

Bekanntmachung-Nr. 52 des Amtes Kellinghusen-Land für die Gemeinde Brokstedt

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet „Dellen“ südlich der Dorfstraße und westlich des Friedhofs

Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 13.06.2000, Az.: 614-6120-03-VI.2-354 den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt in der Sitzung am 29.05.2000 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet südlich der Dorfstraße und westlich des Friedhofs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 23.06.2000 in Kraft. Alle Interessierten können den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Kellinghusen-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 innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

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

Unbeachtlich 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 15.06.2000

Amt Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende / ~~umstehende~~-Abschrift (bzw.: Ablichtung u. a.) mit dem / ~~der~~

Original der Bekanntmachung in der Norddeutschen Rundschau vom 22.06.00
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
..... erteilt.

(Behörde)

25548 Kellinghusen, den 27.6.2000

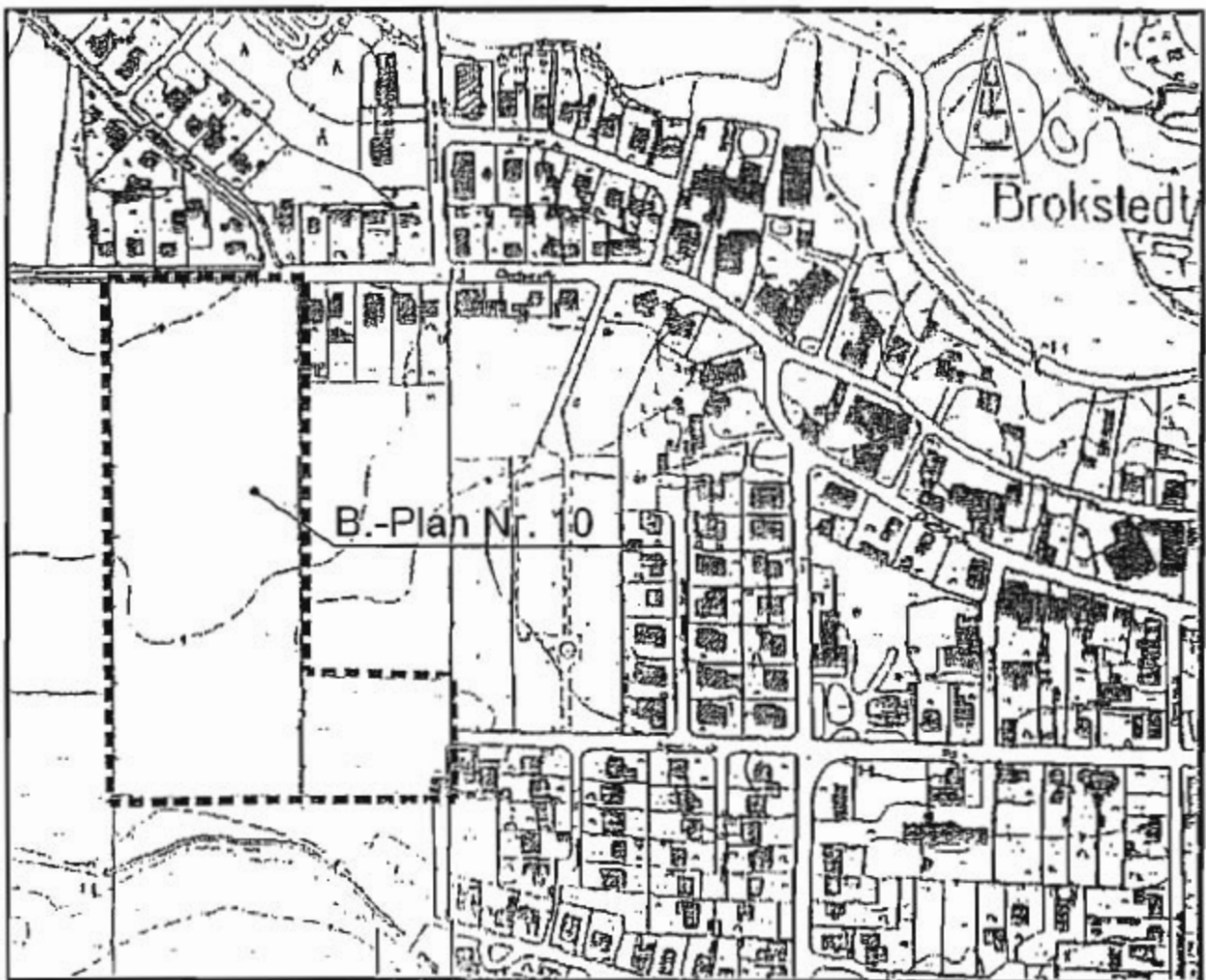
.....
Amt Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage



