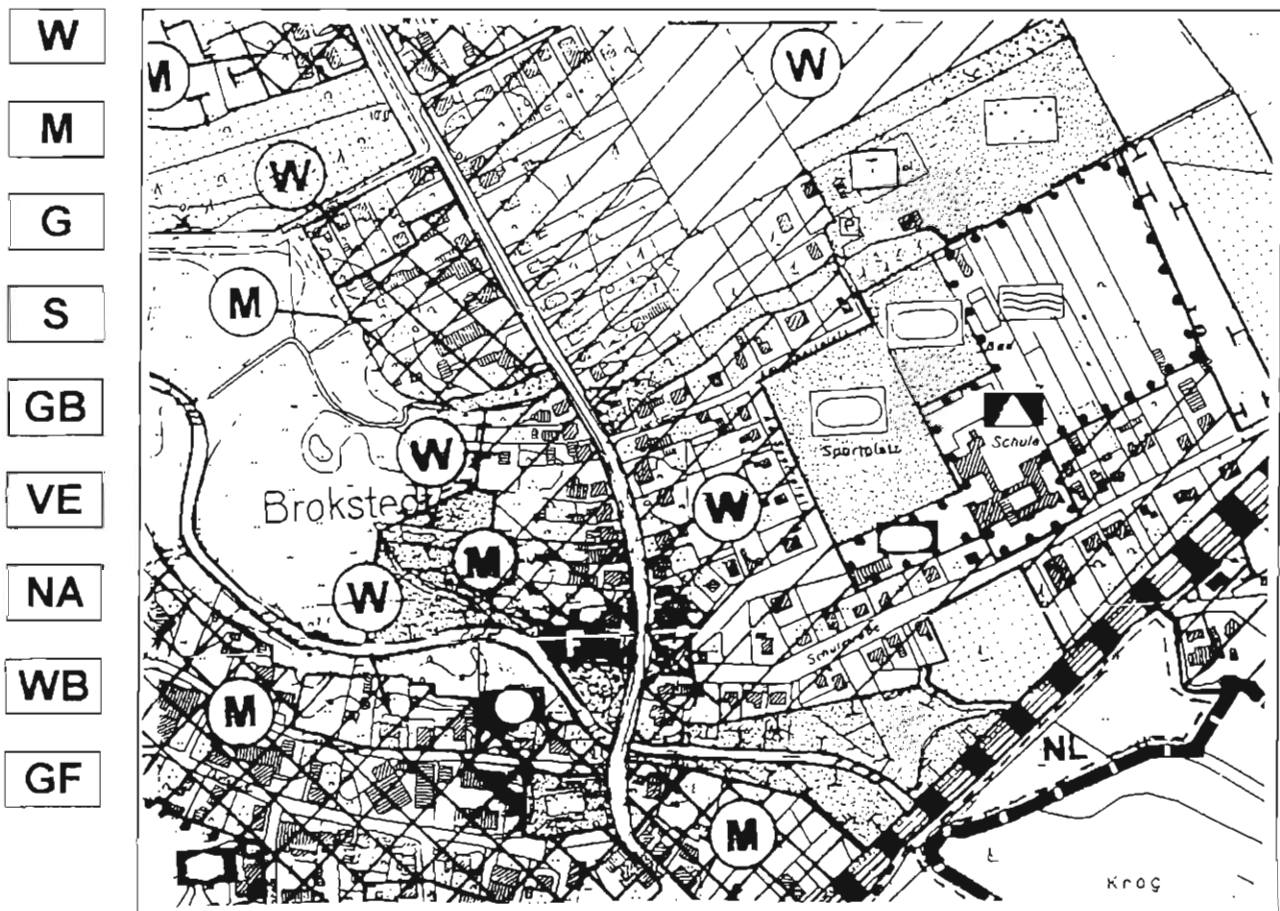


# GEMEINDE BROKSTEDT

Amt Kellinghusen - Land - Kreis Steinburg

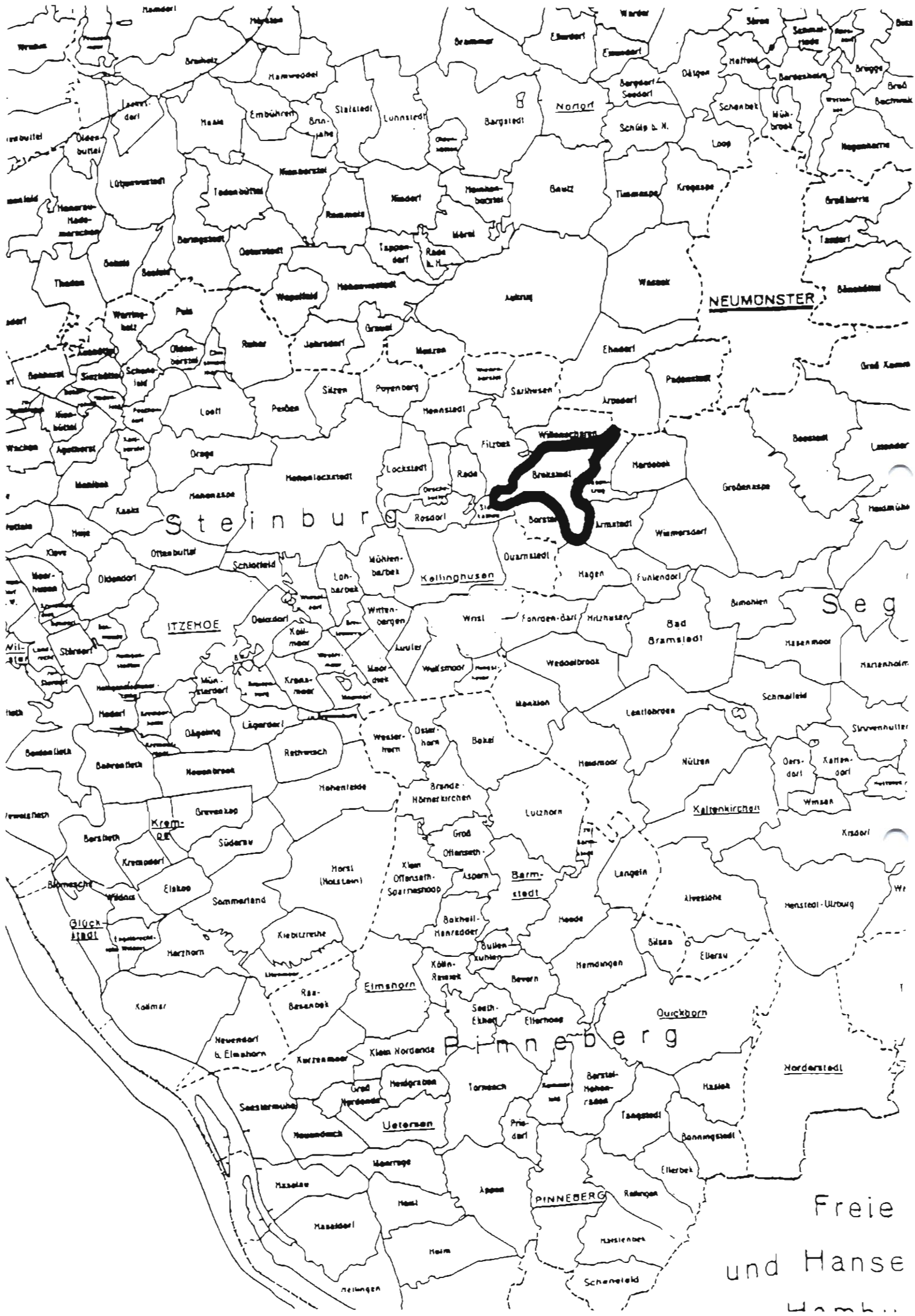
## Gemeindeentwicklung und Flächennutzungsplan *FNP 2010 - 2015*



# Erläuterungsbericht

in der Fassung des kommunalen Feststellungsbeschlusses vom 12.07.1999  
und dem Beitrittsbeschluss zur Genehmigungsverfügung gem. § 6 BauGB vom  
27.01.2000

insgesamt nach den gesetzlichen Ermächtigungen wie BauGB + BauNVO in der jeweiligen für  
1997 geltenden Fassung



Steinburg

NEUMÜNSTER

Kellinghusen

Barmstedt

ITZEHOE

Seg

Glinde

Krempe

Elschnorren

Barmstedt

Pinneberg

Quickborn

Uetersen

Norderstedt

PINNEBERG

Freie und Hanse

# Inhalt

	Seite
<b>Vorbemerkung zur aktuellen FNP - Situation zum Stand 12. 1998</b>	
mit Einführung und planungsrechtliche Integration des FNP und seiner Teile	3
Bauflächen - Baugebiete	4
Zulässigkeiten	5
<b>1. zentralörtliche Einstufung in das System des Landes</b>	
Oberzentren - Mittelzentren	6
Versorgungsbereiche	7
Raumfunktionsanalyse	8
Konsumpotentialbindungen	9
<b>2. Bevölkerung - Wohnungen - Konsumverhalten</b>	
Bevölkerungsentwicklung 1950 - 1998	11
Faktoren der Bevölkerungsbewegungen 1988 - 1998	15
Entwicklung des Wohnungswesens	17
Einkaufsverhalten der Haushalte	18
<b>3. neue räumliche Gemeindeentwicklungsziele</b>	
Entwicklungsvorstellungen nach Beschlusslage 1996	23
neue Raumentwicklungen nach Beschlusslage 1998	24
Reserven - Baulücken - § 34 - Innenbereiche	25
von der Bebauung freizuhaltende Bereiche	25
<b>4. Nutzungszustand und potentielle Entwicklungsräume</b>	
städtebauliche Raumgliederung	27
ökologische Sicht - Emissionssicht	27
neue Siedlungsflächen seit 30 Jahren	28
Flächennutzungsplan - alt und Bebauungspläne	29
Standortsicherung für landwirtschaftliche Betriebsstätten	32
Handel - Dienstleistungen und Versorgungen	33
zur individuellen Bauflächenverdichtung	36
zur verkehrlichen Integration und Durchlässigkeit	36
<b>5. Flächenentwicklungen - Abwägungen zu Siedlungsteilbereichen</b>	
Siedlungsteilbereich A	37
Siedlungsteilbereich B	41
Siedlungsteilbereich C	44
Siedlungsteilbereich D	47
Siedlungsteilbereich E	49
Siedlungsteilbereich F	51
Siedlungsteilbereich G	53
Beurteilung der Entwicklungsvorstellungen	55
Sonderbaufläche Motorsport	57
<b>6. Wirtschaftsentwicklung und Beschäftigtenmarkt</b>	
Beschäftigtenstrukturen und Arbeitsmarkt	58
Standortplanungen im FNP	61
Standortproblematik Holmweg - Raiffeisenstr.	64
<b>7. Altersstrukturen 1995 - 2010 / 15</b>	68

<b>8. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</b>	
Entwicklungskonsequenzen für den Elementarbereich - Kindergarten	70
Konsequenzen für die schulische Bildung - Primarbereich - Grundschule	71
Konsequenzen für die schulische Bildung - Sekundarbereich	72
Konsequenzen für den Freizeit- und Sportbereich	73
Konsequenzen für den Seniorenbereich und weitere Infrastrukturen	73
<b>9. Auswirkungen auf Verkehr und technische Infrastruktur</b>	
Verkehrsentwicklungen und Frequenzen	76
OD - Ortsdurchfahrten	79
Ver- und Entsorgungsstrukturen	79
Umweltschutz und Immissionsentwicklung	81
Standorte für regenerative Energiegewinnung	85
<b>10. Raumrestriktionen - Schutzzonen - Landschaft</b>	86
<b>11. weitere Hinweise und Flächenbilanz</b>	89
<b>12. Verfahrensabwicklung und Abwägungen</b>	90

## Vorbemerkung zur aktuellen FNP - Fassung zum Stand 12.1998 mit Einführung und planungsrechtliche Integration des FNP und seiner Inhalte

Die Gemeindevertretung Brokstedt hat am Ende des ersten Verfahrensablaufes 1996 - 98 ihre Entwicklungsvorstellungen und kommunalen Zielsetzungen für 2010 überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, pragmatischer vorzugehen und für den Zeitraum der nächsten ca. 10 - 12 Jahre geringere Zuwachsraten anzustreben. Dies auch als Konsequenz aus neuen Überlegungen zur Sicherung notwendiger Infrastrukturstandards.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen war daher dieser Erläuterungsbericht entsprechend anzupassen.

Als die Gemeinde Brokstedt den bisher mit verschiedenen Änderungsverfahren belegten Ursprungs-FNP in den 60er Jahren dieses Jahrhunderts aufstellte, der bisher noch rechtswirksam ist, galt der gesetzliche Auftrag gem. § 5 (1) BBauG 1960 :

*In dem Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.*

In der aktuellen Fassung des BauGB nach Stand der Berücksichtigung anderer Gesetzeslagen vom 22.4.1993 (BGB I.1 S. 466 ) sind gem. § 5 (1) folgende Grundsatzaussagen bindend :

*Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten **städtebaulichen Entwicklung** ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen....*

Auf den ersten Blick also keine entscheidenden Änderungen = Kontinuität. einmal abgesehen von der Betonung der städtebaulichen Entwicklung. Dabei wird dann nur übersehen, dass längst durch veränderte Rechtsprechung dieses vorbereitende Bauleitinstrumentarium andere Inhalte erfahren hat, exemplarisch erinnert an:

- *FNP in Verbindung mit notwendigen zukunftsgerichteten Entwicklungskonzeptionen - realistischen Prognosen und qualitativen Auswirkungsverdachten*
- *bodenrechtliche Konkretisierungsstufe von Raumordnung und Landesplanung*

- die Eingriffe vorbereitender und damit den Ausgleich bestimmender Plan gem. Naturschutzrecht i.S.v. § 8a BNatG
- Konkretisierungsprogramm im Rahmen von Landschaftsplanung, Immissionsschutzrecht, Denkmalschutz, Gewässerrecht und vielfache andere Fachplanungsrechte und -anforderung beachtender Abwägungsplan
- bodenrechtliche Bezugsstufe für Satzungen gem. §§ 34 (4) + 35 (6) BauGB

Parallel dazu sind aber auch Abschwächungstendenzen durch den Bundesgesetzgeber sichtbar, z.B. in der Anwendung des BauGB-MassnG mit der nachträglichen Anpassungsaufgabe nach stattgefundener konkreter Planung. Aus diesen Gründen entschied sich die Gemeindevertretung Brokstedt zur vollständigen Neuaufstellung des FNP, um für erkennbare Zielplanungen bis 2010 gerüstet zu sein. Dabei kann für dieses Aufstellungsverfahren die Parallelität zur Landschaftsplanung hergestellt werden.

## Bauflächen - Baugebiete

Um mit den Ausweisungen eines Flächennutzungsplanes gut umgehen zu können, d.h. lesen zu können, soll in übersichtlicher Form dargestellt werden, was sich hinter den Begriffen und Buchstaben planungsrechtlich verbirgt. Zunächst wird unterschieden zwischen :

Bauflächen	Baugebiete
heute üblich gewordene Darstellung der Arten der Bodennutzung für Bauzwecke, also :	häufig im FNP bereits durchgeführte starke Differenzierung nach Gebietstypen der BauNVO, eigentlicher Widerspruch zu „in den Grundzügen“
W = Wohnbauflächen    M = gemische Bauflächen G = Gewerbliche Bauflächen    S = Sonderbauflächen	WA - WR - WS    MD - MI - MK GE - GI    SO - nach §§ 10 - 11 BauNVO
diese Darstellungsart reicht für den FNP-Zweck völlig aus, da erst in der verbindlichen Bauleitplanung dann konkretisiert vorgegangen wird und Baugebiete daraus abgeleitet werden	bedeutet in vielen Fällen eine zu weitgehende Nutzungsdifferenzierung, da zusätzlich z.B. noch städtebauliche Dichten oder Masse - Geschossflächenzahl - bestimmt werden müssen

Damit wird der 1. grundsätzliche Unterschied deutlich, der auch die Landesverordnungen und die gesamte Rechtsprechung durchzieht :

*Der Träger der Bauleitplanung = Gemeinde kann und muss bestimmen, welche inhaltliche Darstellungsart im FNP vorherrschen soll. Eine Mischung zwischen Bauflächen und Baugebieten ist in der Regel überflüssig, da kaum öffentlich - rechtlich begründbar und dann möglicherweise sogar rechtswidrig.*

Um dies aber entscheiden zu können, müssen einige planungsrechtliche Grundlagen beschrieben werden . Der Ausgangspunkt der Zweipoligkeit ist eigentlich ganz einfach zu beschreiben :

Wohnbauflächen	Gewerbebauflächen
Flächen für Wohnzwecke in allen Erscheinungsformen die Formen der begleitenden Nutzungen und Einrichtungen dürfen diese Funktion nicht beeinträchtigen besondere Anforderungen an Umweltqualitäten und Immissionsschutz	Flächen mit absolutem Vorrang für Gewerbe und Industrie alles andere, was diese Nutzungen behindern könnten, ist nicht zulässig keine Beeinträchtigungen für die Arbeitswelt, die Versorgung u. Erschließung

Bereits mit Einführung des BBauG 1960 wurde erkannt, dass diese Zweiteilung zur Beschreibung von Raumzuständen nicht ausreicht. Genau zwischen W und G wurden die gemischten Bauflächen eingeschoben, die von beiden Seiten mit Inhalten aufgefüllt wurden :

Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	Gewerbebauflächen
	Durchmischen der Flächen mit Wohn- und Gewerbeanteilen einschliesslich der jeweils dazu erforderlichen Ergänzungen damit auch Mittelstellung, z.B. im Immissionsbereich	

In der Rechtsentwicklung der letzten rd. 40 Jahre musste darauf reagiert werden, dass jenseits dieser 3-er Bildung noch besondere Formen entstanden sind oder erwartet werden konnten, die etwas besonderes darstellen und daher Sonderbauflächen genannt wurden :

<b>Wohnbauflä- chen</b>	<b>gemischte Bauflächen</b>	<b>Gewerbebau- flächen</b>	<b>Sonderbauflächen</b>  Flächen für Formen von Fremdenverkehr und Freizeit, heute zusammengefasst unter § 10 BauNVO = Gebiete Flächen für sonstige besondere Nutzungen, also ein Sammelbecken besonderer Flächen unter § 11 BauNVO = Gebiete
-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	--

Mit diesen 4 Typen können alle Erscheinungsformen von Bauflächen auch für die Zukunft beschrieben werden. *Allerdings, wie bei uns typisch : keine Regel ohne Ausnahme* : anscheinend aus der „Not“ der Flächenzuordnung entstanden bereits um 1960 Namen für Bauflächen und Nutzungen, die

- merkwürdigerweise in allen 4 oben beschriebenen Flächen W - M - G - S unterzubringen sind = Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke
- in der Baunutzungsverordnung daher als eigener Flächentyp gar nicht auftauchen
- über die Planzeichenverordnung „reingerutscht“ sind
- und nun **Flächen für den Gemeinbedarf und Gemeinschaftseinrichtungen** heissen.

Im einfachen Sprachgebrauch werden damit Flächen für öffentliche Einrichtungen von Bildung, Verwaltung, Sport, Versorgung etc. gekennzeichnet, obwohl ein FNP grundsätzlich gar nicht zwischen öffentlich und privat unterscheiden darf.

Auf eine weitere Erörterung der unterschiedlichen Gebietsarten kann hier verzichtet werden, da in diesem FNP nicht angewendet.

## Zulässigkeiten

Um hier noch bessere Übersichten zu erhalten, die auch anwendungsfähig sind, ist von INFRA als **STANDARDÜBERSICHT** die nachfolgende Tabelle erarbeitet worden. Sie ist in keinem Falle dazu geeignet, für jedes Einzelvorhaben diese Zulässigkeit zu definieren, sie soll bei üblichen Vorhabeninhalten nur die zu erwartende Gebietszuordnung anzeigen.

Soweit bei der inzwischen völlig unübersichtlich gewordenen Rechtsprechung überhaupt möglich, ist die Entscheidungslage norddeutscher Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichtes bis Sommer 1995 - soweit veröffentlicht - eingearbeitet.

Es bedeuten :

- 0** = allgemein zulässig                      **X** = ausnahmsweise zulässig  
**E** = im Einzelfall zu entscheiden

Unter S (10) sind Sondergebiete gem. § 10 BauNVO zusammengefasst, die der Erholung dienen.  
Unter S (11) sind sonstige Sondergebiete gemäss § 11 BauNVO zusammengezogen.

Art des Vorhabens	W			M			G		S	
	WR	WA	WS	MD	MI	MK	GE	GI	S 10	S 11
uneingeschränkte Wohngebäude	0	0	E	X	0	E				
Wohnen allgemein	0	0	0	0	0	E				
Wohnen für Betriebspersonal	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X
Versorgungsbetriebe für Einzelbereiche	0	0	0	0	0	0	0		E	0
Versorgungsbetriebe allgem.				0	0	0	0			0
private Dienstleistungen	E	E	E	0	0	0	0	X	E	0
Handwerksbetriebe	E	E	E	0	0	0	0			E
Gewerbebetriebe allgemein				E	0	0	0	E	X	X

Gartenbbaubetriebe - Tankstellen	X	X	0	0	0	0	0		X
Fachmärkte aller Art			0	0	0		X		0
grossflächiger Einzelhandel, Grosshandel					0		E		0
Gastronomie - Beherbergung	E	E	E	0	0	0	E	E	E
Vergnügungsstätten - Spielhallen				X	0	0	0		E
kirchliche Zwecke	X	0	X	0	0	0	X	X	E
kulturelle Zwecke	X	0	X	0	0	0	X	X	E
gesundheitliche Zwecke	X	0	X	0	0	0	X	X	
sportliche Zwecke	X	0	X	0	0	0	0	X	E
soziale Zwecke	X	0	X	0	0	0	X	X	E

Auf der Grundlage dieser aktuellen planungsrechtlichen Zuordnungen ist es möglich und notwendig, den derzeitigen Nutzungszustand der bebauten Flächen zu beurteilen. Dazu jedoch noch ein wichtiger Hinweis zum Verständnis: Diese Wertung hat nichts mit der unverändert geltenden Fortsetzung der rechtmässig zustande gekommenen Nutzungsgenehmigungen zu tun, die sich auf den jeweils früher geltenden Rechtszustand beziehen. Es handelt sich also nicht um eine Einzelbewertung, sondern vom Gesichtspunkt überwiegender Flächeninanspruchnahme um Fragen heutiger Einstufung mit Schlussfolgerungen auf die Zukunft.

## 1. Zentralörtliche Einstufung in das System des Landes

auf der Grundlage der Anlage zu § 7 der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 21.12.1995

Die Entwicklung von Siedlungsräumen und Landschaften findet nach Gesichtspunkten der „Raumordnung“ statt. Im Frühjahr 1996 ist ein neues Entwicklungsprogramm für diese räumliche Ordnung durch die Landesregierung Schleswig-Holstein in Vorbereitung.

Hier sollen aus dem Gesamtprogramm nur 2 Aspekte näher untersucht werden, die sich mit den zentralen Orten und den Raumabgrenzungen der entsprechenden Einfluszbereiche / Nahbereiche beschäftigen:

### Oberzentren- Mittelzentren und Mittelbereiche

Nach Auffassung des Landes Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Brokstedt in der Übergangszone des mittelzentralen Einflussbereiches der Stadt Itzehoe zum Oberzentrum Neumünster und gehört von diesen Gesichtspunkten der Versorgung der Bevölkerung einschliesslich der zum Kreis Steinburg gehörenden nördlichen Teilbereiche von Brokstedt bis Poyenberg bereits in seiner Ausrichtung zu **Neumünster**. Mittelbereich bedeutet hier nicht die tagtägliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern aller Art, sondern diejenigen Versorgungsstrukturen, die darüberhinaus für Einzelhandel- Grosshandel- allgemeines Einkaufsverhalten der sogenannten aperiodischen Güter und anderer Raumverflechtungen der Daseinsvorsorge wie Arbeitsplatz - Freizeitverhalten gelten können.

Unmittelbare Auswirkungen aus dieser mittelzentralen Raumzuordnung auf die Gemeinde Brokstedt sind zunächst nicht zu erkennen. Erst wenn genauere Informationen über das Bevölkerungsverhalten bei der Nachfrage derartiger nicht täglich benötigter Güter und Leistungen durchgeführt worden sind, kann differenzierter betrachtet werden, ob hier Vorstösse in Richtung Landesplanung zu einer Veränderung der Zuordnungen stattfinden sollten, wobei nicht so sehr die Frage der mittelzentralen Versorgungsbereiche gemeint ist, sondern die sogenannte Nahversorgung.

nach Auffassung des Landes Schleswig - Holstein  
Anlage zu § 7 der Landesverordnung zum zentralörtliche System  
Gesetz- u. Verordnungsblatt Nr. 20 vom 21.12.1995  
Auszug

**ZENTRALE ORTE**

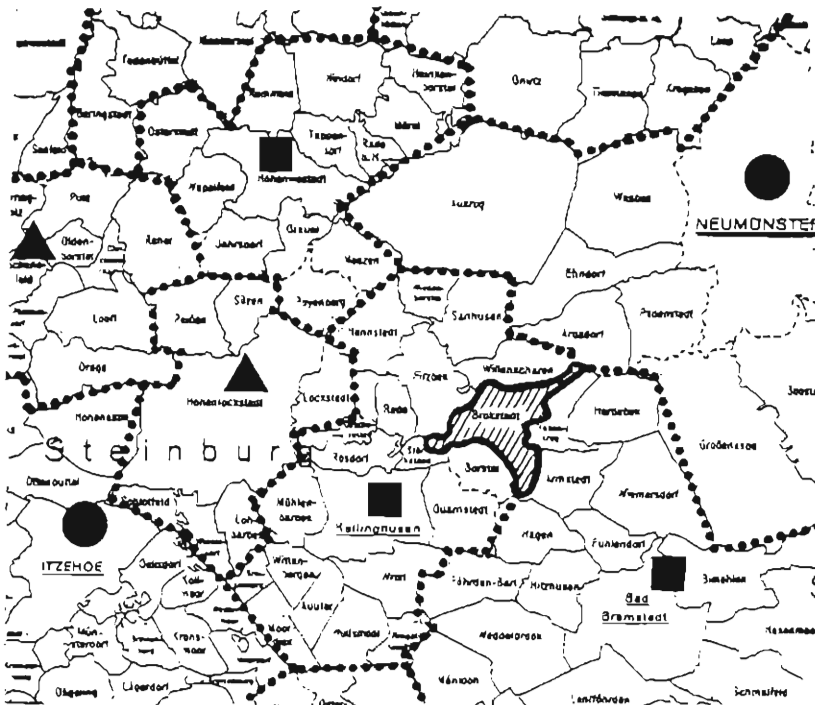
**Oberzentrum Neumünster und Mittelzentrum Itzehoe  
sowie randlich MZ Elmshorn und MZ Rendsburg  
mit der Abgrenzung der Mittelbereiche**



**Zentrale Orte und ihre Versorgungsbereiche**

Nach der Theorie der zentralörtlichen Gliederung und Zentralität haben zentrale Orte unterschiedlichster Einstufung Nahbereiche, die auch als „Versorgungsbereiche“ bezeichnet werden können. In der beigefügten Übersicht sind diese nach Stand der bestehenden Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 21.12.1995 räumlich dargestellt.

Hier vertritt das Land Schleswig-Holstein die Auffassung, dass die Gemeinde Brokstedt zum Nahbereich des **Unterzentrums Kellinghusen** gehört. Dies gilt anders als bei den mittelzentralen Bereichen jetzt auch für die nordwestlich anschließenden Siedlungsräume aus dem Kreis Steinburg. Die Kreisgrenze mit Ausnahme des südlichen Siedlungsraumes Borstel ist dann gleichzeitig die Grenze des Einflussbereiches des Unterzentrums Bad Bramstedt.



nach Auffassung des Landes Schleswig - Holstein  
Anlage zu § 7 der Landesverordnung zum zentralörtliche System  
Gesetz- u. Verordnungsblatt Nr. 20 vom 21.12.1995  
Auszug

**ZENTRALE ORTE  
und ihre Nahbereiche - Versorgungsbereiche**

es bedeuten :

- Oberzentrum und Mittelzentrum
- Unterzentrum
- ▲ ländlicher Zentralort



## Raumfunktionsanalyse 1996- 98

In einer separaten Betrachtung des Zustandes der Gemeindeentwicklung Brokstedt wird dargelegt, welche vorhandenen Einrichtungen am Standort Brokstedt mit Einzugsbereichen = Versorgungszonen ausgestattet sind. Dabei wird zunächst auf die Gliederung der Landesplanung keine Rücksicht genommen. Unter zentralörtlichen Aspekten erfolgt dann eine Gliederung nach Aspekten multifunktionaler Kriterien, um den Versorgungssaum zu definieren.

Es bedeuten :

1	Spielgruppe
2	Kindergarten
3	Grundschule
4	Hauptschule
5	Sozialstation
6	Jugendhilfe
7	Polizeistation

8	Poststelle
9	Telekomstelle
10	Allg.-Medizin
11	Zahnmedizin
12	Apotheke
13	Vet.-Medizin
14	Kirche

15	Wasserbes.-Verband
16	Was.+Bod.-Verband
17	Freibad
18	Sportvereine
19	Bahnstation
20	größtfl. Einzelhandel
21	Beherb.-Gewerbe

Auf der Grundlage der Gebietskörperschaften verteilen sich die Einzugsbereiche des Standortes der Anlage in Brokstedt - jeweils grau markierte Einzugsbereiche :

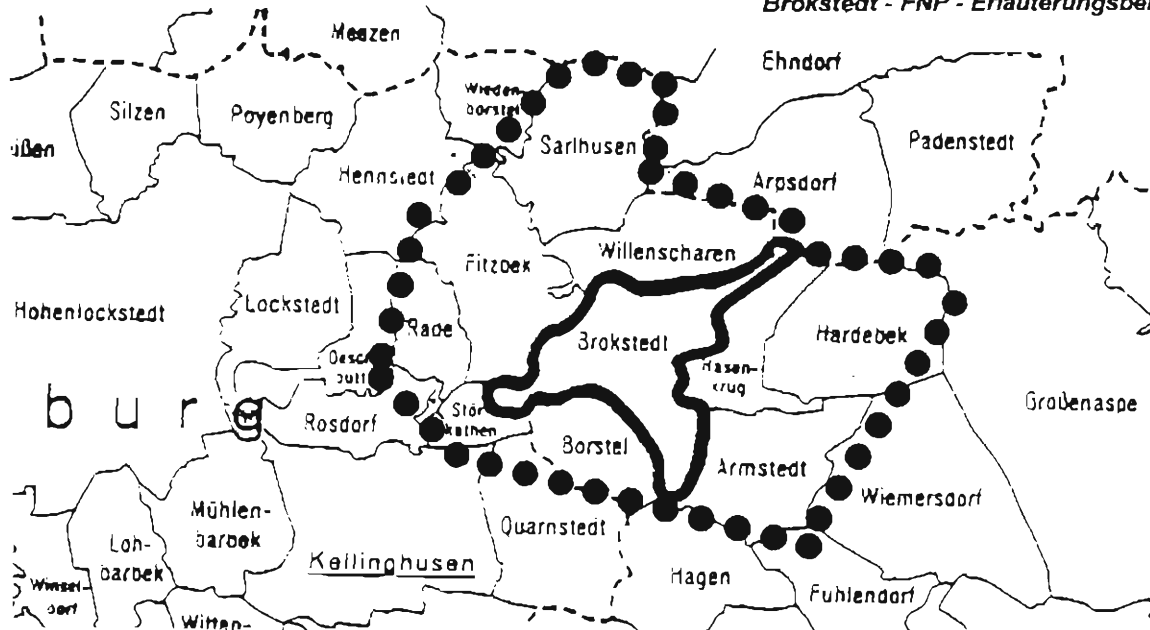
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Willenscharen										
Sarlhusen										
Wiedenborstel										
Fitzbek										
Rade										
Störkathen										
Borstel										
Armstedt										
Hasenkrug										
Hardebek										
sonstige										

	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Willenscharen									
Sarlhusen									
Wiedenborstel									
Fitzbek									
Rade									
Störkathen									
Borstel									
Armstedt									
Hasenkrug									
Hardebek									
sonstige									

Quelle : Amt Kellinghusen-Land 05.06.1996

Die Einzugsbereiche zu Ziffer 20 werden im Bereich Kaufkraftbindung - Einzelhandelsversorgungsbereiche nachgewiesen, die Ziffer 21 hat eine weitergehende Streuung, die nach Schwerpunkten noch nicht erfasst werden konnte.

Der Funktionsraum Brokstedt ist damit bereits definiert - siehe beigefügte Übersicht.



Würde man vertiefter z.B. Arbeitsplatzkonzentrationen, Einzelhandel oder Dienstleistungen aller Art der hier herangezogenen ländlichen Strukturräume vergleichen, schlägt wieder das Entwicklungspotential Brokstedt stark durch. Dies betrifft gleichermassen die Situation des Unterzentrums Kellinghusen mit seinem Nahbereich, dazu :

	Kellinghusen	Brokstedt
EW im Zentralort 1987	7.872	1.600
EW im Zentralort 1995	8.099	1.838
Veränderungen absolut	+ 227	+ 238
Veränderungen in v.H.	+ 2,9	+ 14,9

im Nahbereich

	ohne Raum Brokstedt	
EW 1987	4.336	1.895
EW 1995	4.603	2.149
Veränd. Absolut	+ 267	+ 254
Veränd. in v.H.	+ 6,2	+ 13,4

Mit Ausnahme des Raumes Wrist (= + 180 EW) muss im sonstigen Nahversorgungsbereich Kellinghusen einschl. Stadtgebiet fast von Stagnation in den letzten ca. 8 Jahren gesprochen werden (durchschn. jährliche Rate bei + 10 EW), genau das Gegenteil zeigt der Wachstumsbereich Brokstedt + Nahbereich (durchschn. jährliche Rate bei + 65 EW).

## Konsumpotentialbindungen

In der Darlegung der Raumfunktionen sind die Konsumpotentialverteilung der Kunden im Einzelhandel ausgeklammert worden, da hier ein hervorragender Beurteilungsfaktor für freiwillige Marktstrukturen ausserhalb administrativer Grenzbildungen gegeben ist.

Der hier verwendete Begriff EINZELHANDEL ist der Forschung über einzelhandelsrelevantes Konsumpotential - EKP - entnommen, Verbrauchsartikel auf Verkaufsflächen mit Zugriff durch den Endverbraucher, jedoch ohne den Versandhandel - Reisebüro - Handel mit Kfz und Mineralöl.

Die Daten stammen aus INFRA - Primärerhebungen im Mai 1996 mit einer Beteiligung von frei gestreuten ca. 600 Haushalten und ca. 120 Betrieben aller Art.

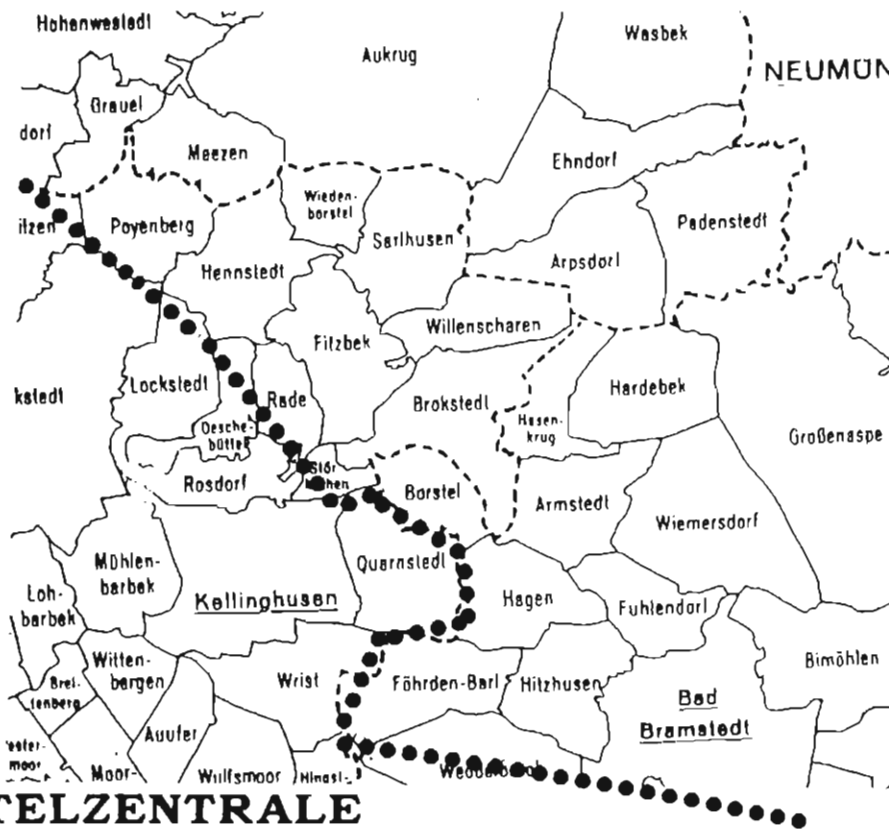
### regionalplanerische FRAGE

Ist es dem lokalen Einzelhandel ( Nahrung- und Genussmittel - NAG) vor Ort in Brokstedt inzwischen gelungen, eine lokale EKP-Bindung zu erreichen ?

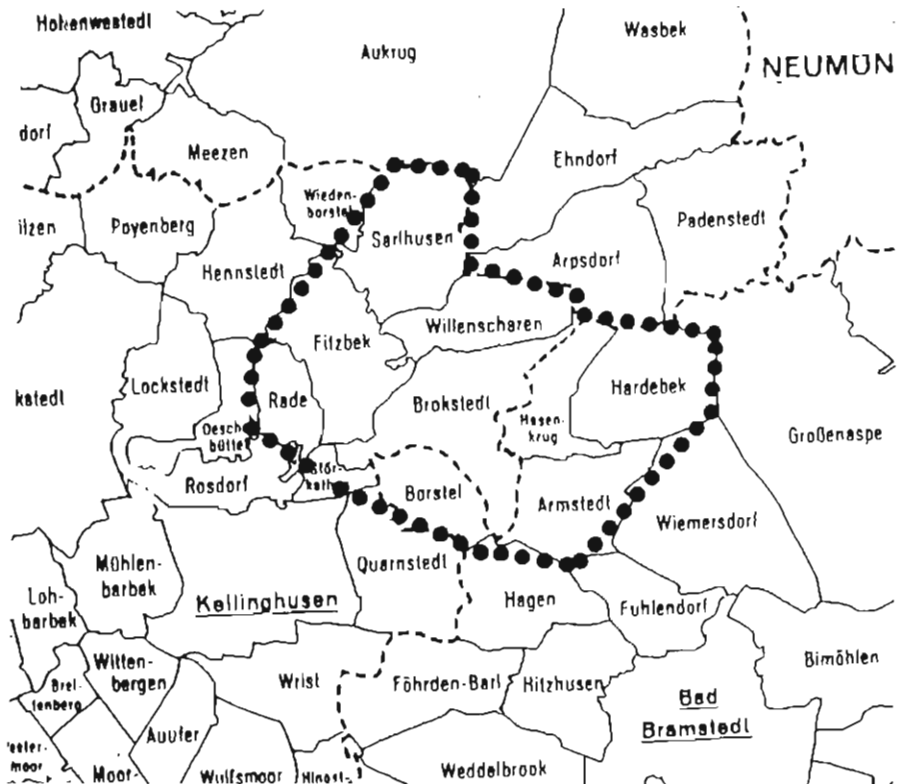
JA

**BEGRÜNDUNG :** In der Raumordnungsforschung wird der EKP - Bindung für den Bereich NAG = täglicher Bedarf eine hohe Bedeutung zugewiesen, da damit wichtige Hinweise auf unterzentrumstypisches Käuferverhalten verbunden.

Brokstedt ist es gelungen, in diesem Warensortiment eine hohe Lokalbindung des vor Ort verfügbaren EKP mit derzeit rd. 74 % zu erreichen, also einen hohen Grad der Eigenversorgung.



## OBER- MITTELZENTRALE RAUMGLIEDERUNG



## VERSORGUNGSBEREICH

## Regionalplanerische FRAGE

Welche höhere Bedeutung haben zentrale Orte des Umlandes auf die Deckung der Nachfrage im Warensortiment NAG ?

KEINE

**BEGRÜNDUNG**

Die Bevölkerung am Wohnort Brokstedt bevorzugt im Kaufverhalten für NAG keine deutlichen anderen Schwerpunkte. Die Verteilung zeigt :

- 11 % nach **Bad Bramstedt** - 7 % nach **Neumünster** - 4 % nach **Kellinghusen**
- 4 % sonstige Streuung

## regionalplanerische FRAGE

Sind deutliche Sogwirkungen des lokalen Einzelhandels mit NAG in Brokstedt erkennbar ?

JA

**BEGRÜNDUNG**

Soweit infolge geringer HH-Zahlen im Umland erfassbar, ist inzwischen eine Ausrichtung in den Umlandgemeinden beim NAG - Einkauf auf Brokstedt eingetreten, nach Rangfolge des pro Ort zur Verfügung stehenden EKP :

Willenscharen = 85 % - Fitzbek = 81 % - Sarlhusen = 80 % - Borstel = 78 % - Hasenkrug = 78 %  
- Armstedt = 59 % - Hardebek = 52 %

## regionalplanerische FRAGE

Ist eine Ausrichtung im Warensortiment NAG zum Unterzentrum Kellinghusen deutlich erkennbar ?

NEIN

**BEGRÜNDUNG**

Bei allen Raumbewertungen wird eine Ausrichtung in diesem Warensortiment auf das Unterzentrum Kellinghusen nicht sichtbar, dieser Einzugsbereich endet auf einer Siedlungslinie Störkathen - Quarnstedt, für den nördlich anschließenden Versorgungsbereich hat längst Brokstedt diese Teilfunktion übernommen.

## Regionalplanerische FRAGE

Gibt es in anderen Warensortimenten des Einzelhandels eine deutliche Ausrichtung des Raumes Brokstedt und Umgebung auf das ZU Kellinghusen ?

NEIN

**BEGRÜNDUNG**

Die Kundenströme 1996 aus dem Bereich Brokstedt zeigen in allen anderen Warensortimenten ebenfalls eindeutige Hauptrichtungen, an denen Kellinghusen massgebend nicht beteiligt ist, hier dazu der v.H.-Anteil des Unterzentrums :

- |   |     |
|---|-----|
| • BEK - Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren =    | 5 % |
| • HHA - Haushaltswaren, Porzellan, Keramik =          | 4 % |
| • ELM - Elektroartikel und Medien, Tonträger =        | 6 % |
| • MÖB - Möbel und Einrichtungsgegenstände =           | 3 % |
| • FEO - Feinmechanik, Optik, Geschenkartikel =        | 2 % |
| • KOS - Kosmetik, Körperpflege, Drogeriebedarf =      | 5 % |
| • SPO - Sport und Spiel, Fahrräder =                  | 7 % |
| • BHW - Bau- u. Heimwerker, Garten - Campingartikel = | 8 % |

In der Zusammenfassung der für diesen Bericht interessanten Details aus den Haushalts- und Betriebserhebungen 1996 - ansonsten siehe Sondergutachten - zeigt die Analyse unmissverständlich und regionalplanerisch eindeutig, dass die nachfolgende Frage nur so beantwortet werden kann :

## regionalplanerische FRAGE

Ist im Bereich des Kundenverhaltens im Einzelhandel die bisherige landesplanerische Raumzuordnung auf das Unterzentrum KELLINGHUSEN richtig - zeitgemäss - entwicklungsgerecht ?

NEIN

Diese Untersuchung hat stattdessen aber die Einschätzung der Landesplanung zu den mittel- und oberzentralen Raumgliederungen zwischen OZ Neumünster und MZ Itzehoe voll bestätigt. In keinem Warensortiment taucht der Einkaufsschwerpunkt Itzehoe nachfrageorientiert auf.

Abgesehen von besonderen Standortprägungen ( z.B. Möbel und Raumausstattung) dominiert das OZ Neumünster in den aperiodischen Sortimentgruppen mit Kundenanteilen aus Brokstedt mit über 55 % bis 75 %.

Für die Fragestellung eines langfristig anzustrebenden **ländlichen Zentralortes Brokstedt** mit einer Konsumpotentialbindungsschwelle von mind. 50 % im Bereich NAG und ansonsten mind. 20 % in den anderen Warensortimenten, soweit betroffen, kann erst nach weiterer Beobachtung der Raumstrukturen entschieden werden.

Zu den sonstigen Ergebnissen von Konsumpotentialuntersuchungen und -verflechtungen siehe andere Teile dieses Erläuterungsberichtes.

Die Landesplanung hat über eine Einstufung als **ländlicher Zentralort** negativ entschieden, da im Versorgungsbereich bereits keine ca. 5.000 EW nachgewiesen werden können, so die abschliessende Entscheidung vom 23.04.1997 der Staatskanzlei Kiel auf einen entsprechenden Kommunalantrag von 1996.

## 2. Bevölkerung - Wohnen - Konsumverhalten

Um einen ersten Überblick über die Raumentwicklung zu erhalten, ist es erforderlich, Teilräume zum Vergleich mit heranzuziehen. Ohne Rücksicht auf andere zentralörtliche Prinzipien der Gliederung kann man dies dadurch optimal gestalten, wenn die jeweilige Betrachtungsgemeinde (hier Brokstedt) zunächst einmal verglichen wird mit ihrem unmittelbaren Umland (nachfolgend **UML**), d. h. es wird ein Teilraum gebildet, der jeweils mit der Gemeinde (**GEM**) gemeinsame Gemeindegrenzen hat. Dieser Umlandsbereich für Brokstedt ist in der nachfolgenden Übersicht festgehalten.

Zum weiteren Vergleich wird dann die Stadt Kellinghusen herangezogen, nach den bisherigen landesplanerischen Aussagen der für Brokstedt geltende zentrale Ort. Dies erfolgt dann wiederum im Vergleich zum nächstgelegenen zentralen Ort: Die Stadt Bad Bramstedt.

Aus der Sicht des Kreisgebietes sind weitere Vergleiche herangezogen, die Kreisstadt Itzehoe und dann der Kreis Steinburg, einmal gesamt betrachtet und einmal ohne die Kreisstadt, um so den stärker ländlich geprägten Raum des Kreises besonders herauszuheben.

### Bevölkerungsentwicklung 1950 - 1998

Die Kurzbetrachtung der Entwicklung der Einwohnerzahlen beginnt mitten in der Phase der Bewältigung der Auswirkungen des 2. Weltkrieges. 1950 fand eine Volkszählung statt, Heimatvertriebene und Flüchtlinge dürften hauptverantwortlich für die hohen EW-Zahlen sein, die sich bereits in den 50 - iger Jahren wieder drastisch veränderten, nun bedingt durch fehlende Beschäftigungs- und Unterbringungsmöglichkeiten dieser Bevölkerungsteile :

#### EW 1950

<b>Brokstedt</b>	<b>Umland</b>	<b>Kellinghusen</b>	<b>Itzehoe</b>	<b>Kreis ohne Kreisstadt</b>	<b>Kreis gesamt</b>	<b>Bad Bramstedt</b>
<b>2.020</b>	<b>3.157</b>	9.156	38.154	127.107	165.261	6.239

10 Jahre später - zur Volkszählung 1961 - hatte sich das Bild wieder normalisiert, da der ländliche Raum gar nicht in der Lage war, für diese EW-Zahlen gesicherte Unterkünfte = Wohnungen und Arbeitsplätze vorzuhalten und der Run auf die Gross- und Mittelstädte und Industrieregionen eingesetzt hatte :

**EW 1961**

Brokstedt	Umland	Kellinghusen	Itzehoe	Kreis ohne Kreisstadt	Kreis gesamt	Bad Bramstedt
1.293	1.764	6.992	36.897	91.616	128.513	6.199

Wieder 10 Jahre später - zur Volkszählung 1970 - erkennt man, dass nun räumlich verschiedene Entwicklungen eingesetzt haben. BROKSTEDT und auch das ländliche Umland konnten ihre EW - Zahlen nahezu konsolidieren, d.h. trotz der Bevölkerungsverschiebungen durch Wanderungen traten keine grösseren Verluste mehr auf. Dies war ganz anders in den zentralen Orten, hier sichtbar durch die Steigerungsraten z.B. in Bad Bramstedt und Kellinghusen.

**EW 1970**

Brokstedt	Umland	Kellinghusen	Itzehoe	Kreis ohne Kreisstadt	Kreis gesamt	Bad Bramstedt
1.232	1.725	8.133	36.208	95.636	131.844	7.929

Zum Datum der nächsten Volkszählung 1987 - also 17 Jahre weiter - hat sich das Bild wiederum grundlegend gewandelt.

Durch das „Wiederentdecken“ der Lebensqualitäten des ländlichen Raumes, durch die gewachsene Mobilität der Bevölkerung und durch den Wohnungsbau sind jetzt diese Räume die grösseren Gewinner. BROKSTEDT konnte die EW-Zahl um rd. 30 % erhöhen, der Umlandbereich immerhin noch um rd. 10 %. Alle anderen Betrachtungsräume mit Ausnahme von Bad Bramstedt waren nicht in der Lage, den EW-Stand 1970 zu halten und zeigen z.T. erhebliche Verluste an :

**EW 1987**

Brokstedt	Umland	Kellinghusen	Itzehoe	Kreis ohne Kreisstadt	Kreis gesamt	Bad Bramstedt
1.600	1.895	7.872	32.425	93.195	125.620	9.422

Die bisherige planerische Voruntersuchung hatte aktuell 31.12.1994 erfasst. Diese Daten enthalten nun auch die Auswirkungen der Bevölkerungsverschiebungen durch die Wiedervereinigung und die Ostöffnung = alle Vergleichsräume wieder positive Entwicklungen :

**EW 1995**

Brokstedt	Umland	Kellinghusen	Itzehoe	Kreis ohne Kreisstadt	Kreis gesamt	Bad Bramstedt
1.838	2.149	8.099	34.082	97.396	131.478	11.039

Nach Landesstatistik gelten für diesen Erläuterungsbericht nun die aktuellen EW - Zahlen per Stand 30.06.1998 :

**EW 1998**

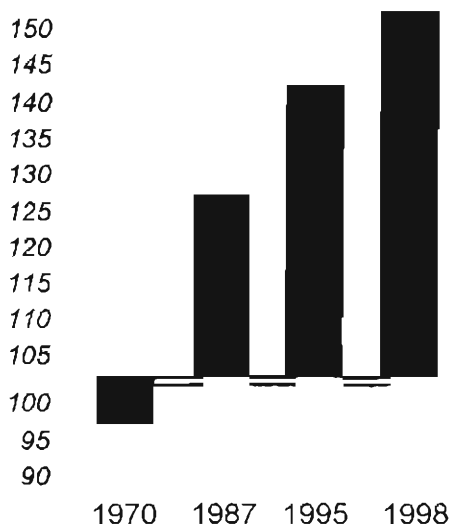
Brokstedt	Umland	Kellinghusen	Itzehoe	Kreis ohne Kreisstadt	Kreis gesamt	Bad Bramstedt
1.969	2.232	8.078	34.189	100.801	134.990	12.005

Soweit ein erster statistischer Überblick. Um für die zukünftigen Aussagen der Raumentwicklung besseres Vergleichsmaterial zu haben, soll die erste Phase des Zeitraumes 1950 bis 1961 jetzt nicht weiter

betrachtet werden, der durch die Wanderungen von Flüchtlingen + Heimatvertriebenen gekennzeichnet war. Um nun Vergleiche anzustellen, ist eine Index-Methode **1961 = 100** gewählt worden:

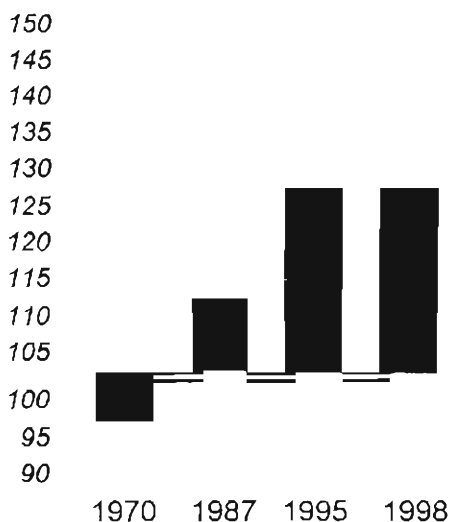
Der jeweilige Ausgangswert wird = 100 gesetzt, im nachfolgenden Fall also die Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt 1961. Veränderungen ergeben sich dann als Indexzahlen, Werte über 100 sind positive Zunahmen, z. B. 108 = 8% über dem Ausgangswert, Werte unter 100 sind Verluste, z. B. 96 = minus 4 %.

### Gemeinde Brokstedt



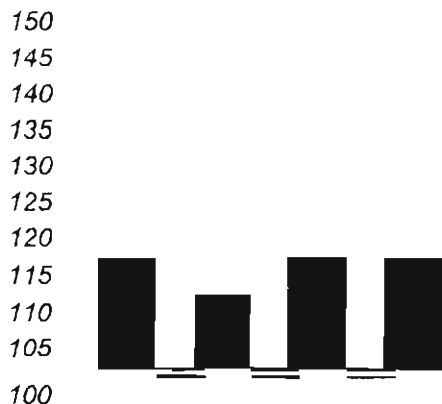
Bis Anfang der 70-iger Jahre sank die EW - Zahl infolge fehlender Unterbringungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze. Durch gezielte städtebauliche Entwicklungen und Baulandbereitstellungen setzte dann ein ständiges Wachstum ein. Wesentliche Faktoren dafür waren der Schienenanschluss an den Grossraum Hamburg, eine gute Strassennetzausbildung, vergleichbar niedrige Baulandpreise und die Vorteile des stärker ländl. Raum aus der Sicht zuwandernder Stadtbevölkerung. Die Konsequenzen aus dieser Entwicklung sind die Infrastrukturausstattungen und ver- und Enrsorgungsanlagen. Grössere zur Bebauung bereitstehende Baulandflächen sind derzeit nicht mehr verfügbar.

