrt bleiben.

Des Weiteren ist wie im Landesentwicklungsplan eine elektrifizierte Bahnstrecke und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dargestellt.

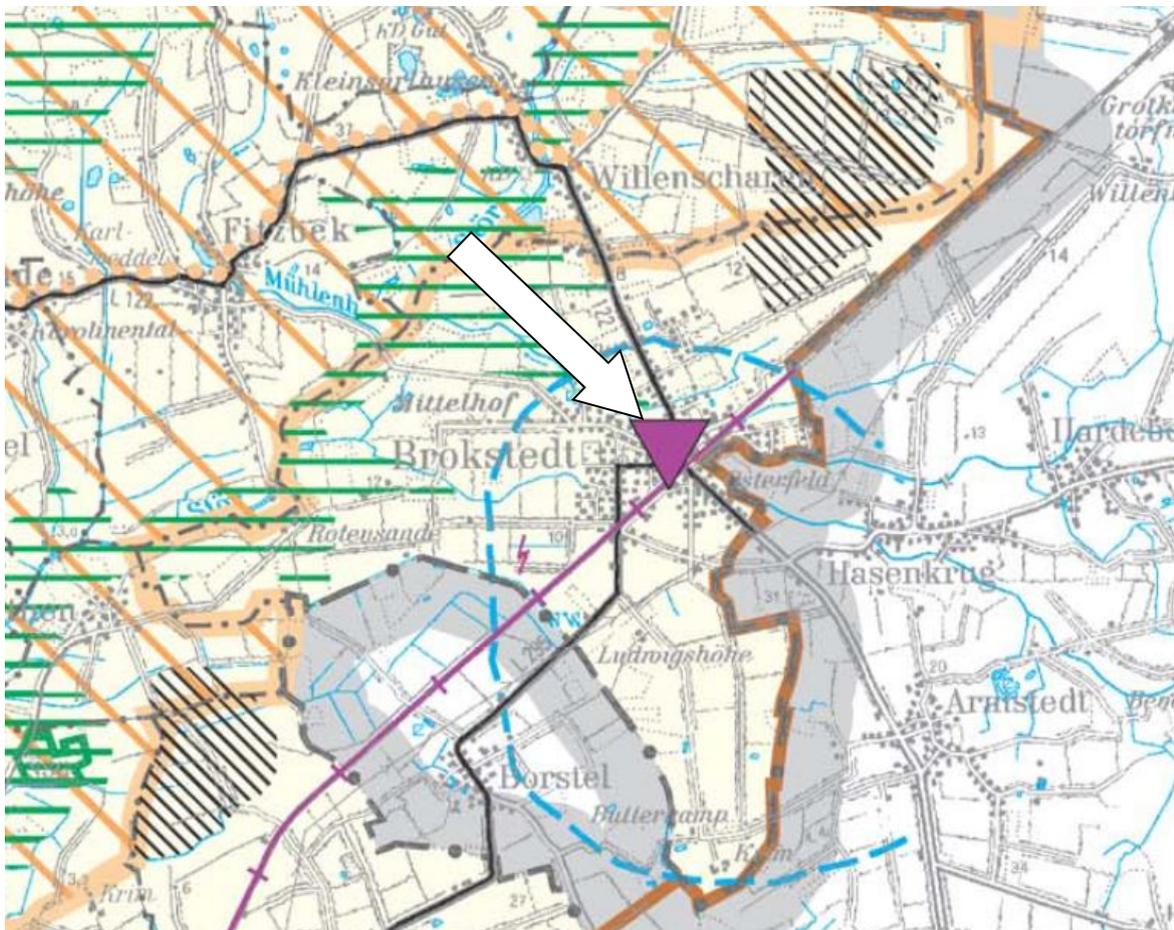


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Brokstedt

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III – (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 sieht bis auf die Darstellung eines Trinkwassergewinnungsgebietes keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 vor.