GEMEINDE BROKSTEDT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - WOHN-PARK DELLEN -

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER DORFSTRASSE UND WESTLICH DES
FRIEDHOFS



Übersichtsplan

Gemeinde Brokstedt
über: Amt Kellinghusen-Land
Brauerstraße 42
25548 Kellinghusen

Stand: 20. April 2000
Anlagen: 14 Seiten

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Immissionsschutz
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Städte und Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Städte und Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Planungsanlaß, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu schaffen.

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße und westlich des Friedhofs.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 5,1 ha große Gebiet liegt ca. 500 m vom Ortszentrum entfernt und stellt die Verbindung von der Kirchenstraße zur Dorfstraße dar. Es bildet den Abschluß der westlichen Ortsbebauung, die auf der nördlichen Seite der Dorfstraße entlang des Fitzbeker Weges ihre Fortsetzung findet.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird z. Zt. teils als Ackerland, teils als Weideland genutzt.

Entlang der Dorfstraße, der Kirchenstraße und des Fitzbeker Weges ist eine dörflich geprägte, in der Regel eingeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern sowie Zier- und zum Teil Nutzgärten vorhanden. Das Baugebiet als rechteckige landwirtschaftliche Fläche mit Anbindung an die Kirchenstraße ist durch die rändlichen Knicks im Norden, Osten und Westen sowie eine südlich angrenzende Biotopfläche gut eingegrünt.

Für den Elementar- und Primarbereich stehen Kindergarten und Grund- und Hauptschule in Brokstedt zur Verfügung. Notwendige Erweiterungen sind für das Jahr 2000 vorgesehen. Weiterführende Schulen befinden sich in Kellinghusen (Realschule), Neumünster (Gymnasium, integrierte Gesamtschule) und Bad Bramstedt (Realschule, Gymnasium).

Das Plangebiet ist über Buslinien und Zugverbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

4. Flächennutzungsplan, sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan, dessen abschließender Beschluß von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12. Juli 1999 gefaßt wurde, ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern besteht Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Brokstedt.

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung dringend benötigter Baugrundstücke für den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbau in Brokstedt. Die neuen Bauflächen runden ein bereits im Norden und Osten bebautes Gebiet mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ab. Die Kindergarten- und Grundschulversorgung in Brokstedt mit seinen 8 Anrainergemeinden kann zur Zeit als nahezu ausgelastet bezeichnet werden. Es ist daher geplant, die Grundschule ab dem Jahre 2000 zu erweitern sowie für den Kindergarten Übergangslösungen zu schaffen.

Das gemeindeeigene Klärwerk befindet sich ebenfalls nahe der Belastungsgrenze. Die Gemeinde Brokstedt hat sich vor diesem Hintergrund verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten von Ingenieurbüros vorstellen lassen und Besichtigungen von Anlagen in anderen Gemeinden durchgeführt. Die Nachrüstung des Klärwerks wird umgehend in Auftrag gegeben und vor Beginn der Hochbaumaßnahmen im Baugebiet abgeschlossen sein. Die Erteilung eines Planungsauftrages wurde von der Gemeindevertretung am 20. September 1999 beschlossen.