### Umlandbereich - UML - Brokstedt



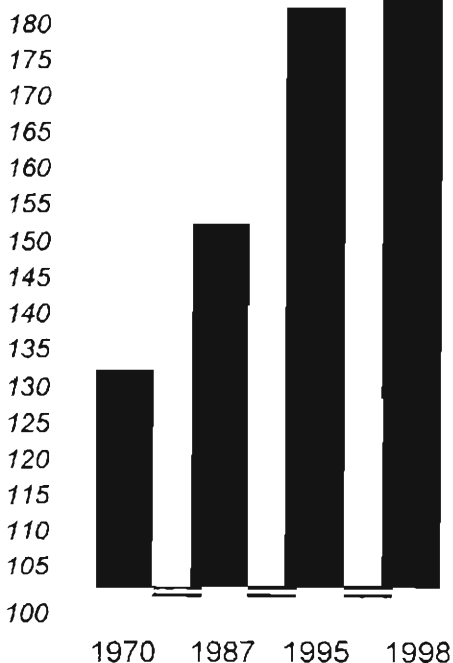
Bis 1970 stagnierte die EW - Entwicklung mit geringfügigen Verlusten. Während in Brokstedt dann zwischen 1970 /87 die EW - Zahl um rd. + 370 EW stieg, lag im Umland die Zuwachsrate nur gerade bei + 170 EW verteilt auf eine Vielzahl von kleinen Siedlungszonen. Erst in den lrtzten 10 Jahren wurde dieser Raum für den Wohnungsbau zusätzlich interessant = + 300 EW. Damit stieg aber gleichzeitig die Nachfrage nach Infrastruktur im Versorgungsraum Brokstedt., z. B. für Kindergärten, schulische Bildung, Sport- und Freizeit. Es wird erwartet, dass sich diese positive Entwicklung fortsetzt.

## Stadt Kellinghusen



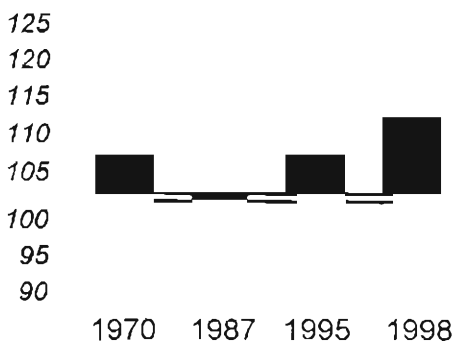
Die EW - Entwicklung ist völlig atypisch verlaufen. Nach einer die 60-iger Jahre kmmzeichnmden Zuwachphase traten Stagnationen ein, die bis Mitte der 80 - iger Jkahre sogar zu deutlichen EW - Rückgängen führten. Erst Mitte der 90 - iger Jahre konnte der Stand 1970 annähernd wieder erreicht werden. Insgesamt liegt diese Entwicklung markant und deutlich unter der des agrarischen Umlandes, 16 % Zuwachs in mehr als 35 Jahren kann höchstens mit dem Begriff stagnierend bezeichnet werden.

## Stadt Bad Bramstedt



ganz im Gegensatz zu Kellinghusen eine Raumentwicklung, gezielt gesteuert mit den Faktoren Wohnen und Erholung - Kur mit starker Infrastruktur und Einzelhandelsfunktion. Gleichzeitig ein Beispiel für die durch die Metropolregion Hamburg sich ergebenden Auswirkungen der zweiten Wanderungswellen seit Mitte der 80 -iger Jahre.

zum regionalen Vergleich noch die Endergebnisse der Bevölkerungsentwicklung im **Kreis Steinburg ohne die Kreisstadt Itzehoe**



Der Kreis Steinburg war nicht an den Bevölkerungsbe-  
wegungen durch starke Wanderungsströme des bis-  
herigen Kernraumes der Metropolregion Hamburg  
beteiligt. Im gesamten Betrachtungszeitraum von über  
35 Jahren erreichte er - ohne Itzehoe - nur eine mini-  
male Zuwachsquote von + 6 %  
Um so deutlicher wird jetzt die Sonderentwicklung  
im Raum Brokstedt



Aus dieser Kurzbetrachtung für die Gemeinde Brokstedt sollte festgehalten werden, dass durch kontinuierliche Baulandbereitstellung + -erschliessung ständig steigende EW - Zahlen registriert wurden :

- im Zeitraum 1970 / 87 ca. + **22 EW** im Jahr,
- 1988/95 ca. + **30 EW** pro Jahr und
- ganz aktuell 1996 / 98 ca. + **52 EW** pro Jahr

Schon an dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass es **kein Ziel** der Gemeindevertreterversammlung ist, bis 2010 oder 2015 diese bisherigem Zuwachsraten weiter zu erreichen, bei reiner Fortschreibung von durchschnittlich + 40 - 44 EW pro Jahr könnte Brokstedt dann umfassen : im Jahre 2010 rd. 2.450 - 2.500 EW im Jahre 2015 rd. 2.700 - 2.800 EW

## Faktoren der Bevölkerungsbewegungen 1988 - 1998

Hier wird nun versucht, genauere Details über die Daten der 4 Faktoren : Geburten - Sterbefälle - Zuzüge über Gemeindegrenze - Wegzüge über Gemeindegrenze nach amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein zu interpretieren, und zwar aus der Sicht kommunaler Auswirkungen.. Nur unter Berücksichtigung der übergemeindlichen Versorgungsbereiche - z.B. Kindergartenversorgung - werden Daten aus dem Umland ergänzt.

### LEBENDGEBURTEN

Bezogen auf vergleichbare Daten pro 1.000 EW sind starke Schwankungen der Geburtenzahlen vorhanden, z.B. 1989 = **7,0** - 1990 = **13,0** - 1992 = **6,9** - 1997 = **11,7**

Im Umland = Versorgungsgebiet liegt diese Quote mit ähnlichen Schwankungsbreiten pro Jahr um 3 - 6 Promille - Punkte höher.

Die Schwankungen deuten darauf hin, dass die Zuwanderung an Bevölkerung von aussen nach Brokstedt vorrangig nicht aus jungen Bevölkerungsteilen besteht, um nach Hausbau erst zur Familienvergrößerung zu kommen. Dezeit gilt ab Mitte der 90 - iger Jahre eine nahezu konstante Zahl von **21 - 23 Geburten im Jahr in Brkstedt**.

### STERBEFÄLLE

Seit 1990 mit Tiefstand = 11,7 Sterbefälle pro 1.000 EW steigt die Sterbequote zbd erreichte 1995 mit 15,8 einen Höchstwert, derzeit treten wieder grosse Schwankungen auf, so 1996 = **13,3** und 1997 = **8,3**.

Diese Sterbequote liegt im Umland dagegen wiederum deutlich unter den Brokstedt - Werten, um Mittel um 5 - 6 Promille-Punkte.

In absoluten Zahlen dazu : Sterbefälle **1995 = 29, 996 = 23 und 1997 = 16 Sterbefälle in Bokstedt**

### NATÜRLICHE BEWEGUNG - GEBURTEN minus STERBEFÄLLE

Aus dieser natürlichen Bewegung entwickelte Brokstedt keine EW - Zunahmen. Die jährlichen Schwankungen werden sich auch in der Zukunft ständig wiederholen. Für die Zukunft der nächsten 10 Jahre kann daher nur von einer insgesamt ausgeglichenen + / - Null ausgegangen werden.

Im Umland dagegen kann erwartet werden, dass die leichten EW - Zunahmen aus dieser Bewegung bestehen bleiben werden, im Ansatz pro Jahr minimal + 5 - 10 EW.

Insgesamt werden dadurch jedoch keine Entwicklungsschübe abgeleitet werden können.

### ZUZÜGE

Die stärkeren Bevölkerungszunahmen werden **ausschliesslich** durch Wanderungen erreicht, die über die Gemeindegrenze hinweg in Brokstedt ihren Wohnsitz genommen haben.

Mit ständig leicht steigender Tendenz lag die Zuwanderungsquote bis Ende der 80-iger Jahre bei rd. 80 Personen pro 1.000 EW, 1994 bei 96 und 1996 bisher höchster Wert bei 98. In absoluten Zahlen waren dies 1996 = **175** zuziehende Personen, 1997 = **154 EW**. Seit 1992 ist aber der Zuzug in das Brokstedter Umland erheblich höher geworden, wieder der aktuelle Vergleich : 1996 = 242 zuziehende Personen und 1997 ein kleiner Einbruch auf 143 EW.

Hier können nur Wohnungsbautätigkeiten massgebend dafür gewesen sein, dass nun die Zuzugsquote für das Umland innerhalb eines Jahres extrem stark zunimmt, sich nahezu verdoppelt, während diese Entwicklung in der Gemeinde Brokstedt in dieser Form nicht sichtbar geworden ist. Zuzüge sind neben der Wohnraumbeschaffung auch ein Beurteilungskriterium für Wohnqualität und Raumidentifizierung.




## WEGZÜGE

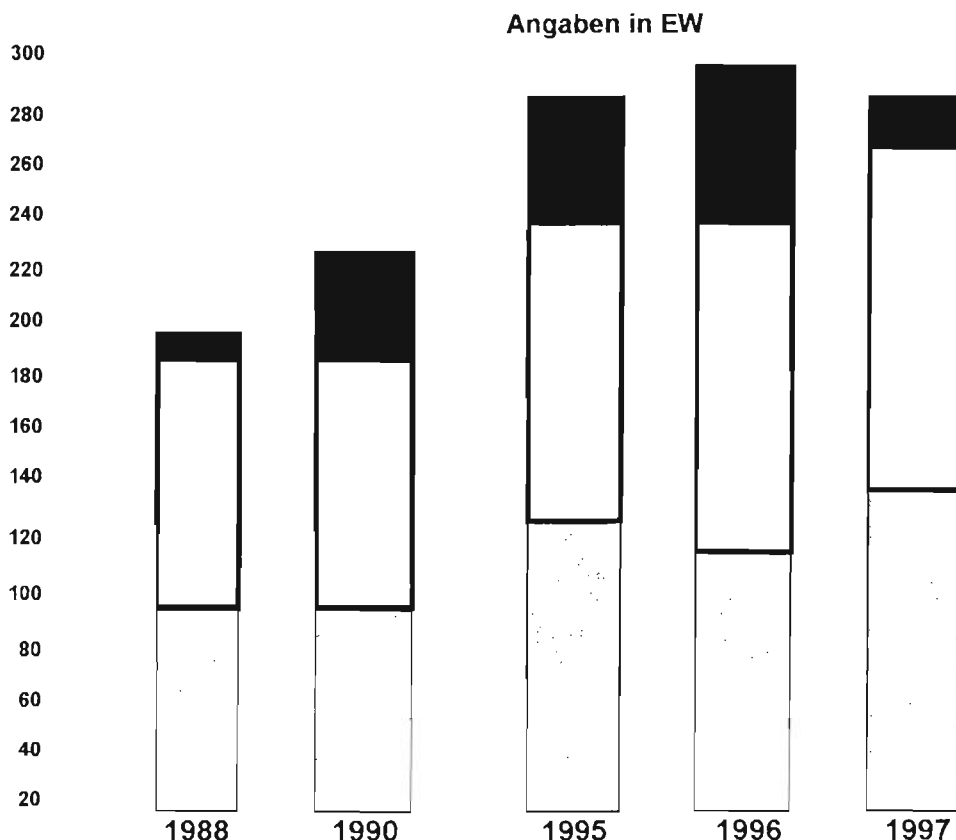
Gründe für Wegzüge sind mannigfaltig, von der Familienzusammenführung oder Familietrennung über Abwanderungen infolge Arbeitsplatzmangel u. a. Hier fällt zunächst bis 1992 wieder auf, dass eine wesentlich stärkere Wegzugquote im Umland vorhanden war, Brokstedt hier deutlich sichtbar sehr geringer - ca. 55 Personen pro 1.000 EW. Dies ist wiederum ab 1992 völlig verändert worden, dadurch, dass plötzlich die Wegzugsquote in der Gemeinde stark zugenommen hat, 1994 = 60 EW pro 1.000 und ganz aktuell 1997 = 68 EW pro 1.000. In absoluten Zahlen : wegziehende Bevölkerung als Brokstedt **1996 = 114 EW und 1997 = 132 EW**. Ob es sich hierbei ausschliesslich um Wohnstandortgesichtspunkte handelt, konnte noch nicht festgestellt werden.

## WANDERUNGSSALDO : ZUZÜGE minus WEGZÜGE

Bei dieser Wanderungsbetrachtung können noch keine Raumverflechtungen über Herkunfts- und Zielorte formuliert werden, da diese Daten aufgrund des Datenschutzgesetzes noch nicht einsehbar gewesen sind. Aufgrund der Strukturen wird jedoch nicht erwartet, dass eine starke Wanderungsbewegung auf engstem Raume zwischen der Gemeinde Brokstedt und ihrem unmittelbaren Umland stattfindet, es sich stattdessen um eine verstärkte „Fernwanderung“ handelt. Bei einer so starken Zunahme des Wegzuges muss erfassbar sein, welche Gründe entweder im Bereich der Infrastruktur, der Arbeitsplätze oder aber des Wohnwertes hier vorliegen. Diese Informationen können dazu beitragen, für die Planungen der nächsten ca. 15 Jahre den Versuch zu unternehmen, derartig negative Aspekte abzustellen.

Um das Ergebnis der Wanderungen sichtbar zu machen, ist eine einfache Darstellung für 4 verschiedene Jahre herangezogen worden. Es bedeuten :

-  tatsächliche Zunahme der Bevölkerung als Saldo aller Bewegungen
-  Zuzüge über Gemeindegrenze in den Raum Brokstedt
-  Wegzüge über Gemeindegrenze aus dem Raum Brokstedt



Bevölkerungswanderungen haben aber immer grundsätzlich etwas mit der Entwicklung des Wohnungswesens zu tun. Damit ist gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass hier ein Hebel für gemeindliche Zielaktivitäten zu sehen ist. Bevor zu Raum- und Wohnstrukturen übergeleitet wird, eine Prognoseaussage zur EW - Entwicklung :

1.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung EW - Zunahmen erwartet werden können, es ist bis 2010 - 2015 sogar eine positive Annahme, dass hier keine Verluste eintreten, also Sterbefälle und Geburten in der Tendenz gleichhoch bleiben.

2.

Nimmt man den Durchschnitt der Wanderungsbewegungen der letzten 5 Jahre von 1993 bis 1997 auf = **lineare Trendfortschreibung**, so waren insgesamt **1.400 Einohner mobil** = 750 Zuzüge und 600 Wegzüge

3.

Für eine einfache Trendverlängerung reicht es zunächst aus, dann folgende EW - Zahlen zu erwarten, jeweils am 31.12. des Jahres :

1999	2005	2010	2015
<b>2.010 EW</b>	<b>2.200 EW</b>	<b>2.350 EW</b>	<b>2.500 EW</b>

Diese Trendverlängerung setzt aber Wohnungsbauprogramme und Flächenerschliessungen im Umfang der letzten 5 Jahre voraus. Im Fachkapitel Raumordnung und neue kommunale Entwicklungsziele wird erläutert, dass diese Entwicklung = Trend **nicht fortgesetzt** werden soll.

## Entwicklung des Wohnungswesens

Soweit aus der Datenlage und Baufertigstellung eine gesicherte Schlussfolgerung zu ziehen ist, verbunden mit örtlichen Geländeanalysen, kann derzeit von folgender Entwicklung der Zahl der Wohnungen in der Gemeinde Brokstedt ausgegangen werden :

1.

In der schon geschichtlichen Phase von 1961 bis 1984 entsprach die städtebauliche Entwicklung den Vorstellungen des ländlichen Raumes = geringere Zunahme von Baukörpern und Wohneinheiten - WE, in dieser Phase ein + von rd. 150 WE oder **pro Jahr 6 - 7 WE**

2.

Ab Mitte der 80-iger Jahre dann gezielte städtebauliche „Verdichtung“, das jährlich realisierte Bauprogramm verdoppelte sich nahezu, in der Zeitspanne 1985 bis Ende 1997 stieg die Zahl um rd. 200 Wohneinheiten, oder **jährlich 12 - 13 WE**

3.

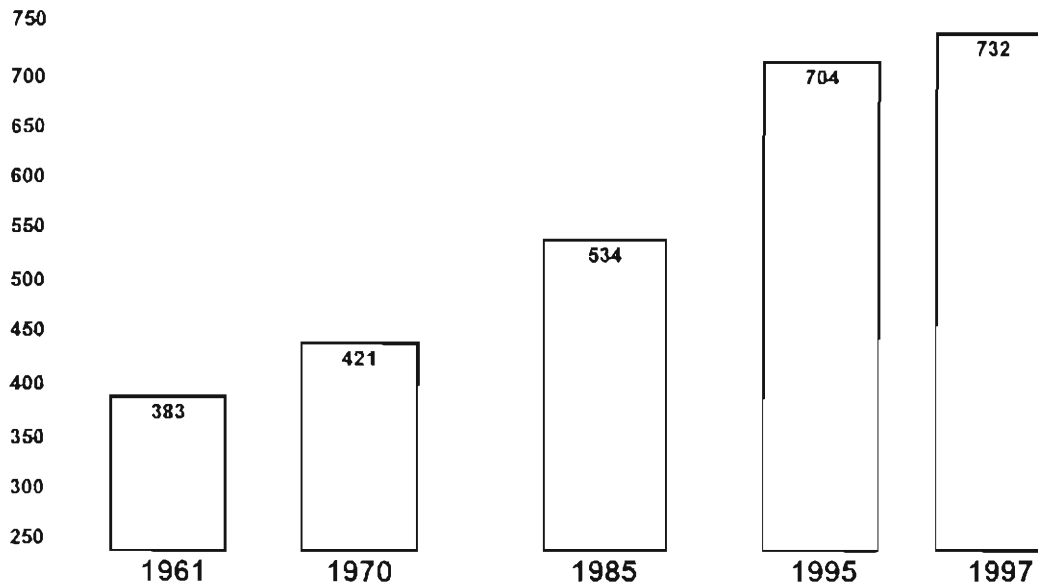
Über 90 % dieser Zunahme wurde durch Neubauten realisiert, pro Wohngebäude nur 1 WE auf einer durchschnittlichen Grundstücksfläche um rd. 800 qm, also sind pro Jahr im Durchschnitt **rd. 10.000 qm Wohnbauland** ohne ergänzende Verkehrs- und Erschliessungsanlagen hinzugekommen.

4.

Damit verbindet sich auch der Werte- oder Qualitätsanspruch der Wohnbevölkerung. In den 1961 vorhandenen Wohnungen war eine durchschnittliche EW - Grösse pro WE von rd. **3,4 Personen** untergebracht, heute zu belegen mit dem Begriff : kinderreiche *Mehrgenerationenwohnung*

Anfang 1998 ist genau das Gegenteil Realität, die kleine Wohnungsgrösse herrscht vor, jetzt feststellbar noch **2,7 EW** pro WE mit weiter sinkender Tendenz, auch ein Ergebnis von Singlehaushalten, Seniorenwohnen u.a. Also gar kein deutlicher Unterschied mehr zu städtischen Belegungen, wo derzeit von 2,2 bis 2,4 EW auszugehen ist.

### Entwicklung der Zahl der WE in Brokstedt



Die stürmische Entwicklung ab 1970 bis heute war gewollt. Sie spiegelt die kommunalen Anstrengungen wieder, den aus den städtischen Ballungsgebieten nach aussen drängenden Bevölkerungsteilen vergleichsweise preiswertes Bauland zur Verfügung zu stellen, verbunden mit den Standortvorteilen im Strassen- und Schienennetz für das Berufs- und Bildungspendeln. Gleichzeitig konnten damit auch die dringend erforderlichen zeitgemässen Einrichtungen der infrastrukturellen Versorgung finanziert und realisiert werden. Die Wachstumsrate 1961 - 1997/98 von + 91 % liegt aber noch deutlich unter vergleichbaren Raten aus dem Kernraum der Metropolregion Hamburg.

Im Versorgungsbereich Brokstedt = Umland verlief diese Entwicklung wesentlich schwächer. Zwischen 1961 bis 1997 nahm hier die Zahl der Wohneinheiten um rd. 58 % zu, von 1961 = 507 WE auf derzeit 1998 = 800 WE, verbunden mit ganz anderen Standortproblematiken z.B. der Ver- und Entsorgung.

Mit der Erweiterung der Metropolregion Hamburg auf das Kreisgebiet Steinburg verändern sich Entwicklungsvorstellungen und -möglichkeiten, gemessen an den hoheitlichen Kommunalplanungsbedarfen. Daher an dieser Stelle nur ein Hinweis :

Greift man die Trendfortschreibung aus der Wanderungsbetrachtung für 2015 mit einer denkbaren EW - Grösse von theoretisch 2.500 EW auf und unterstellt eine Dichte von 2,2 - 2,4 EW /WE, müsste Brokstedt demnach eine Kapazität von rd. 1.080 WE rechnerisch aufweisen, oder in 16 Jahren + 350 WE, anders ausgedrückt : ein zukünftig **jährliches Bauprogramm** von mindestens **20 - 22 WE**. Dies ist gesamtwirtschaftlich und nach Infrastrukturfolgekosten nicht realisierungsfähig.

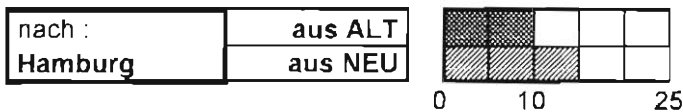
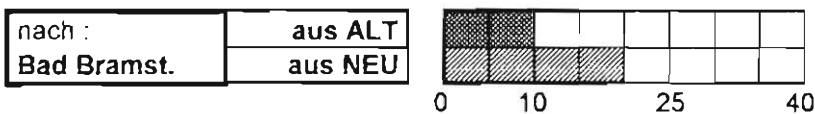
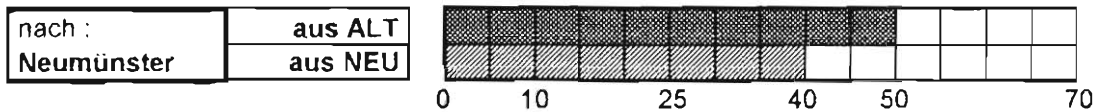
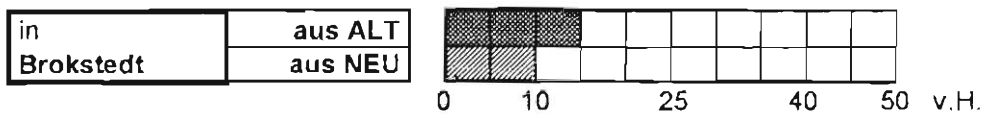
## Einkaufsverhalten der Haushalte

Im Rahmen der zentralörtlichen Betrachtungen zur Raumentwicklung Brokstedt ist 1996 eine umfassende Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt worden. Für Vertiefungen steht das Gutachten zur Verfügung, daher hier nur die wesentlichen zusammengefassten Ergebnisse. Gleichzeitig ist noch vom städtebaulichen Zustand her unterschieden worden : alt = Bevölkerung in älterer Bausubstanz des Ortskerns Brokstedt, neu = überwiegend durch Zuwanderung von aussen gekommene Bevölkerung ohne traditionelle Kaufverhalten.

## Verteilung der Kauforte ohne Differenzierung nach Warengruppen

Angaben in v.H.:

EINKAUFEN in	aus BROK	aus ALT	aus NEU
Brokstedt	15	17	11
Neumünster	47	51	41
Bad Bramstedt	13	12	18
Hamburg	10	8	12
Kellinghusen	5	6	6
Itzehoe	2	1	4
Bad Segeberg	3	1	4
Kiel	2	2	3
sonstige Orte	3	2	1



Diese erste Zusammenstellung macht deutlich :

1. In der Summe der Nennungen der Orte aller Wareneinkäufe gibt es eine HITLISTE Neumünster - Brokstedt - Bad Bramstedt - Hamburg

2. Mit weitem Abstand und damit stark nachrangig bis unbedeutend folgt Kellinghusen.

3. Anderes Einkaufspendeln kann dann sogar stark vernachlässigt werden. Wie nicht anders zu erwarten, gibt es Unterschiede zwischen ALT und NEU, da erwartet werden konnte, dass bei der Bevölkerung in älteren Bauzonen von Brokstedt durch eine längere Wohndauer mehr traditionelle Kaufverhalten bestehen, daneben die Haushalte in NEU durch ihren Zuzug vor kurzem (innerhalb der letzten ca. 5 - 10 Jahre) noch andere Beziehungen zeigen.

4. Die Ortsverbundenheit aus ALT zu dem vor Ort vorhandenen Einzelhandel ist deutlich höher.

5. Für NEU ist die dominierende Ausrichtung auf Neumünster stark abgeschwächt.

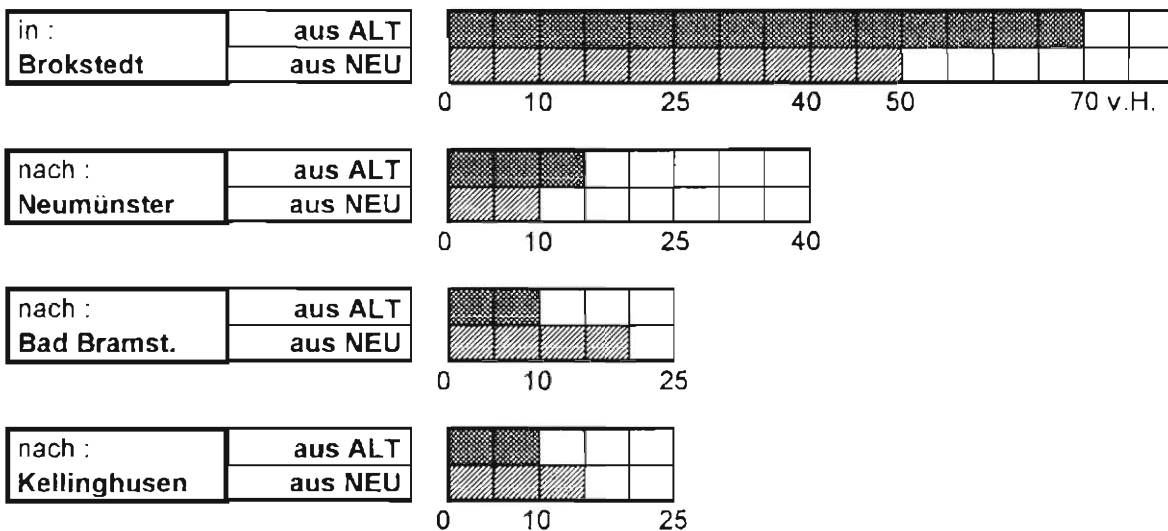
6. Dafür bestehen bei NEU stärkere Zuwendungen nach Bad Bramstedt und Hamburg.

7. Kellinghusen ist für keine Bereiche interessant oder sichtbar heraustretend, bei NEU liegen die Zentren Itzehoe und Bad Segeberg fast gleichauf.

## Warengruppe : Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, täglicher Bedarf

Angaben in v.H..

EINKAUFEN in	aus BROK	aus ALT	aus NEU
<b>Brokstedt</b>	<b>55</b>	<b>67</b>	<b>48</b>
Neumünster	10	12	8
Bad Bramstedt	13	9	20
Hamburg	-	3	-
Kellinghusen	12	8	17
Itzehoe	2	-	1
Bad Segeberg	-	-	2
Kiel	2	-	-
sonstige Orte	6	1	4



Jetzt wird die dominierende lokale Einzelhandelsbedeutung sichtbar. Auffallend aber der erheblich niedrigere Wert in NEU, d.h. hier ist die Kaufkraftabschöpfung Richtung Bad Bramstedt und Kellinghusen noch bedeutsam, also ein Ansporn für die Unternehmen, sich stärker auf die Neubürger in Brokstedt einzustellen. Dies um so mehr, wenn beachtet wird, dass bei optimaler lokaler Ausstattung hier in erhebliches Umsatzpotential schlummert, da sich Verhaltensweisen infolge des neuen Wohnortes ändern können, wenn mehr Informationen bestehen. Dies gilt gleichermaßen auch für zukünftig entstehende neue Baugebiete aus der derzeit angelaufenen Gemeindeentwicklungsplanung.

Für 8 weitere Warengruppen des Non -Food liegen vergleichbare Detailergebnisse vor.

Nun ist es erstmalig möglich, deutliche Aussagen zur Kaufkraftverteilung allein der Brokstedter Bürger zu formulieren, also ohne Kaufkraftzuflüsse aus dem Umgebungsraum. Für den Einzelhandel ( ohne Reiseverkehr, Tourismus, Kfz und Mineralöle ) standen pro EW im Jahre **1995** ca. 8.500 DM zur Verfügung ( Umrechnung gem. GFK-Methodik). Die Verteilung nach Warenkörben erfolgt auf der Grundlage der Ausgabenverteilung privater Haushalte des Stat. Bundesamtes Wiesbaden.

Vom insges. verfügbaren **15,8 Mio DM** einzelhandelsrelevantem Konsumpotential - EKP - her gab es folgende Verteilungen und Abflüsse :

Warensortiment		Anteil am EKP in %	Anteil in Mio DM
A	Nahrungs- u. Genussmittel, Getränke, täglicher Bedarf	27	4,3
B	Bekleidung aller Art, Schuhe und Lederwaren	15	2,4
C	Haushaltsartikel, -geräte, Porzellan, Keramik	10	1,6
D	Elektroartikel, Rundfunk, Fernsehen, Tonträger, Medien	11	1,7
E	Möbel, Einrichtungsgegenstände, Raumausstattung	8	1,3
F	Geschenk- u. Bastelartikel, Feinmech., Uhren, Schmuck	2	0,3
G	Drogeriebedarf, Kosmetik, Körperpflege	8	1,3
H	Sport- und Spielwaren, Fahrräder	3	0,5
K	Bau- u. Heimwerker, Garten- und Campingartikel	7	1,1

Unter Berücksichtigung der Umfrageergebnisse für *nicht häufig gewählten Einkaufsort* und Hinweise auf lokale Deckungen von Randsortimenten kann jetzt erstmalig die Verteilung der Kaufkraft der Brokstedter Bürger sichtbar gemacht werden.

Angaben gerundet in Mio DM *Kaufkraftabflüsse nach*

	in Brokstedt gebunden	Neumünster	Bad Bramstedt	Hamburg	Kellinghusen	sonstige Zielorte
A	2,6	0,4	0,6		0,5	0,2
B	0,1	1,7	0,2	0,3		0,1
C		1,1	0,2	0,1	0,1	0,1
D	0,2	0,9	0,1	0,3	0,1	0,1
E	0,1	0,5	0,1	0,2	0,1	0,5
F		0,2	0,1			
G	0,3	0,3	0,4		0,1	0,1
H	0,1	0,1	0,1	0,1		0,1
K		0,8	0,1	0,1		0,1
	<b>3,4</b>	<b>6,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>

Diese Verteilung 1996 zeigt nun folgende Ergebnisse :

1. **24 %** der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Brokstedter Bevölkerung werden **vor Ort** gebunden, ein deutlicher Hinweis auf den Regionalwettbewerb und auf Möglichkeit zur Erhöhung der Bindung
2. mit **41 %** die dominierende Ausrichtung auf **Neumünster**, eine eindeutige zentralörtliche Aussage zu den Raumfunktionen
3. stark untergeordnet die Konsumverflechtungen mit dem Unterzentrum **Bad Bramstedt** mit **13 %** Konsumsog.
4. eine mit **9 %** **breite Streuung** auf verschiedenste andere Zielorte einschl. vagabundierender Kaufkraft.
5. mit **7 %** eine untergeordnete Verflechtung zur **Metropole Hamburg**
6. und das Schlusslicht : **Kellinghusen** mit **6 %**, d.h. keine Sogwirkung, aus der eine landesplanerische Verflechtungen abgeleitet werden könnte.

In Kenntnis dieser Kaufkraftverteilung verwundert es nicht, dass die befragte Bevölkerung in Brokstedt die nachfolgenden Antworten auf die Frage : *Welche Einrichtungen oder Sortimente fehlen vor Ort ?* - gegeben hat - in % aller Nennungen zum Einzelhandel :

<b>51 %</b>	Bekleidung - Textilien
<b>18 %</b>	Kleinmöbel - Raumausstattung - Bodenbeläge
<b>11 %</b>	Drogerieartikel, Körperpflege
<b>10 %</b>	Elektroartikel aller Art
<b>8 %</b>	Heimwerkerartikel, Garten und Pflanzen

### 3. neue räumliche Gemeindeentwicklungsziele

Die Gemeindevertretung Brokstedt hatte zur 1. Fassung des Flächennutzungsplanes bis 2010 in 1996 eine Entwicklungskonzeption beschlossen, die folgende Eckdaten umfasste :

1.

Brokstedt reduziert die Raumentwicklung nicht auf eine für ländliche Räume typische lokale Eigenentwicklung - verbunden mit der Zielaussage von ca. 1.700 EW im Jahre 2000, da dies ein radikaler Bruch mit den bisherigen städtebaulichen Entwicklungsräumen darstellen würde, so dass sinkende EW - Zahlen eintreten müssen

2.

Brokstedt bereitet mit dem FNP eine Bauflächenausdehnung vor, die den Entwicklungszielen „ auf dem Wege zum ländlichen Zentralort „ entsprechen, sorgt für alternative Flächenverfügbarkeiten und stellt Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung, um den Versorgungsbereich bis zu 5.000 EW komplett bedienen zu können.

3.

Damit war im Planungsansatz für 2010 oder für einen Entwicklungszeitraum von rd. 15 Jahren bis 2.200 EW verbunden, ausgelegt auf :

- Flächenverfügbarkeiten für den Wohnungsbau
- Ertragslagen für Grundstücksveräußerungen
- Kaufkraft, Einzelhandelsversorgung, Kaufkraftabflüsse
- Zustand und Auswirkung auf kommunale Infrastruktur vom Kinderspielplatz über Kindergarten, Grundschule, Sekundarbereich I, Erwachsenenbildung, Spiel und Sport, Kultur, Vereinsleben bis Friedhofsgrößen
- Auswirkung auf die Siedlungswirtschaft, Ver- und Entsorgung, Kommunikation etc.
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Arbeitsplatzentwicklung, Pendlerwesen und unternehmerische Risikobereitschaft
- Konsequenzen für ÖPNV (öffentl. Personennahverkehr per Schiene und Strasse) sowie Individualverkehr

Für den FNP als vorbereitender Bauleitplan standen dabei im Vordergrund :

Strukturbereich	positiv für die weitere Raumentwicklung	negativ für die weitere Raumentwicklung
Verstärkung der Wohnfunktion	Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur, Deckung der dringenden Wohnungsnachfragen u. -bedarfe, Fortsetzung der Flächenrealisierung und kommunalen Flächenvorsorge	
Verstärkung der Versorgungsstrukturen	Ausbau der Nahversorgung und Bedarfsdeckung täglicher Bedarf Weiterentwicklung Spiel, Sport, Freizeit und Vereinsleben	für höherwertige Handelseinrichtungen noch zu geringe Nachfragepotentiale
Verstärkung der Verkehrsinfrastruktur	Sicherung und Vergrößerung der P+R-Anlage incl. Schienenfrequenzen	Erhöhung der Verlärmungszonen entlang Schiene/Strasse, Investitionen aktiver / passiver Schallschutz +höhere Aufwendungen zur Strassenunterhaltung
Natur und Ökologie		weiterer Flächenverbrauch durch Versiegelung erhöhter Druck auf Naturressourcen und Freizeitbeanspruchung
Raumordnung und Zentralität	Konsolidierung der Entwicklung auf hohen Standards + Verstärkung der Zuordnung zu Grund- und Mittelzentren	



## Entwicklungsvorstellungen nach Beschlusslage 1996

Aus kommunalplanerischer und entwicklungspolitischer Sicht sollte die gesamte zukünftige Raumentwicklung Brokstedt **ohne extreme Entwicklungsbrüche** stattfinden. Unter Beachtung und Förderung der Standortvoraussetzungen Schiene und Strasse sollen städtebauliche Weiterentwicklungen angestrebt werden, um bis zum Jahre 2010 **ca. 2.200 EW** unterbringen zu können. „Unterbringen“ bedeutet hier

- in zukunftssicheren Standards im Wohnungswesen - festgemacht bei einem Flächenanspruch von 45qm Nettowohnfläche pro EW
- in einer landschaftsgerechten Durchmischung von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleinen Hausgruppen, keiner Massierung des Mehrgeschosswohnungsbaues in verdichteten Miet- oder Eigentumsformen,
- in wohnwerter gestalteter Umgebung mit gesicherter Lokalversorgung im öffentlichen und privaten Bereich.

Die dazu gehörenden Detailprognosen für ein Wohnungsraum- und -flächenprogramm umfassten folgende Parameter :

Was ist in der Vergangenheit nicht alles versucht worden, mathematisch zu prognostizieren, hier eine kleine Auswahl :

- Reproduktionsziffern des weiblichen Volkskörpers nach Altersstufen
- Sterbewahrscheinlichkeit nach Altersstufen
- Altersprognosen wandernder Bevölkerung nach Berufstellung des Haushaltsvorstandes
- Prognose von Einwohnern, die anderswo zur Wohnbevölkerung gehören
- und im Wohnungswesen z.B.: Leerraumreserven - Sanierungsbedarfe - Umwidmungswahrscheinlichkeit

wobei heute festzustellen ist, dass die zwar wissenschaftlich korrekten Hochrechnungen - jede für sich - sicherlich berechtigt waren, die Wirklichkeit aber z.T. extrem verfehlten.

INFRA Beratungen hat bereits ab 1989 nach Vorlage GWZ 1987 dafür plädiert, ausschliesslich nur über zwei Ansätze zu gehen, um dann über Flächenbereitstellungen zu EW- Grössen oder umgekehrt zu kommen. Die tatsächlichen Entwicklungen der letzten ca. 6 Jahre haben diese einfachen methodischen Ansätze voll bestätigt :

Hier jetzt der Ansatz für die Gemeinde Brokstedt - durch die Aktualitäten 1998 überholt :

	Zustand 1994	Ziel 2010	Veränd. 1994-2010
1. EW - Zahl am 1.1.1995 2. vorhandene Wohnflächen in Gebäuden ohne Heime, gerundet 3. damit verfügbar : Wohnfläche pro EW 4. Flächenverfügbarkeit pro Einwohner nach BRD-Trends 5. bei konstanter EW-Zahl damit ein Bedarf an Wohnflächen 6. kommunales Entwicklungsziel - Einwohnerzahl 7. dafür ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen <b>8. damit gesamter Wohnflächenbedarf</b>	1.840 EW 66.800 qm 36 qm/EW	45 qm / EW 82.800 qm <b>2.200 EW</b>	+ 16.000 qm + 360 EW + 16.200 qm <b>+ 32.200 qm</b>
9. durchschnittliche Wohnungsgrösse 10. Bedarf an Wohnungen 11. Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Durchschnitt 12. damit Bedarf an Wohngebäuden - WG 13. durchschnittliche Grundstücksgrösse pro WG 14. damit Bedarf an Netto - Wohnbauland gerundet 15. Flächenzuschlag für Infrastruktur aller Art <b>16. Bedarf an Bruttowohnbauland</b>	105 qm	105 qm 1,3 WE/WG 750 qm 22 %	+ 310 WE + 240 WG 180.000 qm <b>22 ha</b>

In diesen Prognosewerten sind jetzt alle anderen Faktoren bereits berücksichtigt, die sich auch für den stärker ländlich geprägten Raum ergeben werden, z.B.:

- Reduzierung der Zahl der Personen pro Familie oder Wohneinheit
- Verstärkung der 1- und 2-Personenhaushalte
- Nachfragen nach Wohnungen durch die nachwachsende Ortsbevölkerung
- Reduzierung der Hausfreiflächen durch Wegfall von Selbstversorgungen mit Gemüse, Gartenfrüchte etc.

Fachlicher Hinweis : In der benutzten Definition Wohnungsgrösse sind anders als in der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 jetzt auch enthalten: Nasszellen, Flure, Treppenhäuser, Abstellräume und andere Nebenanlagen ohne Kfz-Anlagen.

## Neue Raumentwicklungen nach Beschlusslage 1998

Ausgelöst durch umfassende Diskussionen zum Landschaftsplan - Ende offen für einen Planungszeitraum - und den Schlussfolgerungen für Infrastrukturvorleistungen oder -folgekosten bei veränderter kommunaler Haushaltssituation hat die Gemeindevertretung Brokstedt in verschiedenen Beschlusslagen vom Juni und November 1998 die flächenhaften Zielvorgaben für 2010 reduziert, wobei auch eine Planungsraum - Streckung bis 2015 zu akzeptieren ist = Wirkungszeitraum eines FNP ca. 10 - 15 Jahre ab Eintritt seiner Rechtswirksamkeit, für 1999 erwartet.

Dabei sind die Entscheidungen der Landesregierung - Staatskanzlei = Nichteinstufung als ländlicher Zentralort beachtet worden.

Unter stärkerer Berücksichtigung von Besiedlungsmassnahmen im verfügbaren Innenbereich gem. § 34 BauGB und den neuen Möglichkeiten der vorhabenbezogenen Lösungen gem. §§ 11 + 12 BauGB sollen die Handlungs- und Verfügungsbereiche der Gemeinde aus gesamtwirtschaftlicher Sicht vergrössert oder optimiert werden.

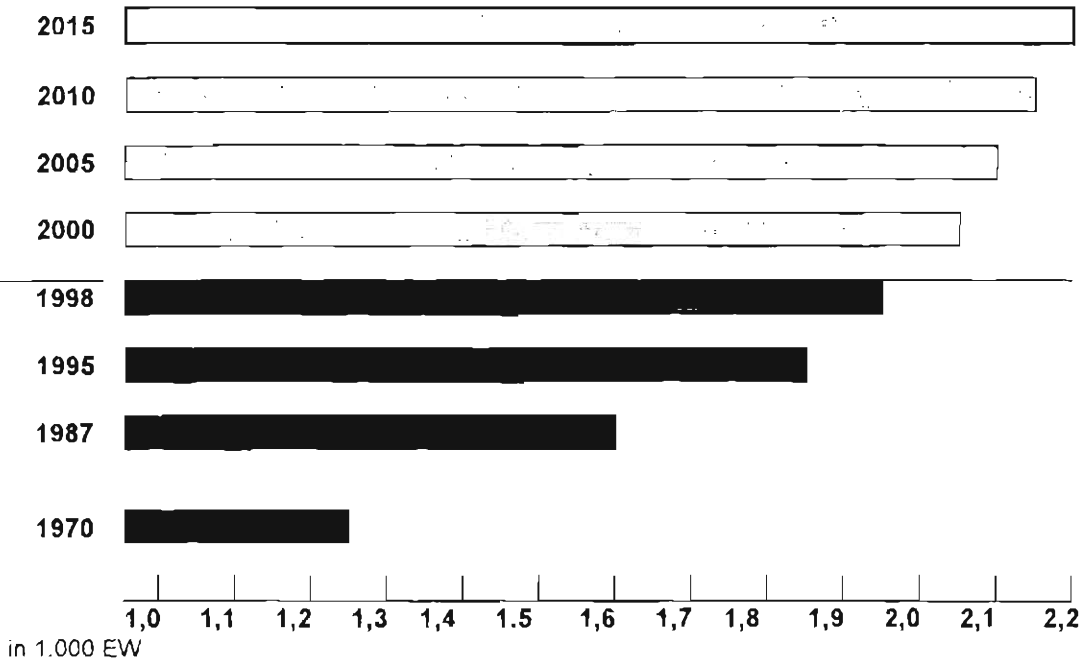
Dazu ist dann folgendes **Flächenprogramm neu** hilfreich :

	Zustand 1998	Ziel 2010 - 2015	Veränderungen
1. EW - Zahl am 30.06.1998 2. vorhandene Wohnflächen in Gebäuden gerundet 3. damit verfügbar : Wohnfläche pro EW 4. Flächenverfügbarkeit pro EW anzustreben 5. bei konstanter EW-Zahl damit ein Bedarf 6. kommunales Entwicklungsziel - Einwohnerzahl 7. dafür ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen <b>8. damit gesamter Wohnflächenbedarf</b>	1.970 EW 73.000 qm 37 qm/EW	45 88.600 qm <b>2.200 EW</b>	+ 15.600 qm + 230 EW + 10.400 qm + 26.000 qm
9. durchschnittliche Wohnungsgrösse 10. Bedarf an Wohnungen 11. Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Durchschnitt 12. damit Bedarf an Wohngebäuden - WG 13. durchschnittliche Grundstücksgrösse pro WG 14. damit Bedarf an Netto - Wohnbauland gerundet 15. davon 20 % im Innenbereich zu realisieren 16. verbleibender Neuflächenbedarf 17. Flächenzuschlag für Infrastruktur aller Art 18. Bedarf an Bruttowohnbauland	105 qm	105 qm  1,3 WE/WG  700 qm  27.000 qm  20 - 22 %	+ 250 WE  + 190 WG  133.000 qm  106.000 qm  12 - 13 ha

Einschliesslich von Alternativen für Flächenbereitstellungen durch private Grundstückseigentümer ist der neue FNP auf diese zusätzlichen Entwicklungsflächen auszurichten.

Mit diesem Planungsprogramm wird dann folgende Entwicklung der Zahl der Einwohner verbunden, hier schematisiert dargestellt :

### Anzustrebende EW - Entwicklung = aktuelles Ziel dieses FNP



Zur gemeindlichen Zielentwicklung gehören dann folgende städtebauliche Ergänzungen :

## Reserven - Baulücken + § 34 - Innenbereiche

Eine „beliebte“ Diskussion über Baulücken und Baulandreserven soll hier eigentlich gar nicht geführt werden. Gemessen an der ständig hohen Baulandnachfrage könnte theoretisch davon ausgegangen werden, dass jede tatsächlich verfügbare Reserve ausgenutzt werden kann. Und dennoch : solange in unserem System die Freiheit im Umgang mit dem Grundeigentum bestehen bleibt, wird es auch in der Zukunft „Baulücken“ aller Art geben, die zwar rechnerisch vorhanden, aus einer Vielzahl von individuellen Gründen aber gar nicht im Markt verfügbar sind, z.B.:

- Reserve für nachwachsende Familienangehörige
- Reserve für eigene Baurealisierungen
- Freihaltungen infolge konkurrierender Raumansprüche
- Freihaltungen für wirtschaftliche Aktivitäten
- oder Interpretationen rechtlicher Belange

Daher unterbleibt hier eine Abschätzung der sog. „stillen Reserve“ der Flächen, auch anderer Diskussionen, z.B. über eine „Nachverdichtung“ bestehender Baugrundstücke, die für den stärker ländlich geprägten Raum auch in der Zukunft nur punktuelle Bedeutung haben wird.

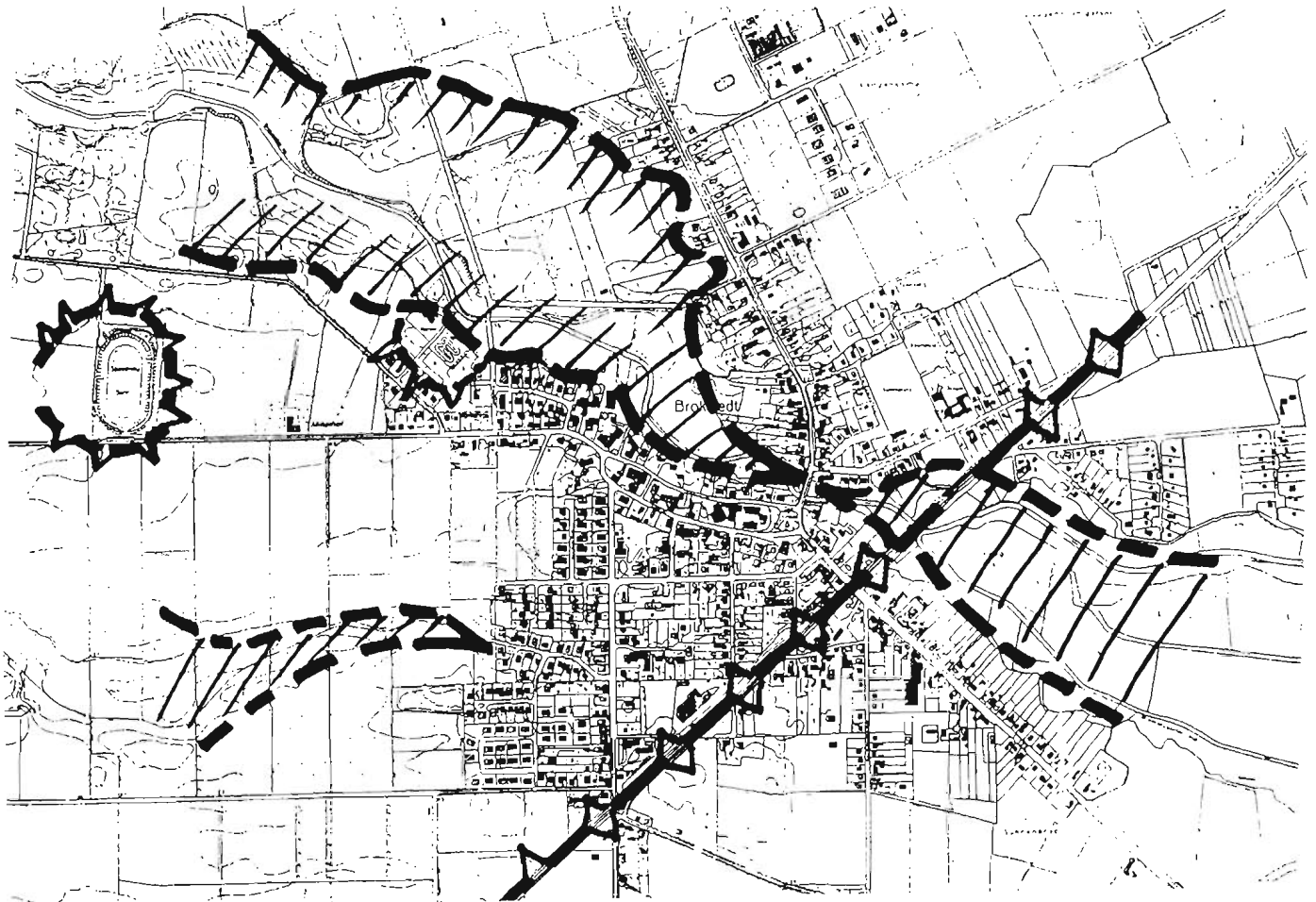
Unter der Zielrichtung § 34 (4) BauGB - geordnete städtebauliche Entwicklung - können hier individuelle Grundstücksinteressen auch der Klarstellungs- oder Ergänzungssatzungen definiert werden. Dabei ist der in der Modellrechnung mit rd. 20 % eine Brokstedt - typische Annahme. Besondere Bedeutung bekommen diese Möglichkeiten z.B. im Bereich rückwärtige Zone Osterfeld u.a.

## von Bebauung freizuhalten Bereiche

Auf der Grundlage des parallel zu diesem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes können markante Raumteile mit besonderen Entwicklungsaufgaben herausgehoben werden :

- LANDSCHAFTS- und BIOTOPRÄUME  
zu erhaltende und weiterzuentwickelnde Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen einschl. Waldflächen

- **FLIESSGEWÄSSER, FEUCHT- und GRUNDWASSERZONEN**  
-raumprägende Flusssysteme, Marschenböden mit hohem Grundwasserstand, erhaltenswerte Teilräume aus landschaftspflegerischer Sicht
- **ABSTANDSFLÄCHEN aus IMMISSIONSSCHUTZGRÜNDEN**  
aus Gesichtspunkten des Immissionsschutzrechtes (BlmSchG) eine starke Rücksichtnahme auf unveränderbare Emittenten, wie Schiene oder überörtliche Hauptverkehrsstrasse nach 16. Verordnung zum BlmSchG, auf Standorte von Spiel und Freizeitgestaltung wie Schiessanlage, open-air-Tennis, Sportanlagen etc. nach 18. Verordnung zum BlmSchG oder auf zulässige Nutzungen, z.B. in Gewerbegebieten
- **FREIFLÄCHEN für LANDWIRTSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN**  
langfristige Sicherung hofnaher Agrarproduktionsflächen für Vollerwerbsexistenzen



## 4. Nutzungszustand und potentielle Entwicklungsräume

Dieser Teil des Erläuterungsberichtes stellt nun den Einstieg in die bauleitplanerischen Details dar. Er basiert zunächst auf einer umfassenden IST - Beurteilung der Raumzustände 1996 anhand der derzeit planungsrechtlich aktuellen Kriterien BauGB - BauNVO - LBauO ohne Berücksichtigung z.B. nicht realisierter Zielsetzungen aus der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde. Nur so ist es möglich, ein objektives Gesamtbild zu erhalten.

Dann wird - völlig unabhängig von den ersten vorangestellten Flächenprognosen und dem Entwicklungsfaktor ZEIT - eine Raumbetrachtung folgen, welche Teilflächen Entwicklungspotentiale enthalten. Dabei werden noch keine strukturellen Wertungen durchgeführt.

## städtebauliche Raumgliederung

Um die städtebaulichen Bearbeitungen so übersichtlich wie eben möglich zu machen, ist auf der Grundlage der Raum- und Verkehrsflächen eine sehr einfache Gliederung vorgenommen worden. Sie ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

**A** = Entwicklungsraum nördlich der Schiene und östlich der L 122, im Ortskern einschliesslich der Ostseite der Strasse Dömbek unter Einschluss der Siedlungsbereiche beidseits Schulstrasse, Am Sportplatz.

**B** = der gesamte Siedlungsraum südlich der Brokstedter Au, Westseite der L 122 und Nordseite der Schiene.

**C** = das südliche Siedlungsgebiet als „Dreieck“ zwischen der Schiene im Westen der L 122 - Osterfeld im Osten und dem südlichen Agrarraum mit Teilen beidseits Mühlenweg.