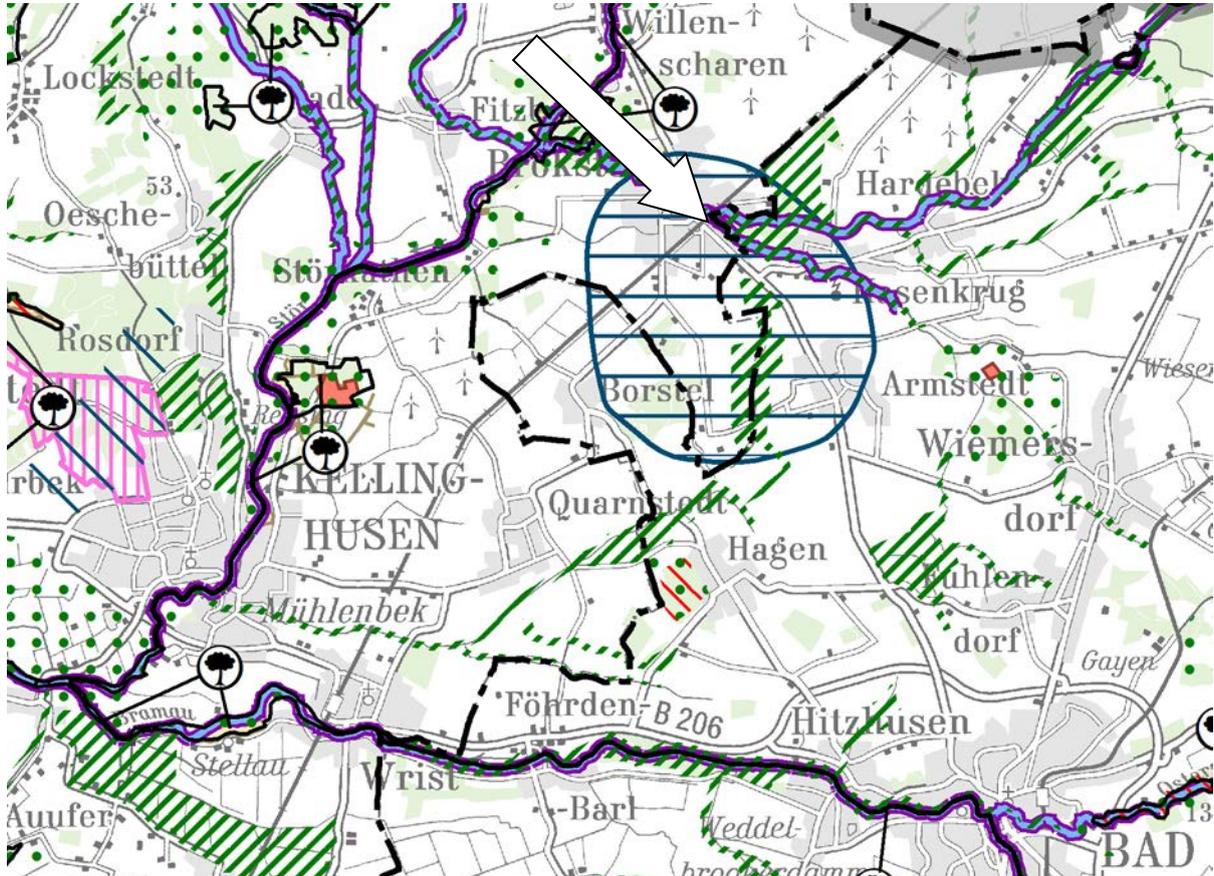


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Brokstedt

Die **Landschaftsrahmenpläne** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 2 und 3 sehen keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 vor.