Für Kinder existieren die zentrale Spiel- und Sportanlage in einer Entfernung von ca. 750 m zum Baugebiet und Kinderspielplätze im Drosselweg und in der Klaus-Groth-Straße, jeweils ca. 400 m entfernt. Darüber hinaus steht - wie in der Gemeinde Brokstedt bereits erprobt - die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße als Spielfläche für viele Formen der Bewegungsspiele zur Verfügung.

Um den Anforderungen der Stadtökologie sowie des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind weitere Ziele der flächenreduzierte Ausbau der Erschließung, die Versickerung des Oberflächenwassers der Bau- und Verkehrsflächen an Ort und Stelle sowie die Erhaltung und Schaffung neuer Grünelemente und -bereiche. Dachbegrünungen von Garagen und Carports sind ebenso zulässig und erwünscht wie der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen.

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einem "qualifizierten" Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Die neu geschaffenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für sämtliche Baugrundstücke mit Ausnahme der im Nordosten vorgesehenen Reihenhauszeile ist eine Traufhöhe von 4,4 m über der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, um in diesem Ortseingangsbereich einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Für das gesamte Wohngebiet gilt, daß eine Firsthöhe von 9,5 m über der Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden darf und die Dachneigung zwischen 22 und 47° zu betragen hat. Es besteht somit generell die Möglichkeit, sowohl 1-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern als auch - nach der Definition des § 2 Abs. 5 LBO - 2-geschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern herzustellen. Diese Art der Festsetzung bietet sich für individuelle Hausformen an, die aus gestalterischen und funktionellen Gründen über die Eingeschossigkeit hinausgehen.

Im Baugebiet sind überwiegend nur Einzelhäuser (40 Bauplätze), in Teilbereichen Einzel- oder Doppelhäuser (14 Bauplätze) und auf einer Fläche Reihenhäuser (5 Bauplätze) in offener Bauweise zulässig. Dies entspricht den in der Umgebung vorhandenen Haustypen.

Um einer höheren Verdichtung, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken kann, entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Aus dem gleichen Grund ist die Mindestgröße für Einfamilienhausgrundstücke auf 670 m², die für Doppelhausgrundstücke auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Zur Durchsetzung wird eine entsprechende Satzung nach § 19 (1) BauGB erlassen werden. Weiter wird bestimmt, daß auf jedem Grundstück jeweils nur ein Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig ist.

Nebenanlagen sind im Knickschutzbereich entlang der Grenzen des Plangebietes unzulässig. Das gilt auch für das genehmigungsfreie Garten- bzw. Gewächshaus.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt zum einen in Verlängerung der Kirchenstraße, zum anderen zwischen den Baugrundstücken 54 und 55 an die Dorfstraße. Die neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Dieses Ziel soll ohne künstliche Verkehrshindernisse allein durch die Oberflächengestaltung und

Trassenführung der Verkehrsfläche, in deren Verlauf drei Versprünge und sechs Einengungen auf 3,5 m vorgesehen sind, erreicht werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, den Straßenraum auch als Spielfläche zu nutzen. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt zunächst über eine ca. 160 m lange Straße in Verlängerung der Kirchenstraße, die dann rechtwinklig nach Norden abknickt und nach ca. 305 m in die Dorfstraße mündet. Im Bereich der Abknickung der Erschließungsstraße führt geradeaus ein schmalerer, ca. 40 m langer Stichweg zur Erschließung der 3 südwestlich gelegenen Baugrundstücke weiter und mündet in einer Wendeanlage für Pkw gemäß der EAE 85/95. Für diese Baugrundstücke ist im Einmündungsbereich der weiterführenden Stichstraße eine Sammelstelle für Müllbehälter vorgesehen, von der diese am Abholtag abgeholt werden können. Gleiches gilt für die Einmündungsbereiche der privaten Wohnwege.