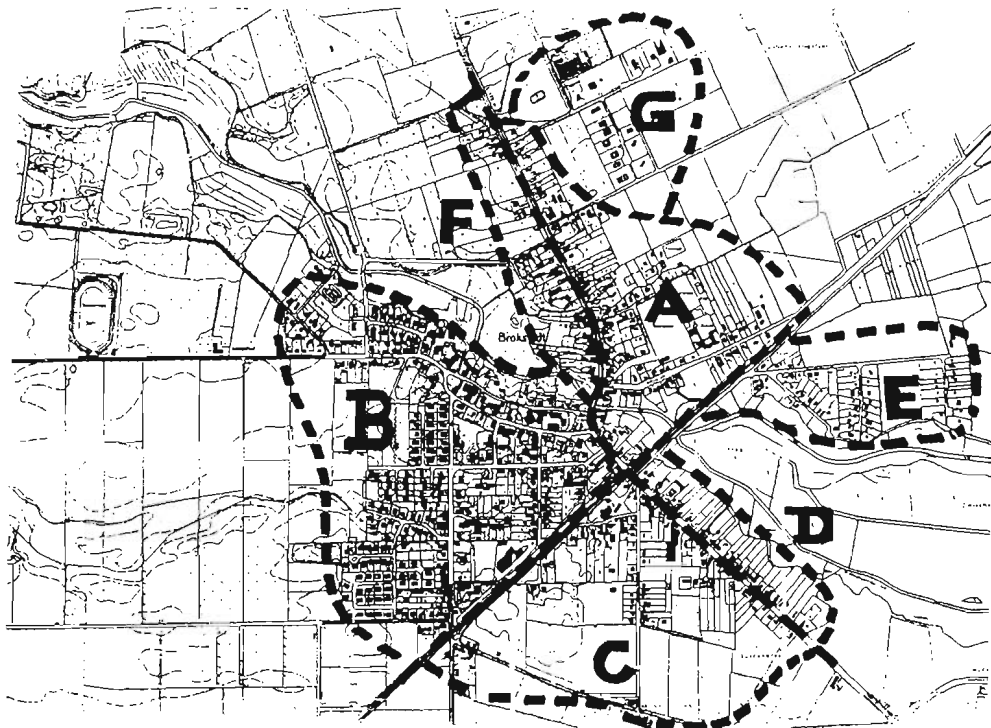
**D** = die bisher einzeilige Zone auf der Ostseite der L 122 zwischen der Gemeindegrenze und der Schiene bis zur Freizone der Wiemersdorfer Aue.

**E** = der gesamte östliche Siedlungsansatz östlich der Schiene beidseits Sibbersdorfer Weg, Eichenweg, Lärchenweg und Achter de Dann.

**F** = der Siedlungsbereich auf der Westseite der L 122 von der Brokstedter Au nach Norden entlang der Strasse Dömbek.

**G** = der gewerbliche Entwicklungsraum auf der Ostseite der L 122 im Bereich Langenkamp.

Diese sehr schematisierte Bereichsbildung berücksichtigt bereits einige Raumstrukturen, die in den nachfolgenden Übersichten noch weiter konkretisiert worden sind.



## aus ökologischer Sicht

ohne auf die konkreten Inhalte der Beschreibungen des Landschaftsplanes an dieser Stelle schon einzugehen, wird die engere Auenlage der Brokstedter Aue und der Wiemersdorfer Aue als entscheidendes Raumkriterium herausgestellt, d. h. hier ist eine städtebauliche Weiterentwicklung von vom herein ausgeschlossen worden. Die genaueren Abgrenzungen dieser Teilräume werden erst später behandelt. In der beigefügten Übersicht sind diesen Freiraum die grösseren zusammenhängenden Waldflächen bereits zugeordnet worden.

Ein weiteres Gliederungselement für zukünftige städtebauliche Betrachtungen stellt die Bachzone in der westlichen Verlängerung des Amselweges dar.

Erst in der nachfolgenden Konkretisierungsphase werden dann ökologische Detailflächen näher betrachtet.

## aus Emissionsicht

Ohne hier zunächst auf die Auswirkungen näher einzugehen, sollen für die erste Übersicht nur dargestellt werden:

1.

Die Schienenanlage mit der überwiegend niveaugleichen Führung und den sich daraus ergebenden Emissionen (Lärm) für die unmittelbar angrenzenden Umgebungsflächen.

2.

Die überörtlichen Hauptverkehrsstrassen, hier insbesondere L 122 und erst weit nachrangig aufgrund der Verkehrsbedeutung die L 295.

3.

Der Kläranlagenstandort nördlich der Dorfstrasse mit einer theoretischen Einflusszone von ca. 300 m, eine allgemeine Abstandsbetrachtung aus den Regelungen des Bundesimmissionschutzgesetzes.

4.

Standorte der Sportanlagen hier insbesondere Sportplätze und Tennisanlage im Bereich der Schulstrasse/Am Sportplatz, ohne weitergehende Beurteilung als Grundlage gem. 18. Verordnung zum Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG, hier mit einem jeweiligen theoretischen Radius von ca. 100 - 150 m zeichnerisch angegeben.

In dieser Grobgliederung sind noch keine Linien anderer Emissionsfaktoren enthalten, hier z. B. besondere gewerbliche Standorte und ihre Auswirkungen oder aber die Situation der produzierenden Landwirtschaft der Ortslage.

## neue Siedlungsflächen seit 30 Jahren

Es wird auf eine ausführliche Darlegung des geschichtlichen Siedlungsganges hier verzichtet. Bei den Betrachtungen einzelner Teilräume wird auf diese Nutzungszusammenhänge noch gesondert eingegangen. Hier ist es aus der Eingangsbetrachtung heraus nur interessant, den Gang der Besiedlung in den letzten 30 Jahren, ca. ab 1965 festzuhalten. Dabei spielen einzelne kleine Abrundungen oder Baulückenschliessungen noch keine Rolle, da es um den Zusammenhang geht:

### **Siedlungsbereich A**

Durch die erstmalige Standortentscheidung im FNP ca. 1970 ist die Raumprägung durch den zentralen Schulstandort mit umgebenden Sportanlagen - Badeanstalt und Tennisanlage geprägt. Infolge dieser engen räumlichen Nähe zur umgebenen Besiedlung hat sich auch der Wohnbereich auf der Westseite der Strasse Am Sportplatz weiter verdichtet. Die damals noch freie Zone im Anschluss an die Strassenrandbebauung der L 122 beidseits Schulstrasse wurde geschlossen.

### **Siedlungsbereich B**

Hier lag der Schwerpunkt der städtebaulichen Weiterentwicklung. Einmal abgesehen von einer Neubebauung auf der Nordseite des Sparkassenweges sind es drei verschiedene Teilräume, die sich heute als geschlossener Ortslagenbestandteil präsentieren: der Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 6 Nienacker, die sich daran nach Westen anschließende Wohnbebauung im Bereich Dorfstrasse, dann der Bereich der rückwärtigen Bebauung Hermann-Löns-Weg und Raiffeisenstrasse sowie die Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 4, 5 und 8 zwischen Klaus-Groth-Strasse im Norden bis zum Bereich Hackstedt im Süden, wo derzeit gerade die erstmalige Bebauung abläuft.

### **Siedlungsbereich C**

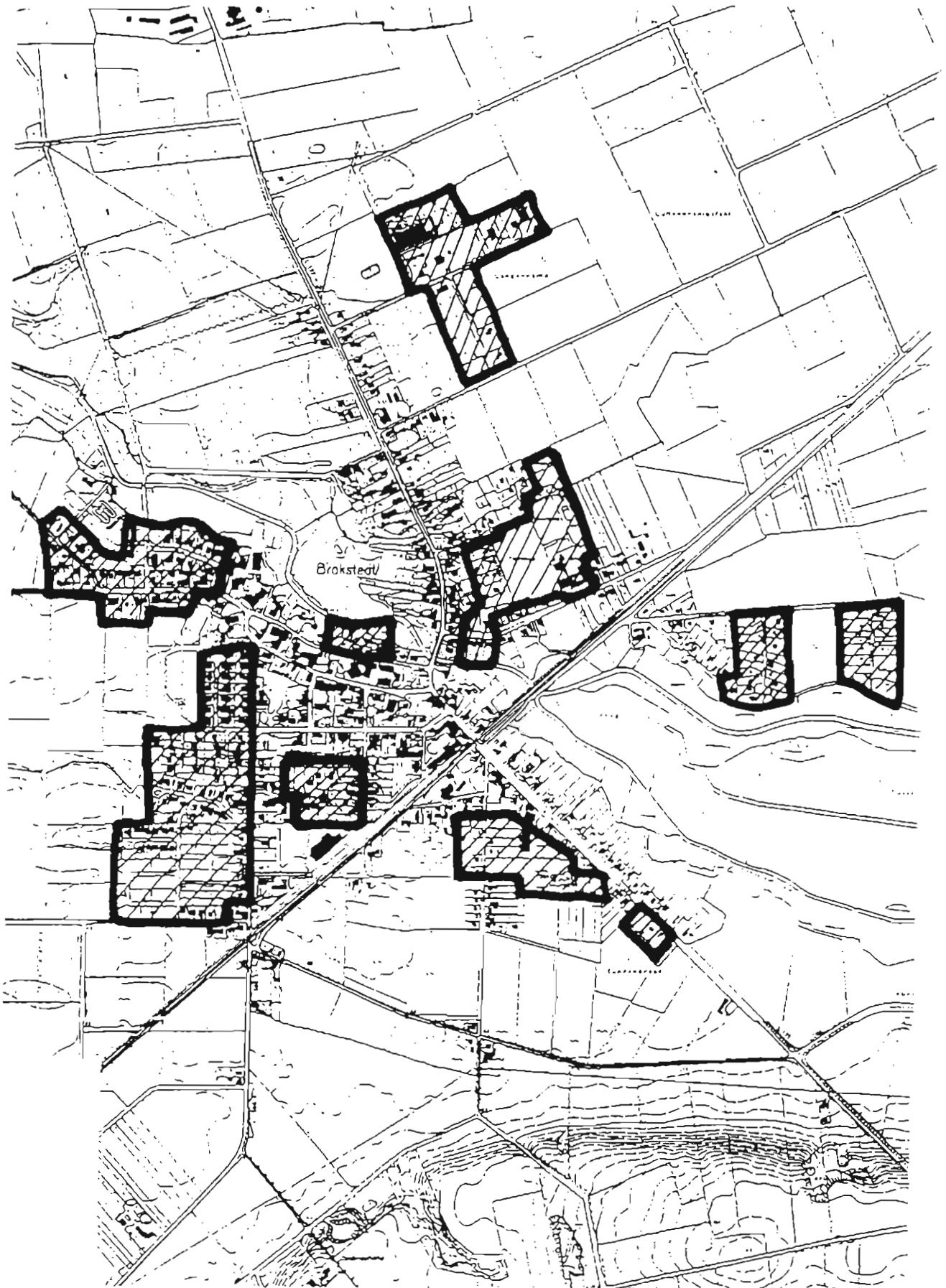
Kleinere Baulückenschliessung auf der Westseite L 122 und der sich verdichtende Siedlungsansatz südwestlich Osterfeld.

### **Siedlungsbereich E**

Die durch eine Waldfläche getrennten 2 Siedlungsteile des Bereiches Sibbersdorf, B-Plan Nr. 3, von einer ersten Zielplanung als Wochenendhausgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet.

### **Siedlungsbereich G**

Die Steuerung der gewerblichen Entwicklung über den Bebauungsplanbereich 7 Langenkamp nördlich Königssaal mit gerade derzeit laufender Realisierung im südlichen Teilbereich.



neue Besiedlungsflächen seit ca. 1965

## Flächennutzungsplan (alt) und Bebauungspläne

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den letzten ca. 40 Jahren war durch ein relativ einfaches System der kommunalen Planung und der privaten Realisierungsmöglichkeiten gekennzeichnet:

- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, genehmigt am 18.03.1971, inzwischen mit fünf Änderungsverfahren belegt, nachfolgend immer genannt: **Ur-FNP**
- Durch rechtsverbindliche Bebauungsplansatzungen durchgeführte kontrollierte Erschliessung und Bebauung nach aktuellem Stand insgesamt 8 rechtsverbindlich gewordene B-Pläne
- Einzelbaugenehmigungen gem. § 34 BauGB für bauliche Entwicklungsmassnahmen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes oder Teile davon
- Einzelbaugenehmigungen für Massnahmen im Aussenbereich gem. § 35 (2) BauGB oder für sonstige privilegierte Nutzungen gem. § 35 (1) BauGB

In der Zukunft der nächsten Jahre bis 2010 wird dieses Instrumentarium für die siedlungsmässige Entwicklung weiter aufgefächert, da heute schon durch verschiedene Ergänzungen interessante Verfahren der Beschleunigung und kurzfristigen Realisierung einerseits und der erhöhten Schaffung von Rechtssicherheiten andererseits bestehen:


- Satzungen gem. §§ 34 (4) + 35(6) BauGB zur Abrundung von Siedlungsbereichen ohne weitergehende konkrete verbindliche Bauleitplanung
- Vorhaben- und Erschliessungspläne gem. § 12 BauGB als Antragsverfahren zu kommunalen Satzungen für die Förderung und Entwicklung von Massnahmen durch private Investitionen


Nach Aktenlage ist von diesen zusätzlichen Möglichkeiten der städtebaulichen Beschleunigung und der privaten Vorhabendurchführung noch kein Gebrauch gemacht worden.


Soweit die Aktenlage es hergab, ist in der beigelegten Übersicht eine Zusammenzeichnung Ur-FNP mit seinen inzwischen fünf Änderungsverfahren erfolgt, um den Ausgangsplaninhalt für die neue FNP-Zukunftsplanung zu dokumentieren. Dieser Stand wird gleichzeitig zur Grundlage gemacht, die nachfolgende Einzelerörterung durchzuführen.

Grundlage dafür ist die Bestandssituation im Frühjahr 1996 und der damit planungsrechtlich erforderliche Vergleich zu den bisherigen Planungsunterlagen der Vergangenheit. Es handelt sich also nicht um eine Kritik an den einzelnen bauordnungsrechtlichen oder planungsrechtlichen Verfahren, sondern nur um eine Feststellung von einzelnen aufgefallenen Problembereichen. Zur Vereinfachung der Beurteilung sind drei Beurteilungskriterien gebildet worden, um auf einen Blick erkennen zu können, was möglicherweise sofort zu verändern ist:

**- das Symbol in den nachfolgenden Karten bedeutet:**

 Eine Fläche ist bereits bebaut oder die Bebauung läuft derzeit, diese Fläche ist aber nicht aus dem Ur-FNP (+ fünf Änderungen) oder rechtsverbindlichen B-Plänen entwickelt, da dort kein Bauland dargestellt ist, also handelt es sich um einen klassischen Konflikt aus der Grobmaschigkeit des FNP, d. h. hier hat mind. eine Anpassung an den vorhandenen Zustand dringend stattzufinden.

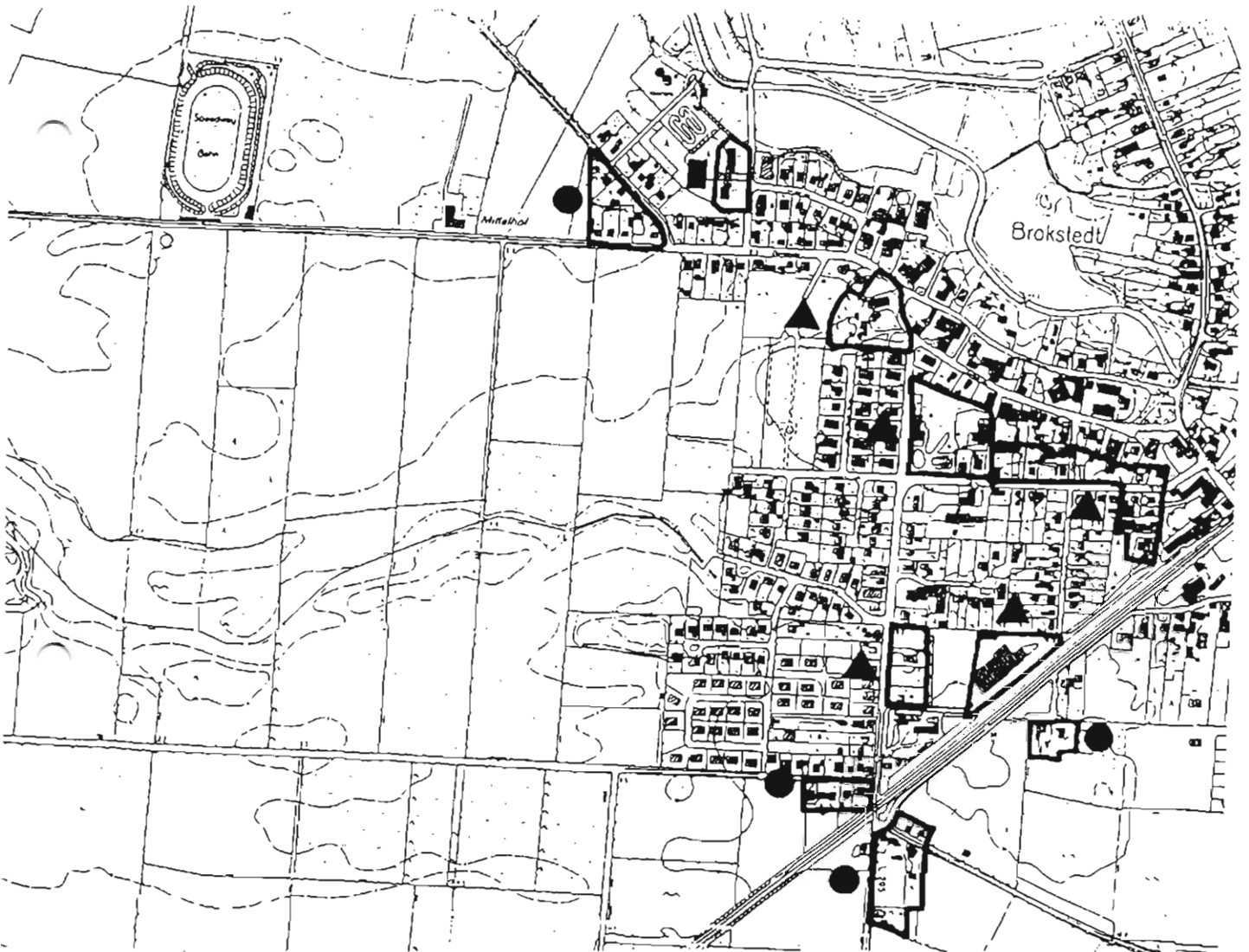
 Eine Fläche ist zwar im wirksamen FNP als Baufläche oder Baugebiet ausgewiesen, die tatsächliche vorhandene Nutzung entspricht aber in keiner Weise dieser ausgewiesenen Nutzung, wobei davon auszugehen ist, dass diese Nutzungsveränderung ordnungsgem. genehmigt worden ist. Es bleibt nur das aufzunehmen, was Vorrang haben soll: die ausgeübte Nutzung, da eine ältere nichteingetretene Zielsetzung inzwischen sogar wirklichkeitsfremd geworden ist.

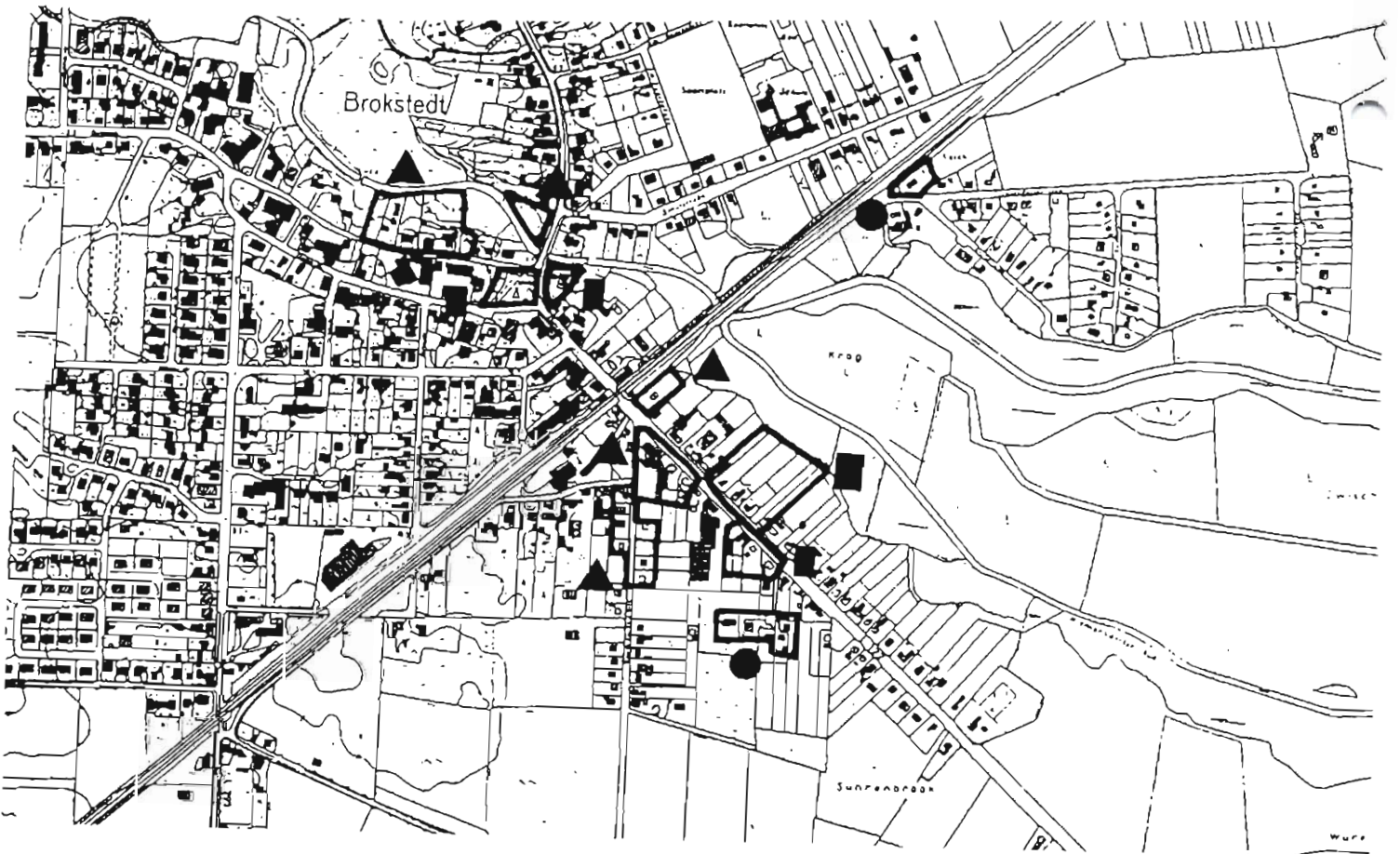
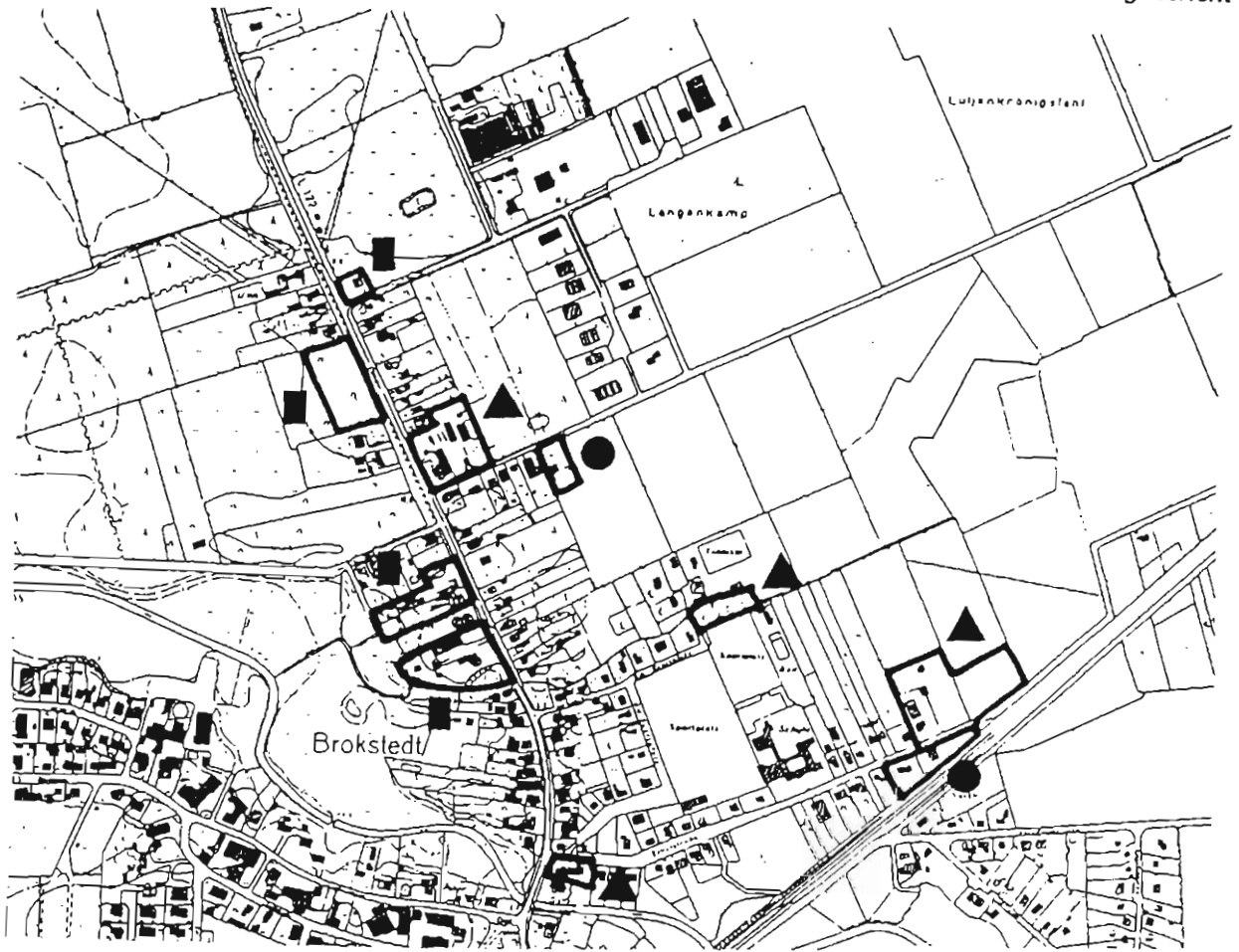
 und der dritte Fall: die vorhandene Nutzung hat Bestandschutz oder ist schon seit längerer Zeit unverändert, der bisherige Ausweisungsstand hat aber von Anfang an eine völlig andere Zielsetzung dokumentiert, so dass die Schlussfolgerung gezogen werden müsste, dass bei einer Änderung der Nutzung etwas völlig anderes und neues entstehen müsste. Es sei denn, hier wird die Zielrichtung der bisherigen Planung völlig verändert.

Die stattgefunden Einzelberatung über diese mehr als 30 Einzelflächen, bei denen die bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht mit der Wirklichkeit des Jahres 1996 in Einklang gebracht werden konnten, war der Einstieg in eine differenzierte Betrachtung des Siedlungsraumes, seiner Nutzungen und seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.



Dabei sind die Bestandserhebungen aus dem Vorentwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Brokstedt bereits aufgenommen und verarbeitet worden, sie konnten für den Siedlungsbereich gleichzeitig im Zuge der lokalen Bestandserhebungen überprüft werden.





## Standortsicherung für landwirtschaftliche Betriebstätten

Die BauNVO - Baunutzungsverordnung - gibt bei den Gliederungsmöglichkeiten der Nutzungen / Siedlungsbereiche durch § 5 die Möglichkeit, **Dorfgebiete** zu bestimmen, für die land- und forstwirtschaftliche Aktivitäten im Vordergrund stehen.

Diese Gesichtspunkte „typischer dörflicher Situationen“ müssen nun aber noch mit dem Entwicklungsfaktor versehen werden, da zunächst

- gar nicht feststellbar ist, welche der heute bestehenden (optisch erkannten) Standorte = Haupterwerbsbetriebe oder Nebenerwerbsbetriebe sind,
- gar nicht erkennbar ist, welche agrarökonomischen und agrarstrukturellen Entwicklungschancen der einzelne Betriebsstandort hat,
- also auch die Frage, welche möglichen Nutzungsveränderungen anstehen könnten
- oder wie sich die Rahmenbedingungen aus agrarökonomischer und europäischer Förderungssicht in den nächsten Zeitdekaden verändern werden.

In der beigegeführten Übersicht sind die heute bestehenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen = Betriebstätten festgehalten worden. Grundlage war die Zusammenstellung der Landwirtschaftskammer vom 07.01.1998 mit Angabe der Tierarten und den Immissionsschutzradien gem. VDI - RL.

Die Kammer empfiehlt den Schutz dieser Betriebe vor weiterer heranrückender Wohnbebauung, um die Existenzfähigkeit nicht zu gefährden und Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu behindern.

Diese baurechtlich ordnungsgemäss zustande gekommenen Nutzungen haben Bestandschutz, im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme der Nutzungen untereinander sind Entwicklungsmöglichkeiten nach den heute gegebenen technischen Gesichtspunkten ohne zusätzliche starke Beeinträchtigung der Umgebung möglich, soweit auf den Hofflächen überhaupt Erweiterungsflächen in der Gemengelage verfügbar sind.

In der Vergangenheit hat man den theoretischen und leider häufig auch tatsächlich auftretenden Konfliktfall der Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebstätten (Gerüche und Verlärmung) auf eine nachgewachsene nahe gekommene Wohnbebauung dadurch versucht zu lösen, dass man völlig unabhängig von den tatsächlichen Nutzungen um derartige Betriebe grössere „M-Gürtel“ = vergrösserte gemischte Bauflächen gelegt hat.

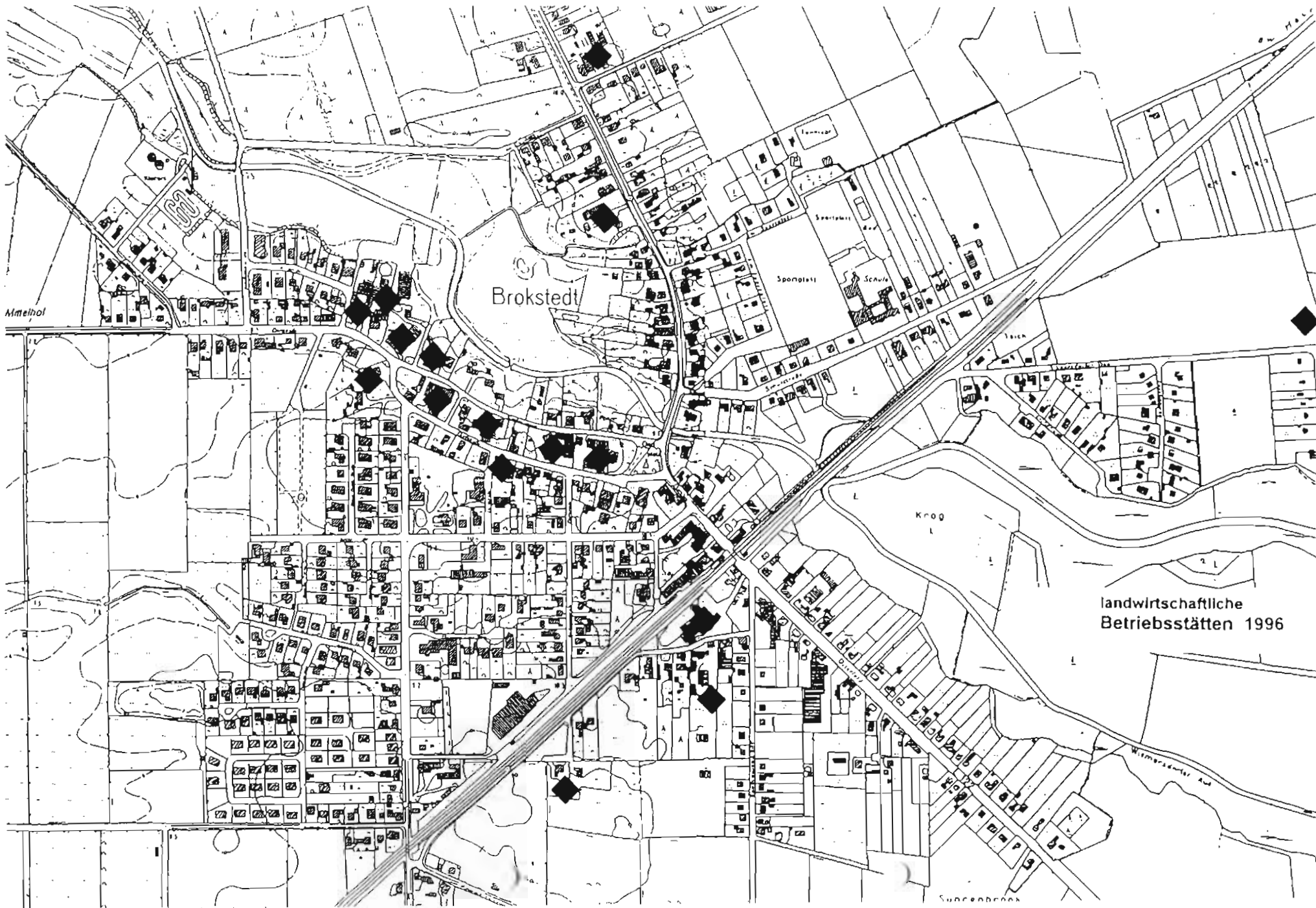
In der heutigen planungsrechtlichen Interpretation bedeutet dies aber dann eigentlich, dass dann eine zusätzliche Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben in Kauf genommen werden sollte. Da an eine wesentliche Standorterweiterung landwirtschaftlicher Produktionsanlagen mit intensiver Tierhaltung gar nicht mehr realistisch war, Kleingewerbe - Handel etc. in diese M - Säume aber gar nicht einziehen, aus verschiedenen Standortgesichtspunkten begründet, entstanden allgemeine Wohngebiete auf diesen M - ausgewiesenen Teilflächen. Dies war für die tatsächlich ausgeübte Nutzung dann jedoch fast „Etikettenschwindel“.

In der vorbereitenden Bauleitplanung ist es jedoch ausgeschlossen, die Obergrenzen zulässiger Immissionswerte für Tierhaltungsauswirkungen zu bestimmen.

Typische Teilflächen in dieser Betrachtung sind z. B. die inzwischen entwickelten Wohnbauflächen auf der Nordseite des Sparkassenweges, die vorhandene Wohnbebauung südlich der landwirtschaftlichen Hofzone Dorfstrasse zur L 295 hin oder aber die Situationen südlich der Bahn/südlich Osterfeld im Bereich Mühleneck.

Nur in den Fällen, wo im Aufstellungsverfahren des FNP bereits deutlich wird, dass kurzfristig mit einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Hoflagen zu rechnen ist, sollte der FNP bereits eine Zielaussage für die Zukunft angeben. Diese Entwicklung wird in Brokstedt nicht erwartet.

In Anbetracht der allgemeinen kommunalen Wirtschaftslage wird dringend davor gewarnt, - wie in der Vergangenheit leider häufig üblich gewesen - bestimmte landwirtschaftliche Standorte mit einer völlig neuen Nutzungszielrichtung zu versehen, was nichts anderes bedeutet, als dass hier durch ein neues Nutzungsziel (z. B. Wohnen) eine erstmalige kommunale Förderungsabsicht zur



Mittelhol

Brokstedt

Sportplatz

Schule

Krog

landwirtschaftliche  
Betriebsstätten 1996

Wittmerdecker Au

Suppenbrunnen

Betriebsschliessung oder Aussiedlung unterstellt werden müsste. Dies wird in den wenigsten Fällen in der Zukunft überhaupt wirtschaftlich ablauffähig sein.

Hinzu kommt noch, dass der Agrarmarkt für die Tierproduktion so kurzfristig schwankt, dass dauerhafte Tierbestände gar nicht mehr unterstellt werden können.

Dann zeigt exemplarisch der Standort Mühleneck auch noch, dass es wirklichkeitsfremde Theorie ist, einer bestimmten Anzahl von Tierstallständen grundsätzlich eine Emission zu unterstellen, in diesem Falle mit einem Immissionsradius von 240 m, die nachgewiesen gar nicht vorhanden ist.

In dieser Zone liegen :

- Bahnhof - Schiene - Bürgerhaus
- Geschäftslagen des Einzelhandels im Bereich Osterfeld
- eine ebenfalls nicht emitierende Fleischwarenfabrik
- die vorhandene Altwohnbebauung südöstlich der Bahn
- die jüngere Wohnstandortentwicklung z. B. im Bereich Suhrenbrooksweg oder Mühleneck

In der weiter zu differenzierenden Abwägung der verschiedenen Standortbelange kann die Gemeinde nur über Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung eingreifen, um die berechtigten Schutzansprüche der Hofanlage mit dauerhaftem Tierbetrieb gegen zukünftig erstmalige Bebauungsintensionen neuerer Siedlungsteile nach Süden hin durchzusetzen. Dabei sind auch grössere Abstände von Überbaubaren Grundstücksflächen mit privaten Grünzonen innerhalb der Festsetzung allgemeines Wohngebiet oder entsprechende neue Grundstückspartzellierungen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme oder der komplette Verzicht auf verdichteten Wohnungsbau als begleitende Lösungsansätze möglich.

Diese Betrachtungen am Standort erübrigen sich aber, wenn weiterhin davon ausgegangen wird, dass am Betriebsstandort keine Emissionen - wie bisher - entstehen, die über den Grad eines konkret zu bestimmenden Dorfgebietes MD gem. § 5 BauNVO hinausgehen.

## Handel - Dienstleistungen und Versorgung

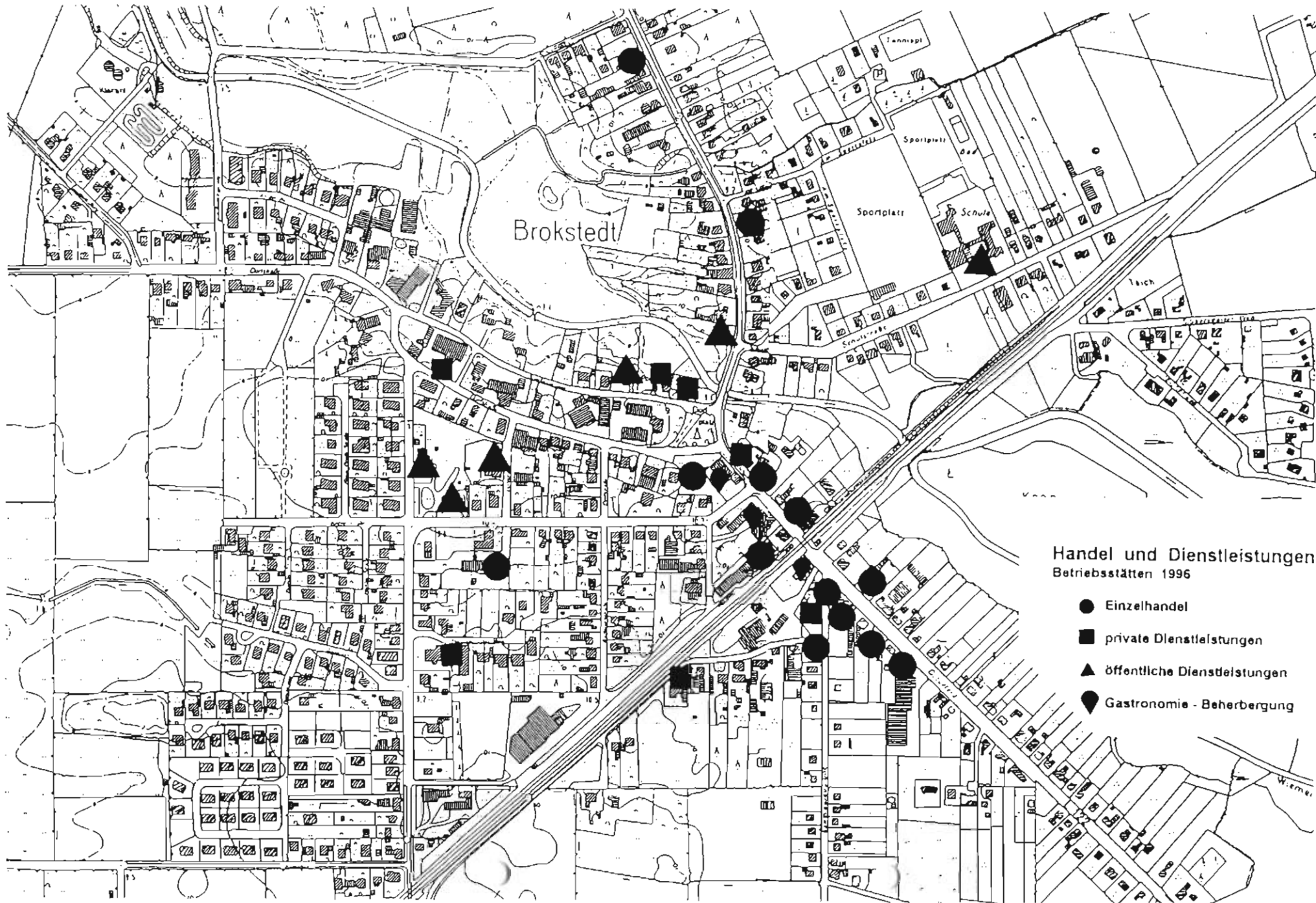
Die derzeitige Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung zeigt bereits einen zentralörtlichen Entwicklungsansatz.

Ausschliesslich gemessen an der Versorgungsstruktur der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Ort wäre eine derartige Ausstattung nicht zu begründen, also muss Brokstedt bereits für das engere gemeindliche Umland einen Versorgungsbereich darstellen.

In den beigefügten Übersichten sind die Betriebsstätten und ihre generelle Zuordnung nach Wirtschaftsgruppierungen enthalten.

Soweit erforderlich wird bei der Darstellung in den jeweiligen Siedlungsbereichen auf diese Situation eingegangen.

Gleichzeitig ist bei fortschreitender Nachfrage dann zu untersuchen, in welchen Bereichen beidseits der Bahn im Ortsmittelpunkt zwischen Brokstedter Au und Osterfeld weitere Entwicklungsflächen für Handel und Dienstleistungen geschaffen werden können.



Einen aktuellen Eindruck der Versorgungsstruktur geben Meinungsbilder der Einwohner wieder, hier weitere Ergebnisse aus der Erhebung 1996 :

- über 60 % der Brokstedter Bevölkerung sind mit der vorgefundenen Einzelhandelsstruktur zufrieden
- differenziert nach Neubaugebieten sinkt dieser positive Grad jedoch auf deutlich unter 50 %
- Mindestens jeder zweite Haushalt vermisst eine angepasste Versorgung im Einzelhandel im Bereich Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren. Dies ist mehr als nur ein eindeutiger Hinweis auf die Möglichkeiten, hier die Angebotspalette zu erweitern. Überraschend ist dabei sicherlich, dass selbst bei den Haushalten in den neueren Siedlungsteilen, die vielleicht ein anderes Kaufverhalten (Wahl des Kaufortes) haben können, auch hier dieser Mangel so deutlich sichtbar wird.
- Stark nachrangig taucht dann der Bereich Möbel auf, der aber von der Begriffsbestimmung her auch alle ergänzenden Formen von Gebäude-, Raumausstattung oder andere Waren dieser Art umfassen.
- Ansonsten kann festgestellt werden, dass die erreichte Ausstattung von den Betroffenen selbst in Brokstedt als nicht stark mangelhaft angesehen wird.

Diese deutlichen Schwerpunkte verändern sich, betrachtet man den Bereich **Dienstleistungen**, hier ist das Ergebnis:

- Nahezu jeder zweite Haushalt vermisst eine optimale medizinische Versorgung vor Ort, nur geringfügig dahinter liegen die Hinweise auf fehlende Einrichtungen aus dem Gesamtsektor Freizeit und Unterhaltung. Stark nachrangig taucht für die Bevölkerung in neueren Siedlungsteilen auch schon die Gastronomie auf, d. h. ein Teilabschnitt aus dem Bereich Freizeit und Unterhaltung.
- Einmal unabhängig davon, wie vorhandene Dienstleistungseinrichtungen genutzt oder bekannt sind, zeigt dies deutlich eine Mangelsituation, wobei hier die Marktversorgung - nicht eine kommunal planerische Förderung - im Vordergrund individueller privatwirtschaftlicher Handlungsweisen steht.

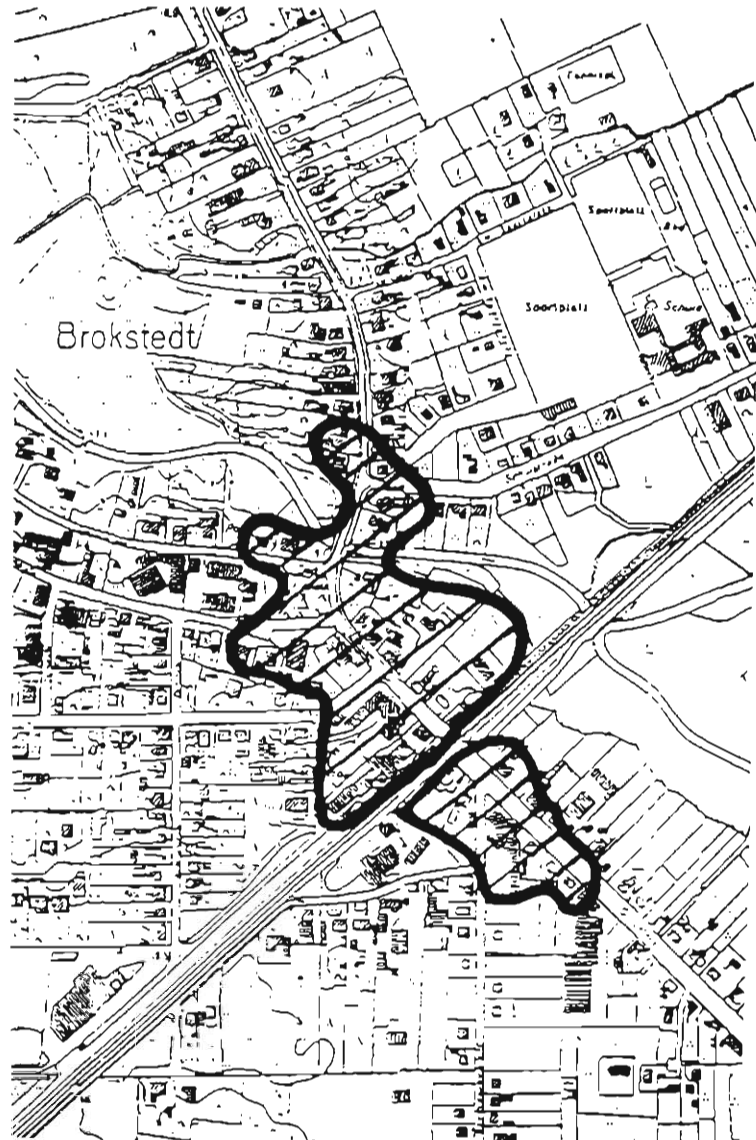
Brokstedt ist es in den letzten ca. 10 - 15 Jahren gelungen, im Ansatz einen „Kernraum“ für Dienstleistungen - Handel und Service zu entwickeln, durchsetzt mit älteren Funktionen ehemals landwirtschaftlicher Nutzung und dem Wohnen.

Obwohl der kommunalen Planung wesentliche Steuerungselemente fehlen, was z. B. die gewerbliche Entwicklung im Bereich der gerade erst besiedelten Teilräume Königreich nachweisen, wird auch in Zukunft in dafür vorgesehenen Teilflächen eine starke Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen und Teilen des Wohnens stattfinden, also im Sinne der BauNVO: Mischgebiet (MI).

Dies zeigt die aktuelle Situation des Siedlungsteilraumes. Dennoch soll im Bereich Klein Floyen bei der durch B-Plan vorgegebenen gewerblichen Priorität geblieben werden = keine Nutzungszielveränderung.

Dieser Teilraum enthält nur noch in geringem Masse entlang der Strassenfronten Verdichtungsmöglichkeiten wobei das Bürgerhaus / der Bahnhof als Kristallisationspunkt angenommen wird. Die nördliche Grenze dieses „Kernraumes“ wird durch die Brokstedter Au gebildet, im Süden durch die Wohnungssituation beidseits der Landesstrasse. In dieser Zone ist für die Zukunft die Nutzungspriorität im Rahmen einer gemischten Baufläche (M) darin zu sehen, mindestens im Erdgeschoss weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wobei in Teilen auch bisher ungenutzte rückwärtige Flächen herangezogen werden können. Im Zuge der genaueren Betrachtungen dieses Teilraumes kann auf der Grundlage der zu erwartenden einzelhandelsrelevanten Konsumpotential-Entwicklung beurteilt werden, welche Verkaufsflächengrößen hier zukünftig erwartet werden müssen.

Der Versorgungsraum des zentralen Ortes Brokstedt wird keine so dynamische Entwicklung erleben, dass eine vollständige städtebauliche Neuorientierung für ein MK-Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO zwingend ist. Noch weniger wird aus städtebaulichen Ordnungskriterien heraus die Notwendigkeit gesehen, mit einem „neuen Ortskern“ gedanklich zu operieren.



Damit ist gleichzeitig die Weiterentwicklung von vorrangig gewerblichen Standorten angesprochen, wo ein Durchmischen mit der Funktion Wohnen grundsätzlich nicht stattfinden soll. Hier werden die bereits bestehenden Ansätze weiterentwickelt, wobei darauf geachtet wird, dass keine kommunalen Investitionsmassnahmen für vollständig neue Erschliessungsanlagen erforderlich werden. Nur so erscheint es möglich, auf der Süd- und Nordseite der Strasse Gross Flöyen bauliche Entwicklungen vorzusehen, um zu einer „Arrondierung“ dieses Teilbereiches zu kommen.

Zusätzliche Zerstreuungen von kleineren Gewerbearealen werden mit Ausnahme des Bestandschutzes / der Bestandssicherung ( Nahrungsmittelfabrik) nicht vorgeschlagen, um die Leitlinien der räumlichen Entwicklung nicht zu verwässern. Betrachtet man in diesem Zusammenhang die Entwicklung des Planungsrechtes, auch schon unter dem Gesichtspunkt des BauGB 1997, so muss daran erinnert werden, dass für das Wohnen nicht störende gewerbliche- und Dienstleistungsunternehmungen die anderen Kategorien z. B. allgemeine Wohngebiete ebenfalls geöffnet werden.

Im Zuge der Leitkonzeptionen kommt der Erhaltung landwirtschaftlicher Produktionsstandorte eine besondere Aufgabe zu. Abgesehen von den Privilegierungstatbeständen gem. § 35 (1) BauGB für abgesetzte Einzelstandorte muss der vorhandene historische Ortskern beidseits der Dorfstrasse in dieser Funktion geschützt und ökonomisch weiterentwicklungsfähig bleiben. Dies ist die Begründung dafür, dass hier als Zielsetzung: Erhaltung der Funktionen zu nennen ist. Zu diesem Teilbereich gehört auch die landwirtschaftliche Ergänzungsfunktion im Bereich der Warenverteilung, hier der vorhandene Standort auf der Nordseite der Bahnanlage im Zuge der Raiffeisenstrasse.



## zur individuellen Bauflächenverdichtung

Brokstedt soll und wird kein städtebauliches Erscheinungsbild entwickeln, das vom Prinzip maximaler Bauflächenverdichtung bestimmt ist.

Brokstedt wird auch kein Schwergewicht mit Geschosswohnungsbau mit hohem Mietwohnungsanteil / hoher EW-Fluktuation etc. herausbilden. Hier soll weiterhin die Vorstellung des **positiv Ländlichen** dominieren. Dabei muss jedoch bauleitplanerisch die Chance offengehalten bleiben, in bestehenden Arealen „Nachverdichtungen“ infolge individueller Bedürfnisse vornehmen zu können.

Damit wird ausdrücklich befürwortet, bei Erhaltung städtebaulicher Strukturen

- eine weitere bauliche Anlage auf einem Grundstück zu errichten
- unberücksichtigt dabei Fragen der Parzellierung
- bei Sicherung der Erschliessung
- und Sicherung der siedlungswirtschaftlichen Verbindungen
- bei Steuerung durch Innenbereichssatzungen oder Vorhabenplanung

Weiterhin wird ausdrücklich befürwortet, infolge der Öffnungen des Planungsrechtes für privatwirtschaftlich durchzuführende Erschliessungen und Vorhabenrealisierungen, der Privatinitiative mehr Raum zu geben, wenn dadurch keine Marktbeeinträchtigungen oder Nutzungsverschiebungen zu befürchten sind, vorausgesetzt, die Infrastruktur - Folgeaufwendungen werden zu 100 % ausgeglichen.

## zur verkehrlichen Integration und Durchlässigkeit

Das Grundgerüst für den Individualverkehr + schienengebundenen Verkehr ist vorgegeben, Änderungen im Planungszeitraum sind nicht erkennbar. Selbst bei konstanter Steigerung der Motorisierung und Kfz-Benutzungsfrequenz ist mit Überlastungen im Netz nicht zu rechnen, ausgenommen die Anhaltezeiten vor den höhengleichen Bahnübergängen.

Aus kommunaler Sicht steht daher das **Ergänzungsnetz für den nichtmotorisierten** Verkehr im Vordergrund. Bezogen auf die Quell- Zielverkehre : Bildungs- und Sport- / Freizeiteinrichtungen - Bahnhof - zentrale Einkaufszone - Wohnzonen sollen Ergänzungen flächenhaft vorgesehen werden, z.B. entlang der Nordseite Schiene mit separatem Brückenschlag über die Brokstedter Au. Das sonstige Netz ist hinreichend aufnahmefähig.

## 5. Flächenentwicklungen und planerische Abwägungen zu Siedlungsteilräumen

Auf der Grundlage der städtebaulichen Raumgliederung sind umfassende Strukturbewertungen und Entwicklungsmodelle für die Teilbereiche A - G in der FNP - Fassung 1996 dargelegt und im ersten Verfahren gem. § 4 (1) BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange - TÖB - diskutiert worden. In dieser FNP - Neufassung von 1998/99 sind die eingetretenen Veränderungen bestimmt worden. Soweit öffentlich - rechtliche Abwägungen zu TÖB - Belangen stattfanden, sind sie beigelegt. Diers gilt auch für die Erörterungen mit dem Innenministerium im Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB.

