

Bekanntmachung-Nr. 21 des Amtes Kellinghusen-Land für die Gemeinde Brokstedt

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet Kiebitzlehr

Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 09.02.1999, Az.: 614-6120-03-VI.2-344 den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt in der Sitzung am 12.11.1998 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet Kiebitzlehr, 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 02.03.2000 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 , 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 28.02.2000

Amt Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 01.03.2000

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

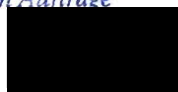
Original der Bekanntmachung in der Norddeutschen Rundschau
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

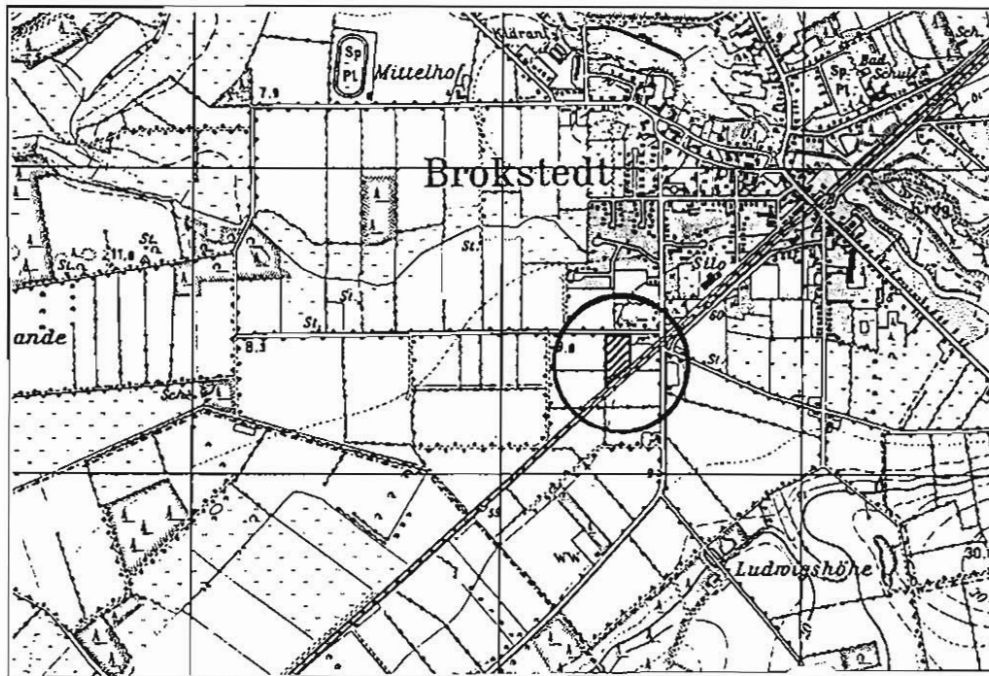
übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
..... erteilt.

(Behörde)

25548 Kellinghusen, den 6.3.2000

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





GEMEINDE BROKSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„KIEBITZFLEHR“

für das Gebiet nördlich der Bahnstrecke Hamburg-Kiel
westlich des Flurstückes 4/13 der Flur 10, Gemarkung Brokstedt,
südlich der Straße „Kiebitzlehr“ und
östlich der Flurstücke 1 und 2, Flur 10, Gemarkung Brokstedt

BEGRÜNDUNG

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Brokstedt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird im Südosten durch die Bahnlinie Hamburg-Kiel begrenzt. Im Norden schließt sich die Randbebauung nördlich der Straße Kiebitzflehr an. Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 4/2 der Flur 10 in der Gemarkung Brokstedt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.465 m ²
Verkehrsfläche	744m ²
Grünflächen	5.735m ²

2.0 Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 am 11.02.1998 aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf beschlossen. Da innerhalb der Gemeinde z. Z. keine neuen Bauflächen verfügbar sind, ist es Ziel des Bebauungsplanes, kurzfristig Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs bereitzustellen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Besitz einer Privatperson.

Die im B-Plan vorgesehene Bebauung rundet mit den zusätzlich vorgesehenen, westlich zum B-Plan gelegenen Flächen die Bebauung der Gemeinde Brokstedt im Südwesten zur Bahn hin ab.

Von Seiten der Landesplanung sind der Gemeinde zur Deckung des Eigenbedarfes rd. 310 neue Wohnungseinheiten über einen Planungszeitraum von 10 Jahren zugestanden worden. Die vorgesehene Maßnahme realisiert somit stufenweise die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt, der als Entwurf vorliegt, ist die Gesamtfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Um die landschaftliche Einbindung zu sichern, sind um das Wohngebiet herum Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur naturnahen Oberflächenableitung vorgesehen. Die Nutzung im Plangebiet erfolgt derzeit als Grünland.