16 öffentliche Parkplätze im Bereich der drei Versprünge sowie 12 weitere Parkplätze in Längsaufstellung an der Erschließungsstraße werden innerhalb des Baugebietes vorgehalten.

Aus dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Molsner vom 21. Juni 1999 geht hervor, daß die höchsten Wasserstände bei 1,40 m, die tiefsten bei 2,40 m unter Gelände angetroffen wurden. Dies sei mit der Geländeneigung zu erklären. Man könne davon ausgehen, daß der Wasserspiegel bei den angetroffenen Bodenverhältnissen miteinander korrespondiere. Aus repräsentativen Proben wurde der K-Wert bestimmt, um für eine Regenwasserversickerung Anhaltspunkte für eine entsprechende Planung zu bekommen. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, daß "eine Verrieselung des Regenwassers gut möglich" sei. Demzufolge sind für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen straßenbegleitende Versickerungsmulden vorgesehen. Es wird keine durchgehende Mulde errichtet, in der das anfallende Regenwasser zu einem Zielpunkt zusammen- und dann überläuft; vielmehr sind in sich geschlossene Muldenabschnitte vorgesehen. Grundstücksüberfahrten über die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsflächen sind zulässig. In diesen Bereichen sind die Mulden mit einer Stichtiefe von 8 - 10 cm gepflastert auszubilden.

Das Muldenvolumen ist bei einer Muldentiefe von 20 cm ausreichend bemessen, um im Extremfall, d. h. bei gefrorenem Boden, den Starkregen, der statistisch alle fünf Jahre auftritt, aufzunehmen. Der Starkregen, der statistisch einmal im Jahr auftritt, füllt die Mulde nur zur Hälfte. Darüberhinaus wurden von der unteren Wasserbehörde gefordert, noch weitere zusätzliche Sicherungen als Notüberlauf vorzusehen. Als Überlaufsicherung werden im Rahmen der Erschließungsplanung unter den Mulden Rigolenabschnitte verlegt werden, die über Einläufe (= Überläufe) an die Mulden angebunden sind. In den Bereichen, in denen für dieses Notüberlauf-System der Mindestabstand von 1 m zwischen Rigolensohle und Grundwasser-spiegel nicht ganzjährig garantiert werden kann, wird auf Forderung der unteren Wasserbehörde eine geschlossene

Entlastungsleitung (= Regenwasserkanal) als zusätzliche Sicherung vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies kann je nach Lage der Grundstücke in den höhergelegenen Bereichen über Mulden in Kombination mit Sickerschächten oder Rigolen geschehen, in den tieferliegenden Bereichen ist neben der Versickerungsanlage ein Anschluß an den Regenwasserkanal als Notüberlauf vorzuhalten. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. Für die privaten Versickerungsanlagen ist daher die Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich (Einzelfallentscheidung). Ein genereller Anschluß an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Für das nur im Extremfall im Notüberlauf-Regenwasserkanal anfallende Niederschlagswasser wird eine Einleitungsgenehmigung in den Kibitzbach beantragt, da für das vorhandenen Regenwasserkanalsystem in der Dorfstraße und Kirchenstraße eine ausreichende Aufnahmekapazität nicht nachweisbar ist.

Das Abwasser wird durch einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig AG, die mit Trinkwasser durch den Wasserbeschaffungsverband "Mittleres Störgebiet". Eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation, ist nach Angaben der Versorgungsunternehmen im Plangebiet erforderlich und ausgewiesen. Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B.-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu legen.

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung sind die privaten Straßenverkehrsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes flächendeckend im Landschaftsplan und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, im Grünordnungsplan darzustellen. Parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren ist daher der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Brokstedt erarbeitet worden, um die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse

des Grünordnungsplanes sind - soweit möglich - direkt in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die Gemeinde Brokstedt hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Ortsentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt vollständig zu kompensieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 10 vorbereitet werden, können jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes, wohl aber innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden. Der Maßstab der Eingriffskompensation ergibt sich aus dem Runderlaß zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.1998. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild auszugleichen.