## Siedlungsteilbereich A

Dieser Siedlungsbereich ist von 3 Seiten her begrenzt. Er umfasst die gesamte Ostseite der L 122 und die Nordseite der Schiene und wird im Norden bereits durch die Entwicklungen des Gewerbeareales (siehe dazu Siedlungsbereich G) begrenzt. Er beherbergt den infrastrukturellen Schwerpunkt für Bildung, Sport und Freizeit, der für sich selbst wiederum sehr hautnah an vorhandene Wohnanlagen angelehnt worden ist. Diese Verzahnung kann nicht so beurteilt werden, als wenn es sich um eine erstmalige Realisierung handelt, denn gemessen an den Rahmenrichtlinien der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (18.BImSchVO) wären hier grosse räumliche Abstände oder aber aktive Schallschutzmassnahmen zwingend erforderlich gewesen. Bezogen auf den Bestand können derartige ergänzende Forderungen jedoch nicht erhoben werden, sie sind nur bei den zukünftig neuen Entwicklungsmassnahmen zu beachten, auch dann, wenn durch Spielaktivitäten auf Sport- und Tennisplätzen wesentlich höhere Emissionen dauerhaft entstehen.

Innerhalb einer deutlichen Ausprägung als Wohnsiedlungsraum sind folgende städtebaulichen Besonderheiten diskussionsfähig:

- Die gesamte Ostseite Dörbek zeigt durchgängig eine Wohnnutzung, einmal abgesehen vom Standort der Apotheke als Versorgungseinrichtung für einen gemeindegrenzüberschreitenden Siedlungsraum und die unmittelbare Zone beidseits der Au.
- Der landwirtschaftliche Standort im Knotenpunkt Dörbek mit Str. Königssaal ist auch weiterhin als gemischte Baufläche (M) einzustufen, denn damit wird das „Tor“ zur rückwärtigen nach Osten hin sich entwickelnden Wohnbebauung eröffnet.
- Die Situation beidseits Schulstrasse ist von einer einzigen Ausnahme abgesehen durchgängig als Wohnbaufläche (W) einzustufen. Hier ist der Standort am nordöstlichen Ende des Siedlungsraumes vor der Waldzone besonders erwähnenswert, der von seiner derzeitigen Nutzung noch als M eingestuft wird.
- Die Zone zwischen Schienenübergang und Schulstrasse gehört in den zentralen inneren Siedlungsraum, hat nicht diesen mehr zur Wohnbebauung hin tendierenden Nutzungsschwerpunkt und ist demnach als ein Mischgebiet im Sinne verbindlicher Planungen einzustufen.

Die Waldfläche am östlichen Ende des Siedlungsraumes auf der Nordseite der Schulstrasse sollte auf jeden Fall erhalten bleiben, also nicht wie in der bisherigen Bauleitplanung durch Wohnbebauung überplant werden, um hier einen sichtbaren Ortsrand - Abgrünungseffekt zu erhalten.

In diesem Siedlungsbereich können zwei unterschiedliche Betrachtungen angestellt werden, um zu einer Eingrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten zu kommen:

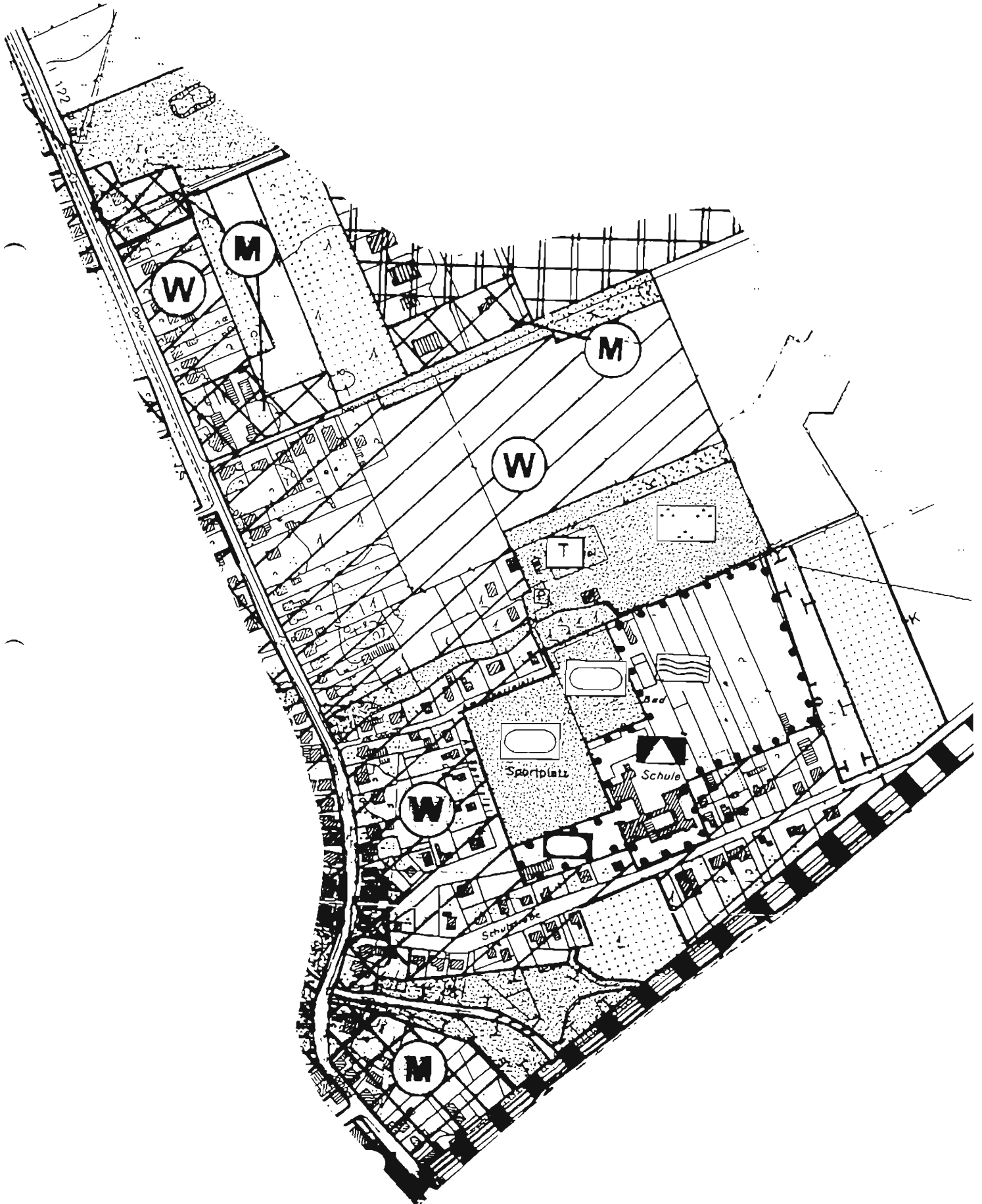
- unverändert bleibende Bereiche
- zusätzliche Entwicklungsflächen

Es ist kaum damit zu rechnen, dass sich im Zeitraum der nächsten ca. 15 Jahre wesentliche strukturelle Veränderungen entlang der Ostseite der Strasse Dörbek ergeben werden. Es wird also auch in der Zukunft davon auszugehen sein, dass die vorrangige Nutzung hier „Wohnen“ bleiben wird. In wieweit der bestehende landwirtschaftliche Betrieb eine Nutzungsveränderung vornimmt, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Auf keinen Fall sollte hier jedoch eine Wohnbauflächen-Überplanung vorgenommen werden, da es sicherlich kaum als kommunales Ziel formuliert werden kann, hier eine aktive Betriebsaus-siedlung zu forcieren oder mit öffentlichen Mitteln zu stützen.

# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich A

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07. 1999



Eine weitergehende Wohnbauflächenentwicklung würde sich jedoch auf der Südseite der Erschliessungsanlage Königssaal her ergeben. Dabei wäre es dann je nach Interessenlage auch möglich, die zum Teil sehr tiefen vorhandenen privaten Grundstücke in ihren östlichen Teilbereichen einer zusätzlichen Nutzung zuzuführen. Die Gesichtspunkte des aktiven Immissionsschutzes werden durch eine nach Norden an die Tennisanlage anschliessende Verwallung mit starker Durchgrünung beachtet, so dass hier ein Nebeneinander von Wohnen und Freizeitsport möglich wird. Dies wäre dann gleichzeitig auch ein interessanter Marketing - Aspekt.

In der aktuellen FNP - Fassung ist diese Wohnentwicklungsfläche nach Osten hin vergrössert worden, um im Zuge der Vorhabendurchführung zu einem geschlossenen Entwicklungsraum zu kommen.

Dies ist gleichzeitig in Verbindung zu sehen mit der Streichung bisheriger Planungsabsichten im Entwicklungsraum Süd = C

Nach den bisherigen obergerichtlichen Entscheidungen zu den Fragen derartiger Nutzungsnähen müssten Mindestabstände von 150 - 200 m eingehalten werden, um den Immissionsschutztheorien klinisch reiner Gebietsstrukturen zu entsprechen. Gerade dadurch = genannt Abstandsverordnungen hat unsere Gesellschaft dazu beigetragen, eine immer stärkere flächenhafte Zersiedlung zu fördern. Diese Entwicklung setzte ein bei dem theoretischen Konflikt zwischen Landwirtschaft gegen Einzelwohnen in MD - Gebieten, erreichte ihren 1. Höhepunkt bei der Einstufung von Kinderspielplätzen in WA-Gebieten als Emissionsanlage und wird derzeit im Konfliktbereich Wohnen und Freizeit geführt, voll zum Schaden der Vielfalt eines Siedlungsraumes oder neuerdings - wie selbst Brokstedter Beispiele zeigen : Hausgarten und Naturschutz.

In den Erörterungen zur Nutzungsdarstellung beidseits Königssaal sind folgende Massnahmen zur erforderlichen Nachfolge verbindlicher Bauleitplanung zu beachten :

1.

Die Ausweisung einer Grünfläche in der östlichen Verlängerung der vorhandenen Erschliessungsanlage Königssaal soll ein Hinweis sein, diese Strasse weder zur Gewerbeerschliessung nach Norden noch als Grundstückserschliessungsanlage für neue Wohnbaugrundstücke weiter auszubauen, dafür besteht im Norden die Anbindung Groß Floyen und die Möglichkeit, unmittelbar östlich der letzten vorhandenen = bebauten Wohnparzelle eine südliche Gebietserschliessung vorzunehmen.

2.

Entgegen der Situation Klein Floyen wird auf den Einschub einer M - Fläche verzichtet, mit dem Signal : G = gewerbliche Baufläche soll das sonstige Wohnen nach Norden unterbleiben, hier können durch Reglementierungen in der Bebauungsplanung Nutzungen bestimmt werden, die von ihren Umfeldauswirkungen in MI - Gebieten gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig sind. Gleichzeitig können Gewerbeflächen mit Anpflanzungsbindungen bestimmt werden, um das Ziel der Durchgrünung und Abstandsregelung zwischen G und W zu prägen.

3.

Auf der Nordseite des neue entstehenden Wohnareals können zur Baukörperplatzierungen mit Hausgärten + weitere Kulissenbepflanzungen vergrösserte Abstände realisiert werden.

4.

Die von der Gemeindevertretung zukünftig zu wählende Lösung darf der FNP jedoch nicht vorwegnehmen, der FNP behindert derartige Lösungen des Gebotes der Umweltverträglichkeit nicht. Dies gilt gleichermassen für die innere Gliederung der gewerblichen Entwicklungsflächen nach den Kriterien der BauNVO - DIN 18005 - BImSchG.

Identische Hinweise gelten auch für die Nahtstelle zwischen bestehender Tennisanlage mit zukünftig nachwachsender Wohnbebauung. Innerhalb der dort zusätzlich ausgewiesenen vergrösserten Grünfläche ist z. B. Raum für aktiven Schallschutz - etwa als knickähnlich gestaltete Verwallung

Dagegen ist bestimmt worden, dass auf der Südseite der Schulstrasse zunächst angedachte Wohnentwicklungsräume nicht weiterentwickelt werden, um hier den vorhandenen Zustand unverändert zu belassen, einschliesslich der Erhaltung einer kleinen Waldfläche.

Nach Klärung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des ehem. landwirtschaftlichen Betriebsstandortes am derzeitigen Siedlungsende der Schulstrasse ist es möglich, hier eine städtebauliche Gesamtabrundung in diesem Teilbereich vorzunehmen.

Zur Sicherung von Ergänzungsflächen für Bildungs-, Schul-, Sport- und Freizeitaktivitäten ist der vorhandene Standortbereich nach Osten ausgedehnt worden.

Dagegen soll innerhalb der Ortskernlage dafür gesorgt werden, dass hier noch weitere zentrumsbildende Flächen verfügbar werden, die nur im rückwärtigen Teilraum zwischen der Aue und der Schiene plaziert werden können, ohne den Auencharakter zu beeinträchtigen.

— Fragen zur Darstellungsproblematik von Waldfreihaltezonen können am Beispiel der beiden Waldbereiche beidseits Schulstrasse beantwortet werden :

1.

für die unbebaute Zone nördlich der Schulstrasse ist in der zweiten FNP - Entwurfsfassung die betroffene Teilfläche westlich der Waldgrenze als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden, um hier keine weitere Bebauung mehr zu signalisieren

2.

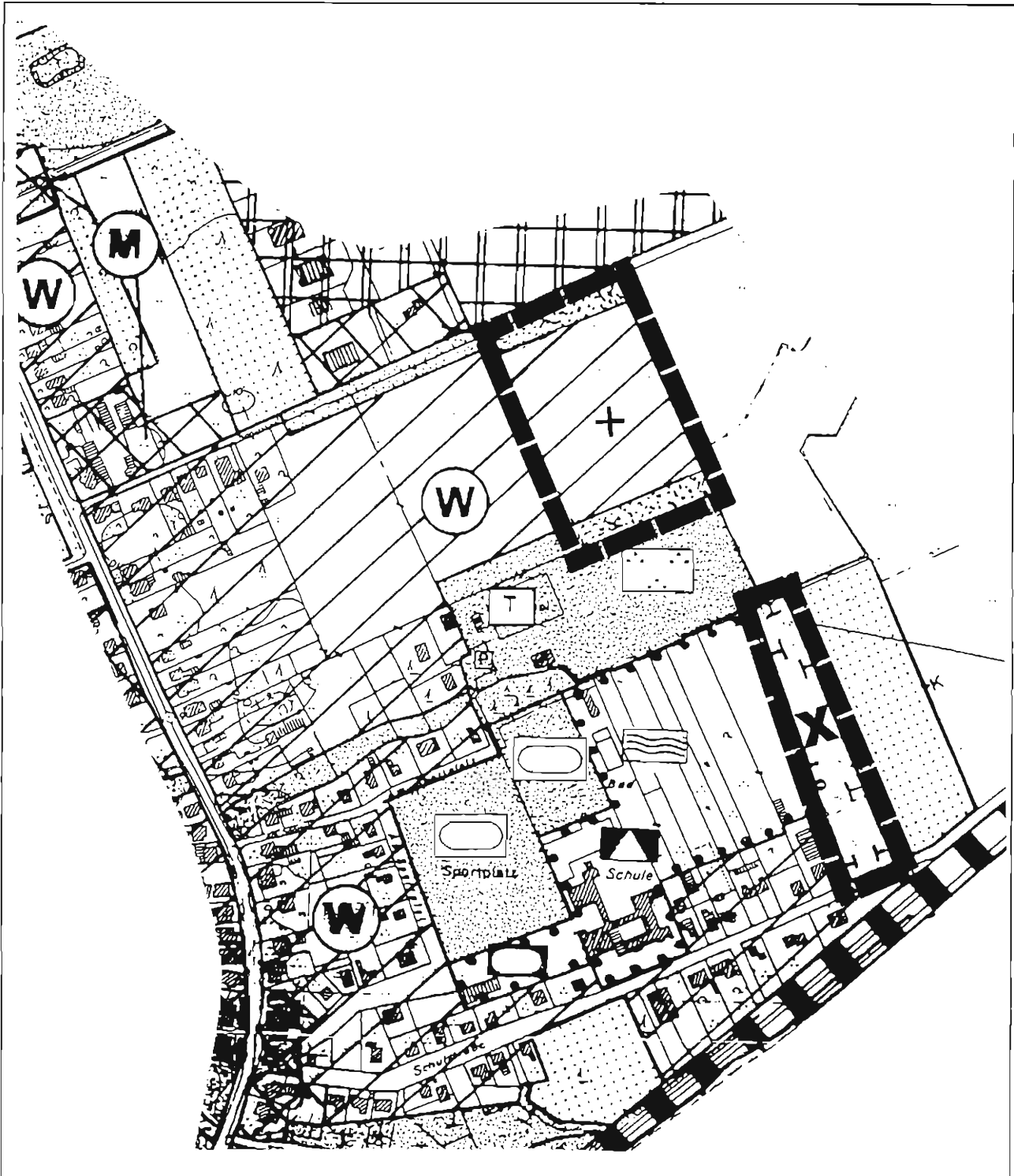
dagegen sind die Waldränder auf der Südseite der Schulstrasse komplett bebaut, Baurechte vergeben und städtebaulich dominierend. Das Ziel : Waldfreihaltezone mit angesetzt 30 m kann hier nicht nachträglich über den FNP zu einer Bauverbotszone für je zwei bebaute Grundstücke auf jeder Seite gedeutet werden, da weder aktuell durchsetzbar noch in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, auch nachträglich keine Wirkung erzeugend für ansonsten zulässige Nutzungsentwicklungen gem. § 34 BauGB.

In den bisherigen abgelaufenen Beteiligungsverfahren §§ 3(2) + 4 (1) BauGB sind grundlegende Bedenken gegen diese städtebauliche Situation nicht vorgetragen worden.

— Auch das Nutzungsnebeneinander von ortskernprägenden Dienstleistungen + Wohnen + Bildungseinrichtungen + Breitensport + Naherholungsflächen + ökologischen Freizonen und Wald bleibt insoweit unverändert.

Die nachfolgende Übersicht dokumentiert die wesentlichen Bauflächenänderungen im Zuge des FNP - Gesamtaufstellungsverfahrens.

neue = geänderte FNP - Ausweisung im Verfahren 1998 - 1999



- |    |  |
|----|--|
| X  | bisherige Ausweisung entfällt, derzeitige Nutzung bleibt unverändert |
| V  | veränderte Art der Ausweisung, aber als Baufläche erhalten geblieben |
| OO | veränderte Ausweisung, jetzt Entwicklungsfläche Landschaft           |
| +  | Bauflächenerweiterung im 2. Beteiligungsverfahren                    |

## Siedlungsteilbereich B

Dieser Siedlungsbereich zwischen der Brokstedter Au im Norden und der Schiene im Süden umfasst grosse Teile der historischen Entwicklung der Gemeinde,

- von der noch heute überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebsstätten geprägten engeren Ortslage zwischen Dorfstrasse und Sparkassenweg
- über die mit städtebaulichen dominanten bebaute Situation im Bahnhofsbereich, Stichwort Kommunikationszentrum mit Bürgersaal
- über die kleingewerbliche schienennahe Struktur von Handelsbetrieben
- über die älteren Siedlungsteile südlich Siek
- bis zu den schrittweisen Weiterentwicklungen der Wohnbebauungen zwischen Klaus-Groth-Strasse
- bis zum Neubaugebiet im Bereich südlich Amselweg.

Diese Nutzungsstrukturen sind auch in der heute vorhandenen städtebaulichen Gliederung noch sichtbar. Unmittelbar sichtbare Nutzungskonflikte konnten nicht erkannt werden, auch nicht das räumliche Nebeneinander zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstätten und dem nachgewachsenen Wohnen, so z. B. beiderseits der Strasse An der Au.

Dies gilt gleichermassen für die relative Nähe von vorhandener Wohnbebauung zum Kläranlagenstandort.

Die ökologische Bestandsbewertung zeigt zunächst zwei flächenhafte Biotope

- einerseits einen Teil der Talaue des Kiebitzbaches am westlichen Rand des Amselweges,
- andererseits eine Biotopfläche nördlich der Kläranlage.

Ausser den mit einem höheren oder mittleren Wert bedachten Knicks hat der Landschaftsplaner drei Miniatur-Waldflächen erkannt. Innerhalb der vorhandenen Siedlungsräume fällt es sehr schwer, hier eine höhere ökologische Bewertung zu attestieren, sowohl für die Fläche nördlich der Bahnanlage im rückwärtigen Raum der Raiffeisenstrasse, als auch auf der Westseite der Hofanlage Dorfstrasse.

Einmal abgesehen von den Fragen individueller Nutzungsveränderungen, die der FNP eigentlich gar nicht beantworten kann, da dies ausschliesslich Grundstückseigentümersache ist, wird vorgeschlagen, die grossräumige Nutzung auch in der Zukunft unverändert zu belassen:

1.

Beibehaltung des dörflichen Charakters mit den Schwerpunkten landwirtschaftlicher Betriebsflächen, jedoch keine Ausweitung dieser Flächen, also auch Beibehaltung der Nutzungsziele z. B. Wohnbebauung auf der Nordseite des Sparkassenweges.

2.

Weiterhin gemischte Baufläche (M) für die Zone parallel zur Schiene soweit hier eine entsprechende schwerpunktmässige Ausprägung vorhanden ist, zusätzlich dazu die zentralen Standorte für Handel und Dienstleistungen, im Bereich des Verteilungsgewerbes (Siloanlage nördlich Schiene) jedoch grundsätzlich nicht als gewerbliche Baufläche erstmalig bestimmen, bezogen auf die Umgebungsstruktur = bisherige FNP - Ausweisung unverändert erhalten

3.

Abrundung / Beibehaltung der bestehenden städtebaulichen Wohnsiedlungsareale und damit die Fragen nach ihrer Weiterentwicklung.

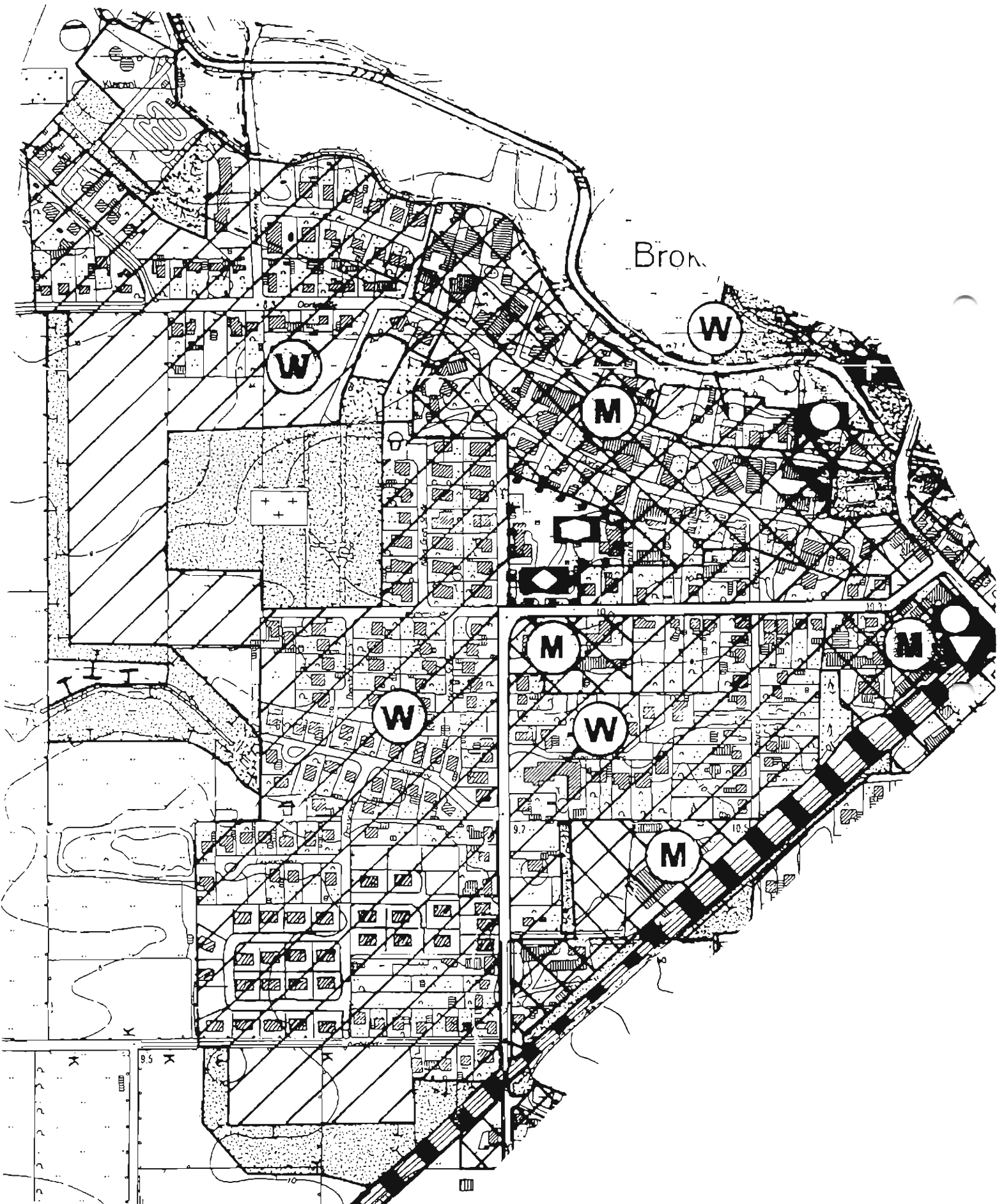
4.

Unter Berücksichtigung der genauer zu ermittelnden Flächenbedarfe für die zukünftigen Friedhofsflächen bei Beibehaltung einer zentralen Friedhofsanlage mit den Erschliessungsmöglichkeiten von der Dorfstrasse und von der Kirchenstrasse her ist die Grundsatzfrage zu stellen, welche zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen in diesem westlichen Siedlungsteil noch erwünscht sind / stattfinden sollen oder aber verhindert werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 zum Zeitpunkt 30.10.1974 ist im Bereich der Klaus-Groth-Strasse ein Quartier entstanden, das in sich nicht mehr erweiterungsfähig erscheint.

# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich B

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07. 1999





Die heutige Führung der Kirchenstrasse lässt jedoch vermuten, dass hier eine Weiterentwicklung für eine öffentliche Erschliessung nach Westen hin angedacht worden ist.

Im Bereich der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kiebitzlehr Nord I“ vom Stand 12. 08. 1981 war sichtbar gemacht worden, dass eine Fortführung der verkehrlichen Erschliessung vom Amselweg nach Westen hin damals bereits angedacht worden ist.

Diese Zielsetzungen scheinen jedoch bei der planerischen Gestaltung der öffentlichen Erschliessungsanlagen für den Bereich Fasanenweg und noch deutlicher im südlichen neuen Baugebiet B-Plan Nr. 8 „Hackstedt“ vom 15.01.1994 nicht mehr zu gelten, da hier keine Entwicklungsmöglichkeiten der Erschliessung nach Westen hin angedacht worden sind.

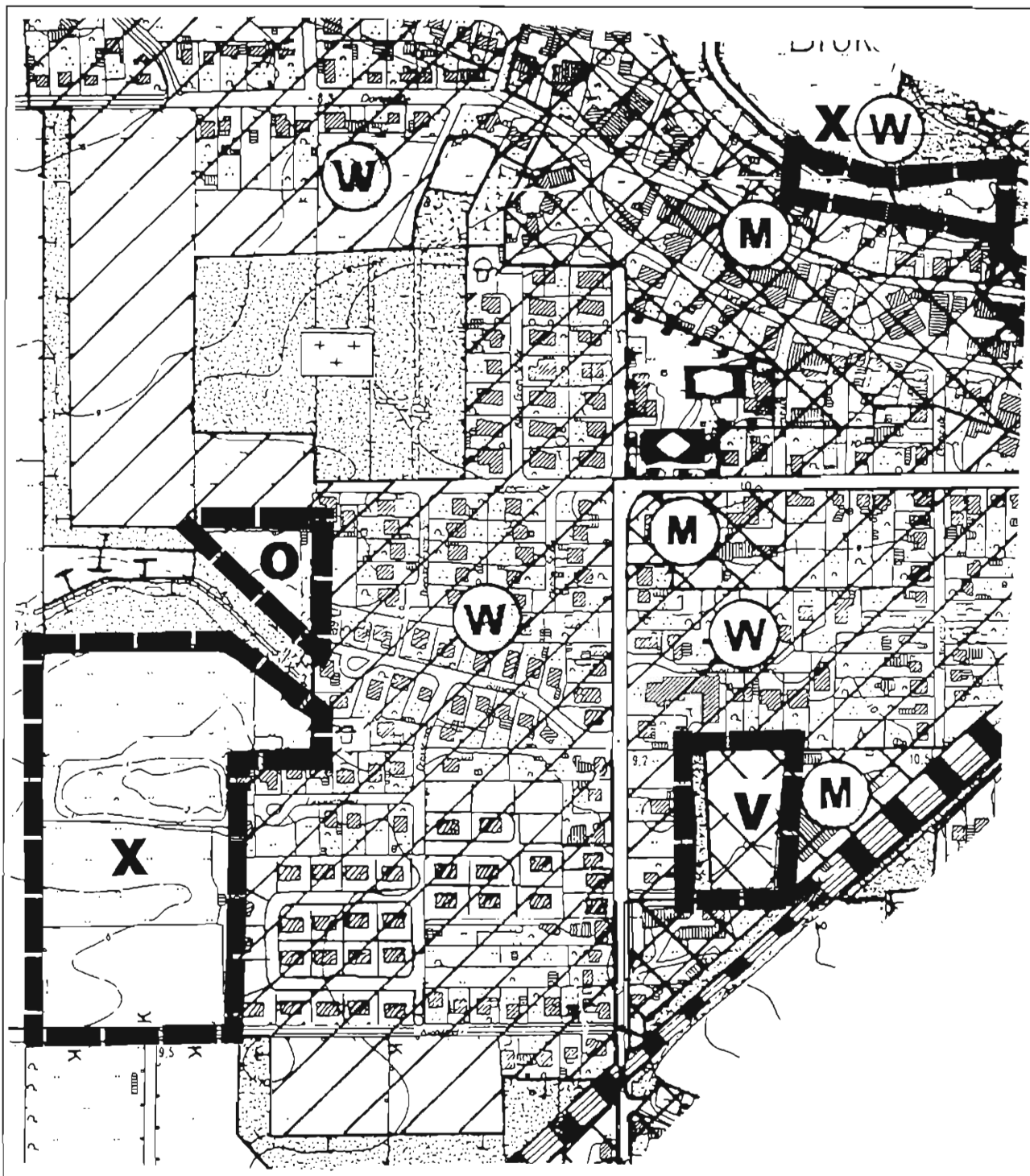
In der FNP - Fassung 1997 ist beabsichtigt gewesen, südlich der Ökologiezone Kiebitzbach die städtebauliche Entwicklung fortzusetzen, um einen weiteren Schwerpunktraum für Wohnbebauungen der nächsten 10 Jahre zu installieren. Nach den Erörterungen in der Gemeindevertretung auf Grund der Belangdarstellungen des Kreises Steinburg und des Umweltministeriums Kiel ist nunmehr darauf verzichtet worden.

Weitere grundsätzliche Bedenken zur städtebaulichen Entwicklung sind in den Verfahren gem. §§ 3(2) + 4 (1) BauGB nicht vorgetragen worden, ausgenommen nur die Zone Holmweg - Raifeisenstrasse im Rahmen der ehemaligen Landabsatzgenossenschaft  
*- siehe dazu ein Sonderkapitel im Teil 6 dieses Erläuterungsberichtes.*

Andere Argumentationen im TÖB - Beteiligungsverfahren im Bezug auf nordrhein-westfälische Abstandsregelungen z. B. zwischen Kläranlage und Wohnbebauung hat die Gemeindevertretung zurückgewiesen, da die Bebauung auf der Nordseite der Dorfstr. zur Kläranlage hin existiert und damit Nutzungsrechte vergeben sind.

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der kleinen Erweiterungszone südlich Kiebitzlehr ist durch verbindliche Bauleitplanung bereits begonnen worden.

neue = geänderte FNP - Ausweisung im Verfahren 1998 - 1999



- |    |  |
|----|--|
| X  | bisherige Ausweisung entfällt, derzeitige Nutzung bleibt unverändert |
| V  | veränderte Art der Ausweisung, aber als Baufläche erhalten geblieben |
| OO | veränderte Ausweisung, jetzt Entwicklungsfläche Landschaft           |

## Siedlungsteilbereich C

Dieses grossflächige Dreieck zwischen Schiene - L 122 (Osterfeld) und Mühlenweg im Süden zeigt zur Zeit eine eigentlich stark zerrissene Nutzungssituation, hervorgerufen durch unterschiedlichste kleinere Flächenaktivitäten.

Die räumliche Enge auf der Nordseite der Schiene war wohl massgebend dafür, dass sich im unmittelbaren Anschlussraum beiderseits Osterfeld bis in die Höhe der Fleischfabrik eine stärkere Durchmischung von Erdgeschoss- Einzelhandelsnutzungen konzentrierte.

Die Reste landwirtschaftlicher Betriebstätten und auch noch Vollerwerbsbetriebe sind östlich Suhrenbrookweg noch vorhanden, bereits aber durch Kleingewerbe / Bauunternehmung / Handel und Wohnen eingegrenzt.

Die bisherige Bauleitplanung hat hier keine massgebenden Zielsetzungen formuliert, so dass der Wohnsiedlungsbereich im südlichen Teil des Suhrenbrookweg und auch anderer Wohnsiedlungsansätze im rückwärtigen Westteil Osterfeld zur Zeit noch fast zusammenhanglos erscheinen.

Die bisherige Bauleitplanung hat in diesem Teilbereich keine Entwicklungsalternativen- oder aktivitäten gesehen, so dass hier ein elementarer Flächenspielraum für neue städtebauliche Überlegungen gesehen werden kann.

Aus der ökologischen Sicht der Landschaftsplanung zeigt der Bestand wenig Besonderheiten. Eine kleine zusammenhängende Waldfläche im rückwärtigen Teil von Wohngrundstücken entlang der landwirtschaftlichen Hoffläche hat genauso wie die vorhandenen Knicks eine raumprägende Bedeutung. Dies kann von der vorgefundenen teilweise mit Bäumen bestandenen Parzelle auf der Westseite der Strasse Osterfeld nicht behauptet werden. Ansonsten ist eine für landwirtschaftliche Zwecke hergerichtete Oberfläche vorhanden.

Die bisherige = 1997 aufgestellte städtebauliche Leitidee für eine Gestaltung dieses Siedlungsbereiches - unabhängig von den Realisierungszeiten - wird von folgenden Grundüberlegungen geprägt:

Mit dem Mühlenweg im Süden soll eine abschliessende Begrenzung des Siedlungsraumes erreicht werden. Daher soll er in eine großzügige Grünkulisse einbezogen werden, die gleichzeitig ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen kann.

Ähnliche Funktionen bezogen auf den Schienenbereich und die im Osten vorhandene Gemeindegrenze haben die dort angedachten Grünzonen, zusätzlich verbunden mit Schallschutz.

Da für ein derart grosses Baugebiet der Zukunft auch hier Entwicklungsabschnitte betrachtet werden müssen, soll in Verbindung mit ökologischen Grundgedanken eine starke Durchgrünung stattfinden, d. h. die einzelnen Siedlungsquartiere werden jeweils durch raumprägende Abpflanzungen begrenzt, sie sind so angelegt, dass die vorhandene „Waldinsel“ damit vernetzt wird.

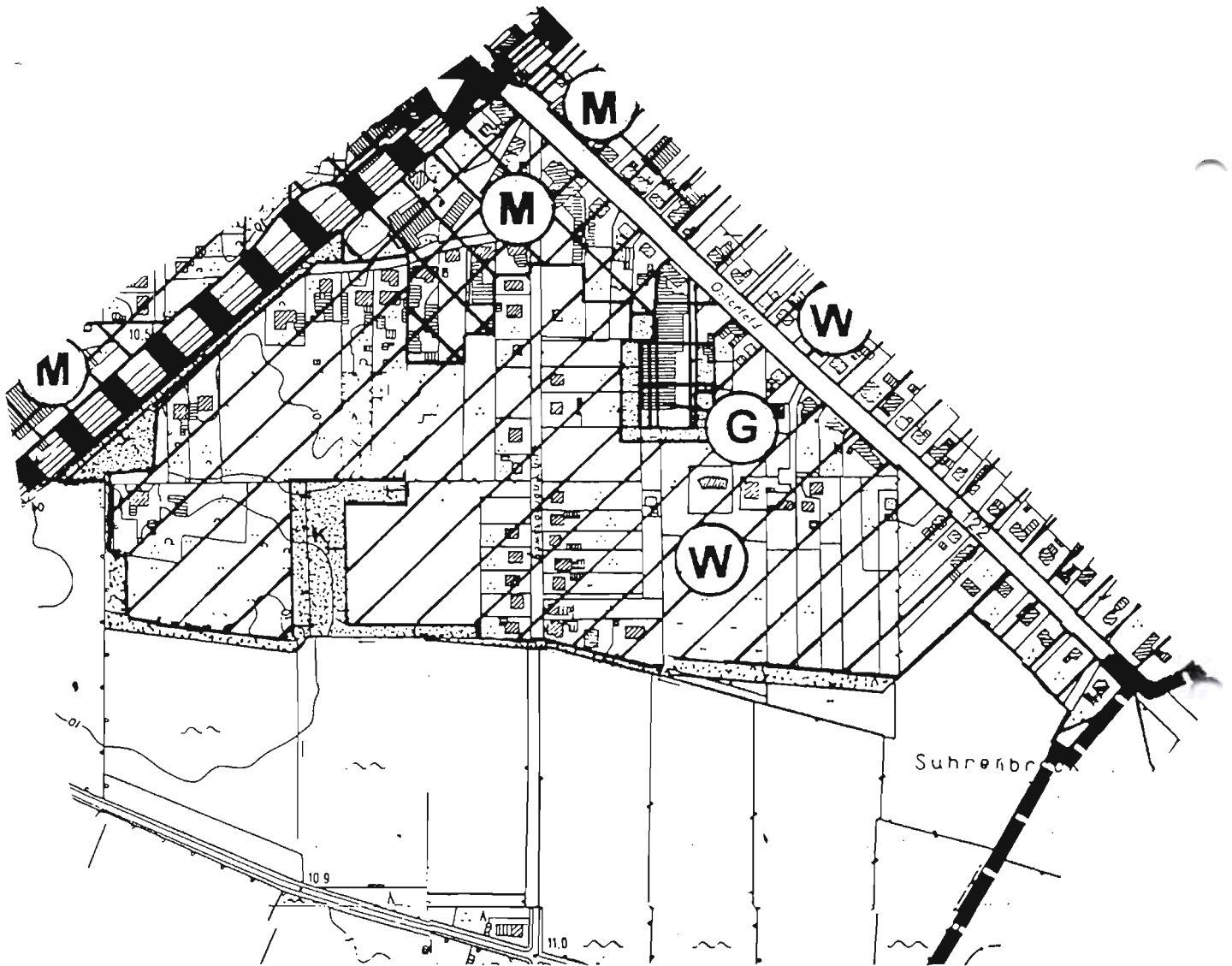
Die verkehrliche Haupteinbaueinrichtung wäre dann der vorhandene Suhrenbrookweg, der bereits derzeit aber schon eine sehr lange geradlinige Führung hat, die den Gesichtspunkten der Verkehrsberuhigung widersprechen würde.

Bei der besonderen Betonung des zukünftigen Rad- und Fussverkehrs wären gerade für den Suhrenbrookweg besondere Anforderungen an diese Verkehrsarten zu erfüllen. Damit sollen nur Anhaltspunkte für die nachfolgende Diskussion geliefert werden, um Entscheidungsmaterial in der Hand zu haben, wenn es um die Abschätzung der Entwicklungsabschnitte für die nächsten ca. 15 Jahre geht.

Die städtebauliche Denklösung geht von einem hohen Mass an Verkehrsberuhigung aus, um Quartiere zu bilden, die wiederum durch landschaftsgerechte Grünzonen = Ausgleichsflächen stark getrennt sind, um jede Form von gegenseitiger Beeinträchtigung zu verhindern. Aktiver Schallschutz ist durch Verwallungen im Bereich parallel zur DB - Strecke dringend erforderlich. Die städtebauliche Prägung wird von gering verdichteten Bauweisen im Sinne offen gem. § 22

# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich C

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07.1999



BauNVO mit unterschiedlichsten Baukörpern ohne konzentrierten Geschosswohnungsbau ausgehen.

Die der Neufassung des FNP zugrunde gelegten städtebaulichen und strukturellen Entwicklungsvorstellungen führten zu einer erheblichen Reduzierung des Siedlungsteilraumes. Eine Raumentwicklung bis Mühlenweg ist zurückgestellt, die bestehenden Flächenansätze sollen abgerundet und geschlossen werden.

Damit werden die Beurteilungen des Landschaftsplanes aufgegriffen, auch mit dem Hinweis auf die hydrologischen Raumzustände.

Damit entfallen auch die Integration des *Splitters* im südlichen Teiles und eine Annäherung an die Bahnanlage. Die bestehende Ortseingangsbebauung südlich der Bahn beidseitig Siek bleibt unverändert.

Entsprechend den Kriterien § 34 (1) BauGB - Innenbereich bleibt auch die Ausweisung des bestehenden Gewerbebetriebes an der Westseite Osterfeld unverändert, den im TÖB - Verfahren vorgetragenen Argumenten von grossen Abständen zur Wohnbebauung konnte wegen der bestehenden konfliktfreien Gemengelage nicht gefolgt werden.

- zur ausführlichen Beurteilung dieses Standortbereiches siehe Fachkapitel 6

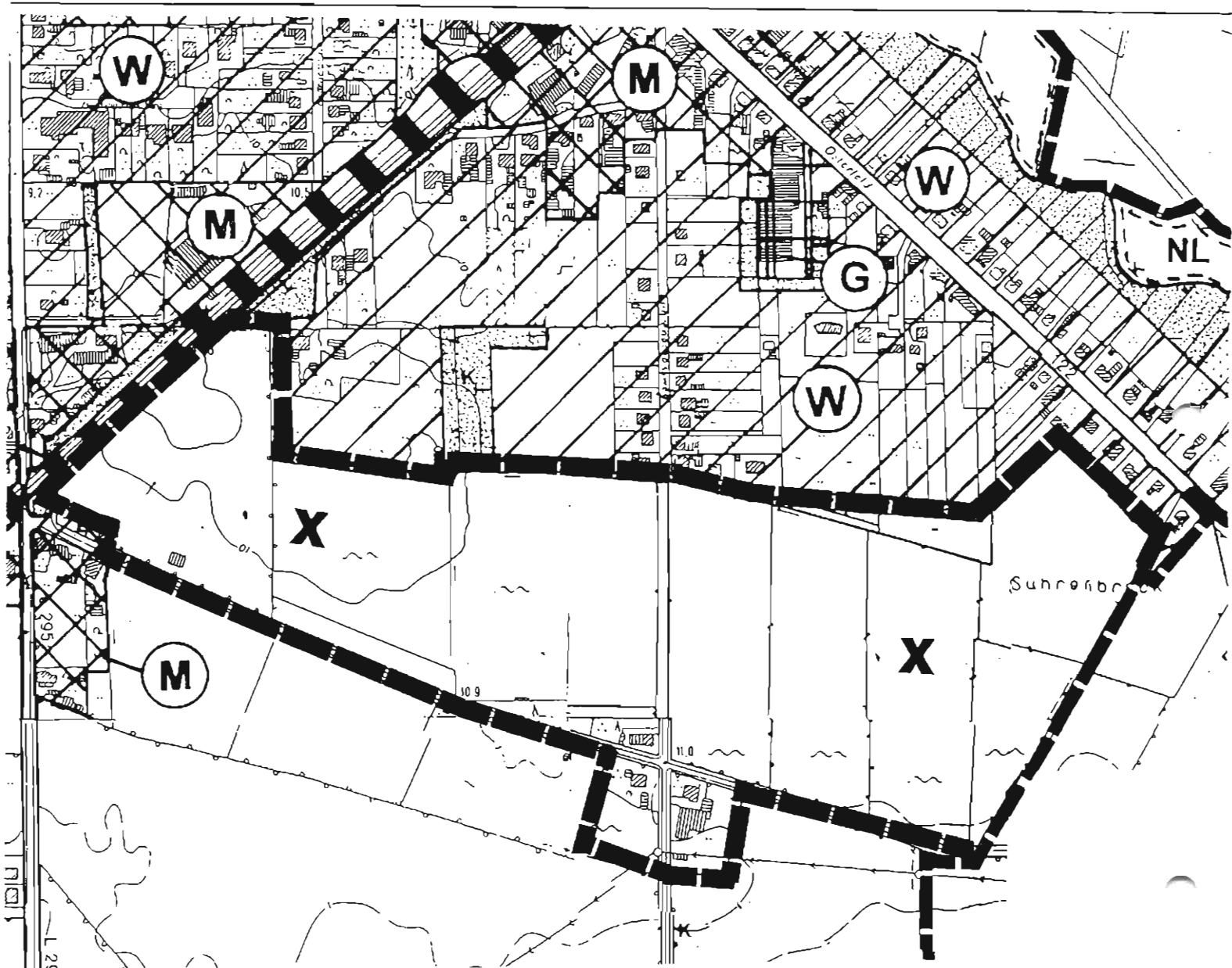
Dies gilt gleichermassen für den Standort einer Intensivtierhaltung - landwirtschaftlicher Betrieb im Bereich der Gemengelage Mühleneck. Die dazu geltenden Aussagen sind bereits im Fachkapitel : Landwirtschaft dieses Erläuterungsberichtes enthalten.

Besondere Aufmerksamkeit ist den planerischen Lösungen des Immissionsschutzes zur Bahnanlage hin zu widmen, hier im Bereich östlich Mühleneck. Strukturell lebt Brokstedt mit und von der Schienenanlage mit Haltepunkt. Da eine komplette Einhausung = Schienenkanalisierung durch beidseitige Lärmschutzwände kommunal weder planerisch durchsetzbar noch wirtschaftlich realistisch noch siedlungsverträglich ist, können nur Einzellösungen dort in Frage kommen, wo erstmalige Handlungsbedarfe bestehen, so z. B. im Bereich südlicher Teil Mühleneck - Anfang Mühlenweg.

Aufgrund der bestehenden Untersuchungen und Lösungsvorschläge zur Integration Schiene - Besiedlung bedarf dies einer besonderen Betrachtung auch für andere Teilbereiche - z. B. Sibbersdorfer Weg.

- wegen der grundsätzlichen Bedeutung siehe dazu das Fachkapitel 9 - Umweltschutz

neue = geänderte FNP - Ausweisung im Verfahren 1998 - 1999



- |    |  |
|----|--|
| X  | bisherige Ausweisung entfällt, derzeitige Nutzung bleibt unverändert |
| V  | veränderte Art der Ausweisung, aber als Baufläche erhalten geblieben |
| OO | veränderte Ausweisung, jetzt Entwicklungsfläche Landschaft           |

## Siedlungsteilbereich D

Aus der raumstrukturellen Sicht könnte der Bildung dieses kleinen Siedlungsbereiches auf der Ostseite der Strasse Osterfeld entgegengehalten werden, dass hier ein starker Zusammenhang mit der Westseite vorhanden ist, daher kaum ein eigener Siedlungsteilbereich.

Dies soll auch gar nicht geleugnet werden, dieser Siedlungsbereich D ist nur ausgewählt worden, um ein Grundsatzproblem der zukünftigen städtebaulichen Weiterentwicklung zu diskutieren: Im normalen Sprachgebrauch mit dem Begriff „2. Reihe“ belegt.

Zunächst die Kurzdarstellung der vorhandenen Nutzungen.

Das Schwergewicht liegt bei der Wohnfunktion, wobei im Teilbereich zwischen Schiene bis in Höhe der vorhandenen Fleischfabrik eine Durchmischung mit Handelsbetrieben vorhanden ist.

Die städtebauliche Gestaltung orientiert sich vorrangig als eine strassenbegleitende Zeile ohne eine stärkere Inanspruchnahme des rückwärtigen Grundstücksbereiches Richtung Wiemersdorfer Aue.

Die ökologische Bestandsaufnahme hat hier zwei Hinweise gegeben,

- einerseits die vorhandenen und als mittel- bis hochwertig eingestuft Knicks zur Tallage hin,
- andererseits drei einzelne kleine Bereiche, bestehend aus verschiedenen Parzellen, in denen eine Bestockung vorhanden ist, die der Landschaftsplaner zunächst als „Wald“ einstuft hat.

Daher gilt - wegen der Grösse und der ökologischen Funktion derartiger inselhafter Lagen innerhalb von Hausgärten - die bereits dargelegte prinzipielle Erörterung einer derartigen Einstufung, berücksichtigt man hier die naturschutzrechtlichen Konsequenzen der „Unantastbarkeit“ oder aber zusätzlicher Schutzfunktionen.

Flächenausweisungen eines FNP sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Dennoch gibt die Ausweisung von Bauflächen ein Signal an die betroffenen Grundstückseigentümer, mit welchen verschiedenen Massnahmen bestimmte von der Gemeindevertretung formulierte städtebaulichen Ziele entwickelt werden sollen.

Wenn im vorliegenden Fall in einer heute üblichen Tiefe ( 50 m) von der Strassenfläche der L 122 nach Nordosten eine Baufläche ausgewiesen wird, so bedeutet dies in der Interpretation nichts anderes als: Bestandschutz - Beibehaltung der heutigen strassenparallelen Zeile mit den Möglichkeiten der bedarfsorientierten rückwärtigen Anschlussbebauung / Gebäudeerweiterung.

Wählt man im FNP eine andere Darstellung z. B. hier im Siedlungsbereich D eine Ausweisungstiefe bis zu 80 m, so soll damit ein Signal gegeben werden, dass eine „Verdichtung“ des Wohnungbaus gewünscht wird (Ziel der kommunalen Planung). Mit einer derartigen Ausweisung allein ist es jedoch nicht getan. Da keine öffentlichen Erschliessungsflächen vorhanden sind, kann die Gemeindevertretung natürlich beschliessen, wenn es zur Konkretisierungsstufe kommt, dass die Erschliessung derartiger rückwärtiger Baulandflächen ausschliesslich private Angelegenheit ist.

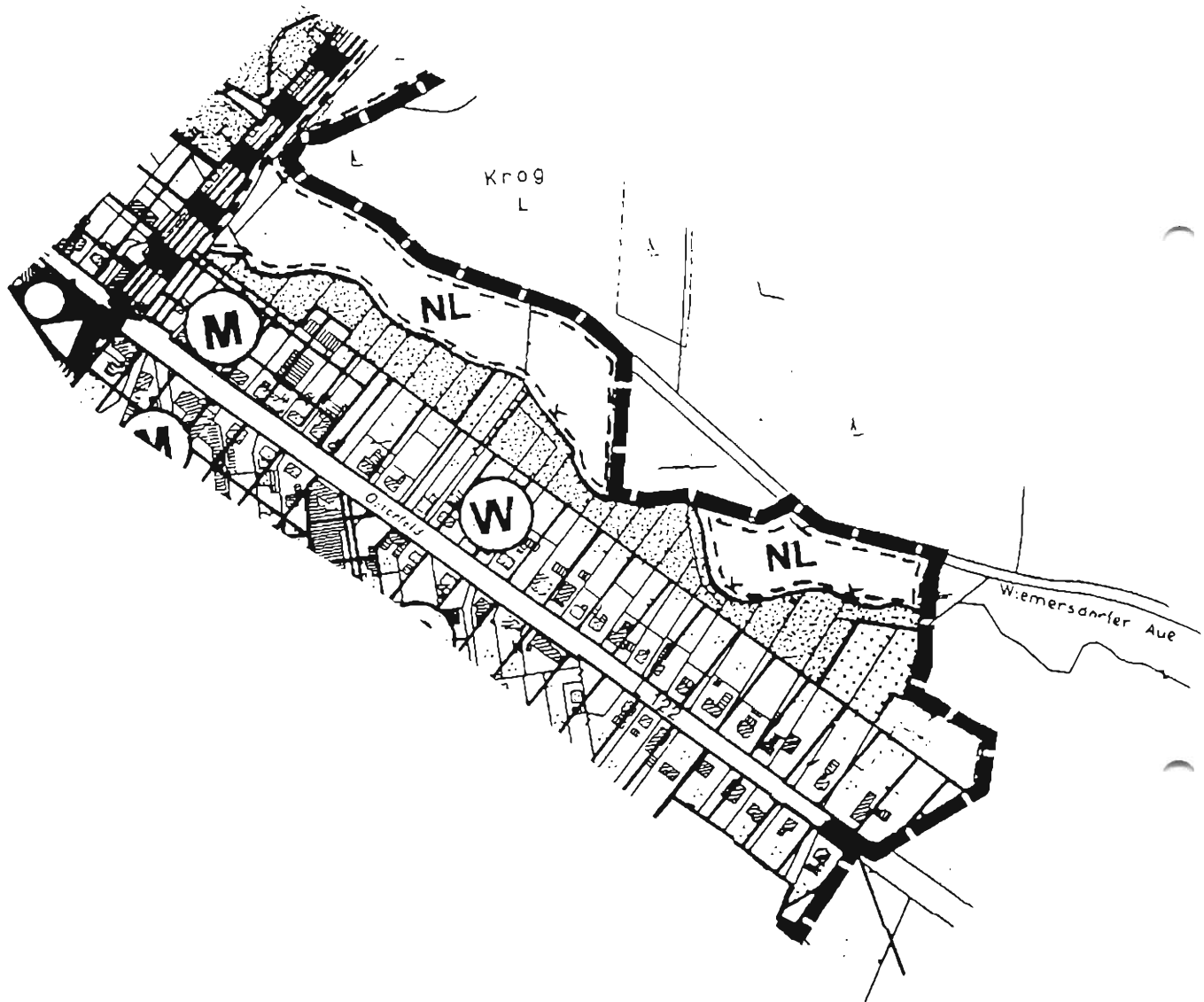
Dabei muss man sich dann bewusst sein, dass jetzt Schwierigkeiten bei der „Gleichbehandlung“ der Betroffenen auftreten können. Es gibt nur wenige Grundstücke, die von ihrer Grundstücksbreite her und von der vorhandenen Bebauung aus gesehen eine rückwärtige zusätzliche Privaterschliessung und verkehrliche Anbindung gestalten können. Andere Grundstücke sind so schmal und so eng zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen bebaut, dass dies von vornherein ausscheidet, also bedarf es dabei dann mehrheitlicher Lösungen.