Der Landschaftsplan, der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird, beurteilt den Standort der neuen Wohnbebauung als günstig, da es den Lückenschluß zwischen der vorhandenen Bebauung und der Bahnlinie Hamburg-Kiel bildet.

3.0 Städtebauliche Zielsetzung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 9 ist so angelegt, daß Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Nach der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung können im vorderen Bereich des B-Planes zur Straße Kiebitzflehr 4 Einzel- oder 4 Doppelhäuser errichtet werden, im hinteren Bereich ist 1 Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen. Geplant sind ein Einzelwohngebäude und eine Lagerhalle.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Straße Kiebitzflehr. Auf der Grünfläche ist im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Bahnlinie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Lärmemissionen vorgesehen. Hier soll das anfallende Oberflächenwasser von privaten Dach- und Verkehrsflächen, soweit es nicht direkt versickert wird, einer naturnahe gestalteten Wasserfläche mit anschließender Versickerung zugeführt werden. Gemeinsam mit dieser natürlichen Entwässerung soll die Gestaltung der Grünfläche zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt gestaltet werden.

4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4, Abs. 2, Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässige Nutzungen für

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- / Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da sie mit einem erhöhten Flächenaufwand und zu erwartenden Beeinträchtigungen verbunden sind. Außerdem würden sie an dieser Stelle nicht den Charakter eines Wohngebietes am Ortsrand mit direkter Nachbarschaft zur Landschaft entsprechen.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. In der Gemeinde Brokstedt überwiegen 1- und 2- Familienhäuser als ortstypische Bauweise.

Im westlichen Teil der Straße Kiebitzlehr soll im Bereich eines von Norden her einmündenden Gehweges ein Baumtor im öffentlichen Verkehrsraum zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit errichtet werden.

Die Firstrichtung im Bereich der Baublöcke 1 und 2 wird aus gestalterischen Gründen vorgegeben, um eine einheitliche Bebauung entstehen zu lassen.

Entlang der Bahnlinien Hamburg-Kiel ist ein 12 m breiter Immissionsschutzstreifen mit Lärmschutzwall vorgesehen. Immissionsschutzmaßnahmen werden in Teil B: Text der B-Plansatzung festgelegt.

Im Baublock 1 und 2 wird das Höchstmaß für die Bebauung auf 200 m² für Einzelhäuser bzw. 250 m² für Doppelhäuser und im Baublock 3 auf 600 m² festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist zulässig.

Zur Wahrung der ortstypischen Bauweise und aufgrund der direkten Lage am Ortsrand wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Um eine zu große Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zur freien Landschaft zu verhindern, wird die Höhe der eingeschossigen Gebäude auf eine Traufhöhe von max. 4,0 m begrenzt. Als Traufhöhe wird die Höhe von der fertigen Straße mittig vor dem Gebäude bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.

Im Bereich der Baublöcke 1 und 2 sind Carports mit Grenzbebauung entlang des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

Die Baugrenzen werden auf mindestens 5,0 m Abstand zu den straßenseitigen Grundstücken festgesetzt.

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 5,0 m Breite zulässig. Um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden, sollen die Auffahrten in wassergebundener Bauweise oder in Pflasterbefestigung mit Möglichkeiten zur Versickerung errichtet werden.

Um ein zu großes Abweichen der Gestaltung der neuen Baukörper von der ortstypischen Bebauung zu verhindern, werden Tonnendächer sowie die Verwendung von Metall für die Dacheindeckung und die Außenwände ausgeschlossen.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aus Hecke, Zaun oder Mauer sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, um im Straßenraum einen offenen Charakter zu erhalten. Straßenseitige Einfriedigungen aus Draht sind nicht zulässig.

5.0

Grünordnung

- Wegen der geringen Flächengröße des Bebauungsplanes Nr. 9 ist ein Grünordnungsplan nicht erforderlich
- Die Eingriffsausgleichsregelung mit der erforderlichen Bilanzierung ist wie folgt dargestellt:
 1. Bilanzierung des Knickaushleichs. Hierbei handelt es sich um den Eingriff in den bestehenden Knick auf dem B-Plangelände entlang der Straße Kiebitzflehr

Bilanzierung des Knickaushleichs

	Maximale Rodung in m	Ausgleichsfaktor: x 2	Summe der Ausgleichslängen in m	Ausgleich Neuanlage in m
Wohnblock 1	10			~ 38,50
Wohnblock 2	5			~ 44,00
Wohnblock 3	8			
Summe	23	2	46	82,50

Insgesamt wird somit deutlich, daß der Ausgleich mit Neuanlage von 82,50 m Knick das erforderliche Verhältnis von 1:2 deutlich überschreitet.

Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Gemäß Erlaß des Umweltministeriums erfolgt der Ausgleich im Verhältnis (Eingriff / Ausgleich) von 1:0,5, ausgehend von der maximal zulässigen Überbauung. Der Ausgleichsanspruch ermäßigt noch einmal um 50 % wegen der Ausweisung einer Grünfläche (Parkanlage).

Bilanzierung der Ausgleichsflächen

	Maximale Bebauung in m ²	Ausgleichsfaktor: x 0,5	Summe der Ausgleichsfläche	Ausgleichermäßigung: x 0,5	Ausgleich Neuanlage in m ²
Wohnblock 1	500				
Wohnblock 2	500				
Wohnblock 3	600				
Summe	1600	0,5	800	0,5	400

Grenzlänge am Lärmschutzstreifen: 123,50 m

$$400,00 \text{ m}^2 / 123,50 \text{ m} = 3,24 \text{ m} \quad \underline{\underline{\sim 3,50 \text{ m}}}$$

Die Ausgleichsfläche von 422,50 m² soll in Form eines Gehölzstreifens in 3,50 m Breite entlang der südlichen Grundstücksgrenze vor dem Lärmschutzwall angelegt werden. Sie wird als reine Naturschutzfläche ausgewiesen und dauerhaft eingezäunt.

- Die geplante Baumreihe an der Erschließungsstraße soll mit Stieleichen (*Quercus robur*) bepflanzt werden. Für die Erschließung der Wohnblöcke 1 und 2 ist ein Durchbruch von 5,0 m Breite je Wohngrundstück vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung und in der Planerklärung dargestellt.
- Anlage einer Grundfläche im südlichen Geltungsbereich mit parkähnlicher Gestaltung.
Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Pflanzliste für Gestaltung der Parkanlage, des Naturschutzstreifens und des Lärmschutzwalles

Bäume:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Sträucher:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Weitere mögliche Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

- Natürliche Ableitung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich durch dezentrale Versickerung auf den Grundstücken im Bereich der Wohnblöcke 1 und 2.
- Versickerung des Oberflächenwassers in einer naturnah gestalteten Wasserfläche mit Überlauf und anschließender Versickerung in den Untergrund im Bereich der Grünflächen.

Für die baulichen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbehandlung wird ein Bodengutachten erstellt. Hier werden Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Grundwasserstände dargelegt.

6.0

Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt vom Kiebitzflehr aus. Die Fahrbahn ist in einem ca. 8,50 m breiten öffentlichen Streifen in 3,0 m Breite bituminös befestigt.

Sie ist in Breite und Qualität geeignet, den Anliegerverkehr sowie den Durchgangsverkehr (überwiegend landschaftliche Fahrzeuge) aufzunehmen.

Die innere Erschließung zu den Grundstücken der Wohnblöcke 1 und 2 erfolgt durch Anlagen von 4 neuen Grundstückszufahrten. Der Bereich des Baublockes Nr. 3 wird über eine 3,20 m breite befestigte Auffahrt im Bereich einer 8,0 m breiten Parzelle gewährleistet. Vorgesehen ist eine Befestigung in offenporiger Pflasterbauweise mit der Möglichkeit einer Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund. Zusätzlich können die anfallenden Wassermengen in den seitlich angrenzenden, unbefestigten Flächen versickern.

7.0

Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Lärmkriterien gilt die DIN 18005, Beiblatt 1. Für ein allgemeines Wohngebiet gelten die Orientierungswerte von 55 dBA am Tag und 45 dBA bei Nacht. Da der Abstand der Wohnbebauung vom Fahrbahnrand der L 122 (Am Siek) 80 m beträgt, kann von einer Immissionsbetrachtung abgesehen werden, da eine Abschirmung zur Landesstraße über bestehende Bebauung gegeben ist. Lärmtechnische Maßnahmen vom Straßenverkehr werden somit nicht erforderlich.

Der Immissionsschutz aus dem Bereich der Schienenanlage der Bahnlinie Hamburg-Kiel soll mit folgenden Maßnahmen vorgenommen werden:

Aktiver Lärmschutz:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles als aktiven Immissionsschutz parallel zur Schienenanlage innerhalb der dargestellten Schutzfläche. Der Wall liegt im Kronenbereich ca. 12 m vom äußeren Gleis entfernt. Der Fußpunkt liegt 1,50 m von der Grenze der DB-Anlage entfernt. Somit wird eine optimale Lärminderung erreicht. Die Unterschreitung der Abstandsfläche von 3 m Tiefe wird von der DB-AG. vor Baubeginn mit Vorlage der Entwurfsunterlagen vor Genehmigung vorgelegt.
- Die Mindestwallkronenhöhe soll 3,0 m über topographischem Grund betragen. Zusätzliche sollen Wallböschungen und Krone mehrreihig in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m seitlich versetzt mit standortgerechten Feldgehölzen bepflanzt werden.