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an drei Seiten fast vollständig von Knicks begrenzt wird. Insgesamt haben sich aus den Untersuchungen keine Kriterien ergeben, die eine Bebauung ausschließen würden.

Da zum Ausgleich des Schutzgutes "Boden" im Bebauungsplangebiet keine Entsiegelung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen möglich ist, wird der Umsetzung des verbleibenden Ausgleichserfordernisses - über die dargestellten Knickneuanlagen hinaus - an anderer Stelle im Gemeindegebiet Rechnung getragen. Der Bauträger wird über die Landgesellschaft eine entsprechend große Fläche (ca. 0,89 ha) in Brokstedt (Flur 2, Flurstücke 105/49 und 106/49) für die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ankaufen. Diese Fläche liegt innerhalb des im Landschaftsplan aufgezeigten Biotopverbundsystems. Als generelles Entwicklungsziel sollte diese Grünlandfläche der natürlichen Sukzession überlassen werden. Dazu sind Entwicklungsmaßnahmen wie Aufheben der Dränage, Aufstauen der Beetgräben, Entfernen von Zäunen erforderlich. Zusätzlich sind zwei Baumgruppen mit 6 Eichen anzupflanzen und gegen Wildverbiß einzuzäunen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser" wird durch die Reduzierung der Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß, die Anlage einer straßenbegleitenden Mulde, über die das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche versickert sowie der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ausgeglichen.

Einer Beeinträchtigung des Schutzgutes "Klima/Luft" wird u. a. durch den Erhalt des Lokalklimas durch Neuanlage von Knicks, Anpflanzen von Bäumen sowie Haus- und Dachbegrünungen entgegengewirkt.

Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, liegt eine nur geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften" vor. Diese wird durch die Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" mit ausgeglichen. Die unumgänglichen zwei Knickdurchbrüche werden entsprechend dem Knickerlaß ausgeglichen.

Um den vorhandenen und zukünftigen Knicks vor der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung einen relativen Schutz zu bieten, wird ein überwiegend 3,0 m breiter Streifen (Knickschutzbereich) festgelegt, der von jeglicher Bebauung (u. a. auch Errichtung von Gartenlauben) freizuhalten ist. Im Bereich nördlich der vorgesehenen Hausgruppe hat der Knickschutzstreifen eine Breite von 1,0 m, um bei Umsetzung der Hochbaumaßnahme die Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen zu ermöglichen. Im gesamten Plangebiet gilt aber, daß der Abstand der Baugrenze zum Knickfuß mindestens 5 m beträgt. Der Knickschutzstreifen ist nicht Bestandteil der Ausgleichsbilanzierung.

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Orts- und "Landschaftsbild" sind Anpflanzungsgebote für Hochstämme / Stammbüsche im Straßenbereich und auf den Baugrundstücken getroffen worden. Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Im Straßenbereich sind 12 Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von 18 - 20 cm zu pflanzen, um möglichst schnell eine Raumwirkung zu erhalten. Bei den Anpflanzungsgeboten ist auf heimische Pflanzen zurückzugreifen. Eine Vorschlagliste ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Für die bestehenden Knicks im Plangebiet sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Knickneuanlagen sind mit 3 m Fußbreite anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen in zwei Reihen zu bepflanzen einschließlich Eichenüberhälter. Eine Vorschlagliste ist dieser Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt.