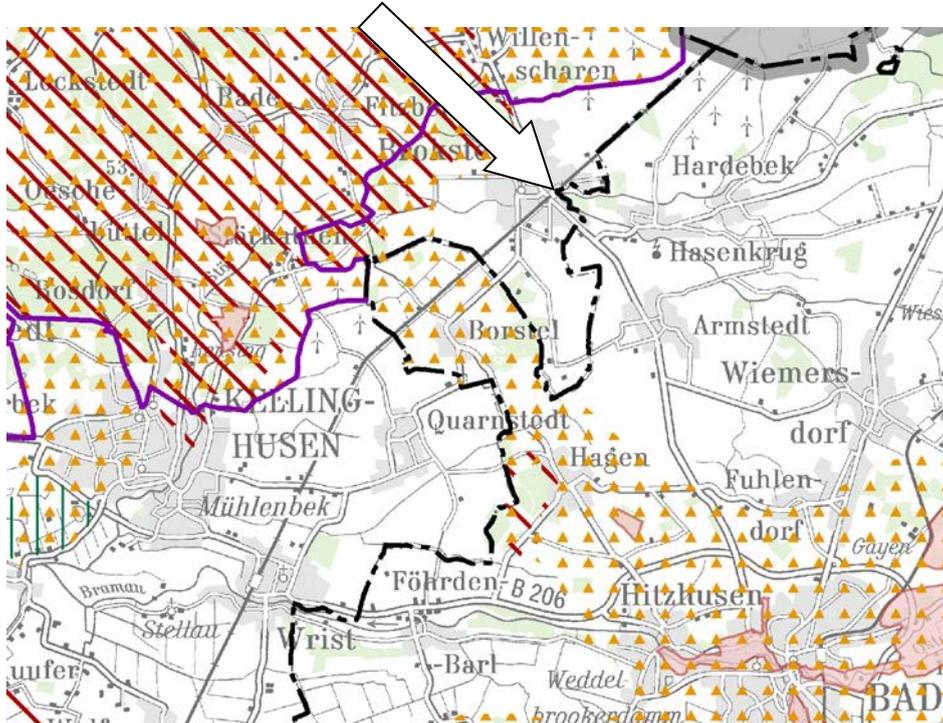


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

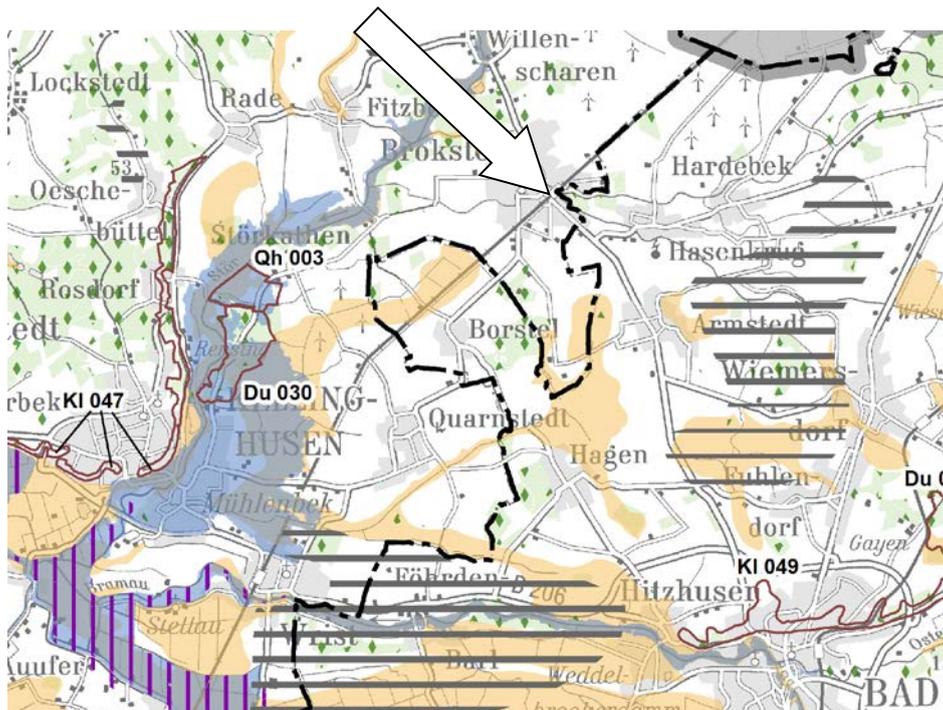


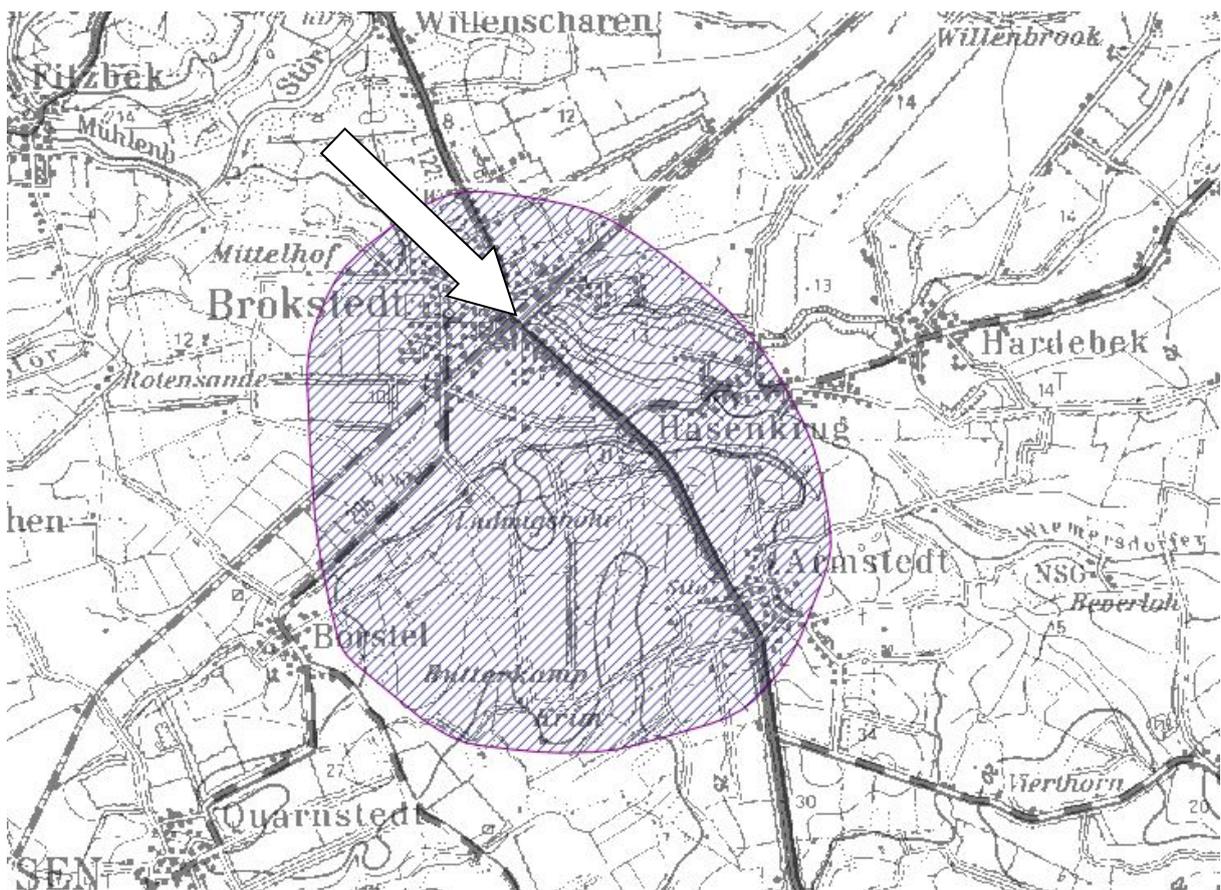
Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Brokstedt

---

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein befindet sich der Plangeltungsbereich jedoch in einem **Trinkwassergewinnungsgebiet**. Auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hat die jedoch grundsätzlich keinen Einfluss.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde vom Kreis Steinburg, Fachdienst untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Erdwärme nur oberhalb des Nutzhorizontes der Förderbrunnen zulässig ist. Aus diesem Grund ist eine Einbautiefe von Erdwärmesonden bis zur Teufe von maximal 25m möglich.



**Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas – Darstellung eines  
Trinkwassergewinnungsgebietes**

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Brokstedt stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes.



Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Brokstedt

---

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 nach Satzungsbeschluss als Wohnbaufläche darstellen.



**Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Planes Nr. 14. sowie der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14**

## 2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde besitzt gemäß Regionalplan eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum und soll sich – unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte - stärker entwickeln als die sonstigen nicht zentral eingestuften Gemeinden in den jeweiligen Nahbereichen. Im Rahmen dieser Versorgungsfunktion soll auch der Wohnungsbedarf insbesondere für altersgerechte Wohnungen gedeckt werden.

Der Vorhabenträger plant mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses, welches als Mehrgenerationenhaus mit 22 Wohneinheiten und unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Familien, Singles und Senioren geplant ist, einen sinnvollen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfes zu leisten. Die Gemeinde Brokstedt will im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das geplante Vorhaben ermöglichen und eine zentrale innerörtliche, bisher nicht genutzte Fläche entwickeln. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Generalbau-Peters GmbH vom 02.12.2020 wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und wird mit Satzungsbeschluss ein verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14.

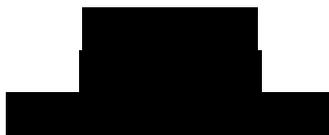
Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Aktivierung einer bisher ungenutzten innerörtlichen Fläche,
- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes in Form eines Mehrfamilienhauses mit barrierearmen Wohnungen innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Brokstedt,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche.

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in Privateigentum.

Vorhabenträger ist:



### **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Die Gemeinde möchte damit die erforderlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines barrierearmen zweigeschossigen Mehrgenerationenhauses mit 22 Wohneinheiten schaffen.

Die Zufahrt zum Plangeltungsbereich erfolgt über eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage in Anbindung an die Straße Osterfeld. Darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung an den Sibbersdorfer Weg vorgesehen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz gegenüber dem Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Festsetzungen zum Schutz gegen von der Bahntrasse ausgehende Erschütterungen getroffen.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den Plangeltungsbereich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 14 nur die Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind aufgrund des dadurch zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Tankstellen hier ebenfalls aufgrund der für derartige Betriebe unzureichenden verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unzulässig.

Diese Festsetzung entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Einfamilien-, teilweise Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Südwestlich befindet sich die Straße Osterfeld, nordwestlich der Sibbersdorfer Weg und die Bahntrasse Elmshorn / Neumünster.

#### **4.1.2 Gemeinschaftliche Stellplatzanlage**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mit insgesamt 33 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher des Mehrgenerationenhauses vorgesehen. Damit stehen den insgesamt 22 Wohneinheiten rechnerisch 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der Schaffung überwiegend seniorengerechter sowie Single-Wohnungen und der vorteilhaften Bahnanbindung der Gemeinde Brokstedt wird dieser Stellplatzschlüssel als ausreichend erachtet.

Die Fahrgasse der Stellplatzanlage ist mit 5,50 m ausreichend dimensioniert, so dass bei einer Stellplatzbreite von 2,50 m ein rückwärtiges Ausparken möglich ist. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen. Darüber hinaus kann dieser Platz auch für gemeinschaftliche Aktivitäten (Quartiersfeste etc.) genutzt werden.

Die Stellplätze 32 / 33 sind nah am geplanten Gebäudekörper vorgesehen und besitzen eine Breite von ca. 2,20 m. Diese Stellplätze können von Besuchern, aber auch beispielsweise von Pflegepersonal genutzt werden.

Die gemeinschaftliche Stellplatzanlage dient gleichzeitig als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt für Rettungskräfte erfolgt über die Straße Osterfeld.

Eine zusätzliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer wurde im nördlichen Bereich am Sibbersdorfer Weg vorgesehen.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung herzustellen. Im Hinblick auf eine seniorengerechte Gestaltung der Stellplatzanlage sind Bodenbefestigungen zu verwenden, die z.B. auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht, erschütterungsarm und geräuscharm befahren werden können. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens und entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (§ 50 Abs. 10 und § 52) wird hingewiesen.

#### **4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen**

In der südwestlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes ist ein Aufstellplatz für Mülltonnen vorgesehen.

Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes sind zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen am Tag der Abholung die Mülltonnen an der Straße Osterfeld zu positionieren.

#### **4.1.4 Spielplatz**

Da bei dem geplanten Vorhaben insgesamt mehr als 10 Wohneinheiten vorgesehen sind, ist auf dem Grundstück gemäß § 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) vorzusehen. Eine derartige Fläche ist auf dem Grundstück im östlichen Bereich vorgesehen. Bei Bedarf sollen dort auch Außenspielanlagen für Erwachsene / Senioren gebaut werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes beträgt 0,4. Diese Grundflächenzahl ist erforderlich, um die geplante Nutzung zu realisieren.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes für Nebenanlagen, Stellplätze und

Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 60 % zulässig. Das ist erforderlich, um die benötigten Fahrrad- bzw. PKW-Stellplätze und Zuwegungen sowie die Aufstellfläche für Müllbehälter auf dem Grundstück unterbringen zu können. Zur besseren Übersicht der geplanten Flächenversiegelungen und deren Anrechnung auf die Grundflächenzahl und die Überschreitungsmöglichkeiten dient folgende Plandarstellung sowie die untenstehende Tabelle.