Passiver Lärmschutz:

In der Satzung des Bebauungsplanes sind im Teil B Text: 5.1 bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz einzuhalten.

Nach DIN 18005 Teil 1 sind folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten vorgesehen.

tags 55 dB
nachts 45 dB

Für die Bewertung der Lärmsituation wird ein Gutachten aus dem Jahr 1998 aufgestellt von der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH für einen B-Plan in der Gemeinde Wrist nur wenige Kilometer entfernt an der gleichen Bahnstrecke gelegen vergleichend herangezogen.

Aufgrund der Stellungnahmen im TÖB-Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Brokstedt haben die Deutsche Bahn und das Eisenbahn-Bundesamt bereits vor Beginn des B-Plan-Verfahren zur Lärmsituation von Bebauung an Bahnanlagen Stellung genommen. Danach sind Forderungen aus Beeinträchtigungen von Schall und Erschütterung durch Sicherstellung der vorgesehenen Orientierungswerte der Bahn von der Hand zu halten.

Daraufhin sind im B-Plan passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden nach den Vorgaben des Gutachtens in Wrist festgeschrieben worden.

In Wrist empfahl das Gutachten Maßnahmen nach dem Lärmschutzpegelbereich IV, DIN 4109, Tabelle 8, vornehmen zu lassen. Grundlage war die Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes.

Die Ergebnisse werden auch im vorliegenden B-Plan zugrundegelegt, so daß Baumaßnahmen nach Schallschutz Bauklasse III im ungünstigsten Fall erforderlich werden.

- Anlage: 2 Seiten aus Gutachten -

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt vom Wasserbeschaffungsverband Mittleres Störgebiet in Brokstedt.

8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers aus dem Geltungsbereich des B-Planes erfolgt mit einem Anschluß an den bestehenden Schmutzwasserkanal in Kiebitzflehr. Das Abwasser wird anschließend der Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Brokstedt zugeleitet. Der zusätzliche Anschlußwert beträgt max. 30 EW. Die anfallenden Abwässer sollen der Kläranlage der Gemeinde Brokstedt zugeleitet werden.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit dieses Klärwerkes ergibt folgendes Bild:

1. Istzustand

Zulaufwassermengen nach Angaben des Klärwärters der Gemeinde

Abwassermenge:		156.368 m ³ /a(Jahresmittel)
		~ 428,405 m ³ /d
BSB ₅ -Zulauf:		393 mg/l(Jahresmittel)
Schmutzfracht:	$428,405 * 0,393 =$	168,363 kg BSB ₅ /a
Einwohnerwert:	$168,363/60 =$	2.806 EW
Auslastungsgrad:	$2.806 / 3.000 =$	93,5 %

2. Neu, Berücksichtigung B-Plan 9 „Kiebitzfleth“

Einwohnerwert:		2.836 EW
Auslastungsgrad:	$2.806 / 3.000 =$	94,5 %
Auslastungsgrad:		
Schmutzwasserfracht neu	$30 * 0,60 =$	1,8 kg BSB ₅ /a
insges.		170,163 kg BSB ₅ /d

8.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll wie folgt behandelt werden:

- Das auf unbefestigten privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll versickern.
- Gleiches gilt für das Niederschlagswasser, das von Dachflächen und von privaten Verkehrsflächen abfließt.
- Ausnahmsweise kann das von Dach- und privaten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser aus dem Bereich der Wohnfläche 1 + 2 auch dem geplanten Regenrückhaltebecken mit anschließender Versickerung im Bereich der privaten

Grünfläche zugeleitet werden. Für den Fall werden entsprechende Anschlußmöglichkeiten rückwärtig auf die Grundstücke gelegt.

8.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgte durch die Schleswig AG.

8.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Schleswig AG.

8.6 Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsgebietes ist im Anschluß an die angrenzend vorhandene Bebauung herzustellen.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluß- und Benutzungszwang. Sie wird vom Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abtl. Abfallwirtschaft, durchgeführt.

9.0 **Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Brokstedt sichergestellt.

10. **Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Sämtliche Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum einer Privatperson. Der Eigentümer soll als Maßnahmenträger mit der Erschließung des B-Planes beauftragt werden. Die Einzelheiten sind in dem städtebaulichen Vertrag vom geregelt.

Brokstedt, 08. Juli 1999
~~1998~~



- Bürgermeister -