Die o. g. Festsetzungen und Maßnahmen dienen nicht nur der Kompensation des Eingriffstatbestandes, sondern erhöhen auch die Qualität des neuen Wohngebietes.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet könnte im Wesentlichen durch den Sportlärm der im Westen gelegenen Speedwaybahn und den dadurch ausgelösten anlagenbezogenen Verkehr beeinträchtigt sein. Diese Frage ist von einem Sachverständigen, dem Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, untersucht worden. In seinem Gutachten vom 25. Juni 1999 kommt er zum Ergebnis, daß zwischen der vorhandenen Speedwayanlage und dem geplanten Wohngebiet aus

lärmetechnischer Sicht kein Konflikt zu erwarten sei. Hinsichtlich des An- und Abfahrtverkehrs empfiehlt er jedoch, einen Abstand von 15 m zwischen der Mitte der Dorfstraße und den nächstgelegenen Baugrenzen nicht zu unterschreiten, was als Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen worden ist. Ferner führt der Sachverständige aus, daß für die Speedwayanlage an bis zu 10 Tagen im Jahr Rennveranstaltungen (seltene Ereignisse) und an allen übrigen Tagen Trainingsbetrieb möglich sei. Bereits jetzt wird an Veranstaltungstagen eine Verkehrsregelung (Einbahnstraße) durchgeführt.

Über die in einer Entfernung von 180 - 500 m nördlich zur vorgesehenen Bebauung gelegenen Kläranlage der Gemeinde Brokstedt liegen keine Anhaltspunkte für etwaige Geruchsbelästigungen vor. Diese Frage ist bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens geprüft worden.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß bei einer offenen Bauweise die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung begrenzt sind. Ein Gestaltungsmittel zur Straßenraumbildung sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan sieht vor, daß diese Einfriedungen als Hecken, Naturholzzäune oder Trockenmauern herzustellen sind.

Charakteristisch für das neue Wohngebiet sollen Wohngebäude mit geneigten Dacheindeckungen sein. Aufgrund dessen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22 - 47° zulässig.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Es ist beabsichtigt, alsbald nach Inkrafttreten der Satzung mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beginnen.

Die Erschließungsanlagen sollen von einem privaten Erschließungsträger hergestellt werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wurde bereits abgeschlossen. Die Anforderungen an den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grün- bzw. Ausgleichsflächen werden durch die von der Gemeinde zu genehmigende Ausbauplanung vorgegeben. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der öffentlichen Hand übernommen.

2. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern kann die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flächen:

Gebäude und Nebenanlagen	:	14.758 m ²	28,9 %
Gärten	:	24.232 m ²	47,5 %
Knick (vorhanden / geplant)	:	2.818 m ²	5,5 %
Knickschutzstreifen	:	3.406 m ²	6,7 %
Straße und Parkplätze	:	3.362 m ²	6,6 %
Mulde und Sicherheitsstreifen	:	1.311 m ²	2,6 %
Private Wohnwege	:	953 m ²	1,9 %
Grünflächen	:	199 m ²	0,3 %
Gesamtfläche	:	51.039 m²	100,0 %

Im Bebauungsplangebiet werden 40 Einfamilienhausgrundstücke, 14 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke sowie ein Grundstück für eine Hausgruppe dargestellt.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung sowie die Herstellung des Schmutzwasserkanals fallen der Gemeinde Brokstedt keine Kosten an, da die Finanzierung und Realisierung über einen privaten Erschließungsträger abgewickelt werden soll.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind ebenfalls vom Erschließungsträger zu tragen.

Die Gemeinde Brokstedt hat den vorliegenden Entwurf der Begründung in ihrer Sitzung am 30. Mai 2000 gebilligt.

Brokstedt, den 31. Mai 2000


Raab
(Bürgermeister)



Vorschlagliste der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken

im Geltungsbereich des BBP Nr. 10 der Gemeinde Brokstedt
für das Gebiet "südlich der Dorfstraße und westlich des Friedhofs"

1. Knickbepflanzung (Text I, Nr. 6.1)

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	-	Dünenrose
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Überhälter mindestens 5 Stück:

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

2. Bäume im öffentlichen Bereich (Text I, Nr. 6.2)

Acer platanus	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

3. Hochstamm / Stammbusch auf Grundstücken (Text I, Nr. 6.3)

Acer campestre	-	Feldahorn
Malus i. S.	-	Zierapfel
Prunus i. S.	-	Zierkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Obsthochstämme		