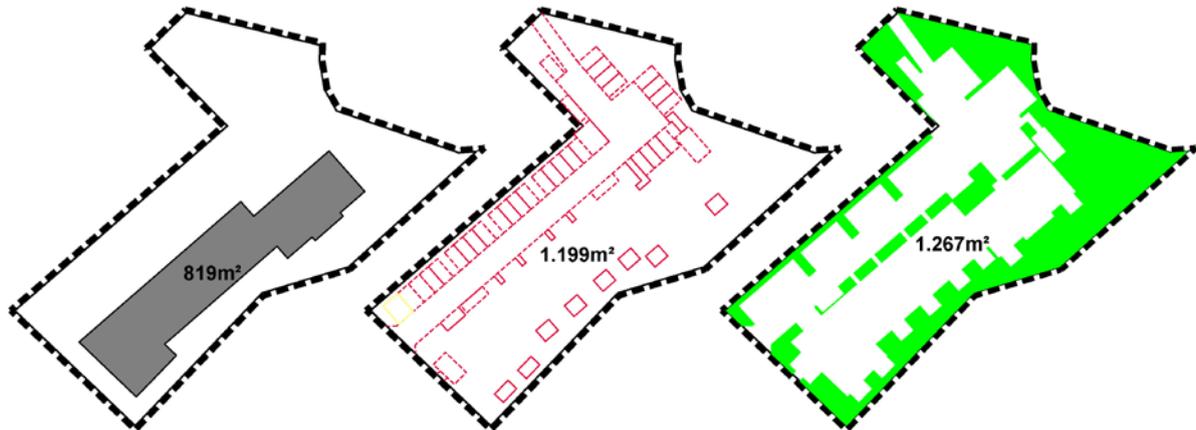


Abbildung 9 – Flächenermittlungen

Grundstücksfläche:	ca. 3.285 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl 0,4:	ca. 1.314 m <sup>2</sup>
Überschreitungsmöglichkeit Stellplätze / Nebenanlagen (60%):	ca. 788 m <sup>2</sup>
<u>Versiegelung gesamt <b>möglich</b>:</u>	<u>ca. 2.102 m<sup>2</sup></u>

Gebäude geplant:	ca. 819 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (Stellplätze / Zuwegungen):	ca. 1.199 m <sup>2</sup>
<u>Versiegelung gesamt <b>geplant</b>:</u>	<u>ca. 2.018 m<sup>2</sup></u>

Die Differenz von 84 m<sup>2</sup> ermöglicht geringfügige Abweichungen aber auch geringfügige Lageverschiebungen, die das Vorhaben und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändern.

#### 4.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich am geplanten Baukörper. Es ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Wohneinheiten vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen sind so gefasst, dass das geplante Mehrfamilienhaus dort errichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben aber auch geringfügige Lageverschie-

bungen, die das Vorhaben und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändern.

Der Abstand der Baugrenzen zur südwestlichen Flurstücksgrenze beträgt ca. 4,25m.

Die Abstände der Baugrenzen zur südöstlichen Flurstücksgrenze betragen zwischen 3,74m und 8,30m. Dadurch wird insgesamt ein größerer Abstand zum südöstlich angrenzenden Wohngrundstück sichergestellt.

Die Baugrenze im Nordosten orientiert sich an der hinteren Bauflucht der weiter südöstlich liegenden Grundstücke. Die Abstände zur Flurstücksgrenze betragen zwischen 9,26m und 16,42m.

Die nordwestliche Baugrenze wurde so gewählt, dass eine elastische Lagerung des Gebäudekörpers nicht erforderlich ist. Dies ergibt sich aus dem Erschütterungsgutachten (Siehe Kap. 8.2). Der Abstand zur nordöstlichen Flurstücksgrenze beträgt zwischen 13,45m und 17,75m.

Da untergeordnete Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich unzulässig sind, wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen und Treppenanlagen die Baugrenzen bis zu max. 2,00 m Tiefe überschreiten dürfen. Die Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein bleiben davon unberührt.

#### **4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet auf 12,00 m beschränkt. Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist ein Schachtdeckel am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 10,61 mDHHN 2016 (Deutsche Haupthöhennetz 2016).

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von

Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

#### **4.2.4 Vollgeschosse**

Die Gemeinde Brokstedt sieht aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der geplanten Errichtung eines Mehrgenerationenhauses eine zweigeschossige Bebauung vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden.

Dieser Ausbau des Dachgeschosses erfolgt in Form eines Staffelgeschosses, das in Teilbereichen durch einen Laubengang erschlossen wird. Unter Einbeziehung dieses Laubenganges in die Geschossfläche des Staffelgeschosses würden sich rechnerisch 3 Vollgeschosse ergeben. Da dieser Laubengang jedoch lediglich der Erschließung eines Teilbereiches des Staffelgeschosses dient und von der Gemeinde eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist, wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass der Laubengang im Staffelgeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen ist.

#### **4.2.5 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Dabei muss gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert werden, inwiefern die Bauweise abweicht. Die abweichende Bauweise entspricht dabei der offenen Bauweise, mit dem Unterschied, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Zulässig sind daher Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge über 50m.

### **4.3 Bindungen für Anpflanzung von Bäumen**

Im Bereich der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage und in Spielplatznähe ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese Bäume dienen sowohl der Gestaltung als auch der Verschattung. Um eine zu starke Einengung der Fahrflächen zu verhindern, werden Sorten mit schmalen Wuchs vorgegeben. Die genaue Position der dargestellten Baumstandorte kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Baumstandorte

von bis zu 3,00 m zulässig. Des Weiteren sind die Standorte der zu pflanzenden Bäume so festzulegen, dass unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bäume sind aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzliste Baumanpflanzungen:**

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**4.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Der Gehölzbestand weist im Nordwesten große ortsbildprägende Eichen auf, von denen aber nur eine im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 steht. Diese wurde als zu erhalten festgesetzt. Die anderen Eichen befinden sich auf dem benachbarten Flurstück.

