#### Bekanntmachung-Nr. 14 des Amtes Kellinghusen-Land für die Gemeinde Brokstedt

Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet - Wohnpark Dellen - südlich der Dorfstraße und westlich des Friedhofes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt hat in der Sitzung am 04.12.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet - Wohnpark Dellen - südlich der Dorfstraße und westlich des Friedhofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiernit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 20.01.2004 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Keilinghusen-Land in Kellinghusen, Brauerstraße 42, Zimmer 24, während der Sprechstunden einsehen

und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerbalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmacbung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Ver-letzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprücbe für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zuläs-sige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen

wird hingewiesen.

Unheachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, welche die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Kellinghusen, den 15.01.2004

Amt Kellinghusen-Land Der Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 19.01.2004

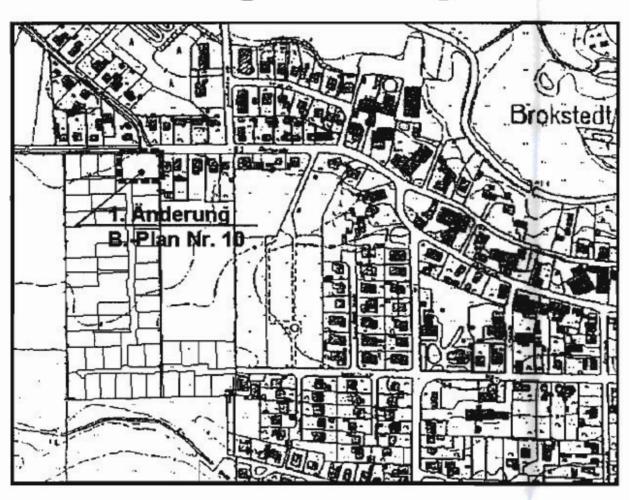
Hiermit wird a tung u. a.) mit	milich beglaubigt, daß die vorstehende   umstehende Abschrift (bzw.: At i.e. dem   der
hereinstimm	(genaue Bezeichnung des Schriftstückes).  L Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei erteilt.
~ 'irde')	2 7. 1 04 Ann Kellinghusen-Land Der A

### 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 Eigentumsbildung 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";
- Anpassen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen);
- Festsetzen einer Traufhöhe von bis zu 4,4 m über der Straßenmitte.
- Reduzieren der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,25;
- 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;
- 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.
- 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 m Knickneuanlage à 40,00 € = 1.080,00 €

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



. Dürgarmaiatar

Bürgermeister