Eigentlich sind dies aber keine Fragen an den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan, sie betreffen bereits die Instrumente der verbindlichen Planung oder aber der Satzungen der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB.

Wenn sichergestellt werden soll, dass mit der erweiterten FNP-Ausweisung kein Zwang zur kommunalen Erschliessung und damit Grundstücksübernahme, zum Teil nur über Umlegungsverfahren zu erledigen, gemeint ist, so muss auch deutlich gemacht werden, wie die Ziele um

# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich D

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07.1999



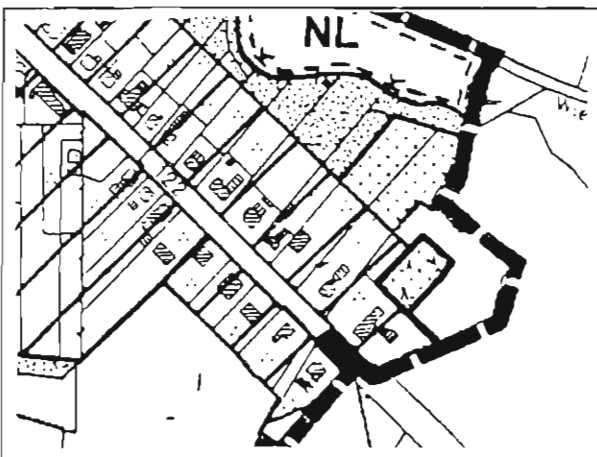


setzbar sind. Voraussetzung dafür wäre sicherlich eine detaillierte Kenntnis, welche Entwicklungsvorstellungen die Grundstückseigentümer überhaupt haben. In den Verfahren gem. §§ 3(1) + 3 (2) BauGB sind dazu keine Betroffenenhinweise - Ausnahme eine bereits gestartete bauordnungsrechtliche Prüfung für das Endgrundstück in der Gemarkung Brokstedt - gegeben worden.

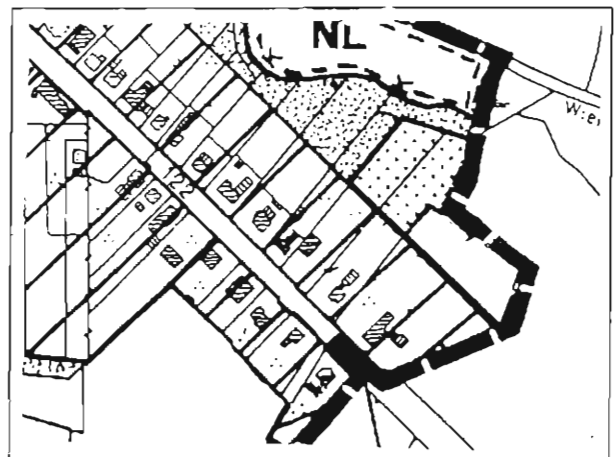
Der Auffassung des Kreises Steinburg zur theoretisch möglichen ungewollten Siedlungsverdichtung ist nicht gefolgt worden, hier auch mit dem Hinweis zum § 1 BauGB - Ziel des schonenden - sparsamen Umganges mit bebautem Grund und Boden. Auf jeden Fall sollten die wesentlich grösseren Bauflächenausweisungen des Ursprungs - FNP von 1971 zurückgenommen werden, da damals noch geplant war, eine komplette Auenbebauung zu ermöglichen.

In der Gegenüberstellung Entwurfsfassung 1997 zur aktuellen FNP - Ausweisung wird der Flächenkonflikt deutlich :

Entwurfsfassung mit Walddarstellung



aktueller Beschluss der Gemeindevertretung



In der Zusammenfassung der Bewertungen parallel im TÖB - Beteiligungsverfahren zur Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers wurde abgewogen :

#### Ausgangslage

- gepflanzte Weihnachtsbaumkultur - nicht dazu ausgeholzt - sondern hochgewachsen
- nach baumökologischen Gesichtspunkten mittelfristig schlagreif
- aktuelle Landschaftsplan - Einschätzung : minderwertiger Fichtenbestand - nicht landschaftsprägend

#### nach Darlegung zuständiges Forstamt vom 06.07.1999

- Wald im Sinne § 2 LWaldG
- die ökologische derzeitige Qualität ist weniger bedeutsam als die Waldeigenschaft an sich
- der Fichtenbestand ist prägend für das Landschaftsbild
- eine Ausholzung könnte zu ökologischen Störungen der Wiemersdorfer Aue führen
- der Eigentümer ist gem. § 8 LWaldG zu einer ordnungsgemässen Forstbewirtschaftung verpflichtet
- bei Aufgabe der Fläche wäre der Eigentümer gem. § 11 LWaldG zur Wiederaufforstung verpflichtet
- eine Genehmigung der Abholzung oder Umwandlung kann nicht in Aussicht gestellt werden

#### nach Beurteilung der Kommunalplanung

- der aktuelle Landschaftsplan der Gemeinde weist dieser Besiedlungsteilfläche keine ökologisch höherwertige Bedeutung zu
- der zwingende Erhalt einer mit Fichten bestockten Teilfläche für den Naturhaushalt und die Ökologie der nördlich anschliessenden Auenlandschaft ist nach den Biotopuntersuchungen nicht zu begründen
- eine höherwertige Einstufung wäre nur dann möglich, wenn eigentümerseitig eine komplette Umwandlung der Monokultur Fichten in landschaftsgerechte Waldbestockung erfolgreich durchgeführt werden würde

- was von der Gemeinde gar nicht gefordert oder erzwungen werden kann
- der Landschaftsplan weist verschiedenste hochgeeignete Entwicklungsflächen für Waldumwandlungen und Waldarondierungen aus, die sich - landschaftsgerecht erstmalig gestaltet - als Ersatz eignen

Der Flächennutzungsplan stellt die Nutzung des Gemeindegebietes in den Grundzügen dar, er ist nicht geeignet, Einzelfallentscheidungen bereits abschliessend zu klären, damit auch nicht die Problemstellung von Handlungen oder Entscheidungen anderer öffentlicher Belangsträger.

Die Ausweisung Grünfläche im gesamten nordöstlichen Anschlussraum und der Waldfläche im östlichen Rand der Bebauung Osterfeld signalisiert die Bedeutung der sonstigen Landschaftsgegebenheiten zur Au- enlage hin, da es sich hier nicht um eine klassische Form „ Fläche für die Landwirtschaft „ handelt, noch der Charakter der „ Dauerkleingärten „ gem. Kleingartengesetz nicht erwartet werden kann bzw. Ziel der Pla- nung ist.

In der FNP - Genehmigungsverfügung des Innenministeriums vom 21.01.2000 ist die durch die Gemeinde- vertretung erfüllte Auflage enthalten :

Der von der Forstbehörde vorgeschlagene Waldschutzstreifen von 15 m ist im Rahmen der ver- bindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu konkretisieren und gegeben- falls zu modifizieren.



## Siedlungsteilbereich E

Dieser von der L 122 - Osterfeld erreichbare kleine Siedlungsbereich südlich Bahn und beidseits Sibbers- dorfer Weg mit den beiderseits bebauten Strassenbereichen Eichenweg - Lärchenweg - Achter de Dann stellt von der Entwicklung eine zweigeteilte Struktur dar.

Im westlichen Teilbereich ist die sicherlich ehemals als Splittersiedlung vorhandene städtebauliche Situation inzwischen zu einem mit wenigen Baulücken noch versehenen Wohngebiet gestaltet worden.

Die Bebauungen der beiden Sackgassenbereiche Lärchenweg und Achter de Dann war planerisch und pla- nungsrechtlich als Wochenendhausgebiet angedacht und teilweise durchgeführt worden, inzwischen hat sich das Dauerwohnen entwickelt.

Dazwischen gelegen ist eine grosse zusammenhängende Waldfläche.

Der nördliche Teilbereich bis zu der landwirtschaftlichen Betriebstätte gehört zur agrarökonomischen Nutz- fläche, wobei der Betriebsstandort ausserhalb der Gemarkung Brokstedt liegt.

Mit Ausnahme von Baulücken auf der Südseite des Eichenweges und am westlichen Rand ist die bisherige Bebauung als abgeschlossen zu bezeichnen.

Damit stellt sich in Verbindung mit den kartographisch festgehaltenen landschaftlichen Details der Waldfläche und der Knicks die alternative Frage nach den zukünftigen Entwicklungsmöglichkei- ten:

### 1. Möglichkeit: nur Bestandssicherung

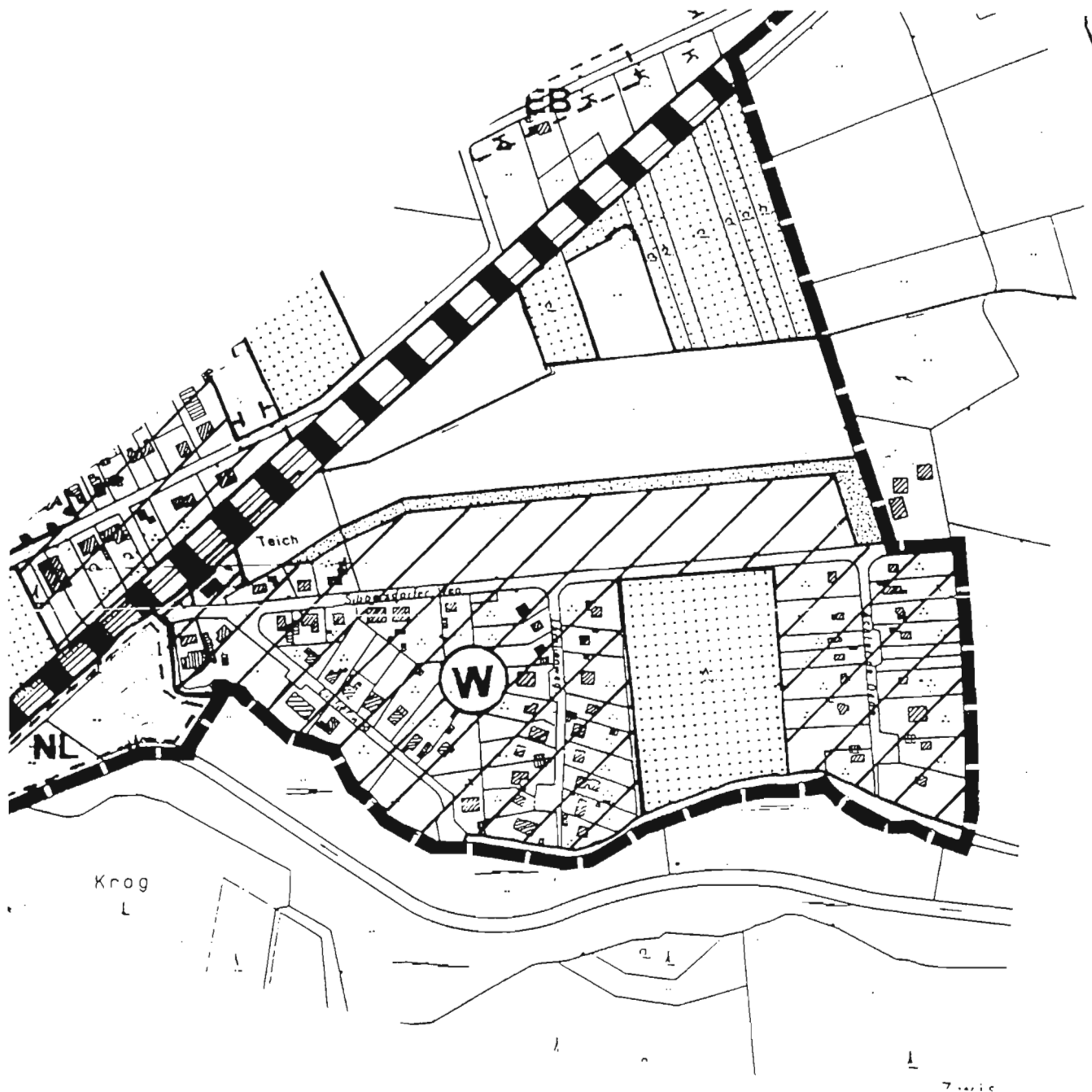
Bezogen auf den heutigen Raumzustand kann dieser mit einem städtebaulichen Eigengewicht versehene Siedlungsteil festgeschrieben werden, er stellt insgesamt eine Wohnbaufläche dar, Erweiterungen sollen nicht vorgenommen werden.

### 2. Möglichkeit: Ergänzende Abrundung

Diese ergänzende Abrundung bietet sich nur auf dem unbebauten Teilbereich der Nordseite des Sibbersdorfer Weges an.. Unter Vermeidung von grösseren neuen Erschliessungsanlagen liesse sich hier eine „planerische Abrundung“ andenken, die dafür sorgt, das die sehr kleinteilige land- schaftlich integrierte Nutzung fortgesetzt wird, ohne zu grossen baulichen Brüchen zu kommen.

# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich E

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07.1999



S. 49 und S. 51  
Ergänzungen gem. Beschluss der Gemeindevertretung  
Brokstedt vom 23.03.2000



Die sich aus der Abrundung ergebenden verkehrlichen Belange können ohne ergänzende Probleme über die vorhandene Erschliessungsanlage mit dem Knoten der Strasse Osterfeld abgewickelt werden.

Die Gemeindevertretung hat sich zu dieser möglichen Erweiterung entschlossen, um eine Chance zu bieten, bei verstärkter Bebauung mobile Versorgungen mit Gütern des täglichen Bedarfes ökonomisch abzusichern. Durch die Grünflächenbezüge wird aber sichtbar gemacht, dass damit das „Ende“ des Besiedlungsraumes definiert wird.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb auf der Nordostseite ist nicht bauleitplanerisch durch die Gemeinde Brokstedt nicht bestimmbar. In allen Beteiligungsverfahren sind keine Bedenken oder Anregungen zur Nutzung der bisher agrarökonomisch genutzten Flächen im Gemeindegebiet erhoben worden.

In den Erörterungen mit der Landesregierung sind zwei Problembereiche argumentiert worden :

1.

Waldfreihaltezonen von min. 30 m Breite zur Besiedlung hin

2.

Immissionsschutzmassnahmen für die Bebauung nördlich Sibbersdorfer Weg

**zu 1.**

Die Bebauung ist nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zustande gekommen, auch die zulässige Stellung von Hauptbaukörpern und anderen baulichen Anlagen. Hier kann nicht der FNP mit dem Ziel der Durchsetzbarkeit neuerdings Waldfreihaltezonen z. T. quer durch die Hauptbaukörper bestimmen, d.h. angebliches Ziel : Bauverbotszone. Selbst eine nachrichtliche Darstellung im FNP muss dann wirkungslos bleiben, jetzt bezogen auf Flächenbeschränkungen mit entschädigungspflichtigen Auswirkungen im Einzelfall, mit dem FNP aber gar nicht begründbar.

**zu 2.**

Da es kein Ziel der Gemeinde ist, hier verdichteten Städtebau auf der Nordseite des Sibbersdorfer Weges entstehen zu lassen, weist die Darstellung W Nutzungstiefen analog der vorhandenen Umlandbesiedlung aus, verbunden mit einer Grünfläche im Sinne der ökologischen Landschaftseingrünung. Damit kann eine Einseitigkeit in der Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung unterstellt werden. Die Emissionsquelle Bahn ist dann in einem zunehmenden Abstand von der Erschliessungsanlage von rd. 120 m im Westen bis 370 m im Osten hinter Waldzone vorhanden.

- zu den Prognosedaten der Immissionshöhen Bahnanlage : - siehe Fachkapitel 9 - Umweltschutz

Da ein aktiver Schallschutz z. B. durch Immissionswände beidseits der engeren Bahnanlage nicht ermöglicht werden können, eine einseitige südliche Einhausung neue Reflektionsprobleme für die Schulnordseite bringen würde, auf der gesamten Einwirkungslänge mit rd. 600 m ab Teichanlage nach Osten demnach völlig unrealistisch wäre, können nur Massnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und dann realisiert werden, zum Beispiel in der Kombination : landschaftsgestaltete Verwaltung im Zuge der Grünfläche + vergrösserte Hausgärten + passiver Schallschutz an Gebäude- und Wandöffnungen + besondere Stellung der Hauptbaukörper.

Bei tags - nachts - Gleiche der Schienenemission gem. Fachgutachten von rd. 71 dB(A) entstehen damit folgende Minderungen :

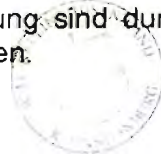
- durch Boden- und Luftabsorption - freie Ausbreitung : bei 100 m rd. 9 dB(A), bei 350 m rd. 16 dB(A)
- Abschirmeffekt durch die vorhandene Waldzone : im W - Bereich ca. 1,5 bis 2 dB(A)
- Verwaltung mit angenommener Kronenhöhe von rd. 2,5 m über Grund : ca. 4 dB(A) bezogen auf Erdschosshöhen

Ohne Berücksichtigung passiver Schallschutzmassnahmen führt die Prognose dazu, im westlichen Teil dieser Baufläche ca. 55 - 57 dB(A) und am östlichen Rand ca. 46 - 48 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel im Freiraum zu unterstellen. Dies ist als Vorbelastung des Plangebietes zu definieren und führt - gemessen an sonstigen Beurteilungspegeln im unbeplanten Innenbereich - zur Notwendigkeit entsprechender Satzungsbestimmungen für die Siedlungsdurchführung.

Bezogen auf die Gesamtsituation im Besiedlungsraum Brokstedt ist durch die Gemeindevertretung kein Planungsverzicht ausgesprochen worden.

In der FNP - Genehmigung ist dazu folgende Auflage enthalten und durch kommunalen Beitrittsbeschluss bestätigt :

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind durch ein Lärmschutzgutachten die hier vorgeschlagenen Massnahmen zu konkretisieren.



## Siedlungsteilbereich F

Dieser Siedlungsbereich auf der Westseite der L 122 - Dörnbek - zeigt andere Raumstrukturen als die Ostseite, daher eine besondere Darlegung und Herausstellung.

Städtebaulich sind verschiedene Gliederungselemente sichtbar. Beginnend ab Feuerwehrgerätehaus ist eine Wohnbauzeile vorhanden, die durch die topographischen Gegebenheiten nördlich des Knotens mit der Strasse Am Sportplatz endet.

Dann setzt eine stärkere Durchmischung ein, hier hervorgerufen zwischen Wohnen, Landwirtschaft, Tankstelle, Kfz.-Betrieb und anderen gewerblichen Nutzungen, bevor wiederum unmittelbar vor der Waldkulisse eine fünf Parzellen umfassende Wohnzeile nachfolgt.

Eine kleine Wohnanlage ist bereits in die ehemals zusammenhängende Waldfläche integriert, erst in Höhe des nördlichen Siedlungsendes an der L 122 ist die Bebauung bis zur Höhe des Umspannwerkes wiederum als Wohnbaufläche zu charakterisieren.

Gleichzeitig sind wesentliche Hinweise auf den ökologischen Zustand bereits gegeben worden, hier noch ergänzt durch Knick-Anlagen und auch eine Grünzone im Zuge einer Gewässerführung.

Für die zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung muss vom Grundprinzip des Bestandschutzes ausgegangen werden.

Dies gilt gleichermassen für die eingeschobenen Waldflächen, die den besonderen Reiz dieses Siedlungsteiles ausmachen, noch verbunden mit der Baumallee beidseits der Fahrspuren der L 122.

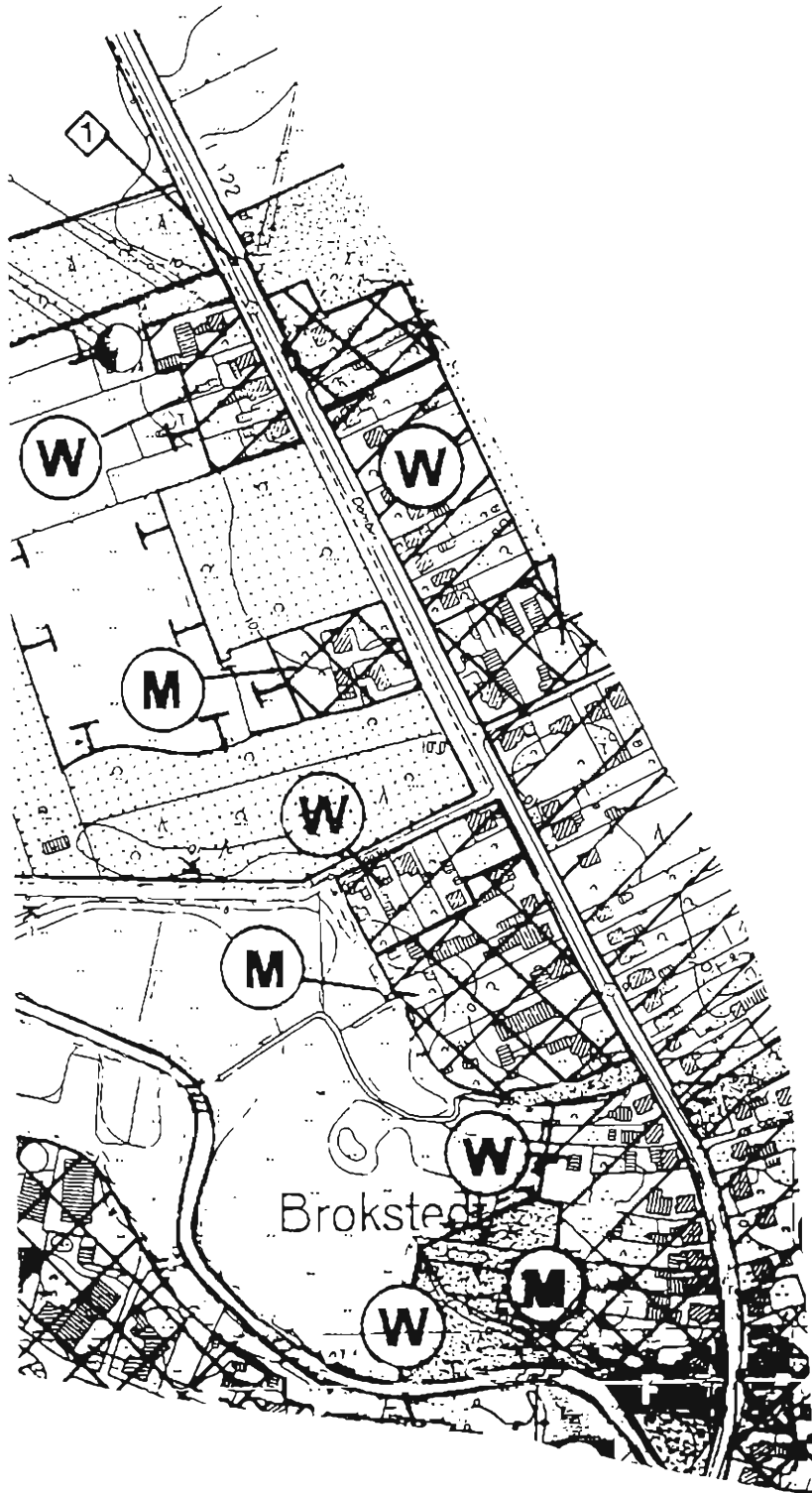
Auch zu diesen beiden Waldzonen bis an die Str. Dörnbek heran gelten die Aussagen zur Abwägung von vorhandener Besiedlung zu Wald Freihaltezone, wie bereits im Siedlungsbereich E - Sibbersdorfer Weg ausführlich erläutert.

Aus diesen Gründen der Zustandsbeurteilung ist auf eine Überplanung mit Ideen zur weiteren Entwicklung von Teilflächen verzichtet worden, also „kein Suchraum“ für bauliche Erweiterungen. Dahinter steht die Überlegung, die Zonen entlang der „Ausfallstrasse“ eines Siedlungsraumes nicht stärker durch Mischungen von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu erweitern, ausgenommen nur der Teilbereich unmittelbar anschliessend an das Feuerwehrgerätehaus.

Damit wird die kommunale Entwicklungspolitik fortgesetzt, die zur Schaffung von konzentrierten Gewerbearealen geführt hat.

# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich F

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07. 1999



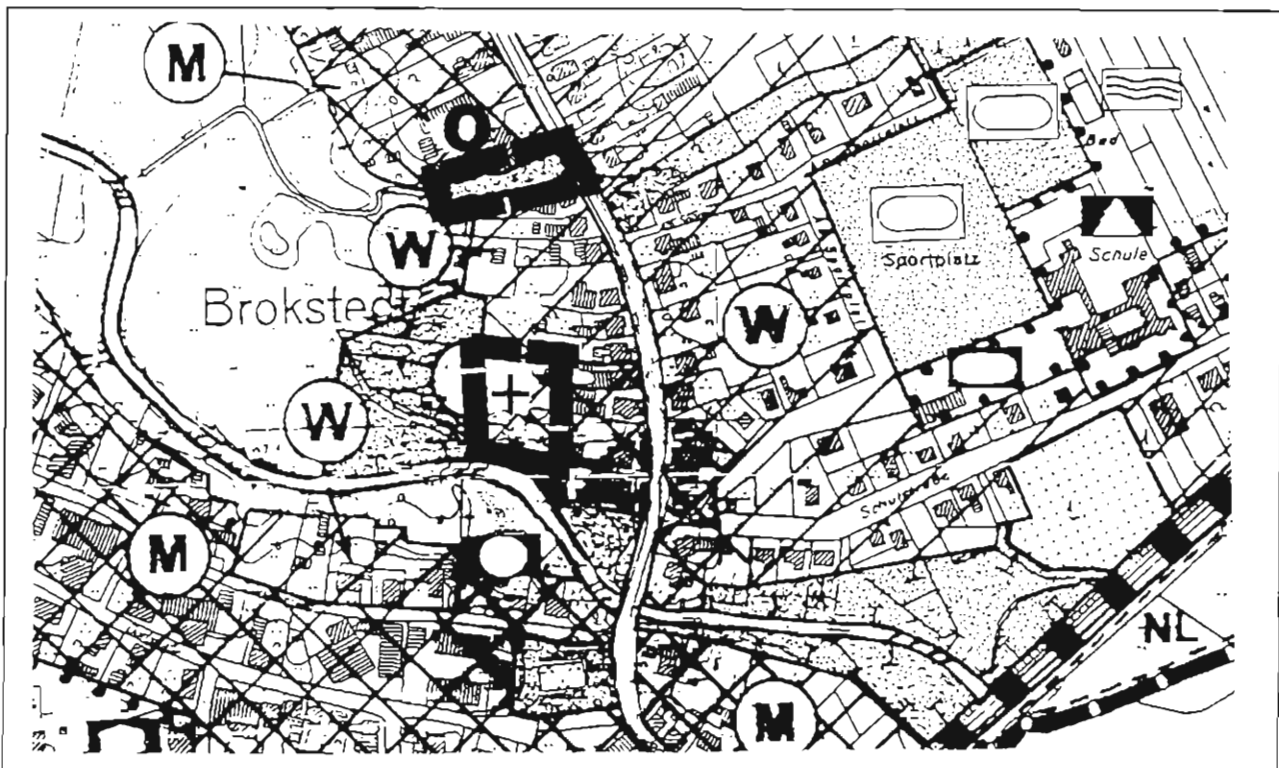
Wie in anderen Fällen - siehe dazu die Argumentationen zum Siedlungsraum D - kann auch hier darüber nachgedacht werden, ob durch eine nach Westen ausgedehnte Siedlungssituation Erweiterungen vorgenommen werden sollen.

Es gelten hier zusätzliche Bemerkungen zu Fragen der inneren Grundstückserschließungen, dann, wenn man die aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten interessanten Blickbeziehungen nach Westen in die Niederungslage der Brokstedter Au berücksichtigt. Aus diesen Gründen ist auf eine „Westwanderung“ der Bebauung verzichtet worden. Auch der städtebaulich sich ergebende Reiz zweier Waldzonen im Zuge der Ortsdurchfahrt soll erhalten bleiben.

Die Grünfläche zwischen Dörnbek und Aue südlich des Feuerwehrgerätehauses ist ausserdem geeignet, im Zuge der Entwicklung von Oberflächenwasserrückhaltungen hier eine naturnahe Staumulde aufzunehmen.

Zur Anpassung der Ausweisungen an den Landschaftsplan sind folgende Flächenänderungen im 2. Beteiligungsverfahren 1999 betroffen gewesen :

neue = geänderte FNP - Ausweisung im Verfahren 1998 - 1999



- |    |   |
|----|---|
| X  | bisherige Ausweisung entfällt, derzeitige Nutzung bleibt unverändert  |
| V  | veränderte Art der Ausweisung , aber als Baufläche erhalten geblieben |
| OO | veränderte Ausweisung, jetzt Entwicklungsfläche Landschaft            |

## Siedlungsteilbereich G

Dieser Bereich ist ausgewählt worden, um die Fragen der räumlichen Weiterentwicklung von gewerblichen Bauflächen zu diskutieren.

Mit der Realisierung des Bebauungsplangebietes Nr. 7 ist die Gemeinde den konsequenten Schritt gegangen, verarbeitendes Gewerbe - Unterglaskulturen Blumen und Pflanzenbau - private Dienstleistungen konzentriert zu plazieren.

Die Realisierung gerade des südlichen Abschnittes zeigt die Notwendigkeit, so vorzugehen. Dabei muss dann in Kauf genommen werden, dass Nutzungen entstehen, die auch zentrumsbildend sein können, z. B. im Bereich privater Dienstleistungen.

Die Landschaftsbestandsbewertungen dokumentieren hier nur den Zustand, wobei eine Anpassung in Bezug auf die bisherigen Zielaussagen zum Regenrückhaltebecken in der ansonsten festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft erfolgt.

Es handelt sich überwiegend um Abstandspflanzungen, die erhalten werden sollen, um die Wohnzeile entlang der L 122 zu sichern und gleichzeitig das gewerbliche Areal landschaftlich zu integrieren.

Bezogen auf den bisherigen Planungsstand sind die gewerblichen Bauflächen voll vergeben, d. h. Reserven sind nicht vorhanden.

Ohne Bruch der bisherigen Konzeptionen bedingt durch die hergestellten Erschliessungsanlagen bietet es sich also an, gewerbliche Erweiterungen auf der Südseite der Strasse Groß Flöyen Richtung Langenkamp vorzusehen und damit den Charakter eines Gewerbehofes oder Gewerbesträßens weiter zu verstärken. Dazu gelten nun verschiedene Detailüberlegungen :

1.

der bestehende Bereich Klein Flöyen bleibt unverändert gewerbliche Einflusszone nach B-Plan, wengleich eine M1 - typische Durchmischung bereits gegeben ist. Daher nun die Ausweisung als M - Fläche.

2.

der nördliche Erweiterungsbereich in der Zone Gartencenter bietet sich zwar an für gewerbliche Nutzungen mit grösserem Flächenbedarf incl. Zugriffsflächen für den Endverbraucher, wird aber für den Entwicklungszeitraum bis 2015 noch zurückgestellt

3.

der neue mit Erschliessungsanlagen bereits ausgestattete Bereich südlich Gross Flöyen wird aufnahmefähig werden für kleinere Gewerbehöfe der Bereiche Service - Dienstleistungen - homework etc.

Die damit erschliessbare Gesamtfläche im ersten Entwicklungsabschnitt würde ca. 4 ha gross sein. Die vorhandene Erschliessung an Dornbek ist ausreichend dimensioniert.

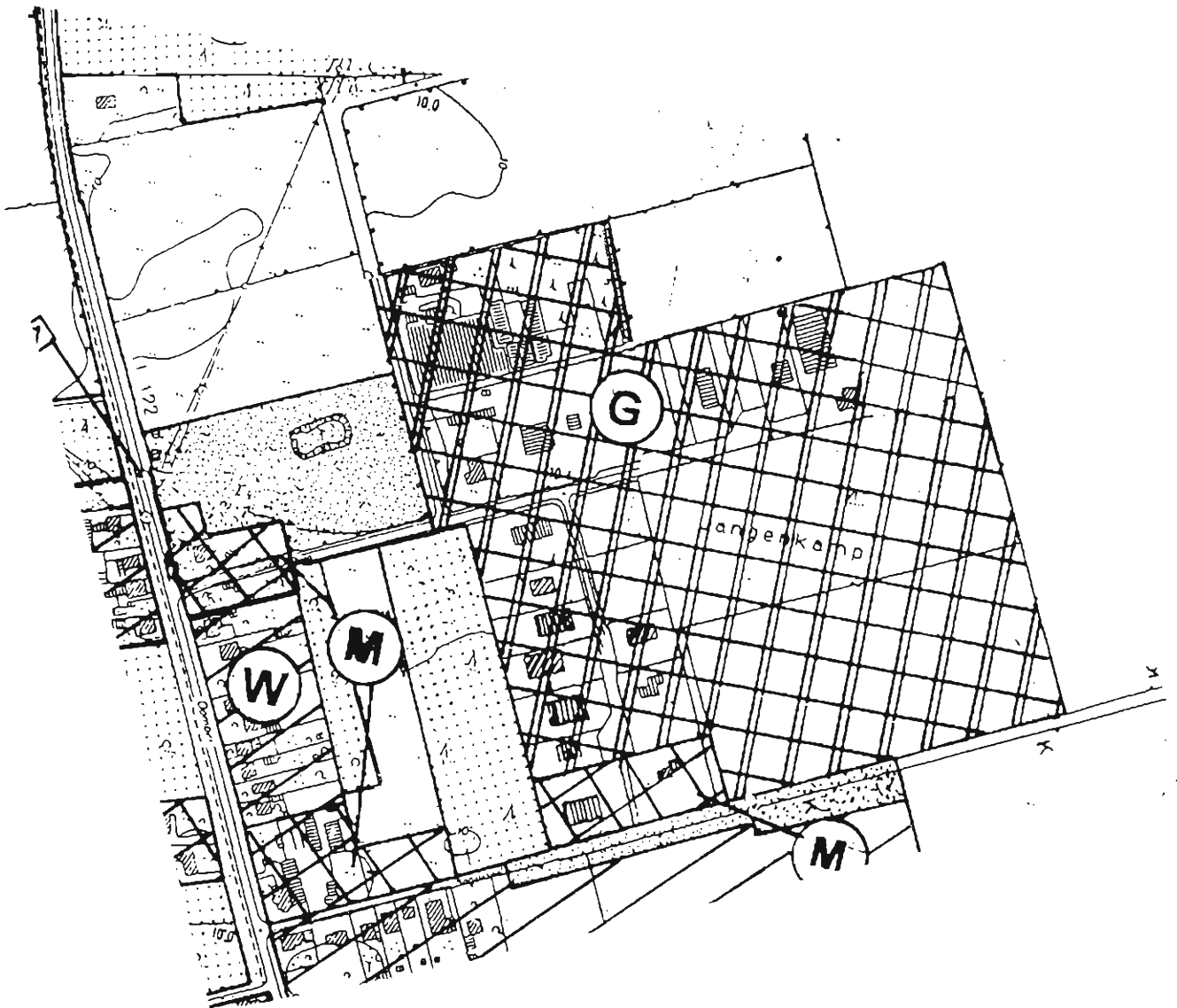
Da die kommunale Planung nur über die Flächenbereitstellung Einfluss auf Betriebsansiedlungen haben kann, muss derzeit sehr restriktiv vorgegangen werden, da aus unterschiedlichen gesellschaftspolitischen und wirtschaftsstrukturellen Gründen mit einer betrieblichen Ansiedlungswelle kaum gerechnet werden darf.

Aktive kommunale Wirtschaftsförderung ist häufig eine Subventionierungspolitik geworden, da ein insgesamt günstiges Innovationsklima nicht festgestellt werden kann. Dies betrifft aber auch noch einen Wandel, der raumordnerisch auch noch nicht vollzogen worden ist. Konzentrierte Gewerbeflächen - Bevorratung als Massnahme regionalplanerischer Steuerungsversuche ist inzwischen fast wirklichkeitsfremd - weil kommunalinvestiv ohne Detailförderung unmöglich geworden. Ausgenommen unternehmerischer Entscheidungen zu Betriebsstättenverlagerungen aus Produktgründen an die Achsen des nationalen oder internationalen Verkehrs sind Betriebsansiedlungen nur im Bereich des Mittelstandes wahrscheinlich, Betriebsgrössen weit unter 50 Besch., häufig gesteuert über Gebäudeleasing, ausgerichtet auf spezialisierte Verarbeitung, Service- und Dienstleistungsausrichtungen, so dass die Ansiedlungen im Bereich Klein Flöyen be-



# FNP Brokstedt - Siedlungsbereich G

als Auszug aus der Planzeichnung 1 : 5.000 nach Stand der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 12.07. 1999

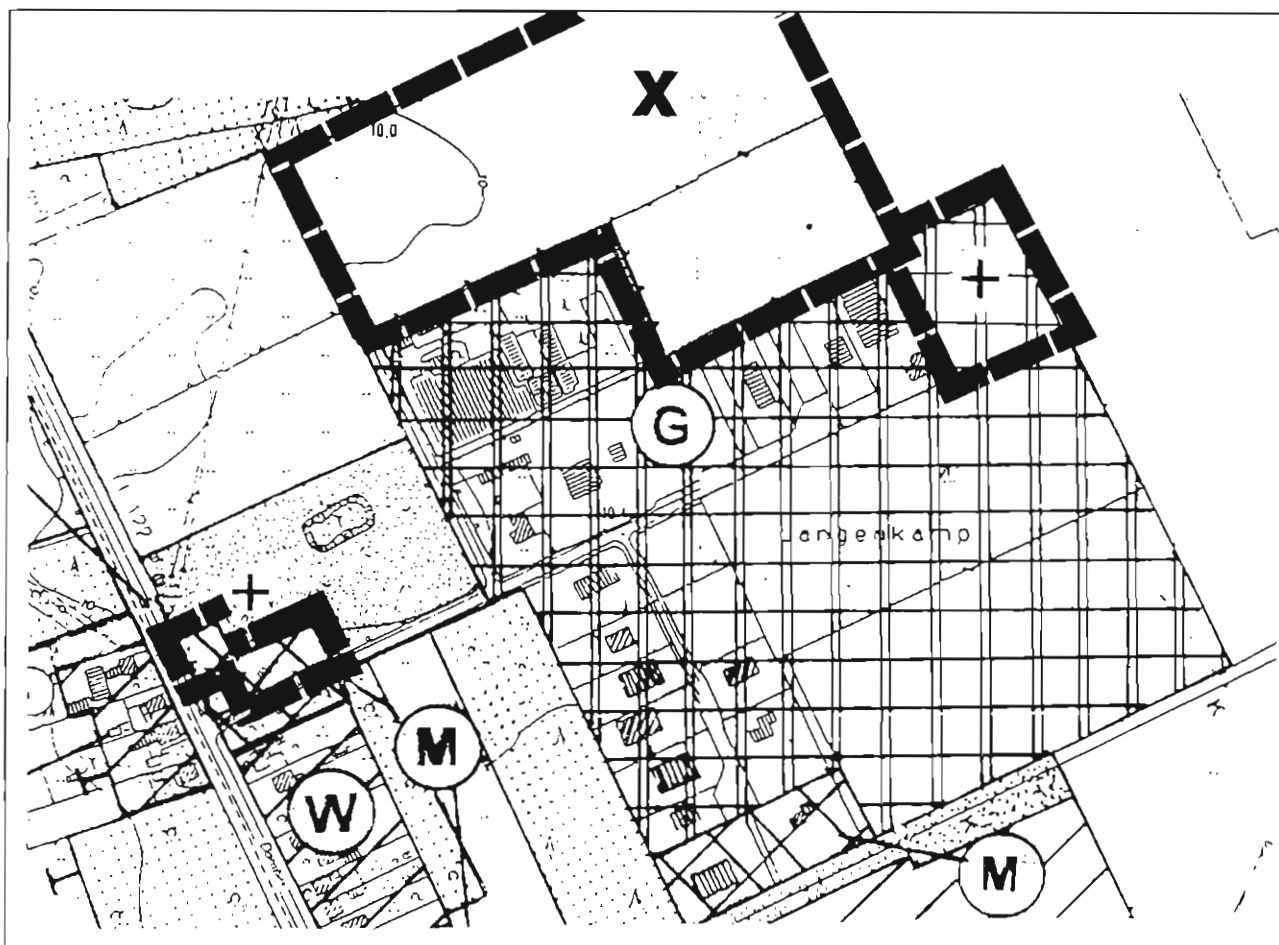


reits als beispielhaft für die Zukunft zu gelten haben. Untersuchungen vergleichbarer Art zeigen im Trend eine Messzahl : pro 1 ha Grundstücksfläche ca. 8 - 13 Beschäftigte (ohne Eigentümer + mit Helf. Familienangehörige) ohne Ladenhandwerk.

Aus der Sicht Brokstedt ist es empfehlenswert, in diesen gewerblichen Flächen auf eine Verdichtung von Einzelhandel aller Art zu verzichten, soweit kein Produktions-, Lager- oder Verarbeitungshintergrund der Betriebsstätte existiert. Um das Ausmass nachfragebedingter Erwerbstätigkeit zu erfassen, wird auf ein Fachkapitel dieses E- Berichtes verwiesen. In der Genehmigungsverfügung vpm 27.01.2000 war vom Innenministerium der Hinweis gegeben, auf eine deutliche Absichtserklärung der Gemeinde zum EH - Flächenverzicht darauf zu verweisen, dass für diese Nachfragen im Ortskern Flächen verfügbar werden, auch zur Stärkung der zentralörtlichen Entwicklung.

Auf eine geringfügige Bauflächenveränderung im Knotenpunkt Groß Flöyen - Dörnbek soll noch hingewiesen werden, hier bezogen auf M - Flächenerweiterungen innerhalb der OD - Durchfahrt der L 122 und einer geringfügigen baulichen Ausdehnung auf der Nordseite aus dringendem Eigentümerbedarf.

neue = geänderte FNP - Ausweisung im Verfahren 1998 - 1999



- |           |   |
|-----------|---|
| <b>X</b>  | bisherige Ausweisung entfällt, derzeitige Nutzung bleibt unverändert  |
| <b>V</b>  | veränderte Art der Ausweisung , aber als Baufläche erhalten geblieben |
| <b>OO</b> | veränderte Ausweisung, jetzt Entwicklungsfläche Landschaft            |
| <b>+</b>  | Bauflächenerweiterung im 2. Beteiligungsverfahren                     |

## Beurteilung der Entwicklungsvorstellungen

Fasst man diesen „Spaziergang“ durch die verschiedenen Siedlungsbereiche zusammen, um überhaupt in eine erste noch sehr oberflächliche Diskussion der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde einzutreten, so zeigt das Ergebnis, dass bei Fortsetzung der städtebaulichen Strukturen und Erscheinungsformen ein Entwicklungspotential von ca. **300 Bauplätzen** für den Bereich Wohnen in W + M - Flächen vorhanden sein könnte.

Dazu bedarf es einer genaueren Betrachtung eines „Wohnungsbauprogrammes“, also eine Konkretisierung der ersten statistischen Überlegungen. Dies ist jetzt als Konkretisierung der stark generalisierten Darlegungen im Kap. Ziele verstanden werden.

### 1. Entwicklungsbedarf als Eigenbedarf

	Zustand 1998	Ziel 2010
1.1 EW-Zahl	1.970 EW	
1.2. vorhandene Wohnflächen	71.000 qm	
1.3. verfügbar: Wohnfläche je EW	36 qm	
1.4. Eigenbedarf pro EW		<b>44 qm</b>
1.5. damit Wohnflächenbedarf Zuwachs		<b>+ 15.800 qm</b>

mit dieser einzigen Grösse : Wohnfläche pro vorh. EW = + 8 qm werden alle strukturellen Veränderungen erfasst, z.B. : Leerraumreserve - Hausstandneugründungen - Hausstandauflösungen - neue Single-Wohnungsbedarfe - verstärktes Seniorenwohnen - Veränderungen durch Substanzsanierungen etc.

### 2. Entwicklungsbedarf durch nachwachsende Bevölkerung

	Ziel 2010
2.1. angenommenes Entwicklungsziel	2.200 EW
2.2. demnach ein EW-Zuwachs	+ 230 EW
2.3. dafür ein Wohnflächenbedarf aus 1.4.	+ 10.100 qm
2.4. Gesamtflächenzuwachs (1.5. + 2.3.) pauschal	<b>+ 26.000 qm</b>

In diese Modellrechnung wird jetzt das Leitziel der Gemeinde für eine EW - Entwicklung eingeführt und unterstellt, dass für den prognostizierten EW - Zuwachs von rd. 230 EW grundsätzlich ein rechnerischer Neubaubedarf an WE erforderlich ist.

Dieses Ergebnis wird unter verschiedenen städtebaulichen Faktoren jetzt umgesetzt :

### 3. daraus sich ergebende Bedarfe an Wohngebäuden

	Ziel 2010
3.1. Realisierung auf bestehenden bebauten Grundstücken = Nachverdichtung in bestehenden § 34 BauGB - Bereichen und aus einer weiteren Betrachtung herausfallend	rd. 10 %
3.2. damit verbleibende Wohnflächenbedarfe für die Abschätzung der in Neubaugebieten erforderlichen Dimensionen, also ca.	23.000 qm
3.3. bei Ansatz von 105 qm durchschnittlicher Gesamtwohnungsgrösse - IST-Wert 1998 - ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von WE	220 WE
3.4. geschätzter Anteil der städtebaulichen Lösungen, zunächst ein zu erwartender Ansatz von Wohngebäuden mit mehr als 2 WE pro Gebäude, z.B. Generationenhaus, Einliegerwohnungen etc, vergleichbar der Entwicklung 1990 - 1996	15 %
3.5. ansonsten der Ansatz : durchschnittl. Zahl der WE pro Wohngebäude gem. der derzeit typischen Bebauungsstruktur in WA - Gebieten	1,2 - 1,3
3.6. damit rechnerischer Bedarf an mehrheitlichen Wohngebäuden gem. Ziffer 3.5.	<b>140 - 150 WG</b>

Im Vergleich zu den vorangestellten Daten aus den verschiedenen Siedlungsbereichen wird also erkennbar, dass für den Entwicklungszeitraum bis zum Jahre 2010 nur ca. 65 - 70 % der städtebaulichen Ideen als Flächen tatsächlich benötigt würden.

1.

Damit wird deutlich, dass diese „Ideen“ eine sogenannte Ende-Offen-Planung gewesen sind, sie also deutlich machen sollten, wie aus einer Gesamtkonzeption schrittweise Realisierungen entstehen können.

2.

Gleichzeitig ist die Fortsetzung der kommunalen Flächenpolitik damit angesprochen, auch die Verfügbarkeit von Grund und Boden, ohne dass hier einseitige Nutzungsprioritäten oder Verkaufsforderungen erfüllt werden müssen.

3.

In diese Prognose sind Aspekte und Schlussfolgerungen aus den regionalen Wanderungen unter Bevorzugung des Raumes Brokstedt einbezogen worden

4.

Neuere Entwicklungsinhalte der Metropolregion konnten mangels fehlender überregionaler Zielaussagen gar nicht erfassbar sein.

5.

Die aus städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen her kommende Dimension einer möglichen Lösung beurteilt keine Flächenverfügbarkeiten, keine marktbezogene Grundstückspreisregulierung durch Kapazitätsüberhänge, keine alternativen Kommunalentscheidungen der Zukunft etc.

Es ist Aufgabe der kommunalen Entwicklungspolitik, hier für die entsprechenden Entscheidungen der zukünftigen Entwicklungsrichtungen zu sorgen. Daher sind alle vorgestellten Teilflächen in die FNP - Planung 2010 übernommen worden.

Um erkennen zu können, welche Flächenbedarfe sich daraus ergeben, gilt die nachfolgende Statistik-Fortsetzung:

#### 4. daraus sich ergebende realistischen Bedarfe an Wohnbauflächen

	ZIEL 2010
4.1. durchschnittliche netto - Grundstücksgrösse als Signal für eine dem ländlichen Raum angepasste und Freiraum enthaltende Besiedlungsstruktur = Netto - Wohnbaugrundstück	700 qm
4.2. Flächenzuschlag als theoretischer Ansatz z.B. für öffentl. Erschliessungen ( + 8 - 10 %), wohnbegleitende Grünflächen ( + 10 - 12 %), Ergänzungsflächen für Ökologie ( + 6 - 10 %) und sonstige Infrastruktur ( + 3 - 5 % ), also pausaliert 27 - 37 %, hier im Mittel	32 %
4.3. das rechnerische Bezugsgrundstück mit 1 Wohngebäude demnach als Brutto - Wohnbaugrundstück ca.	900 qm
4.4. Gesamtbaufächenbedarf gem. 3.6. gerundet	12,0 ha
4.5. theoretischer Ergänzungsanteil für ergänzende private Nutzungen von Service - Dienstleistungen etc. im Rahmen der Zulässigkeiten gem. § 4 BauNVO, aus Erfahrungen ein Flächenansatz von + 10 - 15 % gerundet	2,0 ha
rechnerisches Gesamtergebnis = Ergänzungsbedarf gerundet	<b>14 - 15 ha</b>

In diesem Flächenbedarf ist die erforderliche ökologische Kompensation als Summe der Massnahmen - Festsetzungen - Satzungsinhalte aus nachfolgender verbindlicher Bauleitplanung oder VEP - Durchführung

- von Bestimmungen auf einem Nettobaugrundstück
- von Festsetzungen im zukünftig öffentlichen Raum
- von Bestimmungen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur

bereits enthalten, soweit nicht neue zusammenhängende Grünzonen aus anderen Gründen vorgesehen oder gewünscht werden, z.B. im Bereich „Dreieck“ als dominierende Raumordnungs-

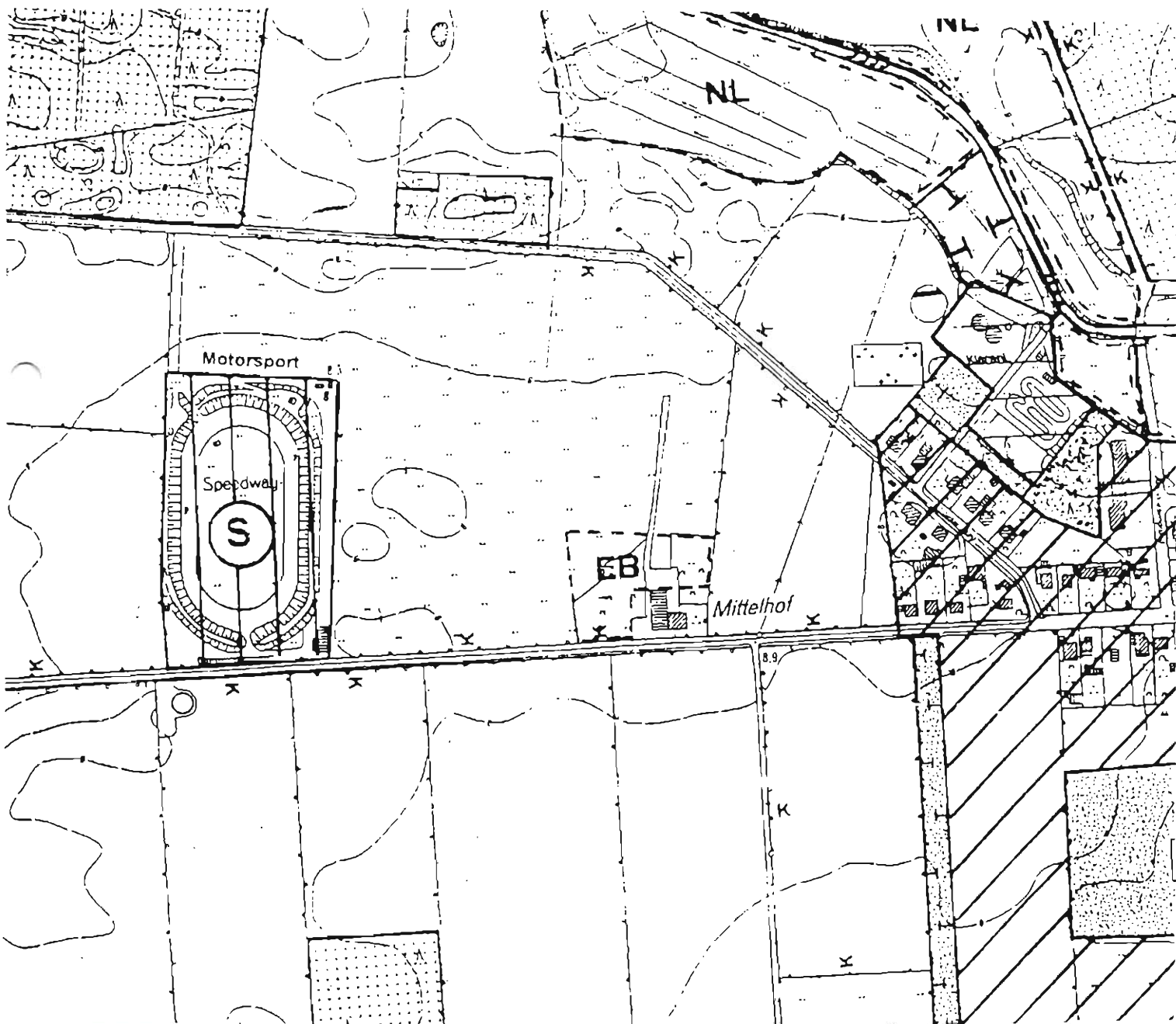
ziele. Ziel bleibt weiterhin, auf zusätzliche externe Ersatzflächen zu verzichten, auch aus Gründen erschliessungsbeitragsrechtlicher Behandlung.

## Sonderbaufläche Motorsport

Auf der Nordseite der Dorfstrasse beherbergt Brokstedt ein überregional wirksames Motorsportstadion, das im FNP als Sonderbaufläche (S) mit dieser Zweckbestimmung gesichert wird.