Bei Wegfall des als zu erhalten festgesetzten Baumes ist jeweils ein Baum (\*) aus der nachfolgenden Liste als Ersatz zu pflanzen.

**Pflanzliste Baumerhalt:**

Quercus robur	Stieleiche
---------------	------------

**5. Gestalterische Festsetzungen**

**5.1 Einleitung**

Die Gemeinde Brokstedt verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die energieeffizientes Bauen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen und die Anzahl der PKW-und

Fahrrad-Stellplätze sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

## **5.2 Werbeanlagen**

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter der Gebäude nicht verändern (§ 4 BauNVO). Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende oder sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ausgeschlossen. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und direkt am Gebäude bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

## **5.3 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden**

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um das geplante Wohnhaus vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden im allgemeinen Wohngebiet 50 cm über den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt zu errichten.

## **5.4 Fahrzeug-Stellplätze**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mit insgesamt 33 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher des Mehrgenerationenhauses vorgesehen. Damit stehen den insgesamt 22 Wohneinheiten rechnerisch 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung.

Die Herstellung und dauerhafte Erhaltung der 33 PKW-Stellplätze wird damit im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die genaue Position der dargestellten PKW-Stellplätze kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Stellplätze von bis zu 3,00 m zulässig. Die Anzahl der zu Stellplätze darf nicht verringert werden.

### **5.5 Fahrrad-Stellplätze**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von insgesamt 44 Fahrrad-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher des Mehrgenerationenhauses vorgesehen. Damit stehen den insgesamt 22 Wohneinheiten rechnerisch 2 Fahrrad-Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung.

Die Herstellung und dauerhafte Erhaltung der 44 Fahrrad-Stellplätze wird damit im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die genaue Position der dargestellten Fahrrad-Stellplätze kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Stellplätze von bis zu 3,00 m zulässig. Die Anzahl der zu Stellplätze darf nicht verringert werden.

## **6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Das allgemeine Wohngebiet wird über die Straße Osterfeld erschlossen.

Fußläufig wird das geplante Mehrfamilienhaus über die gemeinschaftliche Stellplatzanlage in Anbindung an die Straße Osterfeld sowie den Sibbersdorfer Weg erschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße Osterfeld bzw. des Sibbersdorfer Weges.

Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Brokstedt (WBV).

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straße Osterfeld bzw. des Sibbersdorfer Weges.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Steinburg über die Abfallbeseitigung. In der südwestlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes ist ein Aufstellplatz für Mülltonnen vorgesehen. Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes sind zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen am Tag der Abholung die Mülltonnen an der Straße Osterfeld zu positionieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße Osterfeld. Die Ableitung erfolgt in das Klärwerk Brokstedt.

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen, sowie der privaten Erschließungsflächen erfolgt durch Versickerung auf dem privaten Grundstück. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Geologische Büro Thomas Voß ein Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit erstellt. Es wurden insgesamt 4 Rammkernsondierungen im Plangeltungsbereich am 21.08.2019 bis in eine Tiefe von 4,00 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Die Bodenproben waren organoleptisch (Aussehen und Geruch) unauffällig. Mutterboden wurde in einer Mächtigkeit von 0,30 / 0,70 m unter GOK angetroffen. Ab einer Tiefe von 0,50 bis 0,70 m unter GOK wurde pleistozäner Sand - Mittelsand, grobsandig, schwach kiesig angetroffen. Dieser hat eine ausreichende Durchlässigkeit und eignet sich daher zur Versickerung von Niederschlagswasser. Im Nordwesten, im Übergang zum Sibbersdorfer Weg, wurde eine sandige Auffüllung festgestellt. Es wurden Wasserstände von 1,50 m und 3,60 m unter Geländeoberkante festgestellt, wobei das Gelände ein Gefälle um bis zu 2m in Richtung Nordosten/Osten aufweist (ca. 10,70 m DHHN im Südwesten – ca. 8,80 m DHHN im Nordosten). Im nordöstlichen Bereich ist eine Versickerung daher nur mittels Mulden möglich. Im südwestlichen Bereich kann die Versickerung durch flache Rigolen erfolgen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist damit grundsätzlich auf dem privaten Grundstück möglich und wird daher verbindlich festgesetzt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung im Anschluss an das Bauleitverfahren werden die Entwässerungsmaßnahmen konkretisiert. Dabei wird auch die Möglichkeit eines Notüberlaufs der Versickerungsflächen durch Anbindung an bereits bestehende

Regenwasserleitungen innerhalb der Straße Osterfeld bzw. an die Einleitstelle VII des Wasser- und Bodenverbandes Großenaspe-Wiemersdorf überprüft.

