

GEMEINDE BROKSTEDT

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 - Wohnpark Dellen -

für das Gebiet südlich der Dorfstraße und westlich
des Friedhofs

Begründung



Stand: Satzung

GWB PLAN GmbH
Hauptstraße 1a
22962 Siek
Tel. 04107/851607 Fax 851609

Allgemeines

Die Gemeindevertretung Brokstedt hat am 26. Juni 2003 den Beschluss gefasst, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (Ursprungsfassung rechtskräftig seit dem 20.06.2000) durchzuführen.

Lage des Satzungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der Ursprungsfassung, südlich der Dorfstraße und östlich der Straße Dellen (Flurstück Nr. 32/102) von ca. 1.830 m² Größe.

Inhalt und Ziel der Satzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 ist auf der vorgenannten Fläche die Errichtung von Hausgruppen (bis zu 5 Reihenhäuser) bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.

Diese Festsetzung war seinerzeit dadurch motiviert, auch für junge Familien eine kostengünstige Möglichkeit der Eigentumbildung vorzuhalten. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der prognostizierte Bedarf an Reihenhäusern nicht besteht. Demgegenüber ist aber die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern nach wie vor gegeben. Inzwischen sind die zum Kauf verfügbaren Grundstücke im Wohnpark Dellen zu 100 % verkauft und überwiegend bebaut. Die Gemeinde ist im eigenen Interesse und im Interesse der Anwohner daher sehr daran interessiert, dass auch das Grundstück am Beginn des Wohnparks kurzfristig bebaut werden kann und will daher flexibel auf die geänderte Marktlage reagieren. Dazu sind im Rahmen der 1. Änderung die bestehenden Festsetzungen - in Anlehnung an die benachbarte Bebauung - abzuändern:

1. Änderung der Bauweise „Hausgruppen“ in die Bauweise „Einzelhäuser“;
2. Anpassen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen);
3. Festsetzen einer Traufhöhe von bis zu 4,4 m über der Straßenmitte,
4. Reduzieren der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,25;
5. Vorhalten eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes am Knickfuß für die Ver- und Entsorgung von der Straße Dellen aus zugunsten des mittleren und östlichen Grundstücks; dadurch Schonen des Knicks;
6. Änderung des Mindestmaßes für die Größe von Baugrundstücken für diesen Teilbereich (Text Teil B Ziffer I.5.) von 670 m² auf neu 550 m².

Letztere Festsetzung ist darin begründet, dass eine Aufteilung für zwei Einzelhäuser zu unverhältnismäßigen Grundstücksgrößen führt. Bei der Aufteilung in drei

Grundstücke ist mit zu berücksichtigen, dass das östlich gelegene wegen des angrenzenden Knicks zwangsläufig größer vorgesehen werden muss. Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung lässt z. B. drei Einzelhäuser zu mit Grundstücksgrößen zwischen 580 und 660 m².

Im Übrigen gelten für diese Satzung die Festsetzungen im Text (Teil B) der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

Auswirkungen der 1. Änderung

Bei der Änderung handelt es sich in erster Linie um die Anpassung der zukünftigen Bauweise an die vorhandene Bebauung des übrigen Wohngebiets. Die Anzahl der Wohneinheiten wird verringert. Auswirkungen sind nur hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegeben. Bezüglich des Versiegelungsgrades ist durch die Reduzierung der Grundflächenzahl zwar eine geringfügige Verbesserung gegeben, es werden jedoch neue Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt - hier den vorhandenen Knickbestand - vorbereitet, die zusätzlich auszugleichen sind. Dabei handelt es sich um:

1. Herstellen eines zusätzlichen Knickdurchbruchs für das mittlere Grundstück zur Dorfstraße hin von 3 m Breite und von zwei seitlichen Abböschungen von je 1 m Breite; Entwerten des dazwischen liegenden Knickabschnitts von 4 m Länge; ein Mitbenutzen der vorhandenen Durchfahrt ist wegen der ungünstigen Lage nicht realisierbar.
Der Ausgleich für den Durchbruch im Verhältnis 1 : 2 erfordert eine Knickneuanlage von 6 m. Der Ausgleich für die Entwertung im Verhältnis 1 : 0,5 der Knicklänge von 6 m erfordert eine Knickneuanlage von 3 m.
2. Reduzieren des Abstands der Baugrenze zum östlich angrenzenden Knick auf 3 m (vorher 6 m); dadurch Funktionsverlust auf der gesamten Knicklänge.
Der Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 der Knicklänge von 36 m erfordert eine Knickneuanlage von 18 m.

Insgesamt ist eine Knickneuanlage von 27 m erforderlich, die nicht im Geltungsbereich realisiert werden kann. Zur Zeit besteht für die Gemeinde Brokstedt keine Möglichkeit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der geringen Größe des Ausgleichserfordernisses und unter praktischen Gesichtspunkten verpflichtet sich die Gemeinde daher, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg, einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft (SHL) über die Bereitstellung einer angemessenen Ausgleichszahlung zu schließen. Dieser Betrag wird zweckgebunden zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems von der SHL eingesetzt. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahme berechnet sich wie folgt:

$$27 \text{ m Knickneuanlage} \times 40,00 \text{ €} = \underline{1.080,00 \text{ €}}$$

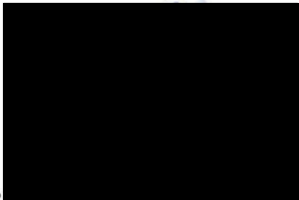
Dieser Betrag entspricht einer Ausgleichsfläche von ca. 900 m² (1,20 €/m²).

Wegen der Geringfügigkeit der zusätzlichen Eingriffe ist kein gesondertes Änderungsverfahren zum Grünordnungsplan erforderlich.

Die Gemeinde Brokstedt hat die Begründung zur Satzung am 4. Dezember 2003 gebilligt.

Brokstedt, den 15. Jan. 2004




Bürgermeister