Die Anlage ist aus Abstandsbetrachtungen zum Schutz vor Immissionen ausreichend weit abgesetzt, so dass keine Beeinträchtigungen des Sportbetriebes sichtbar werden. Die damit verbundenen Auswirkungen des Veranstaltungsbetriebes auf das örtliche oder überörtliche Strassenetz sind hinzunehmen.

Auf das vorliegende Immissionsgutachten im Zusammenhang mit den Wohnungsbauplanungen Dorfstrasse wird hingewiesen.



## 6. Wirtschaftsentwicklung und Beschäftigtenmarkt

Die als Gemeindeentwicklungsplanung angelegte Bauleitplanung für 2010 / 2015 hat infolge unterschiedlicher Informationsstände verschiedene Sachgebiete der Auswirkungen des gezielten Baugeschehens betrachten können und ist dabei aus demographischen Strukturen zu folgenden Ergebnissen gekommen :

### Beschäftigtenstrukturen und Arbeitsmarkt

Die Daten zur Erwerbs- und Beschäftigtenstruktur aus der VZ / AZ 1987 sind bereits so historisch anzusehen, dass eine breite Darlegung kaum aktuelle Bezüge erzeugen kann. Allein stufend auf den Daten der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist auch kein Ausweg, da der Sektor zu wenig repräsentativ ist. Hilfsweise konnten Strukturdaten aus der Haushaltserhebung und Betriebserhebung 1996 herangezogen werden.

Im Gesamtüberblick gilt :

1.

Die Zunahme der Einwohnerzahlen zwischen 1970 bis 1998 mit + 740 EW ist vorrangig durch den Zuzug von aussen erfolgt, mit dem Vorteil einer durchschn. jüngeren EW-Schicht, die den Senioreneffekt = tendentielle Überalterung bereits ansässiger und weniger mobilen Bevölkerung überdeckte.

2.

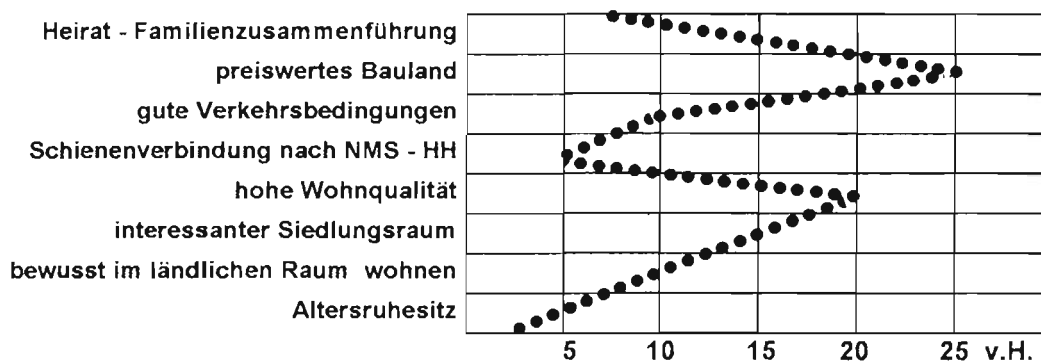
Dabei ist eine massive Zunahme der Zahl der Beschäftigten nicht eingetreten, stattdessen hat sich nach dem Wohnortprinzip der Anteil der Berufsauspendeler deutlich erhöht

3.

Aus den Analysen über die Wanderungsmotive der Bevölkerung ergibt sich folgendes Gesamtbild

Mit der Haushaltsbefragung war es zum ersten Male möglich, mehr Informationen über die Gründe zu bekommen, hier gerade für die seit den letzten ca. 10 Jahren zugezogene Bevölkerung. 197 unterschiedliche Nennungen repräsentieren ein derzeit aktuelles Bild der Motive für Wanderungen:

Wanderungsmotive seit 1985 Darstellung in v.H. der Summe ( 197 Nennungen)



Eigentlich nicht überraschend ist, dass entweder Heirat oder verschiedenste Arten der Familienzusammenführung bei relativ junger Bevölkerung oder der Altersruhesitz für die Senioren kein entscheidender Wanderungsgrund (Zuzug nach Brokstedt) sind. Überraschend ist dann aber, dass der Schienenhaltepunkt in der Ortsmitte ebenfalls kaum als mitentscheidendes Kriterium für die Wohnungswahl in Brokstedt zu gelten hat.

Soweit die Herkunftsräume bereits sichtbar werden, ist der neue Wohnort gerade aus den Gründen gewählt worden, die am alten Wohnort negativ eingestuft worden sind. Hier liegt nun das entscheidende Potential für Brokstedt. Nahezu 25 % aller Motive beschäftigen sich mit dem Thema **preiswertes Bauland**, schon gefolgt mit der Information: ein Raum mit **hoher Wohnqualität**. Leicht nachrangig kommt eine Gruppe von Argumenten, die mit dem Begriff „interessanter Siedlungsraum“ zusammengefasst sind, also Wohnfolgeeinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und Naturerlebnis. Mit dieser Zusammenstellung bestätigen sich die Verdachte, dass Brokstedt im Regionalgefüge der umgebenden zentralen Orte ein Eigengewicht dadurch entwickeln konnte, dass hier vorrangig die Funktion „Wohnen“ gefördert worden ist, wobei die sonstigen

Rahmenbedingungen für den dauernden Aufenthalt der Bevölkerung im Bereich der privaten und öffentlichen Infrastruktur nur Folgeerscheinungen sind.

Diese Entwicklung führte folgerichtig zu einer gegenüber stark ländlichen Teilräumen niedrigeren Erwerbsquote nach dem Wohnortprinzip, so dass aktuell davon auszugehen ist, dass dieser Anteil bei ca. 38 % = ca. 700 EP liegt.

- Zum Vergleich einige Angaben aus der VZ 1987 : Erwerbsquote = Anteil der Erwerbstätigen an der Wohnbevölkerung in der Kreisstadt Itzehoe = 39,3 %, im Nachbarzentrum Kellinghusen = 37,8 % oder in Bad Bramstedt = 38,7 %

Dagegen ist die Zahl der Beschäftigten in Betrieben in Brokstedt seit ca. 5 - 8 Jahren nahezu konstant, insges. ca. 350 Arbeitsplätze ( 1970 = 314 und 1987 = 334), nach der Betriebsstättenerhebung 1996 mit einem Anteil von auswärtigen Einpendlern von rd. 15 - 18 %.

Also lässt dies die Schlussfolgerung zu, dass der Zuzug bei nahezu konstantem Arbeitsort stattfand = nunmehr verstärktes Berufspendeln per Strasse und Schiene in die Schwerpunkte Bad Bramstedt - Neumünster - Hamburg-Rand und stark nachrangig auch Kellinghusen.

Für die Entwicklung bis 2010 - 2015 werden keine massiven Brüche erwartet, jedoch wird die Erwerbsquote infolge sich ändernder Altersstrukturen leicht ansteigen sowie bisher aus dem Berufsleben zeitweise ausgestiegene Personen wieder Arbeitsplätze nachfragen.

Ausschliesslich aus Brokstedter Sicht wird die Erwerbsquote einschl. Arbeitssuchende 2010 bei ca. 39 % und 2015 bei 42 % erwartet.

Dies führt zu einer weiteren Anpannung des Arbeitsmarktes, denn aus dem Meinungsbild der Unternehmer im Ort entstand 1996 folgendes Entwicklungsprofil :

- 45 % der Unternehmen schätzen ihre eigene Betriebsentwicklung in den nächsten ca. 5 - 10 Jahren positiv ein, d. h. sie erwarten keine wesentlichen Brüche.
- Mit deutlich steigenden = sehr positiven Entwicklungseinschätzungen liegt die Quote weit unter 10 %, d. h. hier ist eine sehr geringe bisherige Eigendynamik für den Unternehmer sichtbar.
- Nur 5 % halten den derzeit erreichten Stand für zukünftig nicht mehr haltbar, d. h. hier werden Abschwächungen bis zur Betriebsschliessung nicht ausgeschlossen.
- Diese Einschätzung entspricht dem derzeitigen unternehmerischen Klima in grossräumigen Bereichen, wobei besonders auffällt, dass die besonders positive Einschätzung relativ niedrig liegt.

Bei dieser Gesamteinschätzung überrascht es dann, betrachtet man die Angaben zu den eigenen **betrieblichen Veränderungsbedarfen** für die nächsten ca. 10 Jahre, dass hier folgende Tendenz sichtbar wird:

- Ca. 60 % der Unternehmen sehen vor, eine Vergrösserung / Ausweitung des Betriebes am heutigen Standort vorzunehmen, vorausgesetzt, dass sich die Baulandentwicklung und damit steigende Einwohnerzahlen ergeben.
- 20 % der Unternehmen beabsichtigen eine Umstrukturierung oder eine Erweiterung der bisher vorhandenen Produkt- oder Dienstleistungspalette, um am Standort hier aus eigenen Einschätzungen marktkonform vorgehen zu können.
- Ca. 13 % halten grundsätzlich Veränderungen für nicht erforderlich, da sie nach eigener Einschätzung ausreichend Bewegungsspielräume in den Produktpaletten und auf den Flächen haben.

Nur sehr gering (ca. 3 % der auswertbaren Daten) ist der Anteil von Standortverlagerungs-Absichten innerhalb des Gemeindegebietes Brokstedt.

#### Wünsche an die Gemeinde und an die Entwicklung

Die Unternehmen haben freundlich davon Gebrauch gemacht, eine Prioritätenliste von Massnahmen aufzubauen, die aus deren Sicht von besonderer Bedeutung sind. Hier wird nur derjenige Sektor angegeben, der als besonders **wichtig und dringlich** eingestuft wird, und zwar in folgender Reihenfolge:

- Schaffung von neuen Bauplätzen einschliesslich der Beteiligung lokaler Unternehmen
- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für gezielte Ansiedlungen
- Verbesserung der öffentlichen Verkehrsverbindungen
- Abbau der langsamen Bürokratie im Rahmen von Genehmigungsverfahren

Aus der Wirtschaftsentwicklungssicht muss Verständnis für eine sehr vorsichtige bis zuzückhaltende Meinung der ansässigen Unternehmer gefunden werden, je nach traditionellem Denken - Wettbewerbs-

einschätzungen - persönlichen Zielprognosen. Dies reicht für eine abgesicherte Arbeitsplatzentwicklung jedoch nicht aus.

Abgesehen von den Standortkriterien für Gross- und Verteilergewerbe ( Logistik, Verkehrsknoten, Marktnähe) sind die zukünftigen kommunikativen Netze so eng, dass Wohn- und Arbeitsplätze wieder näher zusammengerücken können, die zentralörtlichen Bündelungsvorstellungen grosser Gewerbeareale im Bereich der Unter- und Mittelzentren mit zwangsweiser Erhöhung der Berufspendlerzahlen überholt sind ( auch aus Gründen des nicht mehr zu bewältigenden berufsbezogenen Kfz-Verkehrs), so dass der kleine Standort wieder in das „Rampenlicht“ rückt.

Bezogen auf die Beschäftigtenstruktur ergibt sich im Entwicklungsvergleich folgende Zielprognose :

### Beschäftigte in Brokstedt

<b>1996</b>	Erwerbstätige nach Wohnortprinzip	700 EP
	Arbeitsplätze in Brokstedt	350 AP
	Berufspendlersaldo BE = Beschäftigte	- 270 BE

Land- + Forstw. - Erwerbsgärtnerereien	50
produz. + verarbeitendes Gewerbe incl. Bauwirtschaft	80
Handel aller Art incl. Geld- und Versicherungswirtschaft	180
öffentliche + private Dienstleistungen	40

<b>Ziel 2010 2015</b>	Erwerbstätige nach Wohnortprinzip	800 EP
	Arbeitsplätze in Brokstedt - Ziel	450 AP
	Berufspendlersaldo BE = Beschäftigte	- 480 BE

Land- + Forstw. - Erwerbsgärtnerereien	40
produz. + verarbeitendes Gewerbe incl. Bauwirtschaft	70
EH - Handel, Agenturwirtschaft, Vermittlungen	90
Service, Geld- + Versicherungswirtschaft incl. Marketing	90
Kommunikation, Homeworking, Datenbahnen	80
soziale Dienste, Betreuungen und Versorgungsungen aller Art	50
öffentliche + private Dienstleistungen	30

In dieser Zielsetzung ist auf Grund der zuwachsenden einzelhandelsrelevanten Konsumpotentialquote eine stärkere Lokalversorgung bereits berücksichtigt, die aber bei fortschreitender Rationalisierung auch im Einzelhandel nur wenige zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Dies ist auch mit den Regionalmarketing - Strategien der Discounter zu begründen, dem der Einzelhändler nur mit erhöhtem Serviceangebot begegnen kann.

Arbeitsplatzchancen werden für neue edv-gestützte Formen des Homeworking ( eingedeutschter Begriff = Heimarbeit ohne den historisch negativen Begriffsinhalt) unterstellt, insbesondere für Berufsrückkehrer.

Dabei soll aber nicht erwartet werden, dass der hohe berufliche Auspendleranteil dadurch sinken wird.

Die traditionellen Wirtschaftssektoren I und II - Erwerbslandwirtschaft und produz. / verarbeitendes Gewerbe werden schrumpfen bis stagnieren, was identisch auch für die klassischen Unternehmen ohne Erwerbscharakter gelten wird.

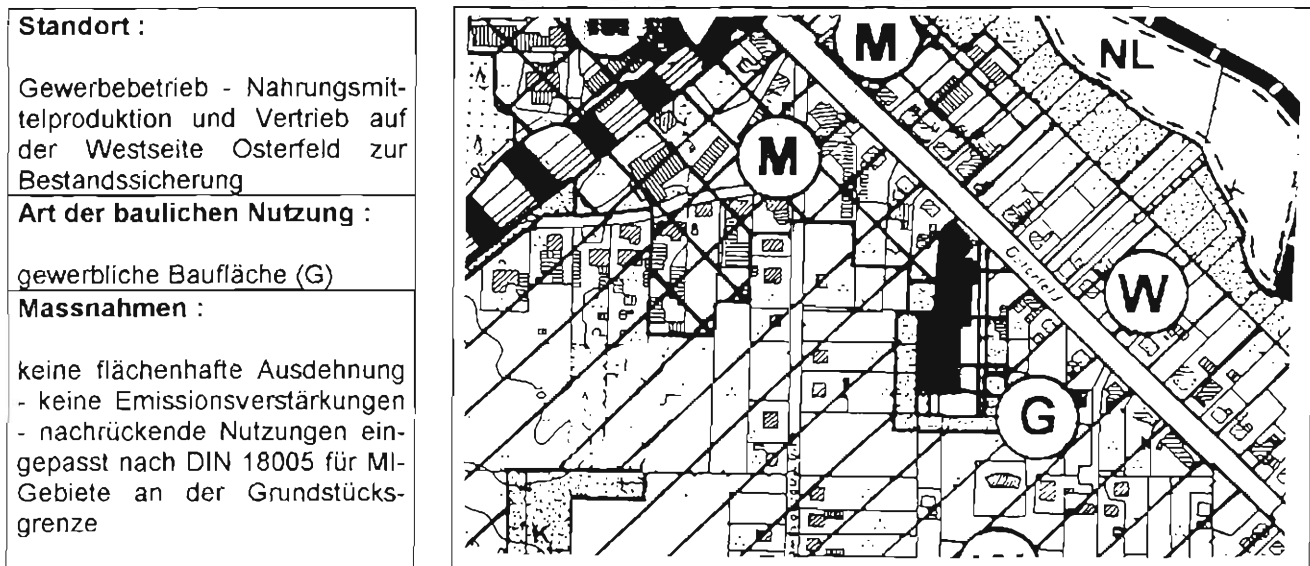
Diese Zielprognose zeigt gleichzeitig, dass nach finanzwirtschaftlichen Gemeindesteueranteilen eine zukünftig noch stärker beschränkte öffentliche Leistungsangebotspalette nur gehalten werden kann, wenn die Ansiedlungsvoraussetzungen ( Fläche + Kostenniveau) wettbewerbsgerecht gestaltet werden können.

Mit der Integration des Raumes in die Metropol - Kernzone könnte das Signal verbunden sein, statt gemeindlicher Konkurrenzen untereinander gemeinsame Wirtschaftsförderungspolitik über Kreisgrenzen hinweg zu betreiben.



## Standortplanungen und -sicherungen im FNP

In diesem FNP sind dazu bestehende Strukturen und Standorte aufgegriffen und weiterentwickelt worden, allerdings mit unterschiedlichen Zielsetzungen für gewerbliche Bauflächen - G :



Die Planzeichnung gibt die gewachsene Gemengelage an. Der nichtemittierende Betrieb ist umgeben von vorhandenen bebauten Grundstücken mit Mischnutzungen nach Westen zur Bahn hin und Wohnnutzungen nach Osten und Süden.

Der Gewerbestandort ist nicht mehr ausdehnungsfähig. Die Darstellung einer kleinen umgebenden Grünfläche soll das Ziel sichtbar machen, die Baukörper nach aussen hin optisch einzugrünen und so zur Verbesserung des Landschaftsbildes beizutragen.

Es besteht keinerlei Veranlassung - auch nicht aus Immissionsgründen - am Zustand Veränderungen gemeindeseitig vorzunehmen. Gewerbeaufsichtliche Begleitungen haben keine realen Konflikte für die Standortumgebung gezeigt, auch nicht im Bereich von Luftverunreinigungen.

Das staatl. Umweltamt Itzehoe hat im Beteiligungsverfahren am 14.01.1998 auf den Betriebsstandort mit nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen hingewiesen und nach dem Abstandserlass NRW auf einen Abstand zur nächsten Wohnbebauung von 300 m hingewiesen. In den Erörterungen mit der FNP - Genehmigungsbehörde am 21.12.1999 ist weiterer Klärungsbedarf formuliert worden.

Die gemeindliche Abwägung stützt sich auf folgende Beurteilungen :

1.

Ein Konfliktpotential ist nicht dadurch vorhanden, dass ein Betrieb von seiner Produktionsseite her genehmigungsbedürftige Anlagen gem. BImSchG hat, d.h. allein schon die Existenz in der gewachsenen Gemengelage einen realen Konflikt darstellt. Nachgewiesen und hinreichend bekannt ist, dass am Standort weder Lärm- noch Luftemissionen auftreten und damit die Umgebung beeinträchtigen.

2.

Der gewerbeaufsichtlich zitierte Abstandserlass NRW in der Fassung vom 21.3.1990 ist eine Weisung an die Gewerbeaufsichtsbehörden dieses Bundeslandes und : Zitat : *für die Träger der Bauleitplanung nicht verbindlich. Der Immissionsschutz genießt unter den bei der Bau-*

**leitplanung zu berücksichtigenden Belangen keinen Vorrang.** - RdErl. VB 3 - 8805.25.1. - Vorbermerkung - 2. Absatz. Ausdrücklich wird in den Prinzipien dieses Erlasses darauf verwiesen, dass er für bestehende Nutzungen gar nicht verwendungsfähig ist, wie im vorliegenden Falle damit begründet, dass ausreichende Regelungen bei der Entstehung gem. § 34 BauGB und BImSchG beachtet wurden.

3.

Materiell ist ein Abstand von 300 m Radius um den Betriebsstandort aussage- und wirkungslos, in diesem Kreis befindet sich der gesamte Besiedlungsraum östlich der Schiene einschliesslich des Gemeindezentrums um Bahnhof + Bürgerhaus bis Kirchenweg mit ca. 35 % der gesamten Wohnbevölkerung.

4.

Mit der nutzungskonformen Ausweisung : gewerbliche Baufläche - G dokumentiert die Gemeinde den Bestandsschutz und das Ziel der Standorterhaltung. Im theoretischen Falle einer beantragten Nutzungsumwandlung oder gar grundlegenden Standortveränderungen stehen der Gemeinde vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung, das bestehende harmonische Nebeneinander zu erhalten, falls veränderte Konfliktbefürchtungen erwartet werden würden, z. B. zum dann erforderlichen Schutz der umgebenden Wohnbebauung :

- Veranlassung zur verbindlichen Bauleitplanung gem. § 30 BauGB
- mit Erlass von Veränderungssperren gem. § 14 BauGB
- oder neue kommunale Entscheidungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagennutzungen

5.

Derartige Eingriffe sind aber erst im Falle der zukünftig ggf. auftretenden Konflikte erforderlich, nicht jetzt bei dieser FNP - Aufstellung, da keinerlei Handlungsbedarf erkennbar oder prognostizierbar ist.

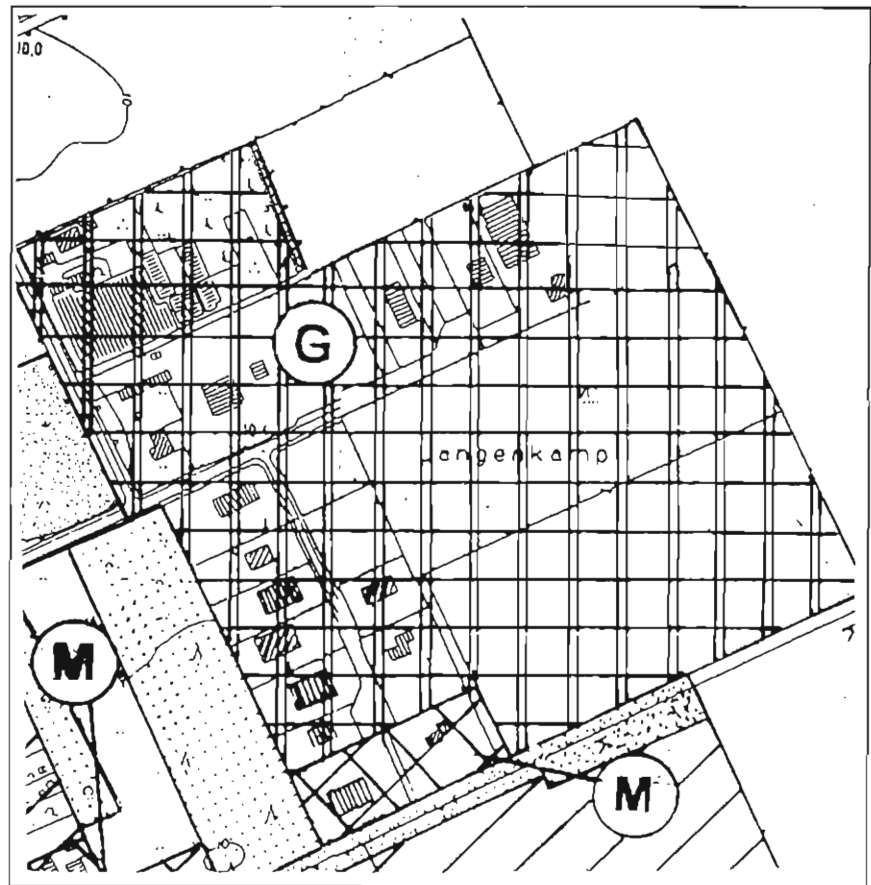
Damit ist dieser Standortbereich Osterfeld in keiner Weise vergleichbar zu einer anderen gewerblichen Entwicklung am Holmweg westlich der Bahn

Daher ist es auch nicht geboten, für diesen Fall das Darstellungsprinzip dieses FNP mit Bauflächenausweisungen zu verlassen und hier ein Baugebiet :

- GE = Gewerbegebiet - dann noch eingeschränkt ( e ) mit Hinweis auf den Umgebungsschutz gem. § 8 BauNVO

auszuweisen. Würde es in der Zukunft bei einem unterstellten Betriebs- und Nutzungswandel zu einer Konkretisierung kommen müssen, so kann nur das GE ( e ) - Gebiet als Flächendefinition heranziehbar sein.

<b>Standort :</b>	
Erweiterungsflächen	östlich Klein Flöyen
<b>Art der baulichen Nutzung :</b>	
gewerbliche Baufläche - G	
<b>Massnahmen :</b>	
Entwicklung zu einem Gewerbe- oder Servicehof - integrierte Gemeinschaftsverwaltungen - einheitliche Baulogistik - breites Angebot - ökologische Durchgrünungsflächen mit Parkcharakter	



*Hinweis : die noch 1996 / 97 angedachte gewerbliche Weiterentwicklung dieses Bereiches nach Norden ist aufgegeben worden.*

Aus planungsrechtlicher und strategischer Sicht ist es wünschenswert, wenn die Gemeinde hier eine kostenneutrale Managementaufgabe wahrnimmt und umsetzt, also nicht Vorschläge macht und dann abwartet, sondern :

- zusammen mit den regionalen Instrumenten der Wirtschaftsförderung
- im Einklang mit ihren Umlandbereichen
- und den Gruppierungen der Wirtschaft
- mit Unterstützung der Geldinstitute für Fördermittelabwicklungen
- gemeinschaftlich über die Chancen informiert, bei der Flächenbereitstellung hilft, die rechtlichen Ansiedlungsvoraussetzungen zügig schafft
- und im Verwaltungsmanagement für eine optimale Abwicklung und dauerhaften Entwicklungsstand sorgt

Bereits in der Teilflächenbeschreibung - G - dieses Erläuterungsberichtes sind die Flächenplanungsbelange erörtert. Die weitere Betriebsansiedlung erfolgt grundsätzlich nur über verbindliche Überplanung in Fortsetzung des rechtsverbindlich bestehenden ersten Entwicklungsabschnittes. Dabei sind folgende Zielsetzungen zu beachten :

1. Die gesamte Erschliessung mit Anschluss an das überörtliche Strassennetz erfolgt nur über Groß Flöyen, so dass Beeinträchtigungen der Umgebung Königssaal vermieden werden können.
2. Entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze sind innerhalb zukünftiger GE - Gebiete Massnahmen zur Landschaftsintegration auf Privatgrundstücken vorzunehmen, z. B. als breite Anpflanzzonen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

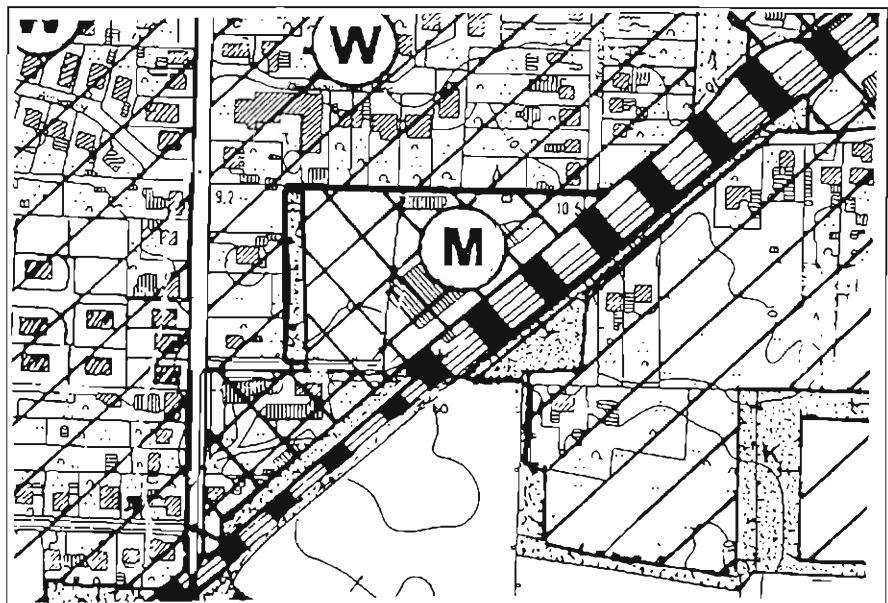
3.

Auf die Besonderheiten im Bereich Königssaal ist bereits im Fachkapitel : Siedlungsteilräume - hier A - hingewiesen worden. Statt eines Einschubes eines Mischgebietes incl. dem sonstigen Wohnen soll die Südseite dieser Gewerbezone ausschliesslich neuen betrieblichen Ansiedlungen vorbehalten werden. Hier ist dann verbindlich eine Zonierung vorzunehmen, z-B. eingeschränktes GE - Gebiet mit besonderen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Üblich geworden sind Festsetzungen z. B. : zulässig sind nur bauliche - betriebliche Anlagen, deren Umwelteinwirkungen in MI - Gebieten gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig sind.

Zusätzlich bleibt das Erfordernis einer Ausbildung eines ökologischen - landschaftsbildprägenden Grüngürtels.

## Standortproblematik Holmweg - Raiffeisenstrasse - an der Schiene

<b>Standort :</b>
landwirtschaftl. Produktverarbeitung an der Raiffeisenstrasse
<b>Art der baulichen Nutzung :</b>
gemischte Baufläche - M
<b>Massnahmen :</b>
keine nachrückenden emittierenden Betriebe oder grossflächigen Einzelhandelsunternehmen Bestandssicherung mit Weiterentwicklung von bestehenden Nutzungen der Umgebung



Aus der Entwicklungsgeschichte der Landwirtschaft und des Absatzes landwirtschaftlicher Produkte stammen die baulichen Anlagen auf der Westseite der Bahn, die

- keinen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Strassennetz im Gemeinderaum haben, ausgenommen nur den als landwirtschaftl. Weg hergestellten Holmweg mit unzureichender Einbindung in die Landesstrasse - Siek
- umgeben sind von dominierenden Wohnnutzungen
- unter Einbezug des unmittelbar angrenzenden Seniorenwohn- und Pflegezentrums
- seit den 70 - iger Jahren in der kommunalen Bauleitplanung immer mit dem Entwicklungsziel M = gemischte Baufläche belegt sind
- von den zwischenzeitlichen amtlichen Nutzungsgenehmigungen her für Getreidelagerung + -trocknung + Düngelager + Landbedarfe aber das Wohnen störende Gewerbeaktivitäten darstellen können
- und zur Verhinderung neuer Konflikte bereits ein Aufstellungsbeschluss zum B-Plan zur Anwendung § 14 BauGB - Veränderungssperre - vorbereitet wurde
- und durch einen Vorhabenträger aktuelle Planungen für den noch unbebauten Teil zwischen Holmweg bis Herm.-Löns - Weg vorgestellt wurden
- und der neue private Grundstückseigentümer der ehemaligen genossenschaftlichen Anlage eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung signalisierte

Die Ergebnisse mehrmaliger umfassender Abwägungen und Beurteilungen von Stellungnahmen + Anregungen + Bedenken werden nachfolgend zusammengefasst :

### aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Sicht

Es besteht kein Zweifel, daß nach den Anwendungskriterien im Lande Nordrhein - Westfalen (Abstandserlaß) eine heutige Ansiedlung eines Betriebes mit der genehmigten Produktpalette am heutigen Standort nicht zulässig wäre : nach Aussage staatl. Umweltamt Itzehoe vom 14.01.1998 mit Abstandsradien von 200 m zwischen Getreidetrocknung und Wohnbebauung und 500 m zu Schüttgut - Umschlaganlagen. Eine erstmalige Betriebsansiedlung wäre nur in Gewerbe- oder sogar Industriegebieten nach BauNVO zulässig.

Die auf Landschaftsprodukte ausgerichtete Betriebsnutzung ist seit Jahrzehnten gegeben. Infolge der Gemengelage kann die Abstandsregelung darauf nicht angewendet werden - siehe dazu analog die vorangestellten Feststellungen zum Betrieb Osterfeld.

Der neue FNP bis 2015 setzt nach kommunalem Planungswillen diese Zielrichtung unverändert fort. Beim zwischenzeitlich stattgefundenen Eigentümerwechsel von Landgenossenschaft auf privates Gewerbeunternehmen ist darauf hinreichend und ausdrücklich aufmerksam gemacht worden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß im Rahmen der gewerbeaufsichtlichen Prüfung und Standortssicherung auch die notwendigen Aspekte von Sicherheit und zeitgemäßem Katastrophenschutz für die Umgebung beachtet worden sind.

Die Gemeinde ist der Forderung nach Ausweisung des Betriebsgrundstückes als gewerbliche Baufläche - G nicht nachgekommen. Sie geht weiterhin davon aus, dass sich dieser Standort für ein daraus ableitbares Gewerbegebiet städtebaulich nicht verdichten soll. Gewerbliche Entwicklungen mit neuen Produktpaletten sollen vorrangig im bestehenden und vergrößerten Areal Groß Floyen stattfinden. Dies veranlasste die Gemeinde bereit 1996 / 97, Planungsinstrumente gem. §§ 30 + 14 BauGB vorzubereiten, um zielfremde erstmalig gewünschte Begehren zur uneingeschränkten Gewerbeentwicklung erfolgreich abzuwehren.

### **kommunale städtebauliche Entwicklungsrahmen durch FNP**

Die betriebliche Weiterentwicklung ist uneingeschränkt im Zuge der Umsetzung als Mi - Gebiet gem. § 6 BauNVO möglich, da

- eine FNP - Ausweisung für den Betrieb wie bisher keine individuelle Beeinträchtigung des Bestandsschutzes bewirkt
- der Betriebsstandort keine direkte + ausreichende Zuwegung für anderen gewerblichen Güterverkehr zum öffentlichen Straßennetz über Raiffeisenstrasse im Zuge des dort vorhandenen reinen Wohngebietes realisieren kann
- und über den befestigten Feldweg - Holmweg - mit unzureichender Einfädelung in die Str. Siek gegeben ist
- die Standortverknüpfung mit der Schiene als Gütertransportachse wohl extrem nachrangig bis gar nicht mehr gegeben erscheint

Die Fortsetzung der ausgeübten rechtssicheren Nutzung ist also gewährleistet, auch in Verbindung mit Schüttgutverkehren und jahreszeitlich bedingten Getreidetrocknungen

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bezieht sich dann auch auf die Hinnahme der betrieblichen Auswirkungen im unmittelbaren Randraum der Wohnbebauung Raiffeisenstrasse und Südseite Hermann Löns - Weg - direkt angrenzende Baugrundstücke - oder Mischbebauung zwischen Holmweg und Schiene.

Die an das Betriebsgrundstück anschliessende westliche unbebaute Fläche nördlich Holmweg soll zu keinem kleinen Wohngebiet für jedermann weiterentwickelt werden, wie 1997/98 vom damaligen Grundstückseigentümer beabsichtigt.

Diese M - Fläche wird westlich abgeschlossen durch eine großkronige Baumreihe, die als ökologische Grünfläche im FNP enthalten ist. Immissionsschutzbelange sind damit nicht zu interpretieren.

#### zu neuen Nutzungsvorstellungen 1999

Aktuell liegt der Gemeinde der Antrag gem. § 12 (2) BauGB des Vorhabenträgers der angrenzenden Seniorenanlage mit Pflegestation vor, auf dem unbebauten Teil der M - Fläche diese Nutzung infolge grossen Bedarfes fortzusetzen. Hier darf durch vorhabenbezogene Bebauungsplanung keine Nutzung entstehen, die den Charakter eines hoch schützenswerten allgemeinen Wohngebietes wünscht. Stattdessen hat die erstmalig hinzukommende Nutzung selbst für den Immissionsschutz am Objekt - auf der Vorhabenfläche zu sorgen.

Dies ist durch den Vorhabenträger durch entsprechende Fachgutachten nachzuweisen, bevor ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Satzung erhoben werden kann.

#### zum Immissionsschutz vor Schienenlärm

Im Vorgriff auf die ausführlichen Erläuterungen im Fachkapitel 9 - Immissionsentwicklung - werden die wesentlichen fachgutachterlichen Ergebnisse von Untersuchungen über die Auswirkungen dieser Schienenfrequenzierung zusammengefasst :

- bei der derzeitigen Streckenbelastung ist mit äquivalenten Dauerschallpegeln des emittierenden Schallquelle bei theoretisch - freier = ungehinderter Schallausbreitung von tagsüber 71,2 dB(A) und nachts 71,5 - max. 72 dB(A) auszugehen
- die bestehenden baulichen Barrieren - aufsteigende bauliche Anlagen zwischen Siek und Raiffeisenstrasse - mit ihren Schallreflexionen wirken mindernd, so dass eine Reduzierung um rd 7 - 8 dB(A) unmittelbar hinter der baulichen Anlage siedlungsseitig eintritt
- also ist die Nordseite des Holmweges zur Zeit vorbelastet mit rd. 64 - 65 dB(A) und
- die Gartenzone südlich Hermann - Löns - Weg mit rd. 61 - 62 dB(A). unter Beachtung der üblichen Freiflächen - Streckenabsorption
- diese auf Messungen und Simulationen basierenden Immissionsberechnungen decken sich mit Einzelfall - DB(A) - Messungen im Bereich der Freifläche der vorhandenen Seniorenanlage. Innerhalb einer Einwirkzeit des vorbeifahrenden Zugmusters von rd. 10 sek. in der Lücke zwischen Siloanlage und ehemalige Hofanlage auf der Südseite des Holmweges konnten im Durchschnitt des Personen- und Güterverkehrs 62,5 dB(A) festgestellt werden. Durchfahrende ICE reduzieren den äquivalenten Dauerschallpegel in der Einwirkzeit auf rd. 57 dB(A) infolge erheblich leiserer Rollgeräusche
- gemäss DIN 18005 gelten als Planungspegel für Mischgebiete : tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für nicht vorbelastete Gebiete

Da es kaum realistisch erscheint, den Immissionsverursacher zum aktiven Schallschutz unmittelbar parallel zum Schienenstrang zu veranlassen, muss der Vorhabenträger für seinen flächenhaften Einwirkungsbereich das Ziel der Minderung von Umfeld - Einwirkungen übernehmen und schliesst damit die bestehende Lücke zwischen den Baukörpern auf der Südseite Holmweg und der Siloanlage

- durch einen Lärmschutzwall H = 3 m mit einem Minderungspegel in 2 m Höhe über Grund von mindestens 7 - 9 dB(A)
- in Verbindung mit passiven Maßnahmen an neuen baulichen Anlagen einschliesslich besonderer Gebäudestellungen zur erhöhten Reflektion

Damit werden bereits durch diese Planaussagen im FNP die Massnahmen vorbezeichnet, die erst in der vB - Plan - Satzung gem. § 30 BauGB verbindlich geregelt werden.

### zum erhöhten Umweltschutz westlich des Gewerbebetriebes

wenngleich planungsrechtlich im FNP nicht zwingend festlegbar, besteht bereits die Forderung

- in Nord - Süd - Ausrichtung ist der Wall durch den Vorhabenträger bauordnungsrechtlich korrekt ebenfalls zu errichten - gerechnete Kronenhöhe mind. 3 m über Grund - mit einem theoretischen Reduktionsfaktor von min. 8 -10 dB(A)
- inklusive Böschungsbepflanzungen auch mit Filterfunktion für mögliche Staubemissionen beim temporären Düngemittelumschlag, der bisher auf der schienenzugewandten Betriebsgebäude-seite stattfindet, anzulegen
- die jahreszeitlich bedingten möglichen Getreidetrocknungsemissionen sind Einzelschallereignisse nach Immissionsrecht und bei Einhaltung der Genehmigungsparameter für die grössere Gesamtumgebung hinzunehmen

und durch Fachgutachten diese Auswirkungsminimierungen untersuchen zu lassen, um entsprechend der Leitziele § 1 BauGB für gesunde Lebensverhältnisse zu sorgen.

In Kombination dieser Massnahmen und passiven Schutzmassnahmen an neuen Gebäudewänden und -öffnungen + Gebäudestellungen mit geschlossenen Fronten bei eingeschossiger Bebauung des beabsichtigten Vorhabens werden entlang der Baumzone = Freiraum im westlichen Grundstücksrand äquivalente Dauerschallpegel erwartet, die ein harmonisches Nebeneinander der Nutzungen bestätigen und mit Tag - Nacht - Gleiche von rd. 50 - 53 dB (A) ermittelt sind. Im Gebäudeinnern gilt ein Reduktionsfaktor von minus 20 - 25 dB(A).

Dies ist exemplarisch dargelegt, um die Umsetzung der FNP - Zielaussagen durch verbindliche Festsetzungen und Massnahmen zu konkretisieren und den Entwicklungszielen gem. § 1 BauGB anzupassen, ohne den bestehenden Gewerbetreibenden zu zusätzlichen - über den Bestandschutz hinausgehenden - Einschränkungen immissionsrechtlich bewegen zu müssen.

Die im FNP - Entwurf von 1997 noch beabsichtigte Wohnbauflächenausweisung für die Ostseite der Baumreihe ist aus diesen Abwägungsgründen daher in der Genehmigungsfassung durch Änderungsverfahren wieder auf M - Fläche zurückgeändert worden. Die Vorhabenzielsetzungen von Anlagen der sozialen + gesundheitlichen Dienste - Seniorenbetreuung sind gem. § 6 BauN-VO im daraus zu entwickelnden MI - Gebiet allgemein zulässig, soweit die Voraussetzungen dazu vom Grundstücksnutzer dazu geschaffen sind.

Daher hat sich die Gemeinde vorbehalten, erst diese planerischen Vorleistungen des derzeitigen Grundstückseigentümers im Verfahren gem. § 12 (2) BauGB zu prüfen, bevor eine grundsätzliche konkrete Nutzungsentscheidung fällt.

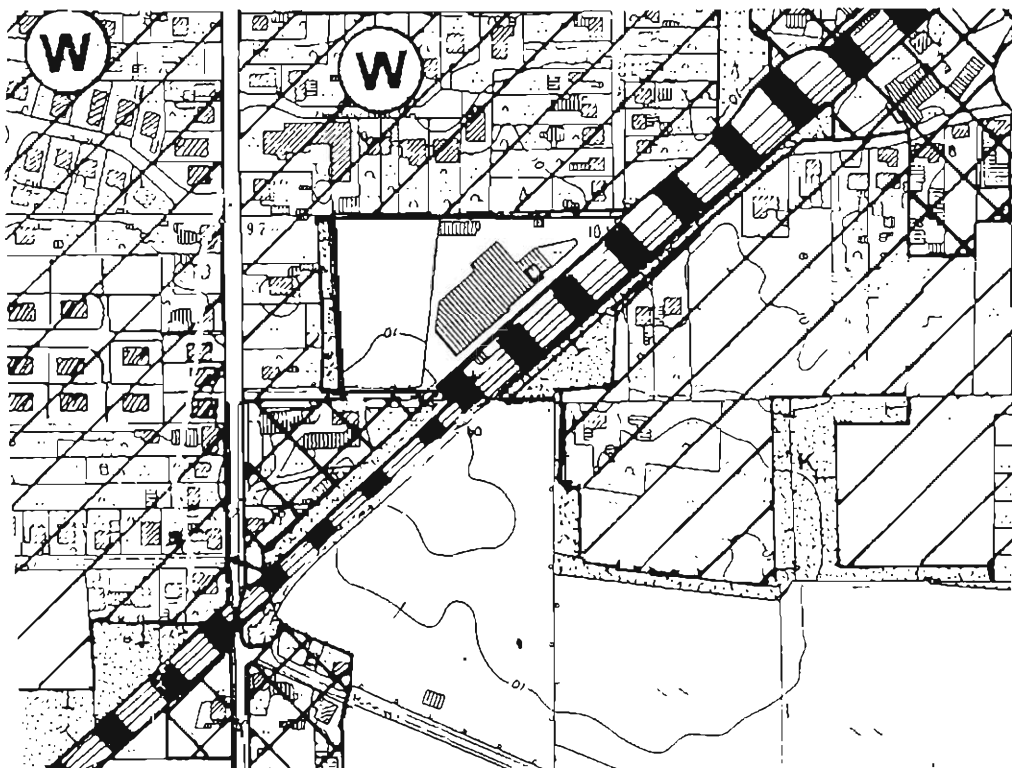
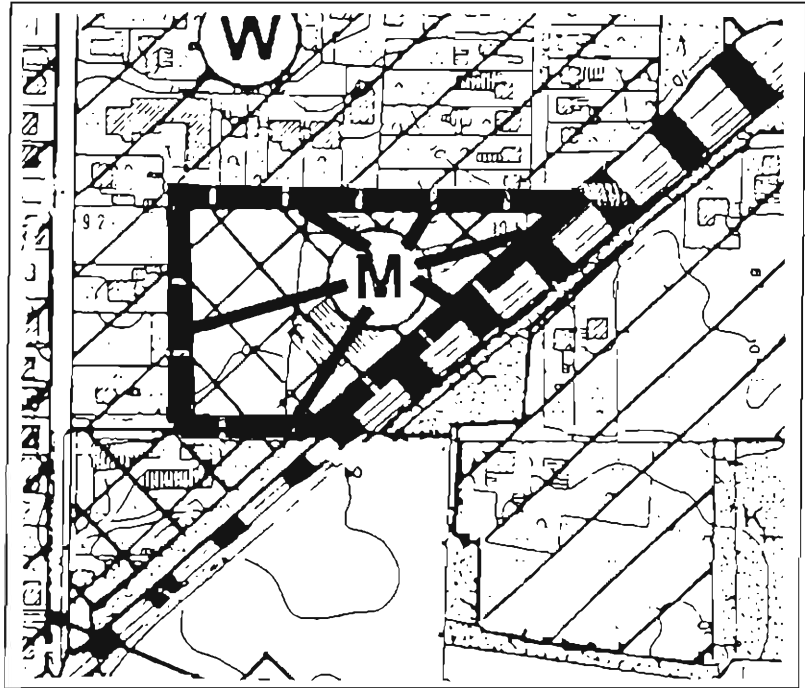
- Stand der kommunalen Abwägung 12.1999

Mit der Genehmigungsverfügung vom 27.01. 2000 hat das Innenministerium diese M - Fläche mit vorhandenem Betrieb und Erweiterungsteil - Seniorenanlage von der Genehmigung gem. § 6(3) BauGB **ausgenommen**.

Zur bisher unzureichenden Abwägung der unterschiedlichen Belange gem. § 1(6) BauGB sind Konkretisierungen erforderlich, z. B. durch ein entsprechendes Umweltgutachten und Untersuchungen zu den Betriebsemissionen, um im Rahmen der verbindlichen Vorhabenplanung eine Planungslösung zu entwickeln, die eine Verschärfung der Konfliktsituation von vornherein vermeidet.

Die beigegefügt Übersichten geben dazu die neuen Flächenaussagen wieder.

von der Genehmigung ausgenommen wurde die gemischte Baufläche - M am Holmweg





## 7. Altersstrukturen 1995 - 2010 / 2015

Unter der Annahme, dass in den nächsten ca. 15 Jahren keine grundsätzlichen gesellschaftspolitischen Brüche entstehen, die nicht vorhersehbar sind - da Planung keine „Kaffeersatz- Astrologie“ ist, werden nachfolgenden Aussagen unterstellt :

- die Altersstruktur der Wanderungen wird sich unverändert nach Jahrgangsstärken fortsetzen
- ein weiterer gesamtwirtschaftlich begründeter Rückgang der Geburtenquoten bei leichter Erhöhung des Frauenalters für die 1. Geburt ( derzeit bei 27 - 28 Jahren) wird nicht eintreten
- trotz der aktuellen mit dem Schlagwort „Gesundheitsreform“ belegten Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Lebenserwartung und -gestaltung erwartet, so dass die jahrgangsbezogenen Sterbewahrscheinlichkeiten konstant bleiben
- es werden keine besonderen Entwicklungen eintreten, deren Auswirkungen auf den Begriff: Wohnbevölkerung nicht abschätzbar sind, z.B.: besondere Einrichtungen der Kinderunterbringung ( Horte, Heime etc.), Sondereinrichtungen der Erstintegration von Zuwanderungen ( Asylheime, Durchgangwohnheime etc.) oder Konzentrationen von grösseren Seniorenanlagen mit überregionaler Bedeutung ( Wohnresidenzen, betreute Wohnquartiere mit starkem Zuzug von aussen oder Wohn- und Pflegeheime etc.)

Auf der Grundlage der Leitkonzeption und einer modellhaften Prognose nach Datenlage getrennt für ältere und neuere ( + zusätzliche ) Besiedlungsgebiete ist dann folgende altersstrukturelle Entwicklung für die Gemeinde Brokstedt - gerundet auf Endziffer 0 oder 5 - zu erwarten :

	ist 1996	2005	2010	2015
unter 3 J.	54	60	45	40
3 - u. 6 J.	68	80	75	70
6 - 10 J.	113	140	140	120
<b>0 - 10 J.</b>	<b>235</b>	<b>280</b>	<b>260</b>	<b>230</b>
11 - 20 J.	195	250	280	300
21 - 30 J.	231	210	240	270
31 - 40 J.	317	250	270	245
41 - 50 J.	251	335	290	260
51 - 60 J.	272	275	300	345
61 - 70 J.	171	270	260	280
71 + älter	199	280	260	270
<b>gesamt</b>	<b>1.871</b>	<b>2.150</b>	<b>2.180</b>	<b>2.200</b>

Daraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen :

**für die Nachfrage nach Kindergartenplätzen**

die starke Nachfrage bei Annahme einer fast 100 %-igen Versorgung bleibt nahezu unverändert für die nächsten 10 Jahre bestehen, steigt sogar noch um eine ½ Gruppe und erreicht um 2015 wieder den heutigen Stand

**Grundschüler Klassen 1 - 4**

vergleichbare Entwicklungen sind auch im Primarbereich des allgemeinbildenden Schulwesens zu erwarten, bis 2010 gegenüber 1996 eine Zunahme um rd. + 24 %, danach erst wieder an Rückgang auf derzeitige Situation

Unter besonderer Berücksichtigung lassen diese Entwicklungsdaten erwarten :

- Der Anteil der Kinder bis 10 Jahre wird weiterhin ansteigen, ab 2005 jedoch infolge der unterschiedlichen Frauenjahrgangsstärken leicht zurückgehen

- Im Bereich des Kindergartenalters der 3 - unter 6 jährigen kann trotz stärkerer Schwankungen nicht erwartet werden, dass eine deutliche Reduzierung eintritt, falls diese nicht durch Umlandkinder wieder ausgeglichen wird
- Im Grundschulalter muss analog mit weiteren Zunahmen gerechnet werden, um 2005 bereits + 20 Kinder allein aus Brokstedt, so dass bis 2010 allein aus dem Kernort des Schulverbandes pro Jahrgang mit einer Zubahme um ½ Klassenstärke zu rechnen ist
- Deutlich stärker wird auch der Altersjahrgang im Sekundarbereich bis beginnende Berufstätigkeit, hier eine Zunahme um rd. 105 Personen im Alter von 11 - 20 J. inges. zu erwarten
- Dagegen bleibt die Altersgruppe von 21 - 30 J. bis 2010 nahezu konstant und steigt erst danach an, genau im Gegensatz zu 31 - 40 J. mit deutlich sinkender Tendenz, ein deutliches Ergebnis der Geburtensituationen in den 70-iger Jahren dieses Jhrdt.
- Gerade die Altersgruppe der 41 - 50 jährigen wird eine starke Zunahme um ca. 34 % bis 2005 haben, ein deutliches Signal für die Aktivitäten im kulturellen und sportlichen Kommunalleben, infolge dann aber ausbleibender Wanderungen nach Bauflächenbereitstellungen eine wieder stark sinkende Tendenz
- Dagegen steigen die EW-Zahlen in der Altersgruppe ab 61 J.und älter wieder stärker an, sowohl ein Ergebnis der hohen Eigentumsrate im Wohnungsbau als auch der räumlichen Beharung der Bevölkerung, von derzeit rd. 370 EW auf 550 EW im Jahre 2005 und bis 2010 dann auf rd. 550 Ew konstant bleibend.

Um an dieser Stelle auf die Situation im zentralörtlichen Versorgungsbereich einzugehen, ist die nachfolgende Übersicht von Interesse, die aus der Sicht der letzten 15 Jahre eine Trendfortschreibung anbietet, daneben aus der Sicht der letzten 5 Jahre auch eine geringfügig veränderte Zielprognose :

	<b>31.12. 1990</b>	<b>30.06. 1998</b>	<b>Trend 2005</b>	<b>Trend 2015</b>	<b>Veränderung 1998 - 2015</b>
Armstedt	357	377	400	420	+ 40
Hardebeck	443	496	550	560	+ 60
Willenscharen	143	176	200	220	+ 40
Fitzbek	347	384	420	450	+ 70
Sarhhusen	359	422	480	520	+ 100
Rade	98	106	110	110	
Hasenkrug	286	354	400	430	+ 80
Borstel	119	143	160	170	+ 30
Störkathen	78	92	100	100	
<b>gesamt</b>	<b>2.230</b>	<b>2.550</b>	<b>2.820</b>	<b>2.980</b>	<b>+ 430</b>

Da keine Altersstrukturdaten vorliegen, werden die Landesdurchschnittswerte für Gemeinden 1997 - ohne Kreisstädte + kreisfreie Grossstädte - herangezogen.

#### Altersstruktur 2015 im gesamten Versorgungsbereich

	<b>0 - 10 J.</b>	<b>11 - 20</b>	<b>21 - 30</b>	<b>31 - 40</b>	<b>41 - 50</b>	<b>51 - 60</b>	<b>61 - 70</b>	<b>71 + ält.</b>	<b>Summe</b>
Brokstedt	230	300	270	245	260	345	280	270	2.200
Umland	310	400	380	330	360	460	370	390	3.000
<b>gesamt</b>	<b>540</b>	<b>700</b>	<b>650</b>	<b>575</b>	<b>620</b>	<b>805</b>	<b>650</b>	<b>660</b>	<b>5.200</b>

	0 - u.3 J.	3 - u.6 J	6 - 10 J
Brokstedt	40	70	120
Umland	50	90	170
<b>gesamt</b>	<b>90</b>	<b>160</b>	<b>290</b>

## 8. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

### Entwicklungskonsequenzen für den Elementarbereich - Kindergarten

Der vorhandene Kindergarten stellt hat einen Versorgungsbereich Brokstedt + 8 Anrainergemeinden mit folgenden aktuellen Geburtenzahlen :

	<i>Geburtsjahrgänge</i>							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Brokstedt	25	11	28	25	22	21	23	23
Armstedt	6	4	7	5	2	4	4	6
Hardebeck	4	7	5	4	2	3	3	4
Willenscharen	4	1	6	3	4	1	3	-
Fitzbek	3	5	9	5	4	3	3	7
Sarlhusen	5	5	5	4	7	5	4	6
Rade	1	1	1	2	1	-	-	1
Hasenkrug	5	4	6	3	5	2	5	4
Borstel	6	4	4	1	7	5	3	2
<b>gesamt</b>	<b>59</b>	<b>42</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>44</b>	<b>48</b>	<b>53</b>

Einmal abgesehen vom Geburtsjahr 1992 sind keine gravierenden Schwankungen erkennbar. Es besteht auch kein Anlass, hier von stärker sinkenden Kinderzahlen auszugehen, d.h. bei einer Gruppenstärke von 20 Kindern muss die gesicherte Versorgung dauerhaft mindestens 2 - 3 Gruppen erwarten.