Die Baugrundvorerkundung durch das Geologische Büro Thomas Voß vom 21.08.2019 ist dieser Begründung beigelegt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Straße Osterfeld. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt. Die gemeinschaftliche Stellplatzanlage dient gleichzeitig als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt für Rettungskräfte erfolgt über die Straße Osterfeld.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Lärmschutz**

Der Plangeltungsbereich liegt an der Straße Osterfeld. Dabei handelt es sich um die Landesstraße L122. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich der Bahnhof der Gemeinde Brokstedt an der Bahntrasse Elmshorn / Neumünster. Bei der Planung muss daher das Nebeneinander wohnbaulicher und verkehrlicher Nutzung (Schiene und Straße) städtebaulich geregelt werden.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde daher durch das Büro für Lärminderung und Beratung - BLB-Wolf aus Ahrensburg eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurde der von der Straße und der Bahntrasse ausgehende Verkehrslärm anhand der Verkehrszahlen ermittelt und die Belastungen der Geräuscharten aus Straße und Schiene einzeln und als Gesamtbelastung auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 ermittelt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen an den Kriterien der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" orientieren.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt DIN 18005-1, Teil 1/10 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss überschritten.

Es werden daher im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch passiven Schallschutz in Form der Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum im Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorgesehen, da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände / Wälle) aufgrund der örtlichen Bedingungen nicht möglich sind.

Die dafür erforderlichen passiven (baulichen bzw. gestalterischen Maßnahmen – Grundrissgestaltung etc.) Maßnahmen zum Schallschutz orientieren sich anhand der im Bebauungsplan (Planteil B - Text) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gemäß DIN 4109-2.

Die schalltechnische Untersuchung vom 20.01.2020 ist dieser Begründung beigelegt.

## **8.2 Erschütterungen**

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Bahnhof der Gemeinde Brokstedt an der Bahntrasse Elmshorn / Neumünster. Dabei handelt es sich um einen vielbefahrenen Streckenabschnitt. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher eine erschütterungstechnische Untersuchung durch das Büro Müller-BBM GmbH erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchung sind aufgrund der durchgeführten Messungen und der daraus berechneten Erschütterungsimmissionen und sekundären Luftschallimmissionen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangeltungsbereich zu gewährleisten.

In einem Abstand von  $\geq 66$  m ab der Gleismitte des nächstgelegenen Fernbahngleises sind keine Maßnahmen erforderlich. Dies umfasst den südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

In einem Abstand  $< 66$  m ab der Gleismitte des nächstgelegenen Fernbahngleises sind vertiefende erschütterungstechnische Untersuchungen in Abhängigkeit der konkreten Gebäudekonstruktion erforderlich.

Darüber hinaus sind in einem Bereich von  $\geq 55$  bis  $< 66$  m ab der Gleismitte des nächstgelegenen Fernbahngleises Bauteil- / Estrichkombinationen zu wählen, die eine Deckeneigenresonanz  $f_D$  von  $\leq 25$  Hz besitzen. Bei Wahl dieser Bauteil- / Estrichkombinationen, sind günstige Immissionswerte zu erwarten. Dies entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten nordwestlichen Baugrenze.

In einem Abstand von  $< 55$  m ab der Gleismitte des nächstgelegenen Fernbahngleises wird eine elastische Lagerung des Gebäudes erforderlich. Eine elastische Lagerung des Gebäudes ist nicht erforderlich, da sich dieser Bereich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befindet.

Sofern die oben genannten Maßnahmen berücksichtigt werden, werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die erschütterungstechnische Untersuchung vom 14.10.2019 ist dieser Begründung beigelegt.

## **9. Natur- und Artenschutz**

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 wurde durch das Biologenbüro GGV ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG erstellt. In dieser war zu untersuchen, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Diese Untersuchungen wurden auf der Basis einer Ortsbegehung am 14.05.2019 und einer darauf aufbauenden Potenzialabschätzung durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Biotoptypenkartierung im Plangeltungsbereich und für die Ausgleichsfläche durch Dr. K. Voß. Die Erfassung der Biotoptypen im Plangeltungsbereich erfolgte ebenfalls am 14.05.2019, auf der Ausgleichsfläche am 3.8.2020.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 31.05.2019 sowie die Biotopkartierung vom 27.05.2019 sind dieser Begründung als Anlage angelegt.

Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

## 9.1 Biotoptypen

Der Gehölzbestand weist im Nordwesten große Eichen auf, von denen aber nur eine im Plangeltungsbereich steht. Diese wurde als zu erhalten festgesetzt. Die anderen Eichen befinden sich auf dem benachbarten Flurstück. Die randlich stehenden Gehölze sollen erhalten bleiben. Die beiden Kastanien nahe der Straße Osterfeld sind bereits seit mehreren Jahren von der Miniermotte befallen und nicht erhaltenswert. Sie werden ersetzt durch Baumpflanzungen im Plangeltungsbereich.

In einer Ortsbegehung am 14.05.2019 wurden durch Dr. K. Voß (GGV Biologen) die unterschiedlichen Biotoptypen erfasst und kartiert. Die Kartierung erfolgte auf Grundlage der Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein – Stand 2018.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine überwiegend sandige Grünlandfläche zwischen der Straße Osterfeld und zwei bebauten Grundstücken. Es lässt sich eine größtenteils niedrigwüchsige bis mittelhohe, vielfach lückige Grasnarbe mit meist hohem Anteil von Kräutern sowie mit kleinen offenen Sandstellen nachweisen.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als arten- und strukturreiches Mesophiles Grünland trockener Standorte (GMt) sowie als Mesophiles Grünland frischer Standorte (GMm) angesprochen. Dabei handelt es sich um einen gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein um einen geschützten Biotoptyp mit einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung. Die Flächengröße beträgt etwa 2.287 m<sup>2</sup>

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches wurde mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung nachgewiesen. Die Flächengröße beträgt etwa 998 m<sup>2</sup>.