Auch die langfristige Prognose bis 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die jeweilige Jahrgangsguppe im Versorgungsbereich mit ca. 45 Kindern besetzt sein wird. Sollten sich infolge veränderter Wohnungsstrukturen verstärkte Zuzüge jüngerer EW-Teile einstellen, kann selbst diese Schwelle bei 100 %iger Nachfragedeckung nicht gehalten werden, bei Gruppenstärken bis 15 Kinder würde dies bereits eine Betreuung in 4 Gruppen wahrscheinlich machen.

Der vorhandene Standort der Kindertagesstätte mit einem Mindestangebot von 3 Gruppen ist mittelfristig nicht optimal anzusehen. Der verfügbare Raum dieser Fläche für den Gemeinbedarf mit kirchlichen Einrichtungen und einem kleinen Grünpark reicht für ein zeitgemäßes Freiflächenangebot nicht aus, Parkieranlagen für den motorisierten Kindertransport können im Verkehrsraum nicht vergrößert werden.

Kindertageseinrichtungen im Elementarbereich müssen nicht zwingend den Standorten der Grundschulen zugeordnet sein, ausgenommen der Schulkindergarten SKG.

Die heutige Lage in Bezug auf die südlich der Bahn gelegenen Entwicklungsgebiete der nächsten 10 - 20 Jahre legt den Gedanken nahe, hier eine Flächenreserve zu bilden, um ggf. zu einer Standortverlagerung zu kommen.

## Konsequenzen für die schuliche Bildung - Primarbereich - Grundschule

Die aktuelle Schulentwicklungsplanung für die Grund- und Hauptschule Brokstedt im kreisgrenzenüberschreitenden Schulverband zeigt folgende Schülerzahlentwicklungen in der **Klasse 1** :

1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96	1996/97	1997/98	1998/99
35	40	54	60	48	65	57	52

Für die weitere Prognose stehen nur unsichere Daten zur Verfügung, da keine Abschätzungen über die Altersstruktur der wandernden Bevölkerung möglich sind. Auch kann nicht der halbjährige Kinderbesatz im Alter von 6 und 7 Jahren bestimmt werden, aus denen sich die Klassenfrequenz der 1. Klasse ergibt. Unter diesen Vorbehalten erscheint folgende Jahrgangsprognose realistisch :

Geburtsjahrgang	in Klasse 1 Primarbereich	
1994	2000/01	54
1996	2002/03	50
1998	2004/05	56
2000	2006/07	55
2002	2008/09	58
2004	2010/11	52
2006	2012/13	48
2008	2014/15	46

Nach der landesüblichen ministeriellen Methodik zur Schulentwicklungsplanung reichen die vorliegenden Daten aus, diese Schülerprognose für die **1. Klasse** der GS = Grundschule zu stützen.

Damit wird sich der bereits vorhandene Raummangel weiter fortsetzen. Allein aus pädagogischen Gründen ist eine Höchstfrequenz von 27 Sch. pro Klasse nicht empfehlenswert. Bleibt die derzeitige Frequenz von durchn. 21 Sch. konstant, muss eine durchgängige 3-Zügigkeit erwartet werden.

Der Standortbereich des Grund- und Hauptschulzentrums nördl. Schulstrasse mit den Ergänzungsgrünflächen für Hallen- und Freisport, Badeanstalt und Tennis ist nach Osten hin ausweitungsfähig, der FNP kann hier nur eine Zielflächenreservierung vornehmen : **Fläche für den Gemeinbedarf**

## Konsequenzen für die schulische Bildung - Sekundarbereich - Hauptschule - Realschule - Gymnasium

Im Sekundarbereich I ( Jahrgangsklassen 5 - 10 ) ist derzeit folgende Schulstandortwahl dominierend :

Hauptschule	Realschule	Gymnasium	int. Gesamtschule
Brokstedt	Bad Bramstedt Kellinghusen	Bad Bramstedt Neumünster	Neumünster

Aus den verfügbaren Schulstrukturdaten sind folgende Schlussfolgerungen für die Übergangsquoten aus dem Primarbereich in den Sekundarbereich I zu ziehen :

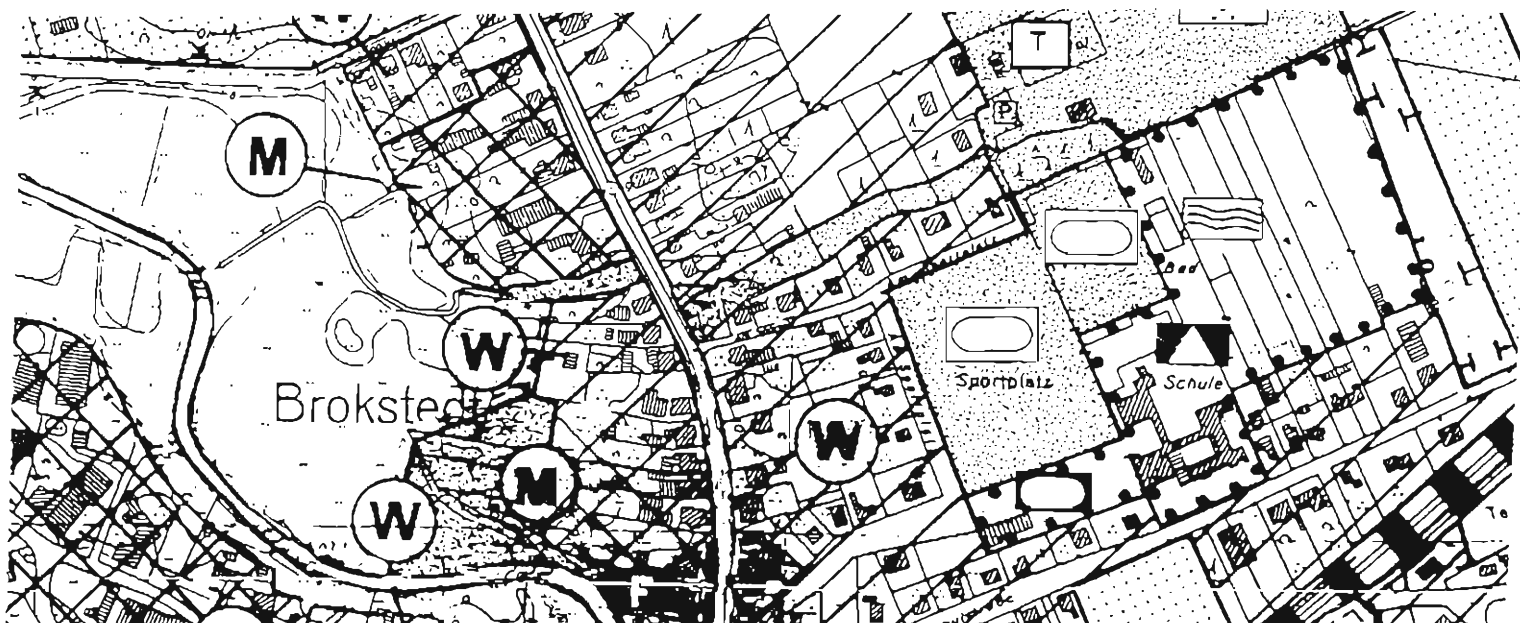
<b>Hauptschule HS</b>	Die Schulform Grund- + Hauptschule zeigt im Lande, dass der für die HS gegebene Standortvorteil immer stärker zugunsten anderer Bildungsinhalte abgeschwächt wird. Brokstedt zeigt hier typische Veränderungen : Ende der 80-iger Jahre betrug die Übergangquote (ÜQ) noch rd. 35 % aller Schulabgänger aus der GS, inzwischen ist dieser Anteil an der ÜQ bereits auf ca. 31-32 % gesunken, in der Weiterentwicklung noch zu erwarten : ca. 25 - 28 %
---------------------------	---

<b>Realschule RS</b>	bevorzugte ÜQ betreffen diese Schulart, aufgeteilt auf vorrangig RS Bad Bramstedt und stark nachrangig RS Kellinghusen (hier gerade noch mit einem geringen Anteil von 10 - 15 %) Ende der 80-iger Jahre betrug die ÜQ insges. rd. 60 - 63 %, inzwischen ist dieser Anteil geringfügig zurückgegangen auf rd. 50 - 55 %, in den Bildungsangeboten der Zukunft wird diese ÜQ weiter sinken und sich wahrscheinlich im Bereich um 30 % einpendeln.
--------------------------	---

<b>Gymnasium GY</b>	eine regionale Besonderheit stellt die bisher extrem niedrige ÜQ in die Gymnasien der Umgebung dar, Quote ca. 4 - 6 %, sicherlich kein Hinweis auf eine unzureichende Bildungsbeteiligung, sondern der Ausdruck der starken Marktbeherrschung anderer Schularten oder unzureichender Schülertransportorganisationen in den GY - Standorten für eine nächste Zukunft muss hier infolge der nachkommenden Arbeitsmarktqualifikationen mit einer wesentlichen Veränderung gerechnet werden, Ansätze der ÜQ für GY von 25 - 30 % können realistisch werden.
-------------------------	---

<b>IGS</b>	integrative Formen der Gesamtschule spielen im regionalen Bereich der Übergangsquoten mit derzeit ca. 4 - 6 % keine Rolle, für Zukunftshinweise fehlt Beurteilungsmaterial
------------	--

Für den Schulstandort GS + HS Brokstedt kann aus dieser stichwortartigen Zusammenfassung nur erkannt werden, dass mit Rückgängen der Klassenfrequenz Kl. 5 in der HS zu rechnen sein wird. Im Durchschnitt einer Abgabestärke von ca. 50 Kindern aus Klasse 4 der GS muss ein Be-satz in Kl. 5 von ca. 12 - 14 Sch. angenommen werden, d.h. eigentlich bereits die Untergrenze der 1 - Zügigkeit, also keine zu erwartenden Veränderungen im Vergleich der 90-iger Jahre



## Konsequenzen für den Freizeit- und Sportbereich

Nun wieder strukturell nur bezogen auf den Besiedlungsraum Brokstedt bedeuten die hinter den Wohnungsbauprogramm - Überlegungen stehenden Bevölkerungsdaten, dass das soziale und gemeinschaftliche Leben neue Impulse erfahren wird - hier bis 2010 zusammengefasst :

- 40 EW mehr in der Altersgruppe von 41 - 50 Jahre
- 30 EW mehr im Alter von 51 - 60 Jahre
- 90 EW mehr im Alter von 61 - 70 Jahre

Mit dem Hinweis auf den sich verstärkenden Zuzug von aussen entsteht damit ein grosses Nachfragepotential auf eine Vielzahl von privaten Einrichtungen wie

- Spiel-, Sport- und Freizeitgestaltungsvereine
- Vereinsleben mit sozialem Engagement
- Vereine - Verbände des Umwelt- und Katastrophenschutzes
- Nachbarschafts- und Interessengruppierungen aller Art

Wenn auch in der Zukunft gelten sollte, dass ein Bürger im Alter ab 21 J. im Durchschnitt aktives oder passives Mitglied in 1,8 Vereinen oder Gruppierungen ist, würde allein der EW-Zuwachs in diesen beiden Altersgruppen ca. 270 - 300 Mitgliedschaften auslösen.

## Konsequenzen für den Seniorenbereich und weitere Infrastrukturen

Im Bereich des sogen. 3. *Lebensabschnittes* werden grössere Veränderungen erwartet. Der aus den Prognosen erkennbare Zuwachs beträgt

- ca. + 90 EW in der Altersgruppe von 61 - 70 Jahre
- ca. + 60 EW im Alter über 70 J.

Zunächst gelten auch hier die Hinweise auf das sich verstärkende soziale und Vereinsleben. Zusätzlich sollte aber auch daran erinnert werden, dass ergänzende Formen hilfreich sind, ein hohes Mass an Integration zu sichern, z.B.

- Senioren- und Interessenclubs, kleine Hilfs- und Unterstützungstrupps, nachbarschaftliche Betreuungen bis hin zu sogen. Generationsvierteln, in denen junge und ältere Bevölkerungsgruppen gegenseitige Hilfestellung, Unterstützung oder Pflegedienste vereinbaren.

Diese gesamten Hinweise aus der Sicht eines funktionierenden Gemeinwesens ohne staatliche Lenkung sind nicht flächenhaft = für den FNP relevant, sie sollen aus der Sicht kommunaler Entwicklungsplanung jedoch hilfreich sein, diese Aspekte in der späteren verbindlich werdenden Detailplanung zu berücksichtigen.

Ein besonderer struktureller Hinweis erscheint noch erforderlich für **öffentliche Kinderspieleinrichtungen**. Dahinter stand in den letzten Jahren eine gesellschaftliche Auffassung, den Kindern Bewegungsflächen in Wohnnähe anzubieten, so dass in unterschiedlicher Grösse Grünflächen entstanden, die ein Ausstattungsmuster zeigten : Sandkasten - Klettergerüst - Rutsche - Bolzfläche - Sitzbänke.

Betrachtet man aus aktueller Sicht diese Bedarfslagen, so fällt ein verordnungsmässig noch nicht vollzogener Wandel auf :

- die verkehrsberuhigte Wohnstrasse ist als Spielfläche für viele Formen der Bewegungsspiele wiederentdeckt worden, diese Nutzung ist gewollt und zulässig

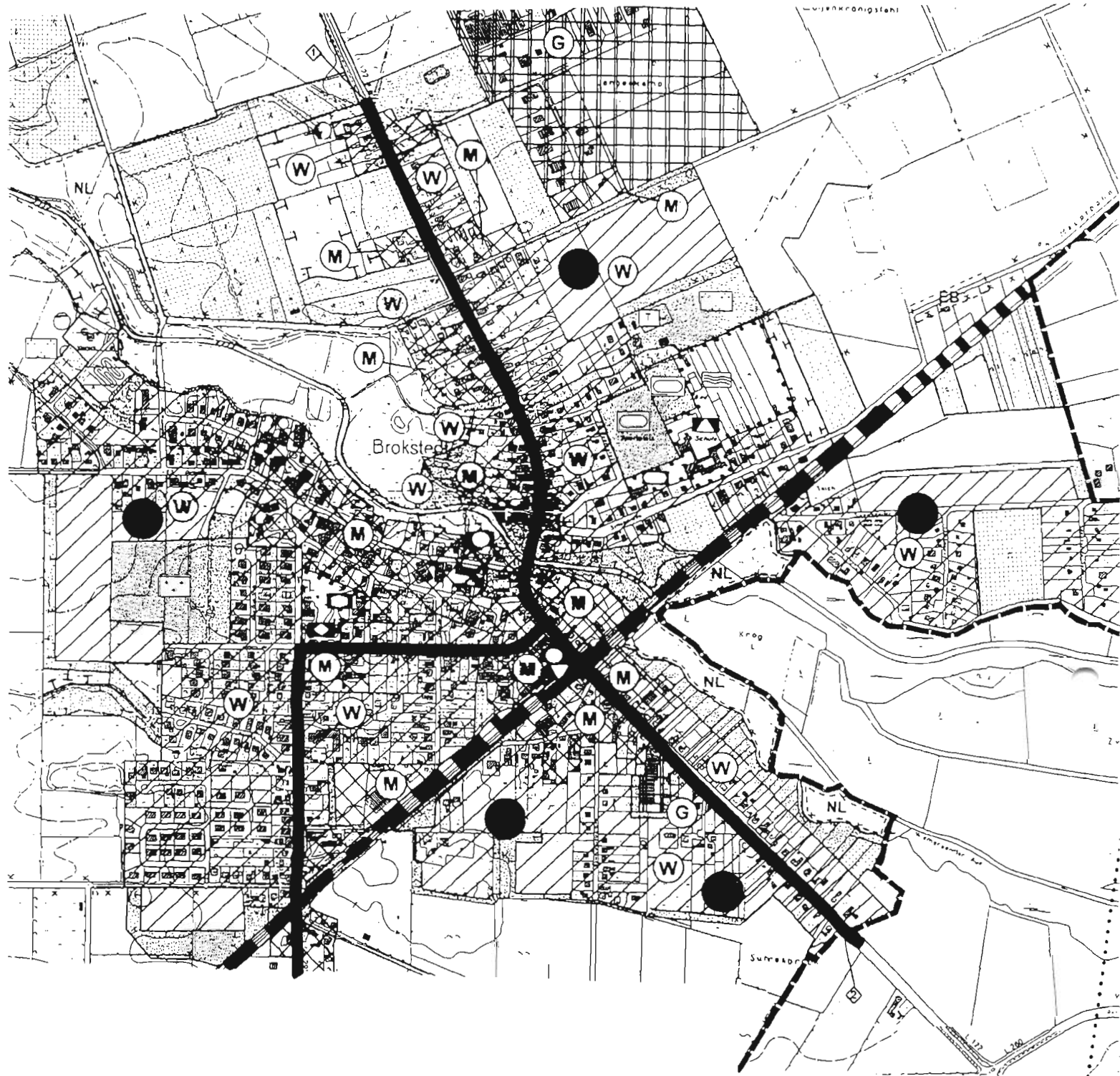
- aus der baumaterialbestückten Abenteuerspielidee mit unklaren versicherungsrechtlichen Fragen ist inzwischen für die Kids die Nachfrage nach überdachten Treffs für software-Austausche u.a. geworden
- die pädagogisch zu betrachtende Sichtbeziehung von Wohnung und Spielfläche wird getrennt in die grundstücksbezogene Freiflächennutzung ( bauordnungsrechtlicher Tatbestand) und eine der Allgemeinheit dienende und damit öffentlich werdende benutzbare Grünfläche, die trotz des erschliessungsbeitragsrechtlichen Ausschlusses nach BauGB dann aber z.B. ablösungsbetragsmässig behandelt werden kann
- und der Zielbetrachtung, dass derartige Flächen kommunikativen Charakter haben sollen, wobei diese Spielflächen dann auch Verlärmungsauswirkungen haben, muss auf die aktuelle Rechtsprechung z.B. OVG Lüneburg 1992 und 1984 verwiesen werden, d.h. für Wohngebiete zulässig und zumutbar.

Da zukunftssichere Maßstäbe zur Bedarfsbeurteilung fehlen, soll unter Beachtung der Hauptverkehrswege eine Fusswegeentfernung von ca. 400 m zugrunde gelegt werden, um „Versorgungsbereiche“ zu signalisieren.

Es handelt sich also nur um Hinweise ohne unmittelbaren Planungs- und Flächenbezug, der sich erst in der verbindlichen Detailplanung ergeben wird.

Für die Wohnbereiche nördlich der zentralen Spiel- und Sportanlage östlich Dornbek und beidseits Sibbersdorfer Weg erscheinen Vorausplanungen nicht erforderlich, bedingt durch die bereits bestehenden Grünflächen und die allgemeine Freiraumsituation südlich der Bahn.

### Bedarfsübersicht zu neuen öffentlichen Kinderspielflächen mit 400 m - Radius - Versorgungszonen





## 9. Auswirkungen auf Verkehr und technische Infrastruktur

Soweit auf der FNP - Ebene von Bedeutung, werden nun die Schlussfolgerungen über weitere siedlungswirtschaftliche Auswirkungen und Massnahmen dargestellt.

### Verkehrsentwicklungen und Frequenzen

Die Erhebungsdaten des Landes für die Belastungen im klassifizierten Strassennetz 1990 sind zum Anlass genommen worden, entsprechend Stichproben aus Stromzählungen eine aktuelle Belastung im Netz zu ermitteln. Als Netz gelten hier die beiden Landesstrassen L 122 Bad Bramstedt - Brokstedt und L 295 Brokstedt - Kellinghusen.

In den beigefügten Übersichten ist unterschieden worden zwischen : Durchgangsverkehr = standardisierte Belastung ausserhalb der engeren Ortslagen ( Quelle: Landesdaten) und Gesamtbelastungen = einschliesslich des hinzukommenden inneren Verteilungsverkehrs ( eigene Erhebungen). Der Zustand 1996 ist das Ergebnis einer Hochrechnung der Landesdaten 1990 mit einem Faktor : + 14 - 16 % nach erfolgter Stichprobe. Für die Prognose des Durchgangsverkehrs 2010 ist eine allgemeine Verkehrsmengensteigerung um + 30 - 33 % unterstellt worden.

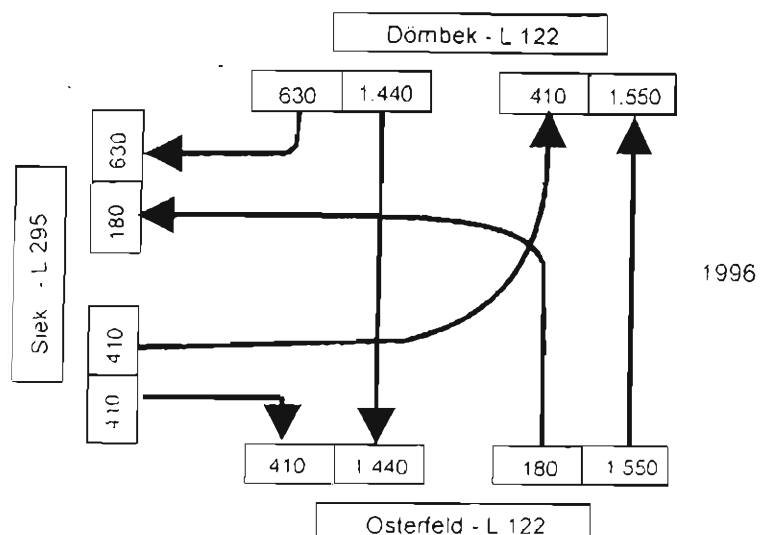
Alle Angaben betreffen **DTV = Kfz / 24 h**

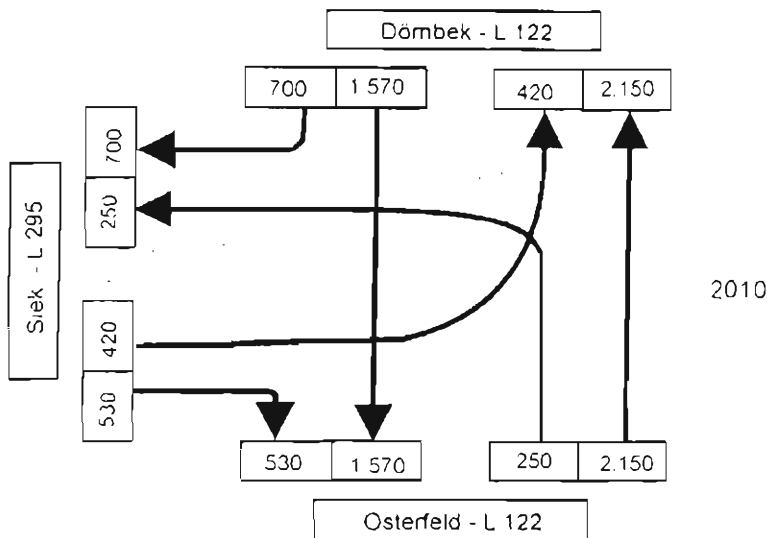
Aus Vereinfachungsgründen sind diese Daten dargestellt im Bereich der Knotenpunktbildung Dömbek / Osterfeld und Kirchenstr./Siek.

#### L 295

Die vorhandene Verkehrsbelastung dieser überörtlichen Hauptverkehrsstr. ist derzeit mit ca. 1.630 Kfz in 24 Std. relativ niedrig einzustufen, dies entspricht einer stündl. Mittleren Dichte in beiden Verkehrsrichtungen tagsüber von  $M(t) = 90$  Kfz. Der vorhandene Ausbauzustand ist für höhere Verkehrsmengen eingerichtet. In der Trendbeobachtung bis 2010 muss ein Anstieg auf ca. 1.900 Kfz oder pro Std. ca. 106 - 110 Kfz gerechnet werden. Diese Verkehrsmenge wird bei freier Schallausbreitung (50 kmh) - trockenem Wetter - Asphalt-rollbelag - heutige Motorenkonstruktionen - 8-10 % Güterverkehrsanteil - einen äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 53 dB(A) erzeugen, der damit unter den Planungspegeln für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 liegen wird. Dabei sei darauf hingewiesen, dass hier nur der Durchgangsverkehr berücksichtigt ist.

Da ein leistungsfähiges inneres Verteilungssystem im Siedlungsraum fehlt, ist der Knotenpunkt mit der L 122 als Verteilungsmodell gewählt worden, hier noch mit den durch den höhengleichen Bahnübergang hervorgerufenen Staulängen bei geschlossenen Schranken. Bezogen auf ein sich in den nächsten Jahren wohl kaum änderndes regionales Strassennetz sind unterschiedliche Abbiegemengen von der L 122 festgestellt, siehe Übersichten.





## L 122

Von der Regionalbedeutung her ist diese Achse der Hauptträger des nord-süd-orientierten Verkehrs mit einem derzeitigen DTV-Wert von ca. 4.000 Kfz/24h im Bereich Dörbek und ca. 3.600 Kfz im Bereich Osterfeld nach Südosten. Die Prognosedaten dazu lauten : 4.800 bzw. 4.500 Kfz in 2010. Dies wird dann einer täglichen durchschn. Belastung von 270 Kfz/h im nördlichen Teil und ca. 250 Kfz / h im Bereich Osterfeld entsprechen, in Spitzenstunden bis zu einer Verdoppelung.

Bei ähnlichen Parametern bedeutet dies in der Zukunft äquivalente Dauerschallpegel von rd. 56 - 57 dB(A), Trendwerte über dem Planungspegel z.B. für WA-Gebiete mit 55 dB(A). Diese Entwicklung von Schallereignissen ist nach derzeit herrschender Rechtssprechung hinzunehmen.

Das vorhandene und im Trend so zu erwarten belastete Netz kann jedoch nicht entlastet werden, da trotz des Engpasses Schiene keine Möglichkeiten bestehen, an Verkehrsverlagerungen, Umleitungsstrecken etc. zu denken. Die „Grenze“ für derartige Überlegungen beginnt im Trend bei über 15.000 Kfz, bei Bundesstrassen erst ab 30.000 Kfz / 24 h. Das gemeindliche Netz ist infolge der Rahmenbedingungen : Schiene - Gewässer - Besiedlung an keiner Stelle geeignet, hier für Entlastungen zu sorgen.

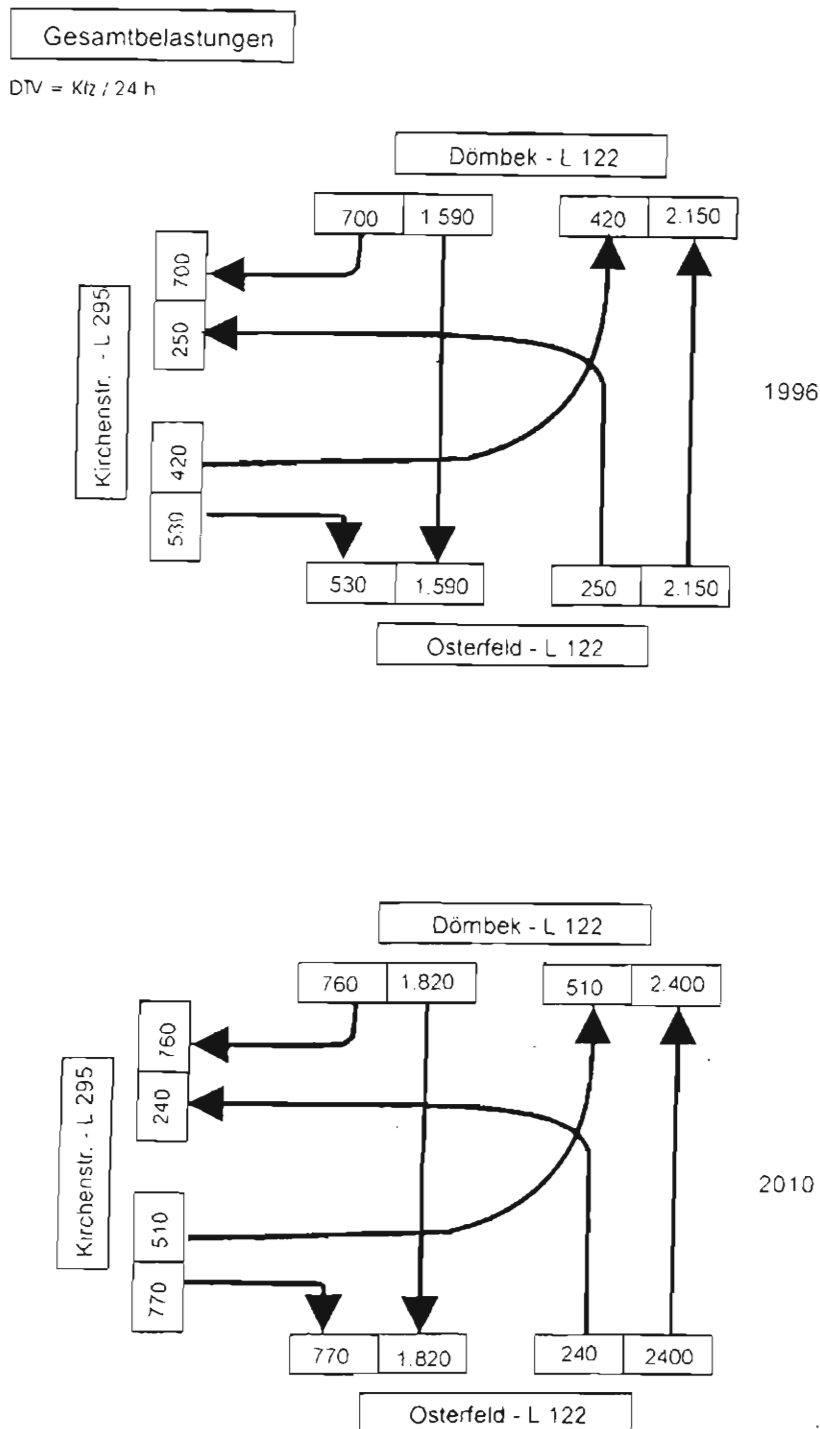
In einer nächsten Simulation ist dann aus laufenden Beobachtungen heraus der Versuch gestartet worden, den innerörtlichen motorisierten Verteilungsverkehr zu erfassen und dem Netz zuzuordnen. Für die Prognose ist dabei unterstellt worden, dass bei neuen Wohneinheiten pro WE mind. 1,5 PKW vorhanden sein werden, werktags jeder PKW mind. 1,8 mal bewegt wird, so dass die städtebauliche Entwicklung weitere ca. 1.300 Kfz-Bewegungen erzeugen wird.

Voraussetzung dazu ist im Prognoseansatz, dass sich am motorisierten Verhalten der Bevölkerung nichts ändern wird. Wenn z.B. für den innerörtlichen Einkauf, für Dienstleistungsnachfragen etc. zu mehr als 50 % das Fahrrad oder andere Zweiräder benutzt würde, sinkt dieser Prognoseansatz bereits um ca. 35 - 40 %.

Die nachfolgenden beiden Übersichten sind nun das Ergebnis räumlicher Wohneinheitenverteilungen im Siedlungsraum, einem konstanten Netz und dem derzeitigen Fahrverhalten. Im engeren Ortskern treten nun deutlicher als beim Durchgangsverkehr die Gesamtbelastungen auf :

- im Bereich Kirchenstr. derzeit ca. 1.900 Kfz/24 h oder pro Std. tagsüber 106 - 110 Kfz/h, bis 2010 eine Steigerung auf ca. 2.300 Kfz/ 24 h oder 130 Kfz/h nicht auszuschliessen
- im Bereich Dömbek : ist = 4.900 Kfz/24 h oder 275 Kfz/h, zu erwarten um 2010 ca. 5.500 Kfz/ 24 h oder 310 Kfz/h
- im Bereich Osterfeld : ist = 4.500 Kfz/24 h oder 250 Kfz/h, 2010 = 5.200 Kfz/ 24 h oder 290 Kfz / h

Dies würde dann äquivalenten Dauerschallpegeln entsprechen : bei 130 Kfz = 54 dB(A) und bei rd. 300 Kfz = 56 - 57 dB(A).



Aus der Sicht des Immissionsschutzes - nicht der vorbereitenden Bauleitplanung, da nicht festsetzbar - können verschiedene Massnahmen greifen wie

- Reduzierung der Durchschnittsgeschwindigkeiten bei gleichzeitiger Vermeidung scharfer Bremsvorgänge
- Vermeidung weiterer Parkierungsanlagen im Strassenraum, der ruhende Verkehr für den Ortskern sollte in die rückwärtigen Teile umorientiert werden
- keine Verbesserungen der bestehenden Strassenquerschnitte und Fahrbahnbereiche, da damit nur eine Sogwirkung zulasten der Emissionen ausgeübt wird, eigentlich genau das Gegenteil = Erhöhung von Verkehrswiderständen
- keine weiteren grösseren Erschliessungsanbindungen unmittelbar an Siek - Kirchenstr., im Bereich der Planung für den Siedlungsteilraum Dreieck eine zusätzliche Anbindung an die L 122, um Verkehre direkt zu leiten
- aus den Gesichtspunkten den Umfeldschutzes aber auch keine Umleitungen im Sinne des Richtungsverkehrs durch derzeit vom Durchgangsverkehr kaum belastete Kommunalstrassen, z.B. Dorfstr.

Damit rückt die Bedeutung eines siedlungsinternen Rad- und Fusswegenetzes stärker in den Mittelpunkt, insbesondere unter den Aspekten der Verbindung der Wohnquartiere mit dem Ortskern - Bahnhofsbereich - Schul- und Freizeitbereich. Wegen der auch zukünftig nicht stark dimensionierbaren Frequenzen kann jedoch nicht daran gedacht werden, unter ökonomischen Gründen hier neue Querungen der Schiene oder der Gewässer durch Brücken oder Unterführungen zu fordern oder zu „träumen“. Es sind eine Vielzahl von kleineren Massnahmen vorstellbar, die nach Haushaltsgesichtspunkten eine Netzbildung herbeiführen können, gestützt durch Fördermittel aus überregionaler Sicht einschl. von Dorferneuerung, z.B.:

- durch Farbmarkierungen im Strassenraum reservierte Bewegungsflächen
- gestaltete - gesicherte Querungshilfen im fliessenden Verkehrsraum
- geänderte Linienführungen = Umleitungen im Bereich von grösseren Verkehrsknoten
- besondere Wegweisungen und Wegführungen
- Verkehrsslots in besonderen Zeiten für besondere Verkehrsteilnehmer

## OD - Ortsdurchfahrtsgrenzen an klassifizierten Strassen

Die festgesetzten OD - Grenzen im klassifizierten Netz sind nachrichtlich übernommen. Nach den bauleitplanerischen Entwicklungszielen erscheinen Verschiebungen nicht erforderlich.

Auf die Darstellung von Anschluss - Verbotszonen nach ausserhalb dieser Punkte in die freie Landschaft hin ist in der FNP - Plankarte verzichtet worden.

Dies betrifft nur die Organisation von Grundstückserschliessungen. Unabhängig von den Tiefen des Bauverbotes für Hauptbaukörper bleibt die zugeordnete Grundstücksnutzungen nach den Kriterien der BauNVO aber unverändert erhalten.

## Ver- und Entsorgungsstrukturen - *Kurzfassung*

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können nur Hinweise zur Siedlungswirtschaft gegeben werden.

Der Standortbereich der zentralen **Kläranlage** ist nachrichtlich übernommen. Die EGW-Kapazitäten sind nicht ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen anfallenden Schmutzwassermengen entsprechen zu können. Dabei muss aber daran erinnert werden, dass aus Umweltverhaltensgründen in der Zukunft geringere Mengen pro EW erwartet werden, z.B. durch ander-

weitige Nutzung von Brauchwasser im Haushalt, durch insg. wassersparende Maschinenteknik mit höherem Nutzungsgrad.

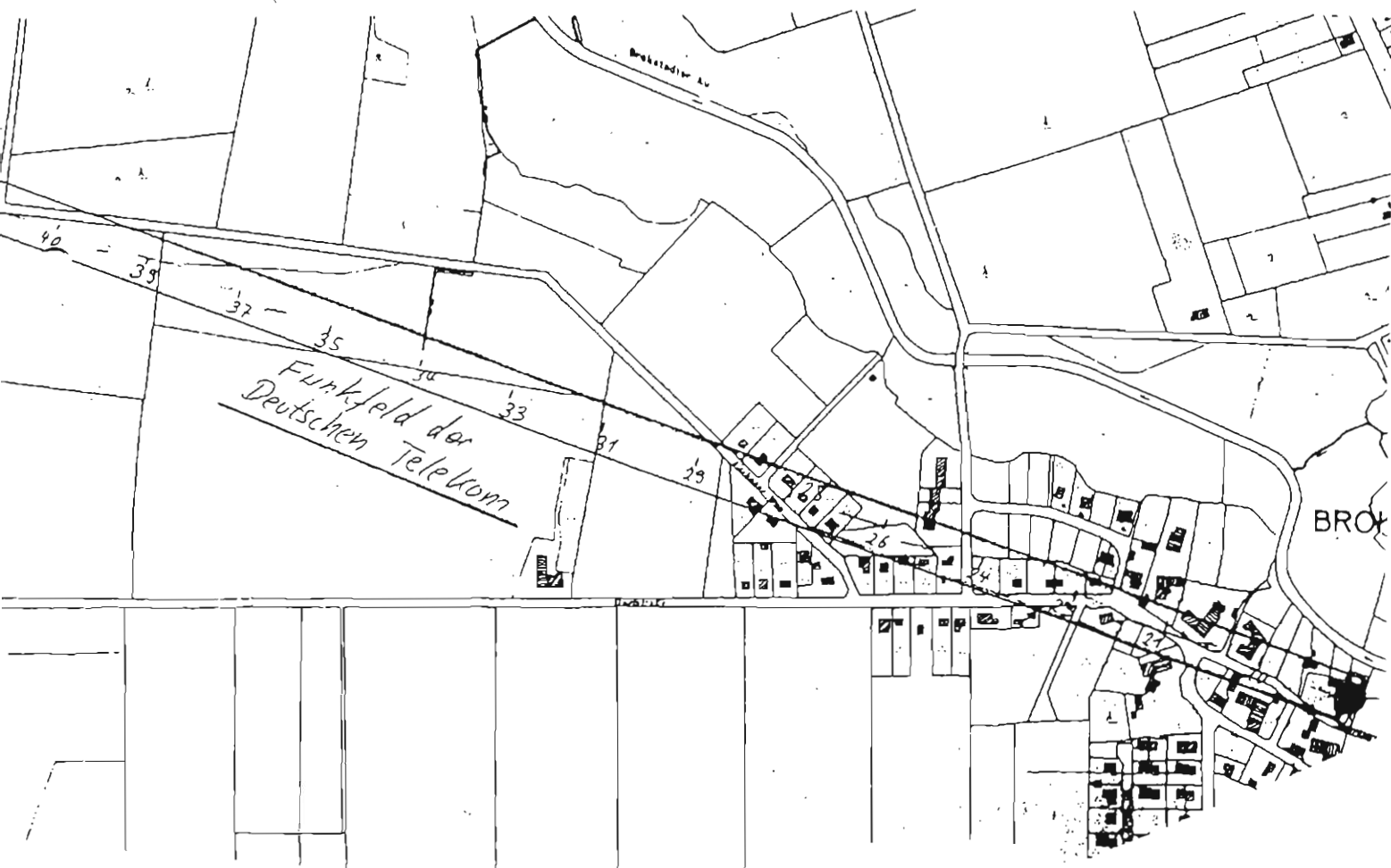
Der Standort der Anlage ist bestimmt und unveränderbar, wenngleich mit Gesichtspunkten des räumlichen Abstandes ( z.B. 300 m bis zur nächsten Wohnbebauung) bei Neuanlagen argumentiert wird, bezogen auf theoretische Verlärmung oder Luftgeruchsbeeinträchtigung. Die zentrale Schmutzwasserentsorgung wird durch ein entsprechendes Leitungssystem bedarfsgerecht gesichert und ausgebaut, was ebenfalls für die zentrale Wasser- und Energieversorgung gilt.

Für die **Oberflächenentwässerung** gilt uneingeschränkt der ökologische Aspekt, d.h. keine zentrale Kanalisation, sondern individuelle Lösungen auf den Grundstücken mit Anschluss an vorhandene leistungsfähige Vorfluter. In der fortgesetzten verbindlichen Bauleitplanung und Vorhabendurchführung wird verstärkt eine dezentrale Regelung eintreten, in Kombination mit ökologischen Ausgleichs- und Grünflächen. Die vorhandenen Fließgewässer mit kommunaler Bedeutung sind in den FNP übertragen worden.

Auf die beabsichtigte Schaffen einer Regenwasserrückhaltung im Bereich des Feuerwehrstandortes wird hingewiesen, hier reicht die Ausweisung als Grünfläche.

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt über die Schleswig AG, das bestehende KV-Freileitungsnetz und das Umspannwerk an der Str. Dömbek sind nachrichtlich übernommen.

Dies gilt auch für eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG, die wegen ihres Höhenverlaufes keinen Einfluß auf die städtebauliche Entwicklung hat.



## Umweltschutz und Immissionsentwicklung

Den strukturellen Vorteilen einer optimalen Standortgunst der überregionalen Strassen- und Schieneneinbindung mit Haltepunkt für den Metropol-Pendlerverkehr stehen die Auswirkungen dieser Linien gegenüber, insbesondere die davon ausgehenden Emissionen. Hinzu kommen die Umweltauswirkungen der Einzelstandorte.

Für Brokstedt sind in den vorangestellten Kapiteln dieses Erläuterungsberichtes die objektbezogenen Einzelbeurteilungen bereits enthalten :

- Hinweis auf das Fachgutachten zu den Schienenauswirkungen 1997/98 durch den TÜV - Nord - ursprünglich erstellt an diesem Schienenstrang für eine total identische Ortslage in Wrist
- das Fachgutachten zu dem Auswirkungen der Sonderfläche Motorsport 1999
- Behandlung landwirtschaftlicher Immissionen - siehe Fachkapitel 4 - dort landwirtschaftliche Betriebsstätten zum Standort Mühleneck
- Immissionsschutz zwischen Gewerbe und Wohnen am Beispiel Königssaal - siehe Fachkapitel 5 - Siedlungsbereich A
- Gemengelage zwischen Gewerbe und umgebender Wohnbebauung am Beispiel der Fleischwarenfabrik - siehe Fachkapitel 6
- die Beurteilungen zum Standort des Landhandelbetriebes mit Siloanlage - siehe Fachkapitel 6
- Immissionsbeurteilungen für Neubauflächen am Beispiel Sibbersdorfer Weg - siehe Fachkapitel 5 - Siedlungsbereich E

In der Zusammenfassung kann nach Emittentenart unterschieden werden :

### Auswirkungen der zukünftigen Belastungen im Strassennetz

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im innerörtlichen Netz zeigen keine Überlastungen, die zu gebietsuntypischen äquivalenten Dauerschallpegeln führen werden. Öffentliche Schutzprogramme erscheinen daher nicht erforderlich.

### Auswirkungen der zukünftigen Belastungen durch Schienenfrequenzen

Bei nur ungenügend gesicherten DB - Prognosen der zukünftigen Schienenfrequenzen im Regional- und besonders im Nordeuropaverkehr konnten nur Anhaltswerte herangezogen werden. Auf der DB-Strecke Elmshorn - Wrist - Brokstedt - Neumünster - Kiel zeigen die Untersuchungen, dass minimal mit folgenden Vorbeifahrtzahlen zu rechnen ist :

tagsüber 100 - 105 Bewegungen, nachts 120 - 130 in der Zeit 22.00 bis 6.00 Uhr

Bezogen auf derzeitige Transportmuster des Güter- und Personenverkehrs muss auch weiterhin mit theoretischen Emissionsschallpegeln tagsüber/nachts von 71 - 72 dB(A) gerechnet werden, theoretisch deshalb, weil die unterschiedlichen Schienenrandbebauungen ständig wechselnde Absorptionen oder Schallbrechungen erzeugen und die Transportmuster völlig unterschiedliche Fahrgeschwindigkeiten aufweisen.

Je nach schienennaher Bebauung = Reflektion treten hinter der ersten Bauzeile noch Immissionspegel in theoretisch 50 m Abstand von rd. 60 - 62 dB(A) auf. Nur im jeweiligen Einzelfall sind dazu genauere Auswirkungsprognosen möglich.

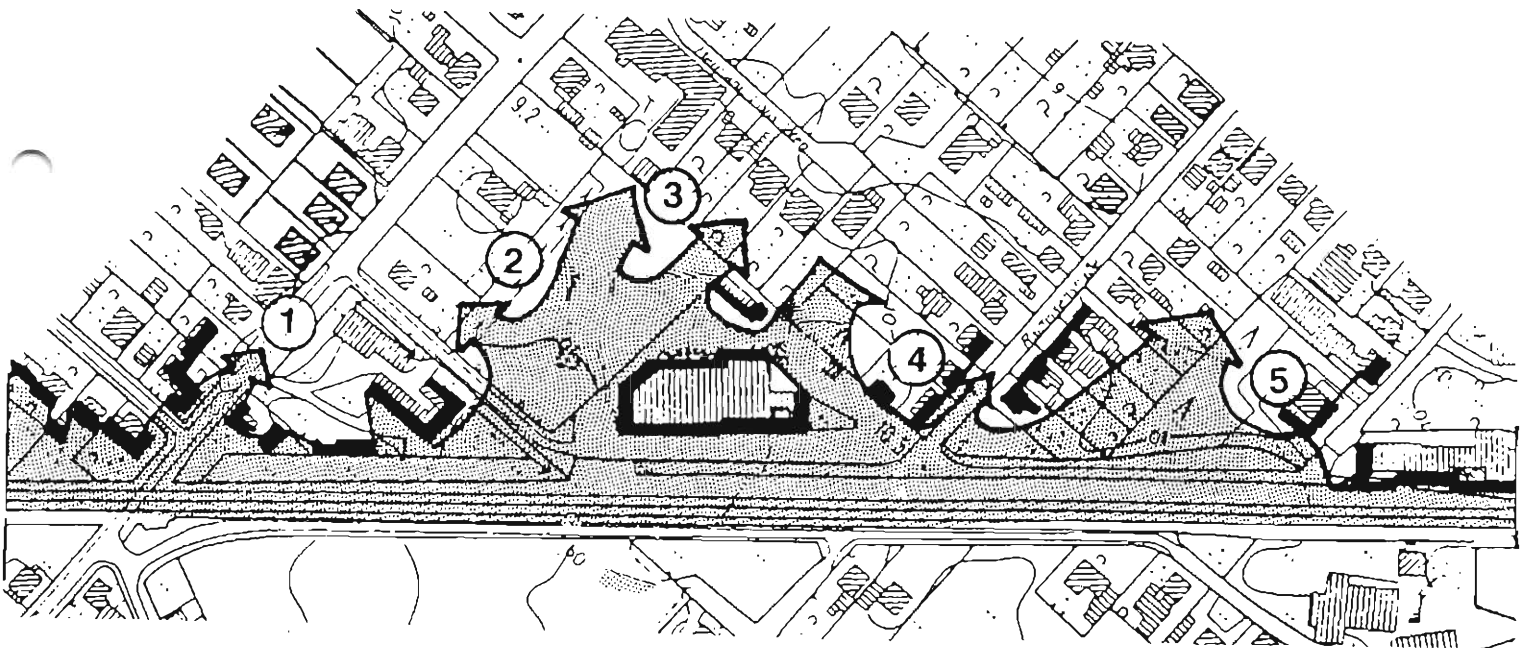
Diese Daten belegen bereits, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere nachts für Gebietskategorien WA + MI nicht einhaltbar sind, aber auch zu beachten ist, dass diese Orientierungswerte nicht für bestehende bauliche Anlagen oder genutzte Freiflächen pauschaliert angewendet werden können.

Da es unrealistisch ist, von der Gemeinde oder dem Verursacher DB aus gesamtwirtschaftlichen Gründen Zustandsänderungen zu verlangen oder den Schienenabschnitt zwischen Siek - Bahnhof - Sibbersdorfer Weg komplett einzuhausen = beidseitige Schallwände, sektorale kurze Einzellösungen kaum wirksam und im Siedlungsraum gem. § 34 BauGB - Innenbereich - kaum

durchsetzbar sind, können nur in planerischen Entwicklungsgebieten Minderungsmaßnahmen greifen.

Die in der Ortslage niveaugleich verlaufende Schiene verursacht - exemplarisch nachgewiesen am Beispiel Räfteisenstrasse - Hermann Löns Weg - Holmweg - Siek - folgende dB(A) - Werte, jetzt unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen

### Schallausbreitung und hochbauliche Barrieren



Angaben in dB (A) gerundet nach Simulationsmodell bezogen auf ein ca. 10 sec. einwirkendes Schallereignis mit Seiteneinwirkungen max. 20 sec

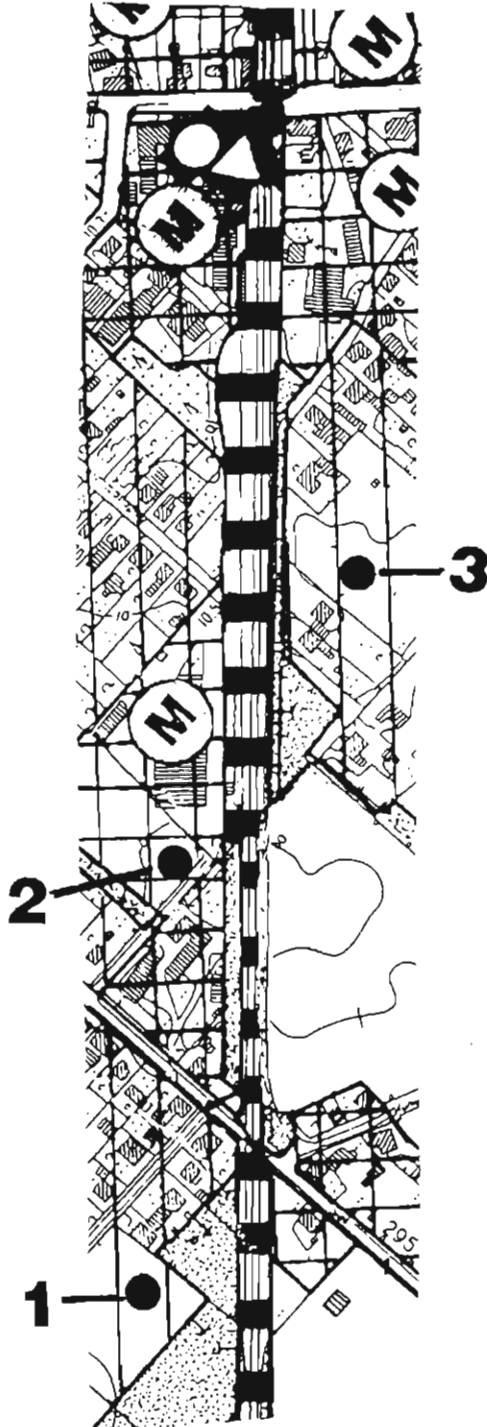
1 65      2 64      3 61      4 62      5 64

Neue Barrieren zur Siedlungsseite hin, z. B. im unbebauten Teil des Holmweges als 2,5 - 3,0 m Verwallung sind wirksam, die bestehenden *Lärmtrichter* zu zu schliessen und Reduzierungen von 5 - 6 dB(A) zu erreichen.

Soweit bestehende ehemalige schienennahe Lagerflächen verfügbar werden, können auch hier zusätzliche bauliche Anlagen erheblich helfen, die Einwirkungen auf die gesamte Wohnseite bis Kirchenstrasse zu minimieren. Die bestehenden Anpflanzungen erzeugen keine massgeblichen Reduzierungen.