Im gesamten Untersuchungsgebiet lässt sich eine artenreiche Grünlandvegetation nachweisen, wobei keine Arten der Roten Liste registriert wurde. Insgesamt wurden 3 wertgebende Gräser und 13 wertgebende Kräuter nachgewiesen.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 09.12.2013 sowie der Anlage dazu ist für gesetzlich geschützte Biotope bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu leisten. In

diesem Fall muss allerdings dieses Flächenverhältnis zugunsten der Ausgleichsfläche erhöht werden, da die Ausgleichsfläche teilweise bereits eine höhere Wertigkeit aufweist.

Die Flächengröße des arten- und strukturreiches Mesophiles Grünland trockener Standorte (GMt) sowie als Mesophiles Grünland frischer Standorte (GMm) beträgt etwa 2.287 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich für die Inanspruchnahme dieses geschützten Biotopes erfolgt durch geeignete Maßnahmen auf einer insgesamt ca. 4.769 m<sup>2</sup> großen Fläche im Gemeindegebiet der Gemeinde Brokstedt. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 57/4 und einen Teil des Flurstückes 58/2 und 57/3 der Flur 6 der Gemeinde Brokstedt. Für diese Fläche wurde ebenfalls durch das Büro GGV Biologen eine Biototypenkartierung durchgeführt und die dem Biotopschutz unterliegenden Flächenanteile abgegrenzt.

In dieser Gesamtfläche sind Anteile enthalten, die bereits, wie die Eingriffsfläche, dem Biotopschutz unterliegen. Der Flächenanteil ohne Biotopschutz umfasst ca. 2.864 m<sup>2</sup>. Das Verhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche würde damit etwa 1 : 1,25 betragen. Die untere Naturschutzbehörde hat in einer dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan vorangegangenen Abstimmung zunächst ein Verhältnis von 1 : 1,5 angestrebt. Da die Flächenanteile mit und ohne Biotopschutz ineinander übergehen, hat die Naturschutzbehörde dem geplanten Ausgleich im Verhältnis 1 : 1,25 unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Die dem Biotopschutz unterliegenden Flächen werden in den Gesamtkomplex der Ausgleichsfläche einbezogen.
2. Die Verwendung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche muss in das Grundbuch der jeweiligen Fläche eingetragen werden.
3. Die Fläche unterliegen besonderen Pflegeanforderungen:
  - a. 1 x pro Jahr Mahd, nicht vor Ende Juli,
  - b. keine Bodenbearbeitung,
  - c. kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
  - d. keine Düngung.

Die Leistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist zwischen der Gemeinde Brokstedt und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

## 9.2 Artenschutzfachliche Konflikte

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die **Haselmaus** und **Fischotter**. Eine Betroffenheit kann daher pauschal ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht nicht.

Es bestehen Hinweise auf das Vorkommen von **Fledermäusen**. Aufgrund der Lage am Ortsrand der Gemeinde und seiner Ausbildung als Grünland können die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus erwartet werden. Es konnten jedoch keine Hinweise für überwinternde Fledermäuse gefunden werden, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind. Das Gleiche gilt für Wochenstuben. Tagesquartiere und Balzquartiere in den Kastanien sind nicht auszuschließen. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Teil eines Jagdgebietes für Fledermäuse einzustufen. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffe und der strukturreichen Umgebung ist eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes der Fledermauspopulationen ausgeschlossen. Es besteht daher keine artenschutzrechtliche Relevanz.

**Amphibien und Reptilien** konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Einzelne Individuen sind in den Gärten nicht auszuschließen. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten ausgeschlossen werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Sonstige streng geschützte Tierarten konnten aufgrund der Habitatbeschaffenheit ausgeschlossen werden. Es besteht daher keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Es wurden insgesamt 17 **Vogelarten** festgestellt. Gefährdete oder individuell zu betrachtende Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Die im Plangebiet auftretenden Arten sind landesweit verbreitet und nicht gefährdet. Alle Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzfachlich relevant. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ vermieden werden, sofern die Gehölzentnahme und Baufelderschließung außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind im Planteil B – textliche Festsetzungen enthalten.

## 10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 im allgemeinen Wohngebiet in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerörtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt in Richtung Süden bzw. Südosten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht vorteilhaft.
- Der Erdgeschoss-Fertig-Fußboden sollte eine Höhe von ca. 50 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt der Grundstücke aufweisen, damit sie durch Starkregenereignisse nicht geschädigt werden.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind deshalb unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungs-

möglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 und der Herstellung der Erschließungsstraßen trägt der Vorhabenträger.

Es entstehen der Gemeinde Brokstedt Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich als kommunale Aufgaben Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind bzw. mit einer steigenden Schülerzahl gerechnet werden muss.

Die vorhandenen Sportstätten werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen grundsätzlich die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Steinburg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde Brokstedt entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde ebenfalls nicht, da die gemeinschaftliche Stellplatzanlage privat unterhalten wird.

## 12. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	3.265
Gemeinschaftsanlage Müll	20
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3.285</b>

## 13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2021 gebilligt.

Gemeinde Brokstedt, den .....

**Der Bürgermeister**