Der gemeindliche FNP Brokstedt enthält über den Bestand hinaus nur folgende Entwicklungsflächen, einen Bereich von 100 m beidseits Schienenstrang angenommen :

### Bereich zwischen Siek und Bahnhof



**1**

Bereich Kiebitzflehr - Bebauung  
durch rechtsverbindlichen B-Plan bereits abschliessend geregelt

**2**

Bereich nördlich Holmweg  
ausführliche Problemerklerklärung im Fachkapitel 6 - geplantes Vorhaben der Seniorenbetreuung mit einer Staffelung von aktiven und passiven Schutzmassnahmen

**3**

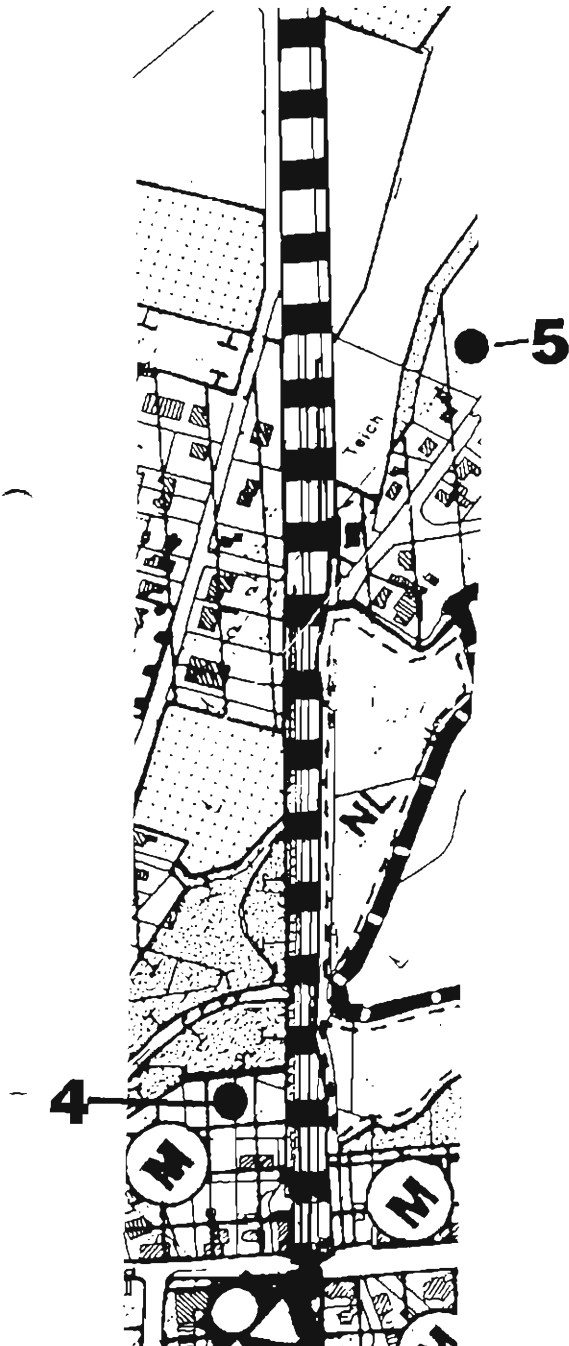
Bereich Mühlenweg - Mühlenneck  
Für den östlichen Teilbereich der Schiene zwischen Mühlenweg und Osterfeld kann eine andere Massnahmenbündelung greifen :

- soweit flächenhaft noch verfügbar, wird zwischen Schienenstrang und Gemeindeweg eine Immissionswand mit Flächenbedarf von ca. 2 m Breite installiert,
- dies dient bereits für die bestehende und noch zu schliessende Bauzone gem. Innenbereich § 34 (1) BauGB
- durch verbindliche Bauleitplanung rücken die neuen Bauzeilen nach Osten z. B. 30 m ab von Erschliessungsanlage Mühlenweg - Mühlenneck, um mit Knickgestaltungen auch aktiven Schallschutz für Erdgeschoss + Freiraum zu schaffen
- für die hochbaulichen Anlagen gelten dann die üblichen passiven Schutzmassnahmen an Wänden und Wandöffnungen, mindestens für die erste nach Westen gerichtete Bauzeile
- noch betont durch die Schaffung weiterer Reflektionsflächen infolge Bauweise oder Gebäudestellung
- insgesamt steuerungsfähig über Vorhabenplanung oder Erschliessungskostenbeiträge bei öffentlicher Massnahmendurchführung

Genauere Bestimmungen und Festlegungen sind erst durch Immissionsgutachten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen, dabei kann auch eine Fläche mit rd. 5,50 m Querschnitt zwischen östlicher Schiene und Weg zum aktiven Schallschutz mit herangezogen werden



### Bereich zwischen Bahnhof und Sibbersdorfer Weg



**4**

Kernraumerweiterung mit Haltepunkt  
als Erweiterungsraum für Handel und Dienstleistungen im Fortsetzung der bestehenden Kernraumfunktionen beidseits Dömbek - Kirchenstrasse  
- ohne höhere Schutzansprüche - keine weitere Zunahme der Wohnfunktion

**5**

Bereich Sibbersdorfer Weg -  
siehe ausführliche Abwägung im Fachkapitel 5 -  
Siedlungsbereich E zur Notwendigkeit dieser Wohnbauabrundung

Neben dem Einzug emissionssenkender Zugmuster kann der Bahnbetreiber selbst zur Umweltverbesserung im Siedlungsraum beitragen, wenn eine Umgestaltung nicht mehr benötigter Lagerflächen im DB - Eigentum stattfindet.

Der FNP kann hier nur Hinweischarakter haben, er ist rechtlich ungeeignet, derartige Lösungspakete verbindlich zu regeln.

### **Auswirkungen gewerblicher und anderer Flächeninanspruchnahmen**

Soweit nicht schon in den Einzelabwägungen - Fachkapitel 6 - enthalten, sind folgende Argumentationen beachtenswert :

1.

die ausgeübte Nutzung ist nicht massgebend für den tatsächlichen Grad von Aussenwirkungen, z. B. beim störungsfreien jahrzehntelangen Betrieb der Fleischwarenfabrik Osterfeld oder der Intensivtierhaltung Mühleneck, die formal betrachtet unterstellt werden. Das Vorhandensein rechtfertigt keine Überplanung oder andere kommunale Zielsetzung, wenn in den Gemengelage durch Entscheidungen gem. § 34 BauGB andere Nutzungen wie Wohnen eng angrenzen. Für zukünftige Nutzungsänderungen auf Grund unternehmerischer Einzelentscheidungen bedarf es der punktuellen Anwendung der kommunalen Planungshoheit mit Satzungsgebungsrecht. Dies kann der FNP nicht vorwegnehmen.

2.

Dies gilt gleichermassen auch für kommunale Einrichtungen z. B. den Standort der Kläranlage, die von ihren Auswirkungen her umweltverträglich technisch ausgestattet ist und damit Rücksicht auf die Belange der Wohnumgebung nimmt

3.

Soweit im Einzelfall erforderlich, können nur fachgutachterliche Expertisen theoretische Konflikte aufzuklären helfen, so z. B. die bereits vorhandene Nähe des Vereins- und Breitensports : Sportanlage - Tennis - Freibad zur vorhandenen und nachwachsenden Wohnbebauung, die Umsetzung erfolgt dann nur in der verbindlichen Bauleitplanung

4.

Hat die Gemeinde unveränderte Nutzungszielsetzungen bestimmt, hier das Beispiel Holmweg in Verbindung mit Landhandel, müssen die in bauordnungsrechtlichen Verfahren Handelnden diese Aussagen akzeptieren + umsetzen, um weitergehendes Konfliktpotenzial gar nicht entstehen zu lassen. Selbst bei einheitlicher Gebietskategorie - hier gemischte Baufläche - hat die erstmalig hinzukommende Nutzung für die Umweltverträglichkeit zu sorgen. Der FNP kann dazu nur Hinweise geben.

5.

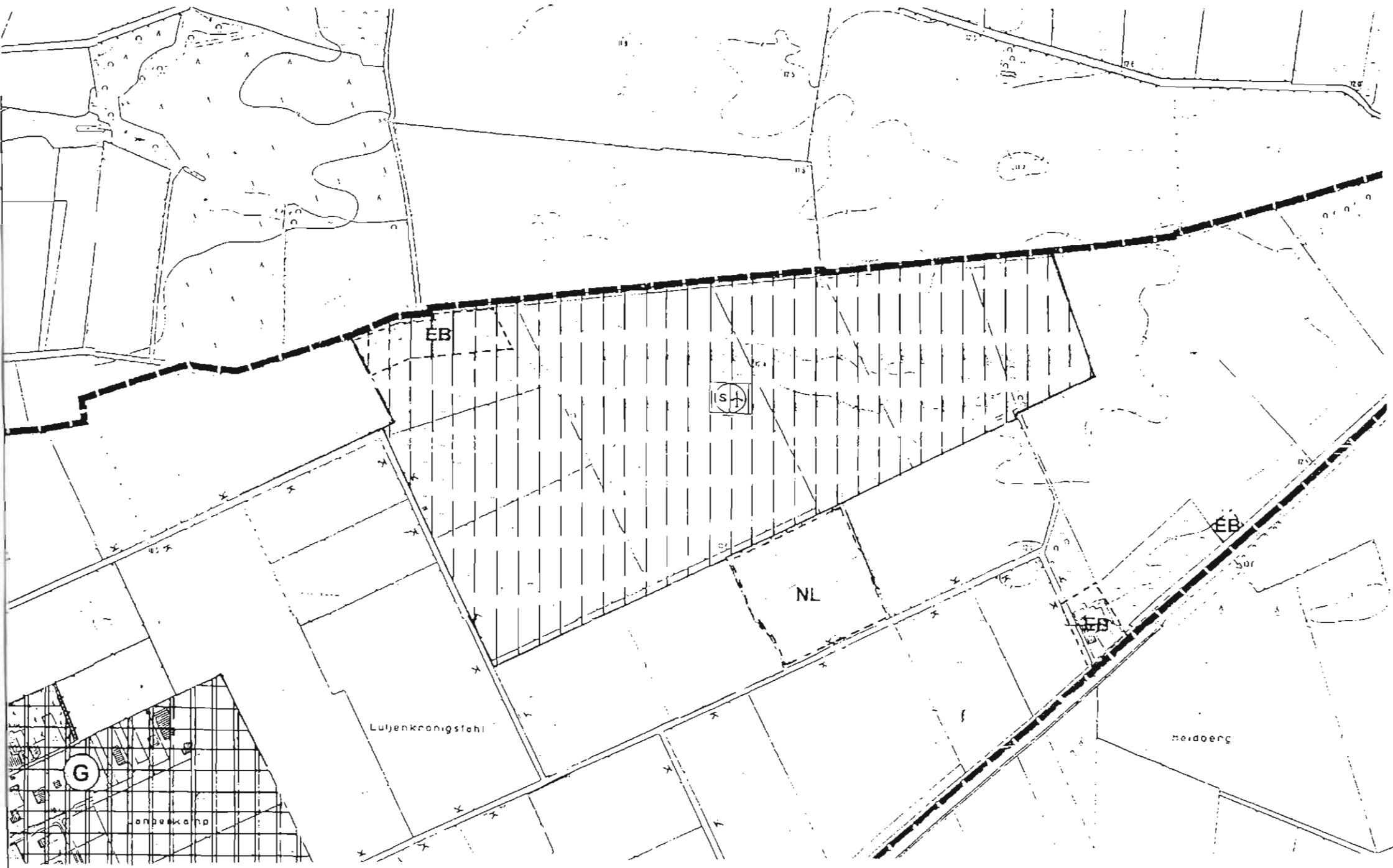
Im Bestand und der sich daraus ergebenden räumlichen Ordnung kann nicht mit theoretischen Abstandsregeln anderer Bundesländer operiert werden, wenn dies im diametralen Gegensatz zur Vermeidung von Zersiedlungen oder unfinanzierbaren Standortauslagerungen führen würde. Auch ein kompletter Entwicklungsverzicht ist damit nicht forderungsfähig.

## **Standorte für regenerative Energiegewinnung**

In Verbindung mit den einvernehmlichen Zielen von Raumordnung und Landesplanung ist gemeindegrenz-überschreitend mit Willenscharen eine Sonderbaufläche für Windenergie reserviert worden und wird durch private Investition genutzt werden. Diese hier betroffene Fläche ist bebauungsfrei, hält ausreichenden Abstand zum Besiedlungsraum und erscheint ökologisch vertretbar ( Hinweis auf den kommunalen Landschaftsplan 1997). Um ausreichenden Spielraum für die mit dem Energieunternehmen abzustimmende Energieleistung zu erhalten, ist auf eine konkrete Standortbindung der zu erwartenden Einzelanlagen eines „Windenergieparkes“ verzichtet worden.

Die Gemeindevertretung Brokstedt hat in diesem Zusammenhang bestimmt, dass andere Standorte im Gemeindegebiet nicht zugelassen werden.

Durch Verfügung der Ministerpräsidentin - Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde vom 26.06.1998 ist die Fläche gegenüber Planungsstand 1996/97 verkleinert worden.



In der Genehmigungsverfügung des FNP vom 28.01.2000 gem. § 6 BauGB gibt das Innenministerium den Hinweis, dass diese ausgewiesenen Flächen die Darstellungen des aktuellen Regionalplannes - Teilfortschreibung für Windenergienutzung - unterschreiten.

Diese Unterschreitung war hinzunehmen, bedingt durch die Entscheidung und Vorgabe der Staatskanzlei vom 26.06.1998 im landesplanerischen Abstimmungsverfahren. Dadurch soll u.a. sichergestellt werden, dass ein hinreichender Immissionsschutz für nächstgelegene Besiedlungsflächen gewährleistet ist.

## 10. Raumrestriktionen - Schutzzonen - Landschaft

Die vorbereitende Bauleitplanung - FNP - stellt für einen Wirkungszeitraum bis 2010 - 2015 die räumliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dazu gehören neben den umfassend erläuterten Bedarfen an Bauland für öffentliche und private Zwecke und dazu gehörender Infrastruktur auch Flächenbindungen = Restriktionen, abhängig von :

- nach anderen Rechtsgrundlagen durchgeführte Verfahren zur Flächenbestimmung von Schutzzonen mit unterschiedlichen Nutzungsbindungen = hier **nachrichtliche** Übernahme
- nach anderen Rechtsgrundlagen durchgeführte und festgesetzte Massnahmen zum Objektschutz mit unterschiedlichen Bindungen - ebenfalls nachrichtliche Übernahme
- nach Fachressorts (z.B. Ökologie) ermittelte Vorstellungen über neue Flächenbindungen zugunsten der Allgemeinheit und zur Realisierung von Zielsetzungen = **Empfehlungen** - Hinweise ohne erlangten Rechts- oder Normencharakter, noch zu differenzieren nach dauerhafter oder zeitlich begrenzter Einwirkung

Zur Vermeidung von Missverständnissen bei der Umsetzung dieser FNP - Aussagen in Grundstücksbelange ist weiterhin wichtig zu unterscheiden :

- parzellenscharfe Bestimmung der Schutzzonen - Grenzen durch entsprechende abgelaufene Verfahren, so dass dieser FNP daran grundsätzlich nichts ändert
- grundsätzlich keine Parzellendefinition sonstiger Empfehlungen und Hinweise ohne bisherige Verfahren, da dies als Wirkung des FNP unzulässig ist, also keine direkte Einwirkung auf Eigentumsbelange

Zur Gruppe der nachrichtlichen Übernahmen gehören u.a. :

- *Naturschutzgebiet - N*
- *Landschaftsschutzgebiet - L*
- *Naturdenkmal - ND*
- *Kulturdenkmal - D*
- *geschützte Biotop - GB*
- *Knickflächen - K*
- *Still- und Fliessgewässer*
- *Trinkwassergewinnungsanlagen*
- *oberirdische Leitungszonen*

Die Gemeindevertretung Brokstedt hat parallel zu diesem FNP einen flächendeckenden Landschaftsplan aufgestellt, der als Fachbegleitplanung der Kommunalentwicklung Hinweise - Empfehlungen und Begründungen für weitere Massnahmen zur Entwicklung - Erhaltung - Pflege von Natur und Landschaft gibt, ohne rechtssetzenden Charakter oder Bindung der privaten Grundstückseigentümer.

Darin sind erstmalig u.a. enthalten :

- *Empfehlungen zu weiteren schützenswerten Biotopen*
- *Massnahmen und Schutzflächen im Bereich der Fliessgewässer*
- *Fundorte seltener und/oder geschützter Arten*
- *Schutzmassnahmen nach Waldgesetz*

Gleichzeitig wird hier nach ökologischen Faktoren vorgeschlagen, wie der Ausgleich von neuen Eingriffen / Versiegelungen durch Planungsrealisierungen in der Zukunft gesichert werden könnte, auch wieder weder zeitlich noch inhaltlich mit rechtsetzendem Charakter, da bei Übernahme auch dem FNP derartige Bindungswirkungen fehlen. Dies erfolgt erst in nachfolgenden Ebenen der Umsetzung :

- im öffentlichen Raum durch unabhängig von anderen Belangen durchzuführende Gestaltungsmassnahmen im eigenen bestehenden Grundbesitz, durch Flächenankäufe und ökologische Realisierungen

- in der entwicklungsorientierten verbindlichen Bebauungsplanung nach BauGB 1998 mit der Satzung über Nutzungen und Zulässigkeiten, durchzuführen durch die Kommune und die privaten Nutzer
- in der massnahmenorientierten privaten Vorhabenplanung nach BauGB 1998 mit der privaten Investition für städtebauliche und ökologische Massnahmen einschl. der dazu erforderlichen privaten Flächenzugriffe

In der derzeitigen haushaltswirtschaftlichen Kommunalsituation ist ein von der städtebaulichen Bedarfsentwicklung abgekoppeltes isoliertes Ökologie - Massnahmenvorgehen kaum wahrscheinlich, so dass auch in der Zukunft die angemessene Kompensation als Bestandteil wirtschaftlicher Ablösungen etc. im Vordergrund stehen wird. Auch aus diesen Gründen wird im FNP keine zeitliche oder räumliche Flächenverknüpfung von Städtebau und Ökologie bestimmt, dies ist dem zukünftigen Abstimmungsverfahren überlassen. Identisch dazu ist auch der agrarökonomische Belang zu sehen. Der Land- und Forstwirtschaft dürfen weder durch Landschafts- noch FNP - Planungen Beschränkungen oder Behinderungen verfügt werden.

Der Landschaftsplan gibt als Ende- offen - Konzeption ohne Zeitrahmen Massnahmen an, die empfehlenswert sind, also erst in konkretisierende Form umsetzbar gemacht werden müssen. Daher kann er in seinen flächenbezogenen Hinweisen deutlich über den limitierten Rahmen eines FNP hinausgehen. Dies hat zur Folge, dass nicht immer eine Flächengleichheit bestehen muss, allerdings darf der FNP dann keine Ausweisungen bestimmen, die dem von der Gemeindevertretung beschlossenen Landschaftsplan grundlegend widersprechen = die ökologischen Perspektiven unumsetzbar machen.

Um hier Klarheiten zu schaffen, sollen nachfolgend Hinweise gegeben werden, welche Flächen aus dem Fachbegleitplan „Landschaftsplan“ nicht übernommen worden sind :

- geplante kleinere Regenwasser - Rückhaltebecken im Zusammenhang mit Besiedlungsaktivitäten
- Vergrösserung der Waldflächen im äussersten Westen des Gemeindegebietes um ca. 9 ha
- ergänzende Waldflächenwestlich Sonderbaufläche Motorsport um ca. 10 ha zur Waldvernetzung
- neue Waldbildungen im Südosten zur Arrondierung bestehender Insellagen mit ca. 6 ha

Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten, in wieweit private Waldbildungsmassnahmen durchgeführt werden, die keinen forstertragswirtschaftlichen Vorrang geniessen sollen.

Fleichzeitig ist damit aber bereits der Hinweis verbunden, wie im Einzelfall von Bestandsbeurteilungen von Baumbeständen verfahren werden kann, jeweils aktuell bezogen auf Einzelbauanträge.

Exemplarisch dazu die in den FNP - Beteiligungsverfahren diskutierten isolierten Waldbestockungen

- im Garten einer bebauten Wohnparzelle auf der Ostseite Dömbek
- oder die *Weihnachtsbaumkultur* am östlichen Siedlungsende nördlich Osterfeld

Kommt die spätere Einzelfall - Kompensation in Abstimmung mit den öffentlichen Belangsträgern zum Ergebnis, dass externer Waldersatz erforderlich ist, bietet der Landschaftsplan die aus ökologischer Sicht anzustrebenden erstmaligen Zugriffsflächen für neue Waldbildung an, ggf. sogar im Zuge einer kommunalen Poolbildung. Diese Lösung bietet sich auch bei der Entwicklung und Realisierung grösserer Neubaugebiete dann an, wenn ein Ersatz nicht unmittelbar im Planungsraum erfolgen kann.

Der FNP kommt einer anderen Forderung von Trägern öffentlicher Belange nicht nach : Übernahme von 30 m breiten Waldschutzstreifen parallel zur Baumgrenze in bebauten Siedlungsbereichen.

Die Übernahme von Schutzstreifen im Sinne einer Bauverbotswirkung kollidiert in der Regel mit bestehenden und auch ausgeübten privaten Baurechten im Sinne §§ 30 + 34 BauGB. So würde z. B. im Bereich Klein Floyen, Westseite Dörnbek oder südlich Sibbersdorfer Weg ein 30 m breiter Schutzstreifen sogar quer durch bestehende Hochbaukörper verlaufen und Festsetzungen zulässiger Nutzung durch verbindliche Bauleitplanung erstmalig überdecken, d.h. rechtlich unwirksam sein. Daraus kann auch für die Gemeinde kein Handlungsbedarf interpretiert werden, verbindliche Satzungen nachträglich mit entschädigungsauslösenden Neufestsetzungen zu ändern.

In den Fällen, wo die bisherige landwirtschaftliche Nutzung diese Waldvorflächen noch freihält, sind im FNP - Verfahren betroffene Bauflächenausweisungen zurückgenommen worden, z: nördlich Schulstrasse, hier sogar mit der Zielrichtung der Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft.

Dagegen gibt bereits der FNP 1 : 5.000 für den Besiedlungsraum deutliche Flächenhinweise zu neuen Grünflächen, in denen verschiedene Raumfunktionen gebündelt werden sollen. Soweit bei der Raumbeschreibung im Fachkapitel 5 noch nicht erläutert, hier folgende Betrachtungen :

**Grünzone nördlich Groß Floyen bis Dörnbek**

Freihaltezone mit Regenwasserrückhaltung zur Vermeidung erhöhter städtebaulicher Verdichtungen am nördlichen Ortseingang in Verbindung mit deutlicher Begrenzung gewerblicher Aktivitäten

**Frei- und Waldzone südlich Gross Floyen bis Königssaal**

Frei- und Erhaltung der landschaftsbildprägenden Waldteile mit einer landwirtschaftlichen Innenfläche zur Abwehr von Bauinteressen

**Grünstreifen im östlichen Teilabschnitt Königssaal**

als Knickverstärkung mit ortsbildprägender Durchgrünung zur Unterstützung zukünftiger Anpflanzungen sowohl im Wohnbereich als auch bei gewerblichen Nutzungen

**Grünbereich innerhalb des Besiedlungsraumes beidseits Dörnbek**

zur Erhaltung dieses Freiraumes im Zuge einer Oberflächentwässerungs- und Bachzone vom Sportgelände hin zur Brokstedter Aue

**Grünzone in der Ortsmitte beidseits Dörnbek und entlang Brokstedter Aue**

südlich des Feuerwehrgerätehauses mit möglicher Regenwasserrückhaltung und im gesamten Bereich nach Osten bis zum Bahnkörper als Bestandteil der sich öffnenden Wiemersdorfer Auenlandschaft

**Grünflächen als Siedlungsabschluss Sibbersdorfer Weg und Osterfeld**

zur Klarstellung der räumlichen Begrenzung von zukünftigen Siedlungsaktivitäten zum Freiraum hin zur Unterstützung privater Hausgarten- und Anpflanzflächen in Verbindung mit Ortsrandeingrünungen

**parkvergleichbare Grünzone im Bereich der Kläranlage**

zur optischen Zäsur und Abstandshaltung der bestehenden ausgeübten Baunutzung der umgebenden Flächen

**Freihaltezone südlich Dorfstrasse**

mit Sicherung einer bestehenden Wadzone + Grünflächen + Reserveflächen zur Friedhofserweiterung

**Grünzonen und Anpflanzflächen beidseits Schiene und neuen Bauflächen**

im Bereich südlich Dorfstr. als Raumbegrenzung der hier nicht mehr möglichen Bauflächenausweitungen nach Westen, zur Erhaltung kleinteiliger schienenbegleitender Pflanzungen incl. Schutzmassnahmen wie im Baugebiet Kiebitzsfleher oder Grüngliederungen in Entwicklungsflächen beidseits Suhrenkampsweg in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung

Aus dem Landschaftsplan der Gemeinde übertragen wurden die Schutzobjekte gem. § 15a LNatschG.

Darüberhinaus enthält die Planzeichnung sonstige ergänzende Flächen, die in der Planzeichnerklärung als Übernahmen landschaftsplanerischen Zielsetzungen mit den Begriffen :

- EB = Erhalt von Baumreihen und
- NL = Entwicklung von Natur und Landschaft

belegt wurden, letztere mit dem Hinweis auf mögliche Ausgleichsflächen für städtebauliche Eingriffe.

7. weitergehende Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebsstätten in Verbindung mit den anderen kleinflächigen Raumansprüchen
8. städtebauliche Siedlungsabrundungen und grundsätzliche Diskussion über die Angemessenheit von Bauflächenerweiterungen im Zuge des sparsamen Umganges mit Grund und Boden
9. Konfliktlösungen aufeinanderstoßender gewerblicher und Wohnnutzungen im Bereich Langenkamp - Königssaal mit Klärungen für zukünftige verbindliche Festsetzungen
10. sonstige Schutzgebiete und zu erwartende Neubestimmungen von Schongebieten
11. Beurteilungen zu einzelnen mit Gehölzen bestockten Waldinseln im Siedlungsbereich nach den durch den Landschaftsplan bestimmten Kriterien

Der **zweite Verfahrensabschnitt** ergab sich als Folge dieser planerischen Entwurfsveränderungen, wurde eingeschränkt auch nur darauf ausgerichtet und enthielt :

19.05.1999	Anschreiben an die berührten Träger öffentlicher Belange zur eingeschränkten Verfahrenswiederholung
10.05.1999	ortsübliche amtliche Bekanntmachung zur eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung
19.05.1999 - 21.06.1999	öffentliche Auslegung der Teilpläne des Entwurfes des FNP mit einem komplett aktualisierten Erläuterungsbericht
01.07.1999	Ende der TÖB - Beteiligungsfrist
12.07.1999	Beschluß der Gemeindevertretung über vorgetragene Stellungnahmen und Anregungen sowie Bestätigung der gesamten Verfahrensabwägungen

Dieses 2. = eingeschränkte Verfahren betraf folgende Teilflächen :



## 12. Verfahrensabwicklungen und Abwägungen

Der **erste Verfahrensabschnitt** der FNP - Aufstellung war durch diese Daten bestimmt :

18.04.1996	formaler Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung
21.08.1996	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung mit vorlaufender Plakatierung als Einladung an jedermann in der Gemeinde
28.04.1997	erster inhaltlicher Entwurfsbeschluß durch die Gemeindevertretung mit Freigabe zu den Beteiligungsverfahren
13.11.1997	Beginn des formalen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
26.11.1997 - 29.12.1997	Durchführung der öffentlichen Auslegung mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.1997
12.11.1998 + 22.04.1999	Durchführung der Abwägung der planungsrelevanten Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen sowie Grundsatzbeschlüsse zu veränderten Planungszielen und -inhalten

während dieser Zeit drei besondere Verfahren :

- Abstimmungen über die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 16 (1) LPIG
- Entscheidungsverfahren zum Antrag der Einstufung der Gemeinde Brokstedt als ländlicher Zentralort
- Aufstellungsverfahren des Landschaftsplanes für das Gemeindegebiet

In einer Zusammenfassung der Abwägungen von Stellungnahmen + Anregungen + Bedenken waren folgende Schwerpunkte maßgebend, da hier auf die wortgleiche Wiederholung der Abwägungen und deren Mitteilungen an die Bedenkengeber verzichtet wird :

1. grundsätzliche Erörterungen zum erforderlichen Bauflächen - Erweiterungsbedarf für Bevölkerungsnachfragen und deren Kapazitätsobergrenzen
2. Beurteilungen einzelner Arten der Bauflächenausweisungen in der Gemengelage des Siedlungsraumes
3. Klärung der Zusammenhänge zwischen den zeitlich unbefristeten Zielaussagen des Landschaftsplanes mit Empfehlungen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu den zeitlich limitierten Flächenausweisungen des FNP
4. Anpassung der erstmaligen Planung und Realisierung eines Windenergieparks Brokstedt - Willenscharen an die landesplanerischen Flächenvorgaben
5. Konfliktlösung des Standortes Silo- und Getreide- + Düngemittelhandel auf der Nordseite der Bahnanlage mit Beibehaltung der seit 1971 dauerhaft unveränderten Ausweisung als gemischte Baufläche
6. Bewertung sonstiger gewerblicher Nutzungen in Gemengelagen nach Graden ihrer Umfeldbeeinträchtigung im Verhältnis zu theoretischen Abstandsvorstellungen

7. weitergehende Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebsstätten in Verbindung mit den anderen kleinflächigen Raumanprüchen
8. städtebauliche Siedlungsabrundungen und grundsätzliche Diskussion über die Angemessenheit von Bauflächenerweiterungen im Zuge des sparsamen Umganges mit Grund und Boden
9. Konfliktlösungen aufeinanderstoßender gewerblicher und Wohnnutzungen im Bereich Langenkamp - Königssaal mit Klärungen für zukünftige verbindliche Festsetzungen
10. sonstige Schutzgebiete und zu erwartende Neubestimmungen von Schongebieten
11. Beurteilungen zu einzelnen mit Gehölzen bestockten Waldinseln im Siedlungsbereich nach den durch den Landschaftsplan bestimmten Kriterien

Der **zweite Verfahrensabschnitt** ergab sich als Folge dieser planerischen Entwurfsveränderungen, wurde eingeschränkt auch nur darauf ausgerichtet und enthielt :

19.05.1999	Anschreiben an die berührten Träger öffentlicher Belange zur eingeschränkten Verfahrenswiederholung
10.05.1999	ortsübliche amtliche Bekanntmachung zur eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung
19.05.1999 - 21.06.1999	öffentliche Auslegung der Teilpläne des Entwurfes des FNP mit einem komplett aktualisierten Erläuterungsbericht
01.07.1999	Ende der TÖB - Beteiligungsfrist
12.07.1999	Beschluß der Gemeindevertretung über vorgetragene Stellungnahmen und Anregungen sowie Bestätigung der gesamten Verfahrensabwägungen

Dieses 2. = eingeschränkte Verfahren betraf folgende Teilflächen :

**1 Wohnbaufläche südlich Königssaal**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 38

Die bereits bestehende Entwicklungsvorstellung für die Weiterentwicklung ortskernnaher Bebauung nach Stand 1997 wird noch nach Osten hin erweitert, verbunden mit den Standortvorteilen der kurzen Wege zu Arbeitsplätzen im nördlichen Anschlußraum und zu Spiel + Sport + Bildung im südlichen Bereich. Die erforderlichen Immissionschutzregelungen für gesunde Wohnverhältnisse durch Nutzungseinschränkungen und passiven oder aktiven Immissionschutz betreffen die erst nachfolgende konkrete verbindliche Bauleitplanung oder Vortabendurchführung.

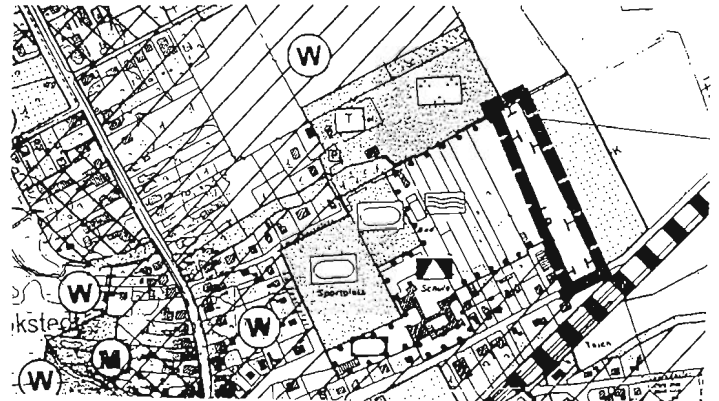


**2 Freihaltezone vor Wald nördlich Schulstrasse**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 38

Freihaltung der Waldzone nördlich der Schulstrasse von nachrückender möglicher Bebauung, auch unter Gesichtspunkten vor Windbruch oder anderen Beeinträchtigungen

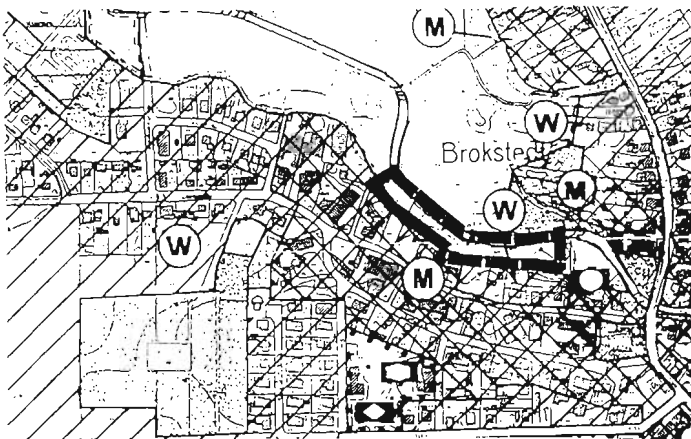


**3 rückwärtiger Bereich Dorfstrasse zur Aue hin**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 41

keine Ausdehnung von Wohnbauflächen bis an die Südseite der Uferzone Aue heran, stattdessen Beibehaltung der Freizone

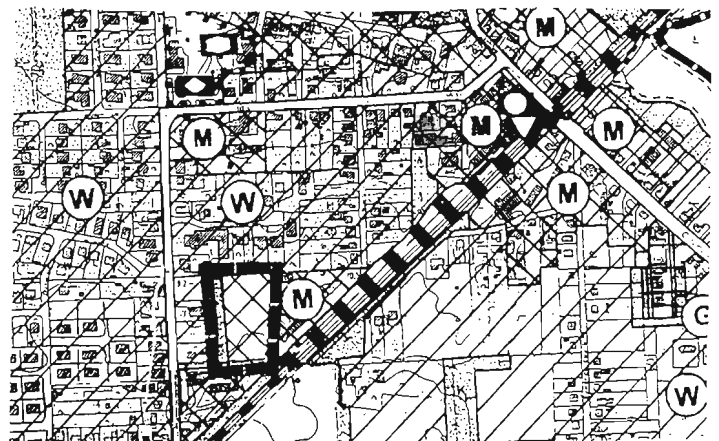


**4 Baufläche östlich Siek am Holmweg**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 41

die im rechtswirksamen FNP seit über 20 Jahren enthaltene Bauflächenausweisung (M) bleibt bestehen, aber mit der jetzigen Veränderung : statt Wohnbaufläche jetzt gemischte Baufläche unter Würdigung der Umgebungsnutzung und Immissionslage Schiene

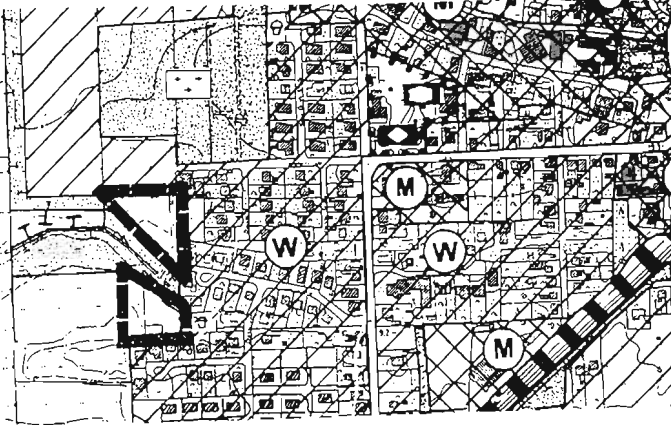


**5 westlicher Besiedlungsrand beidseits verlängertem Amselweg**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 41

keine Veränderungen des westlichen Siedlungsrandes, auch keine Wohnbauflächenausdehnung mehr, um den Freiflächenzielen beidseits des Kiebitzbaches räumliche Entwicklungsf lächen zu sichern

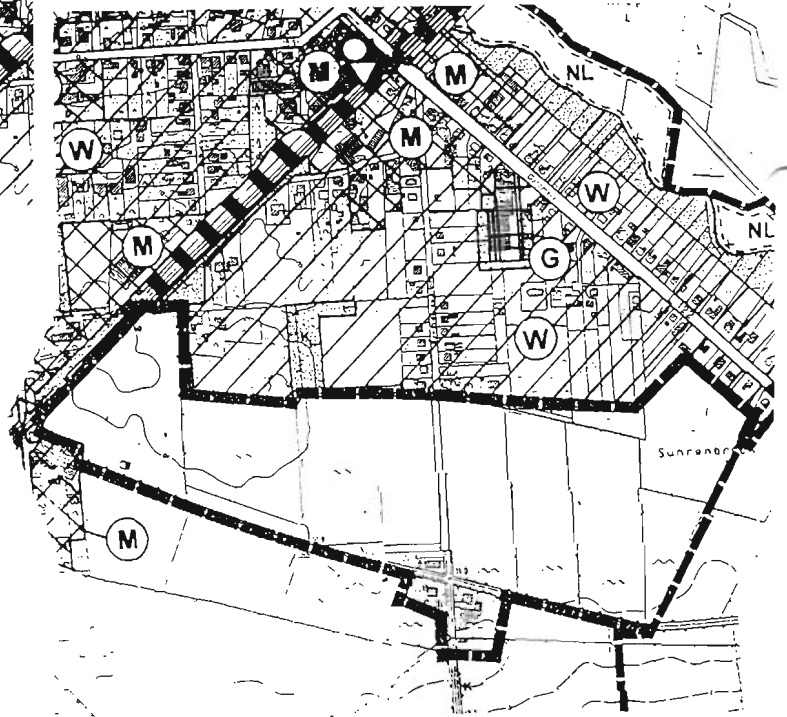


**6 Raum im südlichen Anschluss beidseits Sibbersdorfer Weg bis Mühleneck**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 43

Die gemeindlichen Entwicklungsziele bis 2010 - 2015 machen es nicht erforderlich, bereits in dieser Zeitspanne hier zu Vergrößerungen von Wohnbauflächen zu kommen, so daß jetzt nur eine Begründung des südlichen Ortsrandes mit Kulissenrandeingrünung ausgewiesen wird.

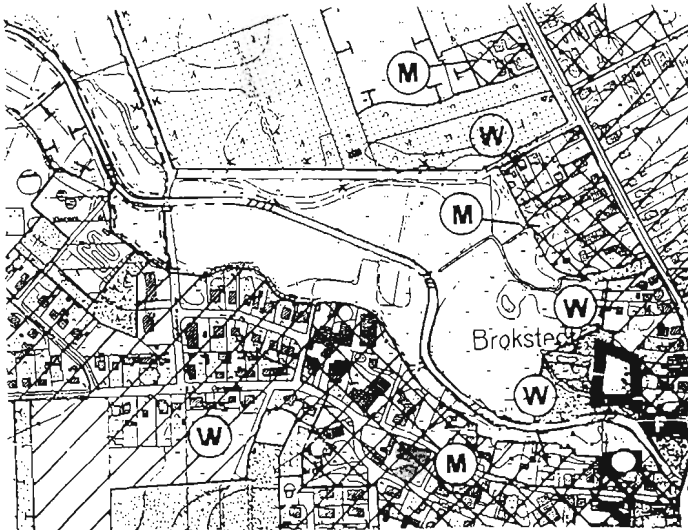


**7 rückwärtiger Besiedlungsraum Dömbek nördlich Aue**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 47

Vergrößerung der Bauflächen ausweisung um rückwärtige Zonen der dichteren Bebauung Westseite Dömbek, um am Rande des Ortskernbereiches private Entwicklungen innerhalb der M - Fläche zu ermöglichen

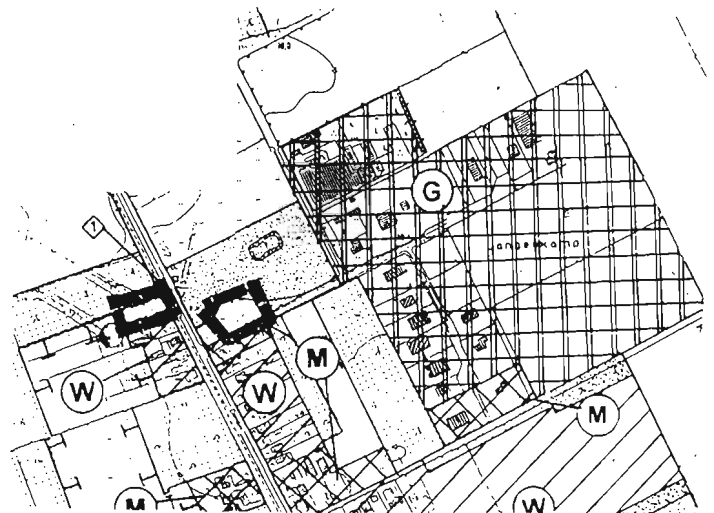


**8 nördlicher Ortsrand beidseits Dömbek**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 47

Im Bereich der Umspannanlage auf der Westseite Dömbek keine Bauflächenenergänzung bis zum Waldrand hin. Auf der Ostseite nördlich Groß Floyen der Verzicht auf eine bisher angedachte Flächenabrundung, nur Absicherung des derzeitigen Nutzungszustandes

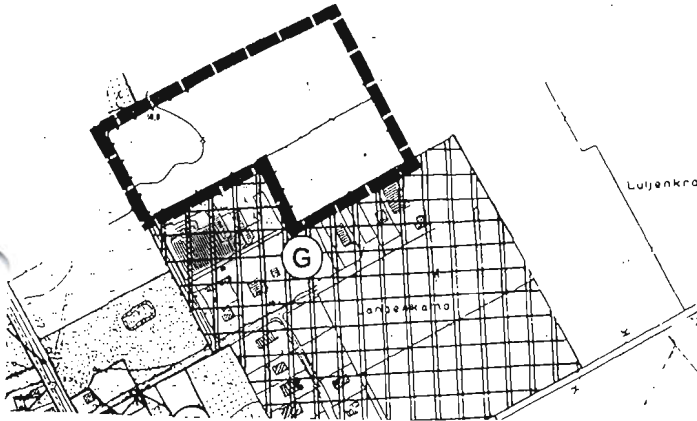


**9 Bereich östlich Dömbek und nördlich Groß Floyen**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 49

Zurücknahme von Zielsetzungen für gewerbliche Bauflächenausdehnungen nördlich Groß Floyen bis zur Ostseite Dömbek, da entsprechende Entwicklungserfordernisse in der nächsten Dekade nicht mehr erwartet werden. Die Planungsflächen südlich Groß Floyen reichen dazu aus.

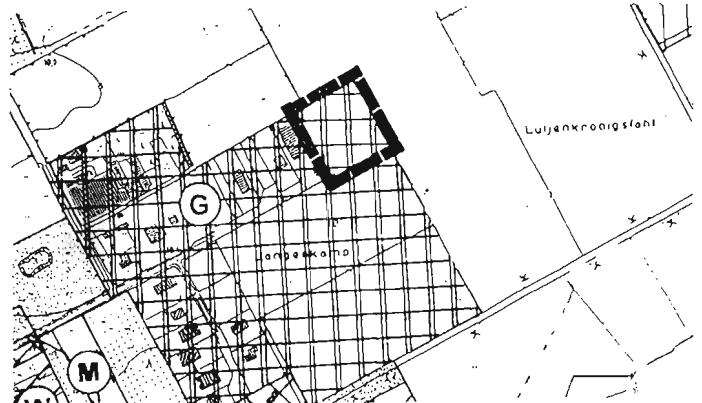


**10 Abrundungsfläche im rückwärtigen Raum Groß Floyen**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 49

zur Abrundung bestehender gewerblicher Nutzungen erfolgt hier eine Anpassung an den östlichen Gewerbesiedlungsrand

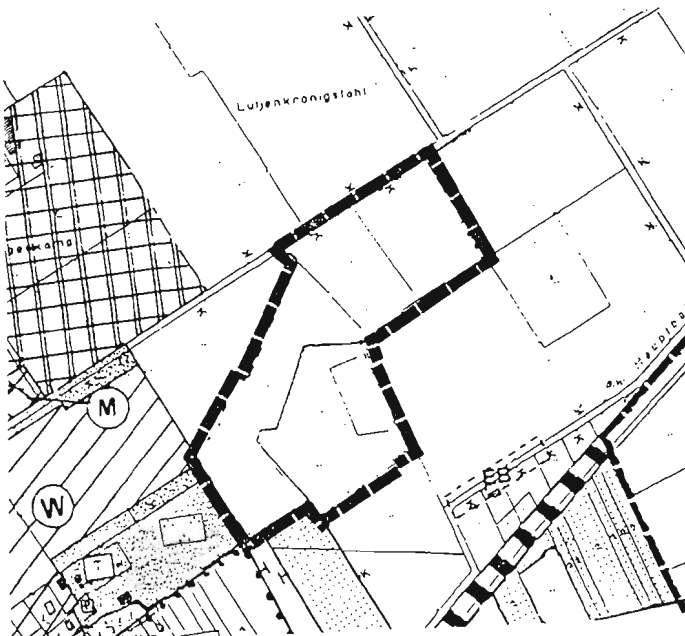


**11 landwirtschaftlicher Bereich östlich Groß Floyen**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen

Streichung der Entwicklungsziele für Maßnahmen der Verbesserung von Natur und Landschaft in Anpassung an den Entwurf des gemeindlichen Landschaftsplanes.

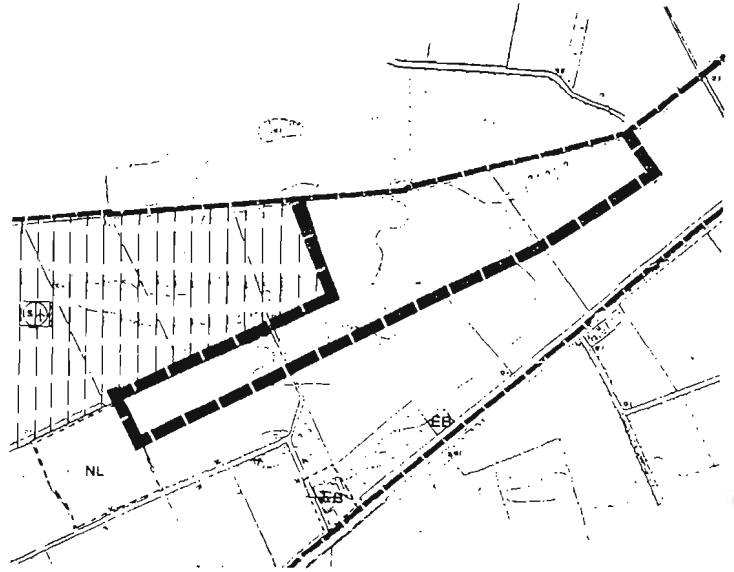


**12** *Entwicklungsflächen für Windenergie*

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen  
ansonsten  
siehe Erläuterungsbericht S. 70

Darstellung der Bedarfsflächen für Windenergiestandorte im Gemeindegebiet Brokstedt - jetzt Reduzierung auf die durch Landesplanung vorgegebenen Teilflächen

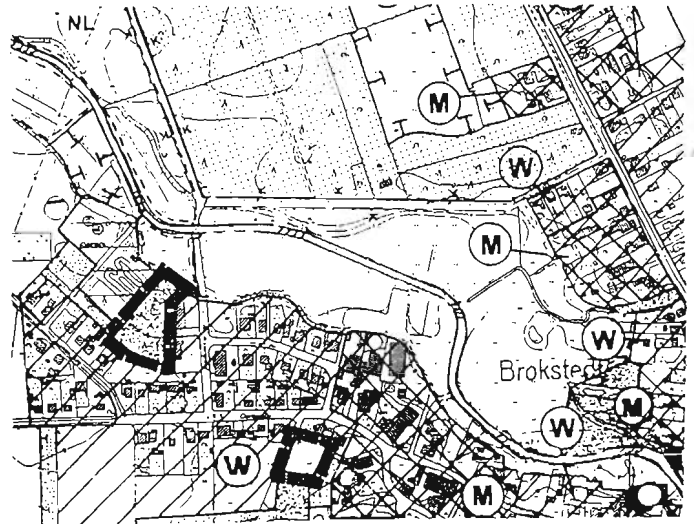


**13** *Freiflächen östlich Kläranlage und nördlich Friedhof*

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen

Die Ausweisung Waldfläche östlich der Kläranlage ist geändert worden in : Grünfläche, um keine Konflikte zu waldfreihaltezonen in der Bebauung entstehen zu lassen.  
Zum Schutz der kleinen ökologischen Waldinsel südlich Dorfstraße und nördlich Friedhof wird die zusätzliche Ausweisung Wohnbaufläche zurückgenommen, die heutige Agrarnutzung wird ausgewiesen.

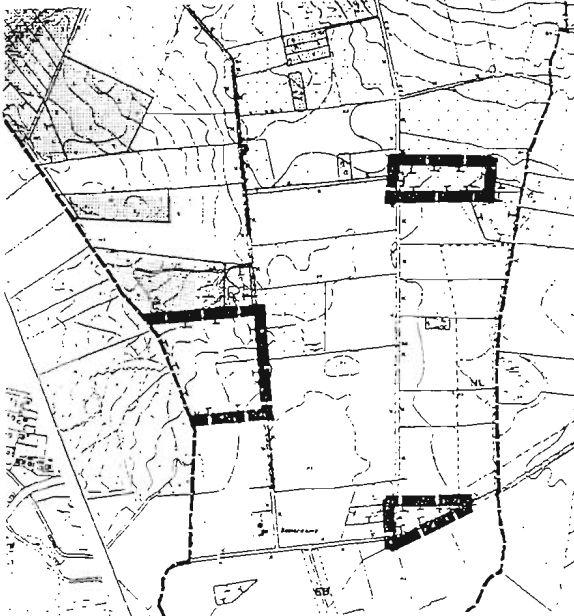


**14 Agrarraum Botterkamp**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen

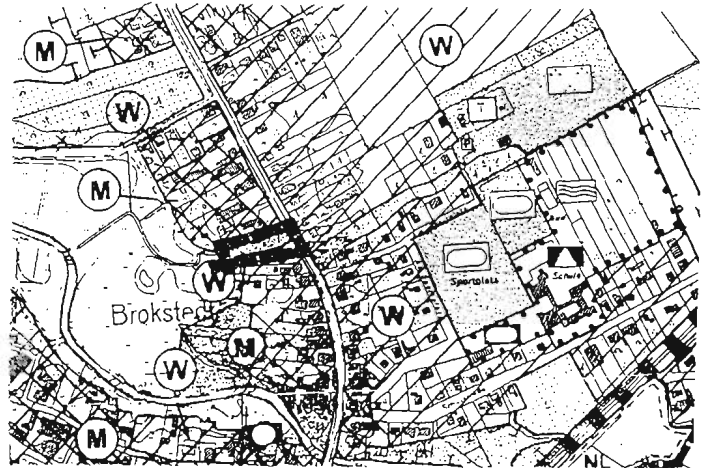
Anpassung der Empfehlungen des FNP an den Landschaftsplan zu Empfehlungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im landwirtschaftlichen Freiraum

**15 Grünzone auf der Westseite Dömbek**

Kartengrundlage : DGK 1: 5.000 mit Darstellung des neuen Entwurfsstandes 1999 mit vollzogener Veränderung

kurze Erläuterungen

Fortsetzung des bereits auf der Ostseite Dömbek dargestellten kleinen Grünzuges mit Gewässerführung auch auf der Westseite als landschaftsprägendes Element im Besiedlungsraum



Schwerpunkte der fachplanerischen Abwägungen in diesem Verfahrensabschnitt waren :

1. Ausweisung von minimalen Bauflächenabrundungen am nördlichen Ortseingang im Zuge der Ortsdurchfahrt der L 122 - Dömbek - und Nordseite Groß Floyen mit Wiederherstellung der Planungsaussagen von 1997/98
2. Konfliktlösung der geringfügig ausgedehnten Bauflächenausweisungen auf der Nordseite Osterfeld mit einer kleinen Waldinsel - Weihnachtsbaumkultur - zur planerischen Gleichbehandlung betroffener Grundstückseigentümer
3. allgemeine Aussagen zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebsstätten innerhalb von Gemengelagen des Besiedlungsraumes
4. wiederholter Planungsvorschlag des Grundstückseigentümers zur Ausweisung einer isolierten gewerblichen Baufläche im Nutzungsbestand auf der Nordseite der Bahnanlage : Silo- und Getreidehandel

Die Gemeindevertretung Brokstedt hat in ihrer Sitzung am **12.07.1999** nach Vollzug der kompletten Abwägung den Feststellungsbeschluss zum neuen FNP gefasst. Der FNP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und dem Erläuterungsbericht.

Alle im Gesamtverfahren mit Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen beteiligten Personen und Institutionen sind ordnungsgemäß und umfassend über die Beschlüßergebnisse der Einzelabwägung schriftlich informiert worden.

In den Erörterungen mit der höheren Verwaltungsbehörde - Innenministerium - im Zuge des Genehmigungsverfahrens - letztmalig 21.12.1999 - sind verschiedene Belange so behandelt worden :

1.  
die wesentlichen Fachabwägungen in den Verfahrensschritten §§ 3(2) + 4(1) BauGB sind den Fachkapiteln des Erläuterungsberichtes zugeordnet worden
2.  
dadurch ergaben sich keine Bedingungen zur Änderung von Planungskonzeptionen oder Flächenausweisungen, insbesondere für die Klarstellungen zur gewerblichen Nutzung, zur Bewältigung theoretischer Gemengekonflikte oder zu Empfehlungen zum aktiven + passiven Schallschutz
3.  
der FNP Brokstedt behält weiterhin nur eine Bauflächenausweisung
4.  
nachrichtlich in den Erläuterungsbericht aufgenommen sind ergänzende Hinweise zu aktuellen Immissionsgutachten und zur Behandlung spezifischer Teilaspekte wie Waldfreihaltung - Waldumwidmung - OD-Durchfahrtsgrenzauswirkungen - Schallimmissionen Schiene
5.  
in der Planzeichnung wurden kartographische Klarstellungen zum oberirdischen Leitungsnetz und zu naturschutzrechtlichen Schutzobjekten durchgeführt.

Entsprechend den Abstimmungen mit dem Innenministerium hat die Gemeindevertretung Brokstedt einen Ergänzungsbeschluss zu dieser Veränderung in der Sitzung am 13.01.2000 gefasst.

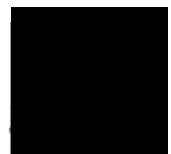
Das Innenministerium hat mit Verfügung vom 27.01. 2000 den FNP Brokstedt in der aktuellen Fassung genehmigt, verbunden mit

- der Ausnahme der gemischten Baufläche im Bereich Holmweg
- mit zwei Auflagen zur Ergänzung dieses Erläuterungsberichtes
- und vier weiteren Hinweisen zum E - Bericht und zur Plankarte

Die Gemeindevertretung ist der Genehmigung beigetreten.

Mit der anschliessenden ortsüblichen Bekanntmachung wird der FNP rechtswirksam.

Brokstedt, den 24. März 2000



Raab  
Bürgermeister



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

**Betr.:** Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brokstedt für das gesamte Gemeindegebiet

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 27. 01. 2000 Az.: IV 646-512.111-61.19 - (Neu) - den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12. 07. 1999 beschlossenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokstedt mit Ausnahme der Mischbaufläche nördlich der Bahn (Raiffeisengelände und westlich angrenzendes Grundstück) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Alle Interessierten können den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht in der Amtsverwaltung Kellinghusen, 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 wird. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Kellinghusen, den 02. 02. 2001

**Amt Kellinghusen-Land  
Der Amtsvorsteher**

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 07.02.2001

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

*Original der Bekanntmachung in Nordd. Rundschau am 7.2.01*  
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

..... erteilt.  
(Behörde)

25748 Kellinghusen, den 14.2.01

Amt Kellinghusen-Land  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrage

